

Om samäganderätt och gåva

Rättighet att ge fast egendom med förbehåll i gåvohandling kontra rättighet att bli utlöst från samägande i fast egendom genom samäganderättslag

Anne-Lie Ottosson

Filosofie kandidatexamen
Rättsvetenskap

Luleå tekniska universitet
Institutioner för ekonomi, teknik och samhälle



Om samäganderätt och gåva

Rättighet att ge fast egendom med förbehåll i gåvohandling kontra rättighet att bli utlöst från samägande i fast egendom genom samäganderättslag

Anne-Lie Ottosson

J0024N – examensarbete 2012

Rättsvetenskapliga institutionen

Ht 2012

Sammanfattning

Detta examensarbete visar att upplösande av samägande av fast egendom är viktigt då ägandet av fast egendom är kopplat till rättigheter såväl som skyldigheter. Det är av mycket stor vikt att ägande och brukande av skogsfastigheter fungerar och att det finns förutsättningar för att lyckas med det. Dock kan samägandet i vissa situationer hindra utvecklingen av fastigheten.

Skogsbruket är en viktig inkomstkälla för den private skogsägaren såväl som för Sverige, skogsbruket i vårt land stod 2010 för 7 % av världens totala export. Även om Sverige är ett litet land i världen, är det inte obetydligt inom skogsbranschen. Att skapa förutsättningar att undvika att samfälld egendom står och växer, men aldrig utvecklas är en viktig uppgift för lagstiftaren, personer som skriver förbehåll och delägarna i egendomen. I detta examensarbete kommer problematiken kring inlåsnings effekter genom förbehåll i gåva att belysas.

Det som blir tydligt är att samäganderätt kan ställa till problem inom delägarkretsen, vid förbehåll i gåva, drabbar inte bara några i delägarkretsen utan har ganska stor påverkan på omgivningen. Det drabbar samhället, staten, mångfalden i skogen och miljön.

Samägande av fast egendom är i det stora hela ett tvång, ingen möjlighet, så länge det finns förbehåll som styr framtiden för fastigheten och delägarna i en riktning delägarna inte kan påverka.

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Syfte	1
1.2 Avgränsning	1
1.3 Metod	1
1.4 Disposition	1
2. Skogens betydelse i siffror	2
2.1 Statistik.....	2
3. Fastighetsrätt	3
3.1 Indelning, reglering på området.	3
3.1.1 Jordabalken	3
3.1.2 Miljöbalken	3
3.1.3 Skogsvårdslagen.....	3
3.1.4 Fastighetsbildningslagen	3
3.1.5 Expropriationslagen	4
3.1.6 Plan och bygglagen	4
4. Samäganderätt	5
4.1 Lag (1904:48) om samäganderätt.....	5
4.2 Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter.	5
4.2.1 Proposition 1988/89:9	5
4.2.2 Lagutskottets betänkande.	7
5. Försäljning via offentlig auktion	8
5.1 Synnerliga skäl.....	8
6. Gåva	9
6.1 Gåva mellan makar.....	9
6.1.1 Gåva till barn.....	10
6.1.2 Ogiltiga gåvor.....	10
6.1.3 Köp eller gåva.	10
6.2 Gåvovillkor	11
6.2.1 Återgångsvillkor.....	11
6.2.3 Överlåtelse och pantsättningsförbud	11
6.2.4 Utmätning och konkursförbud.....	12
6.2.5 Förförskotts rätt	12
6.2.6 Samäganderättslagen.....	12
6.2.7 Förskott på arv.....	12

6.2.8 Nyttjanderätt.....	13
6.2.9 Ersättning	13
6.2.10 Ändamålsbestämmelse	13
6.2.11 Brott mot villkor.....	13
7. Rättsfall inom området	14
7.1 NJA 1997 sid 72.....	14
7.2 NJA 2000 s 262.....	15
7.3 NJA 1989 sida 2.....	17
7.4 NJA 1994 s. 94.....	19
Diskussion	20
Källförteckning.....	24

1. Inledning

När det gäller att äga egendom tillsammans finns det lika många varierande åsikter som samägda fastigheter ifall det är bra eller inte. Ibland tvingas man in i samägda situationer på grund av exempelvis arv, ibland går man med på det själv. I vilket fall uppstår nästan alltid frågan om hur egendomen skall skötas och brukas och vem som ska göra vad och när. Dessa frågor kan i sig ställa till med konflikter. Läger man dessutom till faktorn att vi alla människor är olika och befinner sig i olika situationer i livet kan det bli riktigt intressant. Att det uppstår konflikter är oundvikligt. Det är i denna speciella situation då samägandet skall upplösas och vilka konsekvenser det kan få om det finns förbehåll i gåva, som jag vill belysa. Ibland är det tvång ibland en möjlighet. Det kan, enligt mig, vara båda.

1.1 Syfte

Utgångspunkten i detta arbete är samägande av fast egendom och främst skogsfastigheter. Förutsättningarna är att minst två personer gemensamt genom gåva har blivit samägare till fast egendom. Syftet är inte att titta på samägande som fenomen. Däremot om rättigheten och svårigheten i att kunna ta sig ur samägande, via offentlig auktion, då fastigheten har kommit i delägares ägo genom gåva. Hur påverkas rättigheten till att bli utlöst från samägande genom att en eller flera delägare har förbehåll om överlåtelseförbud?

1.2 Avgränsning

Arbetet fokuserar på samfäll fast egendom, vilken ägs med samäganderätt. Arbetet har fokus på att upplösa samägandet. Äganderätten kan vara inskränkt genom villkor i gåva, vilket i vissa fall komplicerar möjligheten att få slippa vara samägare till fast egendom.

1.3 Metod

I detta arbete har jag valt att arbeta med lagtext, praxis, förarbeten och doktrin. Jag har gjort detta för att kunna analysera hur upplösande av fast egendom kan gå till och vilket stöd som finns i dessa fyra instrument. Arbetet använder traditionell juridisk metod.

1.4 Disposition

Denna uppsats inleds med statistik och information om själva skogsägandet i siffror och betydelsen av näringen. Jag önskar att läsaren har detta i färskt minne för att förstå den ekonomiska problematiken som uppstår när skogsfastigheter inte brukas. Arbetet fortsätter sedan med kort genomgång av fastighetsrätten för att även där påpeka att ägande av fastighet medför både rättigheter och skyldigheter och att många lagar berör skogsägarna. Därefter kommer bakgrundsinformation om Lag (1904:48) om samäganderätt, vidare kallad 1904 års lag, samt Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, vidare kallad 1989 års lag. Dessutom redogör jag för gåvohandlingar dels olika gåvohandlingar och sedan olika förbehåll för att sedan avslutas uppsatsen med belysande rättsfall och slutligen en diskussion.

2. Skogens betydelse i siffror

För att förtydliga varför det är viktigt med ett fungerande skogsbruk och ett fungerande delägarskap inleder jag arbetet med information i form av statistik för hur skogsägandet ser ut i Sverige och siffror som visar på skogsfastigheters ekonomisk betydelse.

2.1 Statistik

År 2011 fanns 327 727 skogsägare, dessa fördelar sig på 38 % kvinnor och 61 % män, 1 % är okänt kön. Bland fysiska personer finns 227 129 bruksenheter. När det gäller ägandet av skogsmark ser fördelningar bland grupper ut enligt följande: 50 % privatpersoner, 25 % privatägda aktieföretag, 14 % statsägda aktieföretag, 6 % övriga privata ägare, 3 % staten, 2 % övriga allmänna ägare. Ägarna av dessa bruksenheter utgjordes av 25 % utbor, ägare som inte bor i samma kommun som sin fastighet, 7 % delvis utboägda och 68 % var närboägda, dvs. bor i samma kommun som fastigheten är belägen.¹ En skogsägare är en person som äger minst 1 hektar skogsmark, antingen ensam eller tillsammans med annan.²

Den internationella statistiken visar att det i världen finns ca fyra miljarder hektar skog. Skogsmarksarealen svarar för en tredjedel av jordens yta. Länderna Ryssland, Brasilien, Kanada, USA och Kina är de länder som tillsammans svarar för mer än hälften av den totala skogsmarksarealen. Det totala virkesförrådet uppskattas till omkring 527 miljarder skogskubikmeter. Den totala exporten av skogsprodukter uppgick till 224 miljarder dollar, av detta svarade Sverige för 7 %.³

De ekonomiska aspekterna av skogsfastigheters betydelse under 2010 i Sverige visade att skogsavverkningens bruttovärde uppgick till 29 miljarder svenska kronor och avverkningskostnaderna uppgick till 8,7 miljarder. Kostnader för skogsinsatser såsom; återväxtåtgärder, röjning, skogsgödsling, underhåll, samt investeringar i vägar och diken uppgick till 3,9 miljarder. Under 2009 uppgick exportvärdet av skogsnäringen till 122 miljarder kronor.⁴

Vad gäller avverkning så var 942 000 hektar skogsmark föremål för avverkning under 2011. Av denna skogsmarksareal utfördes det 200 000 hektar slutavverkning, 433 000 hektar gallring och 309 000 hektar röjning.⁵

Även om skogsbruk handlar om ekonomi vid brukandet av skogsfastigheterna, upplever 50 % av skogsägarna att det är känslan av att äga en skogsfastighet samt jakt och rekreation som är den viktigaste faktorn i skogsägandet.⁶

¹ Skogsstatistisk årsbok 2011, sid 23

² Skogsstatistisk årsbok 2011, sid 23

³ <http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Internationell-skogsstatistik/Internationell-skogsstatistik/>

⁴ <http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Ekonomi/Ekonomi/>

⁵ <http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Avverkning-och-virkesmatning/Avverkning-och-virkesmatning/>

⁶ Skogsbarometern 2012.

3. Fastighetsrätt

3.1 Indelning, reglering på området.

Det lagar som i mångt och mycket reglerar egendomsförhållandena för fast egendom är: jordabalken, miljöbalken, skogsvårdslagen, fastighetsbildningslagen, expropriationslagen samt plan och bygglagen.⁷ Här nedan återges de olika lagarna kortfattat.

3.1.1 Jordabalken

Den grundläggande definitionen av fast egendom finns i jordabalkens portalparagraf, ”fast egendom är jord”.⁸ I jordabalken finns regler angående fastighetens gränser, tillhör, köp och reglering av avtal mellan jordägare och andra. Där finns även regler om inskrivning, lagfart och inteckningar.⁹

3.1.2 Miljöbalken

Syftet med miljöbalken är att främja en hållbar utveckling för befintliga och framtida generationer. Där utvecklingen bygger på att det finns en insikt om naturens skyddsvärde jämlikt en möjlighet för människan att använda naturen och dess resurser under ansvar.¹⁰

3.1.3 Skogsvårdslagen

Skogsvårdslagen reglerar vilka krav som finns på skogsägare. Det finns produktionskrav, hänsyn till naturen, kulturmiljön och rennäringen. I skogsvårdslagen finns en tydlig inriktning där produktionsmål och ett miljömål, jämsällt så de ska vara likvärdiga. Skogen som nationell tillgång ska brukas så att den ger god avkastning samtidigt som biologisk mångfald bevaras.¹¹

3.1.4 Fastighetsbildningslagen

I fastighetsbildningslagen finns reglering kring hur fastighetsbildning får ske. Fastighetsbildning är inte enbart bildande av nya fastigheter utan även ändring i fastigheter, avstyckning och klyvning. Ändringar oavsett om det är nybildning av fastighet eller ändring i befintlig fastighet, genomförs genom lantmäteriförrättning, av Lantmäteriet. Det är med denna lag det arbetet bedrivs.¹²

⁷ Westerberg Dan, Fastighetsjuridik för skogs och markägare, sid 12.

⁸ Jordabalken 1 kap 1§

⁹ Westerberg Dan, Fastighetsjuridik för skogs och markägare, sid 12.

¹⁰ Miljöbalken (1998:808) 1 kap 1§

¹¹ Prop. 1992/93:226

¹² Westerberg Dan, Fastighetsjuridik för skogs och markägare, sid 28.

3.1.5 Expropriationslagen

I expropriationslagen regleras hur det går till vid expropriation, då staten tar egendom i anspråk för det allmännas bästa.¹³ Det finns ett grundlagskydd i regeringsformen som innebär att var och en som äger egendom har rätt till sin egendom. Ingen ska behöva avstå sin rättighet till egendom, om inte staten behöver egendomen för angelägna allmänna intressen.¹⁴

3.1.6 Plan och bygglagen

I plan och bygglagen finns bestämmelser för hur planläggning av mark, vatten och byggande får ske. Där ställs enskildas intressen mot samhällsutveckling, levnadsförhållanden samt god och långsiktig livsmiljö nu och i framtiden. Det är kommunen som är ansvarig på lokal nivå.¹⁵

¹³ Expropriationslag (1972:719) 1 kap 1§

¹⁴ Regeringsformen 2 kap 15 §

¹⁵ Plan och bygglag (2010:900) 1 kap 1-2§§

4. Samäganderätt.

När det gäller reglering inom samäganderätt till fast egendom finns två lagstiftningar att utgå från. Den första lagen, lag (1904:48) om samäganderätt. Denna lag reglerar när två eller fler är samfällt ägare av fast egendom eller av lös sak.¹⁶

4.1 Lag (1904:48) om samäganderätt.

Är man samfällt ägare tillkommer var och en viss del i godset, dessa delar tillkommer var och en med lika stor andel om det inte finns någonting som styrker en annan fördelning.¹⁷ När man samfällt äger egendom, i detta fall fast egendom, förfogar man över egendomen för förvaltningen med samtliga delägares samtycke. Det finns undantag om det av olika anledningar finns giltiga förhinder vilket medför att en eller flera delägare inte kan delta i beslut. Måste åtgärder för fastighetens bevarande ske, kan detta göras utan samtliga delägares samtycke.¹⁸ Kan delägarna inte förvalta egendomen gemensamt kan de på ansökan till tingsrätten förordnas god man vilken får till uppgift att förvalta godset.¹⁹ Varje delägare har rätt att efter ansökan till tingsrätten få egendomen utbjuden till försäljning via offentlig auktion, om inte andra delägare uppvisar synnerliga skäl mot försäljning eller annat är avtalat.²⁰

Den andra lagen, lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, på området är lagen som kompletterar och utvidgar regleringen kring samägda jordbruksfastigheter.

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

När fast egendom, vilken är taxerad som jordbruksfastighet ägs gemensamt av tre eller fler, tillämpas denna lag i stället för paragraferna 2-6 i lag (1904:48) om samäganderätt.²¹ Delägarna ska utse en ställföreträdare, vilket skall antecknas i fastighetsregistret genom anmälan till inskrivningsmyndigheten. Finns ingen ställföreträdare utsedd utser tingsrätten en ställföreträdare.²² Det är ställföreträdaren som fortlöpande ansvarar för förvaltningen enligt riktlinjer vilka är överenskomna med övriga delägare. Ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna mot tredje man i vissa frågor.²³ Varje delägare kan efter ansökan hos tingsrätten få egendomen försåld via offentlig auktion. Finns synnerliga skäl för anstånd med försäljning får rätten inte besluta om försäljning.²⁴

4.2.1 Proposition 1988/89:9

Bakgrunden till en ny samäganderättslag är att det i samägda fastigheter skall finnas regler för hur förvaltningen av gemensam egendom skall hanteras. Genom propositionen ger den nya lagen ett uttryck av att finnas för att förenkla förvaltningen, främst genom att en ställföreträdare utses. Anledningen till att det finns ställföreträdare

¹⁶ Lag (1904:48) om samäganderätt, 1§

¹⁷ Lag (1904:48) om samäganderätt, 1§

¹⁸ Lag (1904:48) om samäganderätt, 2§

¹⁹ Lag (1904:48) om samäganderätt, 3§

²⁰ Lag (1904:48) om samäganderätt, 6§

²¹ Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, 1§

²² Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, 2§

²³ Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, 3§

²⁴ Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, 13§

är för att förenkla kommunikationen mellan utomstående, såsom myndigheter, och fastigheten. Ställföreträdaren skall ha en företrädande roll. Varje fastighet med fler än två delägare skall ha en ställföreträdare.²⁵ För beslut inom ägarkretsen krävs vanlig majoritet, utom vid frågor angående försäljning, pantsättning eller upplåtelser i vissa fall. I dessa frågor krävs samstämmighet. I propositionen finns även en ändring i jordförvärvslagen för att begränsa uppkomsten av samägande.²⁶

I lagrådsremissens allmänna motivering framställs skälen till ny lagstiftning att det finns anledning att se över dessa frågor angående samäganderätt då det i samägandesituationer kring jordbruksfastigheter uppstår olägenheter. Olägenheterna bottenar i förvaltningsregler samt att det i sådana frågor krävs enighet mellan delägarna.²⁷ Samägd egendom omsätts sällan varför rationaliseringsförändringar går mycket långsamt. Det finns också incitament för att samägda jordbruksfastigheter inte brukas som de ska. Det finns ett intresse av att jord- och skogsbruksfastigheter brukas och även det är ett skäl för att försöka lösa upp samägande, eller regleras så att det blir enklare att äga tillsammans.²⁸

Skogsbruket har en utvecklingspotential som bör stimuleras så att den används rätt och genererar fler arbetstillfällen, samägande är ett hinder för denna utveckling. Propositionen kommer inte att innebära att samägande upphör, dock borde lagstiftning leda till att olägenheter i ägarkretsen undviks och kommunikationen mellan det offentliga och fastigheten underlättas. Från lagstiftarens sida ser man lagregleringen som ett led i att förbättra rationaliseringen inom jord- och skogsbruk.²⁹

När det gäller samägande mellan makar eller sambor är det i första hand inte det att lagreglering krävs för det samägandet som tros vara det största problemet, det samägandet borde inte orsaka så stora olägenheter. Reglering bör i stället utformas så att när det är fler än tre delägare ska de negativa effekterna som då kan uppstå ur samhällssynpunkt minimeras.³⁰

I 1989 års lag framgår det av 1§ 2st att de reglerna i lagen skall vara tvingande, om någonting strider mot 1989 års lag ska det vara utan verkan.³¹ Det gäller även bestämmelserna som reglerar förhållandet mellan delägarna, exempelvis angående beslutsfattandet. Vad som avses med tvingande i detta sammanhang är att delägarnas möjligheter till att avtala om annat i förväg minskas, då sådana avtal inte kan ingås med bindande verkan på förhand. Undantaget från de tvingande reglerna är 9-11 §§, dessa är dispositiva och reglerar ekonomiska förhållanden mellan delägare.³² Då regleringen i 1904 års lag om offentlig auktion är dispositiv försäkras man delägarna genom det nya

²⁵ Prop. 1988/89:9 om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastigheter. Sid 1

²⁶ Prop. 1988/89:9 om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastigheter. Sid 1

²⁷ Prop. 1988/89:9 om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastigheter. Sid 11

²⁸ Prop. 1988/89:9 om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastigheter. Sid 12

²⁹ Prop. 1988/89:9 om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastigheter. Sid 13

³⁰ Prop. 1988/89:9 om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastigheter. Sid 21

³¹ Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, 1§ 2st

³² Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, 1§ 2st

lagförslaget att upplösande av samägande genom ansökan om försäljning via offentlig auktion, inte kan avtalas bort.³³

4.2.2 Lagutskottets betänkande.

Lagutskottets allmänna överväganden inleds med att poängtera jord- och skogsbrukets betydelse samhällsekonomiskt. På grund av detta är det viktigt att det finns bra och ändamålsenlig lagstiftning som reglerar förvaltning av samägda fastigheter. Olägenheter angående samägande har visats kunna uppstå av olika anledningar. En ineffektiv förvaltning av fastigheter kan leda till att rationaliseringsverksamhet, naturvårdande och skogsvårdande åtgärder försvåras. Lagutskottet instämmer med att det är viktigt att komma vidare och underlätta samägandeförvaltningen då det genom ny lagstiftning skapas förutsättningar att minska problem vid samägande.³⁴

Lagutskottet slår fast att delägare inom delägarkretsen inte kan avtala bort sådant som garanteras i lagen. När det gäller överlåtelseförbud uppställda i testamente eller i gåva är detta inte ett avtal mellan delägarna utan villkor uppställda i gåva vilka är giltiga föreskrifter.³⁵

³³ Prop. 1988/89:9 om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastigheter. Sid 44

³⁴ Lagutskottets betänkande 1988/89:LU 12, sid 4

³⁵ Lagutskottets betänkande 1988/89: LU12, sid 9

5. Försäljning via offentlig auktion

I 1989 års lag är 13§ tvingande, en rättighet för varje delägare, att kunna begära försäljning på offentlig auktion. I 1904 års lag är 6§ vilken motsvarar 13§ i 1989 års lag, inte tvingande, där kan undantag medges vid synnerliga skäl, eller om annat är avtalat mellan delägarna.³⁶

5.1 Synnerliga skäl

När det gäller ansökan till tingsrätten om försäljning av egendom via offentlig auktion behöver den sökande inte ange några speciella skäl till varför man önskar få sitt samägande att upphöra. När det gäller lagen från 1904 gäller detta all slags egendom och i 1989 års lag, endast jordbruksfastigheter.³⁷ För att återgå till lagrummet ser vi att det i båda lagarna finns undantag mot försäljning, d.v.s. om det föreligger synnerliga skäl kan tingsrätten inte besluta om försäljning.³⁸ Ett skäl som redan nämns i lagtexten i 1904 års lag är om det föreligger ett avtal mellan delägarna att inte sälja på offentlig auktion.³⁹ Delägarna kan ingå avtal där man avtalar bort möjligheten till offentlig auktion. Regeln om sådana överenskommelser i 1904 års lag är dispositiv, vilket medför att de är gällande.⁴⁰ Detta medför att åberopande av ett avtal som reglerar att ansökan om offentlig auktion inte får ske är giltigt och samäganderättslagarnas reglering för att bli utlöst från samägande via offentlig auktion blir omöjlig.⁴¹

Ett annat synnerligt skäl är om det finns omyndiga eller om någon delägare står under förvaltarskap enligt föräldrabalken.⁴² Att delägare åberopar klyvning är ett synnerligt skäl, vilket medför att det i stället för försäljning på öppna marknaden blir tal om en klyvning. En sådan ansökan går då före ansökan om försäljning.⁴³

Föreligger det en pågående bodelning mellan makar, kan detta utgöra synnerliga skäl för anstånd med försäljning tills bodelningen är klar. Detta förhållande innebär att makar använt fastigheten som gemensam bostad och skyddsreglerna i äktenskapsbalken får företräde.⁴⁴

Villkor i gåvohandlingen kan medföra synnerliga skäl. Dessa villkor måste då vara uppställda i gåvohandlingen. Sådana villkor ska beaktas av tingsrätten.

Synnerliga skäl kan även komma i fråga då det ibland kan vara svårt att veta från början om det är samägd egendom eller inte. Det kan ibland vara svårt att på förhand meddela om egendom utgör samägande eller inte, eftersom dold samäganderätt kan föreligga. Är det frågan om dold samäganderätt måste det utredas först.⁴⁵

³⁶ Walin Gösta, Samäganderätt, sid 172

³⁷ Walin Gösta, Samäganderätt, sid 175.

³⁸ Lag (1904:31), 6§ samt Lag (1989:31), 13§

³⁹ Walin Gösta, Samäganderätt, sid 176

⁴⁰ www.lagen.nu/begrepp/dispositiv_lag, 2012-11-09, kl 15:28.

⁴¹ Walin Gösta, Samäganderätt, sid 176

⁴² Lag (1904:48) om samäganderätt, 19§, 3st

⁴³ Lag (1904:48) om samäganderätt, 7§

⁴⁴ NJA 1991 s. 234.

⁴⁵ Walin Gösta, Samäganderätt, sid 180

6. Gåva

Definitionen av gåva: frivillig överföring av egendom till en annan person.⁴⁶ När det gäller fast egendom kan detta genomföras genom överlåtelse eller universalfång. Överlåtelse är köp, byte och gåva. Universalfång är bodelning, arv och testamente.⁴⁷ När överlåtelse av fast egendom genom gåva skall genomföras är det i enlighet med vissa paragrafer i jordabalken angående köp. Formkraven kräver skriftlighet, undertecknad av båda, angivande av vilken fastighet som avses samt en överlåtelseförklaring.⁴⁸ Förbehåll skall anges specifikt i gåvohandlingen. Skillnaden mellan förbehåll i gåva och förbehåll i köp är, att förbehåll i gåva kan gälla för all framtid om inget slutdatum anges medan förbehåll i köp endast kan gälla för en tid av maximalt två år.⁴⁹ Tar man in förbehåll i köpekontrakt/avtal på längre tid än två år blir inte bara det förbehållet ogiltigt utan hela köpet.⁵⁰ Det finns i princip tre undantag från detta: om det på grund av erläggande av köpeskilling är bestämd till mer än två år, om det på grund av fastighetsreglering och slutligen om det på grund av stöd i annan lag kan gälla för mer än två år.⁵¹ Viktigt när det gäller förbehåll i gåva är att förbehållet gäller mot gåvotagaren, inte för fastigheten för all framtid.⁵² Gåva och köp kan ligga nära varandra skattemässigt, definitionen är svårast då det är gåva till närstående.⁵³

Det finns några speciella gåvoregler, regler som bara kan gälla vid gåvor. Dessa handlar om enskild egendom, förskott på arv, krav på registrering för att gåva mellan makar ska vara giltig mot borgenärer, återvinning vid bodelning samt flera regler för att skydda överlåtarens borgenärer exempelvis återvinning vid konkurs.⁵⁴

För att en egendomsöverföring skall räknas som gåva krävs det att vissa gåvorekvisit är uppfyllda. Dessa är: förmögenhetsöverföring, frivillig transaktion samt att gåvoavsikt skall finnas. När det gäller gåvor har vi givare och gåvotagare. Givare är privatpersoner (antalet bestäms av ägandet) eller företag. Gåvotagare är oftast privatpersoner dessa är antingen familjemedlem eller utomstående. När det gäller gåvor till omyndiga barn och gåvor från makar eller sambor finns formella regler.⁵⁵ En gåvotagare blir ägare till egendomen när gåvan fullbordats. För fast egendom sker övergången när båda parter skrivit på gåvohandlingen. Från och med att gåvan är fullbordad kan givaren inte längre bestämma över egendomen.⁵⁶

6.1 Gåva mellan makar.

För att det verkligen skall räknas som en gåva både juridiskt och skattemässigt måste det förskrivas i gåvohandlingen att det är en gåva. Då gåvor mellan makar ofta innebär att givaren fortfarande har kontroll över fastigheten då båda makar är ägare finns det

⁴⁶ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 9

⁴⁷ Grauers Folke, Ekonomisk familjerätt, sid 273

⁴⁸ Grauers Folke, Ekonomisk familjerätt, sid 275

⁴⁹ Grauers Folke, Ekonomisk familjerätt, sid 275

⁵⁰ Ordabalken 4 kap 4§

⁵¹ Jordabalken 4 kap 5§

⁵² Grauers Folke, Ekonomisk familjerätt, sid 275

⁵³ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 9

⁵⁴ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 9

⁵⁵ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 12

⁵⁶ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 12-13

möjlighet att registrera gåvan hos tingsrätten. Genom att registrera gåvan skyddar man gåvan gentemot givarens borgenärer.⁵⁷

6.1.1 Gåva till barn

När det gäller gåvor av fast egendom till omyndiga barn, skall en god man utses för att ta emot gåvan och företräda barnet. Detta på grund av att givaren i form av förälder inte kan vara både givare och gåvotagare samtidigt.⁵⁸

6.1.2 Ogiltiga gåvor.

Huvudregeln säger att när gåvan är fullbordad kan givaren inte återta gåvan. Dock gäller fortfarande avtalsrättsliga principer gällande ogiltighet och jämkning. I gåvor kan det bli skrivfel, felberäkningar eller något skrivet som givaren inte kan stå för. Vid köp blir säljaren bunden av detta om köparen var i god tro. Vid gåvor blir inte alltid givaren bunden för att gåvotagaren var i god tro.⁵⁹

Gåvan får inte vara ett skenavtal, vilket är upprättat för att lura omgivningen. I detta fall är både givare och gåvotagare med på skenavtalet. Meningen är att egendomen inte egentligen byter ägare, detta sker bara under en begränsad tid. Om gåvotagaren var i god tro kan detta bli gällande för givaren.⁶⁰

Även om gåvohandling är att anses som fullbordad kan den anses ogiltig om omständigheterna kring gåvohandlingen och gåvotillfället är sådana att det skulle strida mot tro och heder. Den kan också bli ogiltig om omständigheter då givaren är senil eller inte förstod innebörden vid ingången av gåvan.⁶¹

Har förutsättningar ändrats sedan gåvan gavs eller om den gavs under oriktiga förutsättningar, kan gåvohandlingen i sådant fall bli ogiltig bara om det föreligger väsentligt ändrade förutsättningar. Förutsättningslära kallas denna princip.⁶²

Det kan vara så att gåvor ibland, av olika anledningar, är orimliga. I sådant fall kan domstol besluta att gåvan skall jämkas eller i annat fall att villkoret inte skall gälla.

I sådant fall gäller gåvan som helhet medan vissa gåvovillkor kan jämkas eller bli ogiltiga.⁶³

6.1.3 Köp eller gåva.

Gåvor av egendom överläts i huvudsak utan ersättning. I dessa fall blir marknadsvärdet gåvans värde. Det finns möjlighet att överlåta gåvor mot vederlag. Överläts gåva mot vederlag där vederlaget är under marknadsvärdet kallas gåvan i stället för blandat fång. Detta för att gåvan har karaktär av både köp och gåva. Vid gåvor av fast egendom gäller huvudsaklighetsprincipen. Principen innebär att transaktionen av egendom bedöms antingen som gåva eller som köp, oavsett rubriken på handlingen. Understiger

⁵⁷ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 13

⁵⁸ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 13

⁵⁹ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 14

⁶⁰ Avtalslagen 34§

⁶¹ Avtalslagen 33§

⁶² Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 14

⁶³ Avtalslagen 36§

vederlaget taxeringsvärdet är transaktionen en gåva. Vederlaget kan ibland ha karaktär av byte. Korsvisa gåvor, där två eller fler personer äger två eller fler fastigheter bestämmer sig för att i stället för att äga tillsammans ska var och en äga var sin fastighet, detta betraktas som ett byte. Det kan även gälla när vederlaget bestäms till någonting annat än fastighet eller likvid, det kan vara skuldövertagande, vederlagsrevers, bostadsrätt eller värdepapper.⁶⁴ Detta får även skattemässiga konsekvenser vilket man bör ta hänsyn till. Vid ett byte anses det som att egendomen är såld, det i sin tur utlöser kapitalvinstbeskattning.⁶⁵

6.2 Gåvovillkor

När en gåva av fast egendom skall genomföras finns möjlighet för givaren att förena gåva med villkor. Villkor som ställs i gåvan ska inte ändras i efterhand till givarens nackdel. Villkor som ställts upp i givarens intresse kan ensidigt ändras i efterhand av givaren.⁶⁶ Villkor vilka är uppställda i gåvotagarens intresse och för gåvotagarens bästa kan inte ensidigt upphävas i efterhand.⁶⁷

6.2.1 Återgångsvillkor

Ett återgångsvillkor är ett villkor som är uppställt för vad som ska hända om vissa villkor kanske inte blir uppfyllda. Detta förbehåll kan gälla för viss tid eller livstid. Återgångsvillkoret gäller bara mot gåvotagaren, har denne redan överlåtit fastigheten gäller inte förbehållet i förlängningen. Givaren kan väcka förbehållet och då gäller det innan överlåtelse har skett. För att ett återgångsvillkor skall vara giltigt måste det skrivas in i gåvohandlingen direkt, det går inte att avtala om det vid ett senare tillfälle.⁶⁸

6.2.2 Enskild egendom

Att uppställa ett förbehåll om att gåvan skall vara gåvotagarens enskilda egendom innebär att gåvan är enskild, den ska då inte ingå vid bodelning oavsett om det är skilsmässa eller med anledning av makes död. Vill man som givare utöka möjligheten till medbestämmande kan man förena gåvan med text om att gåvotagaren kan göra enskild egendom till giftorättsgodt om denne så önskar. Vanligt vid förbehåll om enskild egendom är att man även skriver att surrogat ska vara enskild. Exempelvis om man får enskild egendom, som är en fastighet och man sedan säljer egendomen och därefter köper en ny vill man att den också skall vara enskild egendom. Även avkastning av enskild egendom kan göras till enskild. När gåva sker mellan makar går det inte att besluta om enskild egendom, detta måste genomföras genom äktenskapsförord.⁶⁹

6.2.3 Överlåtelse och pantsättningsförbud

Att förena gåvan med överlåtelseförbud och/eller pantsättningsförbud kan gälla för all tid eller under viss tid. Detta måste klart anges i gåvohandlingen. Ett sådant förbehåll kan även förenas med att överlåtelse eller pantsättning får ske med givarens samtycke och denna möjlighet till att få ett medgivande upphör när givaren avlider. Detta

⁶⁴ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 16

⁶⁵ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 16

⁶⁶ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 26

⁶⁷ NJA 2000 s 262

⁶⁸ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 32-33

⁶⁹ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 28

förbehåll går inte att ordna i efterhand utan måste skrivas in i gåvohandlingen direkt. Detta förbehåll innebär i förlängningen, särskilt om pantsättningsförbud, att egendomen inte kan bli föremål för utmätning, eller konkurs.⁷⁰

6.2.4 Utmätning och konkursförbud

För att förhindra att egendomen kan bli föremål för utmätning eller ingå i gåvotagarens konkurs kan man skriva in ett förbehåll om förbud mot detta. Skulle gåvotagaren hamna på obestånd kan fordringsägarna inte komma åt egendomen. Detta innebär att det även måste finnas ett överlåtelseförbud. Utmätning kan alltid ske om den har pantsatts.⁷¹

6.2.5 Förköpsrätt

Om inget annat är överenskommet kan en delägare alltid sälja sin andel i egendomen. Ibland vill givaren att egendomen, som är överlåtten stannar inom familjen och då kan ett förbehåll om förköpsrätt vara befogat. Ett sådant förbehåll betyder att varje delägare som vill sälja sin andel måste först erbjuda den till exempelvis övriga delägare. Det går att förena detta med ett pris, såsom en viss procent av taxeringsvärdet eller inköpspris eller liknande.⁷² Detta förbehåll måste vara inskrivet i gåvohandlingen och går inte att reglera vid ett senare tillfälle varken skriftligen eller muntligen.⁷³

6.2.6 Samäganderättslagen

Om det är flera gåvomottagare kan givaren uppställa förbehåll om att ingen äger rätt att påkalla försäljning genom samäganderättslagen.⁷⁴

6.2.7 Förskott på arv

Huvudregeln då en förälder ger egendom till en bröstarvinge och inte alla sina bröstarvingar, är att den sedan vid förälderns bouppteckning kommer att räknas som förskott på arv. Om detta inte är avsikten skall det i gåvohandlingen tas med ett förbehåll där det tydligt framgår att gåvan inte är ett förskott på arv. Föreligger det att gåvan är till någon annan än bröstarvinge, men denne ändå är arvinge måste det framgå att gåvan är ett förskott på arv, om den är det. Gåvor till bröstarvinge kan bli förskott på arv om det kränker andra bröstarvingars laglott, om syftet med gåvan går att hänföra till att besluta om succession i förväg, d.v.s. jämföras med testamente. Givarens vilja behöver inte nedtecknas i gåvohandlingen utan kan vid ett senare tillfälle komma fram, huvudsaken är att givarens vilja kommer fram.⁷⁵

⁷⁰ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 28-29

⁷¹ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 29

⁷² Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 29

⁷³ Jordabalken 4 kap 3§ 3st, 29§

⁷⁴ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 29

⁷⁵ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 30

6.2.8 Nyttjanderätt

Det kan finnas situationer då givaren vill förbehålla sig användandet till område eller bostad. Vanligt är att givaren är föräldrar som vill bo kvar på fastigheten under viss tid eller under livstid. Gör man ett sådant förbehåll kan givaren återta detta skriftligen vid ett senare tillfälle.⁷⁶

6.2.9 Ersättning

Gåvor mot vederlag innebär att man får egendom, men mot ett vederlag, vilket inte motsvarar egendomens taxeringsvärde. Du får detta av mig mot att du erlägger detta. Ersättning kan utgöras av likvida medel, övertagande av lån, vederlagsreverser samt nyttjanderätt. Vid gåvor mot vederlag behöver vederlaget kvitteras på något sätt, enklast är att detta finns med i gåvan. Gåvor mot vederlag kan utlösa skattekonsekvenser hos givaren men även hos gåvotagaren.

Övertagande av lån är vanligast vid egendom som är pantsatt, exempelvis fast egendom eller bostadsrätter. Skulden avräknas då från gåvovärdet. Detta gäller endast om gåvotagaren verkligen övertar lånet och att det är ett lån som löper med ränta.

Vederlagsreverser är när det utfärdas en revers, skuldebrev, vilken är en motprestation för gåvan. Beloppet på reversen skall räknas av på gåvans värde.

När ersättning utgår vid gåvor kan detta ske av olika anledningar, givarna behöver en viss summa pengar, andra syskon ska kompenseras eller lån ska betalas.⁷⁷

6.2.10 Ändamålsbestämmelse

En givare kan uppställa förbehåll om ändamålsbestämmelse, detta innebär att gåvan eller avkastningen skall användas på visst sätt eller för visst ändamål. Exempel på ändamålsbestämmelser är att avkastningen används till stipendier eller att ett bostadshus skall uthyras ett antal veckor per år. Skulle gåvotagaren inte fullgöra dessa ändamålsbestämmelser kan givaren yrka hos domstol att de ska fullgöras.⁷⁸

6.2.11 Brott mot villkor

Förhåller det sig så att gåvotagaren underlåter att uppfylla sina villkor kan detta sanktioneras på olika sätt. Finns det ett förbehåll om återgång kan givaren aktualisera detta och gåvan går då åter. Som tidigare nämnts kan givaren vid förbehåll om ändamålsbestämmelser yrka hos domstol att få det genomfört. Skadestånd kan bli aktuellt om gåvotagaren bryter mot villkor i gåvohandlingen. Problemet med detta är att kunna påvisa att skada faktiskt uppstått. Om gåvotagaren skulle vilja överlåta egendomen trots överlåtelseförbud eller liknande blir ett sådant förvärv för tredje part ogiltigt.⁷⁹

⁷⁶ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 30

⁷⁷ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 30-31

⁷⁸ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 33

⁷⁹ Mohlin, Svensson, Gåva-juridiken i praktiken, sid 34

7. Rättsfall inom området

7.1 NJA 1997 sid 72

Dagny skänkte genom gåvobrev i maj 1979 fastigheterna Hemmingsmåla 1:3, Holje 1:13, 1:14 och 1:25 samt Nybygden 1:7 till brorsbarnen Ola, Björn och Ursula med lika delar. Samma dag som gåvohandlingen skrevs, upprättade delägarna och Dagny ett avtal om förvaltning där det föreskrevs att ingen ägde rätt att påkalla offentlig försäljning enligt lag om samäganderätt 6§.

Björn och Ursula ansökte hos tingsrätten i Sölvesborg att fastigheterna skulle säljas på offentlig auktion, enligt 13§ lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, i ansökan ville de att tingsrätten skulle utse god man och lägsta pris för försäljningen.

Ola bestred yrkandena och menade att den lagen inte var tillämplig eftersom den tillkommit efter de genom avtal, avtalat bort möjligheten enligt 1904 års lag att sälja fastigheten på offentlig auktion, på grund av retroaktivitet.

Björn och Ursula genmälde att det gällde även om avtal ingåtts före, samt att bestämmelse i 1989 års lag var tvingande.

Tingsrätten yttrade i dom att 1989 års lag var tillämplig och att fastigheterna skulle försälas via offentlig auktion, god man utsågs och lägsta pris sattes.

Ola överklagade.

Hovrätten anförde i beslut: Att avtal om förbud mot samäganderätts auktion finns saknar i detta fall betydelse, då nya lagregler inte kan verka retroaktivt. Om hovrätten finner att den nyare lagen från 1989 gäller för detta ärende, ska ändå yrkandet om försäljning ogillas då det i samband med gåvohandlingen skrevs ett avtal som innefattade förköpsrätt. I 1904 års lag finns möjlighet att avtala bort försäljning via offentlig auktion medan motsvarande regel i 1989 års lag är tvingande. Mellan dessa lagar saknas övergångsbestämmelser. I propositionen till 1989 års lag står det skrivet att den gäller samäganderättsförhållanden vilka ingåtts innan 1989 års lag. Därför saknas hinder att påkalla försäljning enligt 1989 års lag i detta ärende. När det gäller förköpsrätten som också fanns med i avtalet som är skrivet mellan delägarna, säger hovrätten att det enligt tidigare praxis inte är bindande med avtal som innehåller utfästelse om förköpsrätt. Undantag har gjorts då förköpsrätt är intagen i gåvohandling. Avtalet mellan delägarna är ingången i nära anslutning till gåvohandlingen, men villkoren är inte medtagna i gåvohandlingen. Av den anledningen är förköpsavtalet inte bindande för delägarna. Hovrätten lämnar yrkanden utan bifall.

Ola överklagade, Björn och Ursula bestred. Målet avgjordes efter föredragning.

Högsta domstolen ändrade hovrättens beslut, samt lämnar Björn och Ursulas talan utan bifall. Som domskäl för sitt domslut lämnade högsta domstolen följande: Dagny överlät genom gåvobrev i maj 1979 sina fastigheter till Ola, Björn och Ursula, samma dag träffades överenskommelse om förvaltning av samägd egendom. I denna överenskommelse angavs att ingen enskild delägare ägde rätt att påkalla offentlig

auktion. Högsta domstolen måste ta ställning till om detta avtal är rättsligt gällande mellan delägarna efter 1989 års lags tillkomst. När avtalet om förvaltning tillkom gällde 1904 års lag. I den lagen finns inget hinder mot att avtala bort rätten till offentlig auktion. För att senare tillkommen lagtext ska kunna sidosätta tidigare ingångna avtal måste det i ny lagtext kunna utläsas på ett tydligt sätt att så är fallet. Det innebär i sin tur inte att sådan uttrycklig lagtext måste finnas. I vissa fall räcker det med att lagen är tillräckligt tydlig eller om den nya lagen förutsätter att tillämpligheten även gäller existerande avtal. Är skyddsbehovet med ny lagstiftning så starkt kan tidigare avtal helt sakna relevans. Frågan i detta fall är även om Dagnys avtal om förvaltning samt om överlåtelsehandlingen var en gåvohandling. I 1989 års lag återfinns ingenting som föreskriver att det genom förbehåll i gåvohandling inte skulle kunna avtalas bort möjligheten till offentlig auktion. Detta oavsett om gåvohandlingen ingåtts före eller efter 1989 års lags ikraftträdande. En givare av fastighet kan begränsa rätten att förfoga över egendomen för övertagaren, detta måste enligt gällande lag finnas med i handlingen för att gälla. Frågan för detta fall är även om avtalet om förvaltning vilket är skrivet samma dag kan anses som intaget i gåvohandlingen. I detta fall är som nämnts tidigare gåvohandlingen och förvaltningsavtalet skrivet samma dag, alla parter har undertecknat samma dag och i gåvohandlingen hänvisas till separat avtal om förvaltning. Högsta domstolen anser att med dessa förutsättningar så får det anses som en enda handling. Det finns då en gåvohandling med uppställda villkor vilka gåvotagarna accepterat. På grund av detta kan inte Björn och Ursula äga rätt att ansöka om offentlig auktion. Deras begäran kan inte bifallas.

7.2 NJA 2000 s 262

Elis och Gulli gav genom gåvohandling sina barn Hans och Lisse fastigheten Rickeby 8:1 och förbehöll sig nyttjanderätt till mangårdsbyggnad med tillhörande trädgård och fritidshus, förbehåll om pantsättningsförbud och in-teckningsförbud samt att samäganderättslagen inte skulle vara tillämplig på denna gåva. Det var inskrivet att förbehållen kunde med givarnas samtycke ändras. Hans och Lisse mottog gåvan med förbehåll, vilka skrevs in i fastighetsboken. Genom avstyckning från Rickeby 8:1 bildades fastigheten Rickeby 8:6. Därutöver köpte bröderna fastigheten Hemsta 5:1 tillsammans.

Efter att Gulli avlidit skrev Elis ett tillägg som innebar att nyttjanderätten till mangårdsbyggnaden med tomtområde skulle upphöra att gälla. I tillägget stod också att förbudet mot ansökan av offentlig försäljning skulle upphöra. Samma dag undertecknade Elis även en handling där han lämnade sitt samtycke till försäljning av fastigheten Rickeby 8:1.

Efter det har ägandet i fastigheterna förändrats. Lisse var inte längre delägare i fastigheterna Rickeby 8:1 samt Hemsta 5:1.

Hans ansökte om offentlig försäljning av fastigheterna Rickeby 8:1, 8:6 och Hemsta 5:1. Hans ansökte eftersom delägarna inte kan enas om förvaltningen. Eftersom Elis upphävde förbud mot offentlig auktion kan han ansöka om offentlig auktion. Lisse bestred och anförde att bevittningen av gåvobrevet skedde i efterhand. Det kan även

ifrågasättas om Elis visste vad han undertecknade då han gjorde tillägget vid 87 års ålder.

Tingsrätten anförde som skäl inför sin bedömning: Finns förutsättningar att besluta om offentlig försäljning i enlighet med 1904 och/eller 1989 års lag av fastigheterna genom Hans yrkanden?

För fastigheten Hemsta 5:1 är samäganderättslagen tillämplig. Enligt 6§ i 1904 års lag kan Hans ansöka om offentlig försäljning.

Fastigheten Rickeby 8:6 omfattas av samäganderättslagen. I gåvohandlingen är medtaget förbehåll mot försäljning enligt samäganderättslagen. Enligt praxis medför överlåtelseförbud i gåvor förbud mot försäljning via offentlig auktion. Eftersom denna fastighet inte fanns med i gåvohandlingen, men är en avstyckning gäller gåvans inskränkningar även i den fastigheten. Därefter kommer frågan om tillägget är giltigt och om även överlåtelseförbudet upphör i och med tillägget? Villkor i gåvohandlingen var uppställda för att skydda Elis och Gullis rätt till deras bostad. Efter att Gulli avlidit kan Elis ensidigt upphäva villkoret. Fastigheten Rickeby 8:6 kan säljas via offentlig auktion.

För fastigheten Rickeby 8:1 konstateras att den omfattas av 1989 års lag om samägande, där denna lag även avser samägande vilket uppkommit innan lagen trädde i kraft. Av lagstiftning framgår det inte att detta överlåtelseförbud hindrar försäljningen. Överlåtelseförbudet hindrar inte försäljning på offentlig auktion på grund av tillägget som Elis gjort.

Sammantaget beslutar tingsrätten att fastigheterna kan säljas via offentlig auktion, de förordnade även god man för uppdraget.

Beslutet överklagades till hovrätten för försäljningen av Rickeby 8:1 och 8:6. Hovrätten konstaterar att det var Elis vilja att göra tilläggsavtalet som innebär att vissa punkter i gåvohandlingen ensidigt sades upp.

Vad gäller rättigheten för Elis att ensidigt säga upp vissa villkor i gåvohandlingen säger hovrätten att villkor som endast är uppställda i givarens intressen, såsom nyttjanderätt till bostad och möjligheten att få bo på kvar på fastigheten i och med överlåtelseförbudet ensidigt kan sägas upp då det ligger i givarens intresse. Enligt hovrätten omfattar tilläggsavtalet avstyckningen d.v.s. fastigheten Rickeby 8:6. Hovrätten ansluter sig till tingsrättens dom. I hovrätten var hovrättsrådet Bergkvist skiljaktig angående det ensidiga uppsägandet av förbehållen. Bergkvist resonerade att villkoren visserligen var uppställda i givarnas intresse men att villkoren hade gällt i 20 år. Villkoret om att samäganderätts auktion inte skulle gälla fanns med för att föräldrarna ville att fastigheterna skulle skötas av sönerna gemensamt. Bergkvist menade att detta villkor syftade till att säkerställa mellan sönerna att ingen kunde ansöka om offentlig auktion. På grund av det kan Elis inte ensidigt säga upp förbehållet då det även ligger i delägarnas intresse.

Hovrättens dom överklagades och ny dom meddelades i högsta domstolen.

I högsta domstolens domskäl framgår att när en gåva är fullbordad kan givaren inte ensidigt ändra förbehåll om det inte finns stöd för det i gåvohandlingen eller att det med tydlighet framgår att villkoret är uppställt enbart i givarens intresse. I detta fall är förbehållet om nyttjanderätt till bostad ett villkor som är uppställt enbart i givarens intresse. Förbehåll att ingen delägare får påkalla försäljning enligt samäganderättslagen ger inte givaren någon ytterligare trygghet till fastigheten. Tryggheten ligger hos sönerna då de inte får in-teckna eller sälja fastigheten utan att givarna godkänner att det sker. Det förbehållet att försäljning inte får ske är uppställt i gåvotagarnas intresse.

Utredning angående gåvohandlingen i övrigt visar att avsikten med förbehållet, om att rätten till försäljning via samäganderättslagen inte gällde gåvohandlingen, var för att sönerna skulle sköta fastigheten gemensamt. På grund av den avsikten kan Elis inte ensidigt ändra villkoret.

7.3 NJA 1989 sida 2

Clas-Göran och Tommy äger fastigheten Backa 38:28 tillsammans. Clas-Göran ansökte om försäljning enligt samäganderättslagen. Tingsrätten beslutade att fastigheten inte kunde säljas genom offentlig auktion då Tommy som fick sin andel av fastigheten genom testamente, med överlåtelseförbud. Villkoret är giltigt och försäljning kan därför inte ske.

Clas-Göran anförde besvär. Hovrätten avgjorde målet efter föredragning. Clas-Göran ärvde sin tredjedel av sin far. Tommy fick två tredjedelar genom testamente genom sin farbror som i testamentet intagit villkor att Tommy under sin livstid inte får avyttra fastigheten. Målet handlar om ifall villkor i testamente utgör hinder för försäljning enligt samäganderättslagen? Att villkor i testamente gäller för testamentstagaren och tredjeman regleras i utsökningsbalken femte kapitel, paragraf fem. I detta fall finns villkor om förbud mot försäljning vilken hindrar försäljning enligt samäganderättslagen. Något hinder mot villkoret föreligger inte för att villkoret bara gäller en delägare. Detta förbud gäller för fastigheten och yrkandet kan därför inte bifallas. Hovrätten fastställer tingsrättens beslut.

Högsta domstolen fattade följande beslut: Överlåtelseförbudet innebär att Tommy inte kan sälja sin andel eller bidra till att hela fastigheten säljs. Detta måste även innebära att Tommy inte kan ansöka om försäljning enligt samäganderättslagen. Frågan är om detta förbehåll inskränker övriga delägares rättigheter att få fastigheten såld genom offentlig auktion? Den befogenhet som varje delägare har genom 6§ i 1904 års lag, med undantag ifall delägare avtalat om annat, borde inte bli inskränkt genom en delägares förbehåll. Den bestämmelsen om upplösande av samfälld egendom genom försäljning via offentlig auktion gäller var och en delägare. Befogenheten att kunna ansöka om offentlig auktion är en grundläggande befogenhet. Att hela fastigheten säljs och inte bara andel i fastigheten vid offentlig auktion kan inte inverka negativt på andelen som är utan förbehåll. Därför måste Clas-Görans befogenhet att ansöka om offentlig auktion fortfarande gälla, oavsett Tommys förbehåll.

Högsta domstolen ändrar hovrättens beslut så att fastigheten kan försäljas på offentlig auktion. Det är tingsrättens uppgift att utse god man för ändamålet.

7.4 NJA 1994 s. 94

I detta rättsfall berörs frågan om senare tillkomna avtal är rättsligt bindande som förbehåll mellan delägarna. Bakgrunden är att Tomas och hans tre bröder förvärvade en fastighet genom gåva av deras far. Året därpå överlät en av bröderna sin andel till övriga. De är således tre ägare till fastigheten. Tomas begär i tingsrätt att fastigheten skall säljas genom offentlig auktion och att ett lägsta pris skall bestämmas. Övriga delägare bestred ansökan på grund av att det finns ett avtal som gav en av delägarna förköpsrätt, han skulle få köpa fastigheten till taxeringsvärdet. Detta var enligt de övriga delägarna faderns vilja. Tingsrätten beslutar om offentlig auktion, utser god man för jobbet samt fastställer ett lägsta pris.

Övriga delägare yrkade i hovrätten att ansökan skulle lämnas utan bifall i första hand och i andra hand ett lägre lägsta försäljningspris skulle bestämmas.

Hovrätten gjorde bedömningen att de i gåvan fanns endast förbehåll om nyttjanderätt till bostad, vilken fadern bött i fram till sin död. Däröver fanns inga förbehåll i gåvohandlingen. Det fanns ett brev från fadern till sönerna om att en av sönerna skulle få köpa ut övriga delägare, detta brev har även Tomas och den tredje sonen skrivit under. Sönerna har genom underskriften godkänt faderns vilja. När sedan fadern avled tog Tomas tillbaka förköpsförbehållet. Detta brev vilket är bekräftat skall ses som en sämjedelning.

Hovrättens skäl blev slutligen att varje delägare har rätt att ansöka om försäljning av fastighet på offentlig auktion, om inget annat är avtalat. I det nämnda avtalet finns inget skrivet om att varje delägare inte får ansöka om samäganderättsauktion. Det finns inte någon utredning vilken motiverar något annat lägsta pris för försäljningen. Hovrätten lämnade därför bifall till ansökan om försäljning enligt samäganderättslagen.

Högsta domstolen avgjorde målet på följande grunder: 6§ ger varje delägare rätt till försäljning på offentlig auktion, så länge inte annat är avtalat. När den samfälliga egendomen är en fastighet kan huvudregeln inte avtalas bort, undantaget från detta är förbehåll uppställda i gåva. Detta innebär att avtal skrivna efter gåvan blir ogiltiga även om alla är delaktiga i avtalet. Då det inte finns intaget i gåvohandlingen finns det inget förbehåll och Tomas kan således ansöka om offentlig auktion.

Diskussion

Skogsfastigheter har en stor inverkan på Sverige och är en viktig näring både inom landet och utanför landet som exportvara. Det är således viktigt att skogsfastigheter sköts och att det finns förutsättningar att de växer och brukas på ett ändamålsenligt sätt. Det finns många fastigheter och många ägare, vilket kan innebära både möjligheter i och med sysselsättning och rent ekonomiskt men också risker om fastigheterna inte brukas. Det finns många lagar som påverkar en skogsägare, så det är viktigt att de följs och respekteras för att skogsägandet skall fungera nu och i framtiden.

Samägande till fast egendom är enligt mig ett intressant område. Det finns tre delar av konceptet. Det första är att man är ägare av fast egendom vilket i mångt och mycket innebär både möjligheter men även ansvar. Möjligheter därför att jorden och skogen kan utvecklas på många olika sätt för den som vill. Ansvar, för att det är växande materia som skall vårdas, brukas, planeras och skötas på ett tillförordnat sätt. Då flera personer tillsammans skall göra detta kommer det kända uttrycket, ”ju fler kockar, desto sämre soppa” väl till pass. Den andra delen av konceptet är just brukandet tillsammans med andra och den tredje delen innebär att flera ägare ska samsas om detta med andra. Särskilt i dessa tider när det har skett en värdeökning av fast egendom.

Enligt skogsvårdslagen och miljöbalken finns direktiv som medger att skogen skall skötas och brukas på ett sätt så att det medför långsiktig hållbarhet. När flera personer med olika viljor och möjligheter inte drar åt samma håll skadar vi inte bara relationerna mellan delägarna utan också den fortsatta hållbarheten i naturen.

I den äldsta lagen, från 1904, vilken reglerar i princip allt samägande fast som löst, finns en möjlighet att bli utlöst genom offentlig auktion, om inte annat är avtalat. Det går alltså mellan delägare att avtala om att 1904 års lag vad gäller rätten till offentlig försäljning inte skall ha verkan. När man ingår ett sådant avtal, att inte försälja fastigheten, gör man det mest troligt när man befinner sig i överenskommelse med övriga delägare om förvaltning av fastigheten där och då. På olika sätt kan detta förändras, när tiden gått, delägare har ändrat åsikt, ny kunskap har kommit till handa och eventuellt fler delägare har kommit till genom att dödsbon har bildats blir det troligt att önskan att bli utlöst ökar. Givetvis skulle detta kunna skötas genom att sälja bara sin andel. Att göra det ger, troligen, mindre försäljningslikvid då en köpare är medveten om att den genom köpet även kommer tillhöra en skara andra delägare genom samägandet, om det inte fungerade för säljaren, varför ska det fungera för nästa?

I den andra lagen, från 1989, vilken reglerar förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter är den tvingande för att försäkra var och en delägare vissa rättigheter för sitt ägande och i förlängningen en rättighet att kunna sälja fastigheten om det inte fungerar med övriga delägare. Skyddet för den delägare eller de delägarna som vill bli utlöst är så starkt att anstånd endast kan meddelas om synnerliga skäl medges. Synnerliga skäl föreligger om någon delägare är omyndig eller står under förvaltarenskap, pågående bodelning mellan makar, att dold samäganderätt föreligger, om någon part åberopar klyvning vilket då går före ifall det är möjligt att genomföra en klyvning enligt fastighetsbildningslagen, offentlig auktion kan således inte ske. Villkor i gåva är ett

synnerligt skäl. Det är någonting som alltså kan stoppa en delägares rätt till att bli utlöst från samägandet. Detta är i sig bekymmersamt.

När det genom gåva ställs upp förbehåll om överlåtelseförbud orsakar detta perspektiv på ägandet. Många förbehåll är till skydd för den övertagande och innebär en trygghet. Enskild egendom, då är det inte jag som undantagit den från bodelning utan den som gav mig fastigheten. Oftast har jag möjlighet att själv göra den till giftorättsgods om det är min önskan, men det är ett aktivt val som jag själv får göra. Påpekas bör att detta också, troligen, sker under en tid av samförstånd och en tro om att det kommer fortsätta så. Förbehåll om pantsättningsförbud upprätthåller sig mellan bra och dåligt i min mening. Bra i den bemärkelsen att jag äger egendom som inte kan belånas, detta medför i förlängningen, om det skulle ske, att jag inte kan bli av med den genom utmätning. Om jag som delägare då upplever att jag befinner sig i någon slags trygghet där fastigheten kommer att förbli min, hur jag än betar mig eller förhåller mig till övriga delägare och till delägandet. Dåligt i samma bemärkelse, egendomen är kanske det enda som jag äger som är belåningsvärt. Jag kanske har för avsikt att köpa mer mark eller något annat som behöver vara en säker belåningsfaktor, då har jag något som skulle fungera som säkerhet, men som inte går att använda för det ändamålet. Det kan medföra att den utvecklingspotential som skulle finnas inte går att nyttja. Ett pantsättningsförbud innebär i verkligheten även förbud mot utmätning och konkurs.

Återgångsvillkor är ett villkor som egentligen skyddar givaren. Man är som givare med och bestämmer angående vad som händer när saker och ting inte fungerar. Du får egendom, men gör du inte som det är uppgett då återtar jag egendomen. Skyldigheter för gåvotagaren att följa uppställda villkor.

Förköpsrättens förbehåll, vilket innebär att någon har förköpsrätt om jag inte vill sälja kan verka i ett gott syfte. Om jag som säljare kan välja att genomföra köpet eller inte. Vilket innebär att jag är skyldig att tillfråga den som innehar förköpsrätt om den vill köpa, svarar denna nej är jag fri att sälja till vem jag vill.

Förbehåll om att inte använda samäganderättslagens paragraf om förbud mot försäljning verkar i dagsläget inte ha någon rättslig betydelse, vid senare skrivna avtal mellan delägare, i och med 1989 års lag, då denna är tvingande och endast anstånd kan ges. Samtidigt som det i propositionen klart framgår att avtal inte i efterhand kan ingås vilket har till uppgift att ta bort stiftade rättigheter mellan delägarna. Är däremot villkoret uppställt i gåva finns ingen väg runt om alla delägare innehar samma förbehåll.

Förbehåll angående förskott på arv, nyttjanderätt och ersättning lämnar jag utan vidare utveckling då dessa inte reglerar något till själva förhållandet mellan samägare eller samägandet. De är mer av karaktären mellan givare och gåvotagare och påverkar ägandet mer på en skattemässig nivå. De är dock intressanta ur andra synvinklar vilka inte är intressanta för detta arbete.

Alternativen för att begränsa en övertagares möjligheter att råda över sin andel i fastigheten är många.

Att bli ägare till fast egendom genom gåva med eller utan förbehåll, tillsammans med andra, är något som kräver tålmod. Att fastna i detta skede är inget bra alternativ. Därför måste det finnas andra lämpliga alternativ för att undvika att det sker. Även om en delägare gått in i ett samägande med andra eller om man blivit delägare på grund av arv, så kan saker ske under tidens gång vilket gör att det inte är lämpligt att fortsätta att äga fast egendom tillsammans. Samtidigt vill jag fastslå att även om det framställs som enormt besvärligt och att förbehåll i gåvohandlingen är något som helt och hållet borde förbjudas, så finns det säkerligen många exempel på lyckade samäganden, där förvaltningen och ägandet går bra.

Ett mer intressant fenomen är då inte alla delägare har samma förbehåll. Kanske äger tre gemensamt en fastighet, där två innehar fastigheten med förbehåll om överlåtelseförbud. Då kan det initialt te sig så att den aldrig kommer kunna överlåtas. Dock har praxis visat att rättigheten för att bli utlöst från samägande är så stark att sådant inte kan drabba delägare som inte belastas av förbehållet. Det kan tyckas hur naturligt som helst och självklart att det ska vara på det viset, dock blir detta verkningslöst för givaren. Om jag som givare vill försäkra mig om att denna fastighet skall finnas kvar i familjens ägo och lämnar över egendomen till familjemedlemmar med förbehåll om överlåtelseförbud, men inte alla delägare gör detta så att situationen blir att inte alla omfattas av samma förbud. Kan den eller de som inte omfattas begära försäljning på offentlig auktion hos tingsrätten och tingsrätten kan inte finna annat svar än att detta kan genomföras, om inte tydliga skäl för anstånd uppvisas. Fastigheten kommer då att säljas på offentlig auktion och förbehållet för vissa delägare bli verkningslöst. Att det blir verkningslöst är inte givarens mening.

Detta är en stor inskränkning i givarens rättighet till förbehåll. Det kan också vara en stor inskränkning i delägarens skydd att få fortsätta äga fastigheten. Det kan ju vara så att någon eller några delägare sitter i en skyddad sits och inte vill bli av med samägandet. Trots allt kvarstår känslan av att vara skogsägare, man kanske brukar egendomen på ett sådant sätt att man gör vad man vill, använder egendomen som sin egen.

Skillnaden mellan om alla har samma förbehåll om överlåtelseförbud eller om några innehar det men inte alla är för stor. Vid förbehåll i gåva som alla delägare delar finns ingen möjlighet att slippa vara samägare, det kommer vara så resten av livet då ett överlåtelseförbud innebär det. Du kan inte under några omständigheter komma ifrån detta. I detta fall fungerar inlåsningseffekten hur bra som helst, du får något du inte får bestämma fullt ut över, och kan inte lösa det genom försäljning. Du kan inte lämna över till annan delägare och du kan inte överlåta till vem du vill, du kan inte överlåta alls. En icke empirisk åsikt är att den som får något med överlåtelseförbud senare aldrig kan justera detta på något vis, om det är uppställt på rätt sätt.

Enligt min mening ska man inte genom gåvohandling ge någonting man inte kan ge med full äganderätt, för då är det enligt min mening för stort ingrepp i äganderätten för den som ska överta fastigheten.

Försäljning via offentlig auktion innebär att inte bara andelen i fastigheten som den ansökande till tingsrätten äger försäljs utan att hela fastigheten och därmed även övriga delägares andelar. Detta innebär i sig inte att de aldrig mer kan äga den, för delägare har lika stor rätt som övriga att köpa egendomen via offentlig auktion.

I rättsfallen syns det tydligt att det är en stark rätt att få bli utlöst ur ett samägande, det är även tydligt att förbehåll, om sådana ska skrivas, ska skrivas på rätt sätt. Det går inte alla gånger att ensidigt återkalla villkor, vilket man bör se upp med. Det är inte heller möjligt att avtala om villkor för fortsatta förvaltningen. Det gäller att tänka till så att andemeningen med förbehållet verkligen blir uppfyllt.

Det som blir tydligt är att samäganderätt kan ställa till problem inom delägarkretsen, vid förbehåll i gåva, drabbar inte bara några i delägarkretsen utan har ganska stor påverkan på omgivningen. Det drabbar samhället, staten, mångfalden i skogen och miljön.

Samägande av fast egendom är i det stora hela ett tvång ingen möjlighet. Så länge det finns förbehåll som styr framtiden för fastigheten och inte ger delägarna förutsättningar påverka ägarstrukturen genom förbehåll i gåvohandling.

Källförteckning

Offentligt tryck

Lag (1904:48) om samäganderätt
Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter
Jordabalken (1970:994)
Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
Miljöbalken (1998:808)
Regeringsformen 2 kap 15 §
Expropriationslag (1972:719) 1 kap 1§
Plan och bygglag (2010:900) 1 kap 1-2§§
Proposition 1992/93:226
Proposition 1988/89:9

Nytt juridiskt arkiv (NJA)

NJA 1991 s. 234.
NJA 1989 s 9
NJA 1997 s 72
NJA 2000 s 262
NJA 1997:16 s 72

Litteratur

Grauers Folke, *Fastighetsköp*, nionde upplagan, 2010, Juristförlaget i Lund
Molin Anna, Svensson Ulf, *Gåva – juridiken i praktiken*, Björn Lundén 2010
Wallin Gösta, *Samäganderätt en studie rörande samäganderättsanspråk och samäganderättslagen mm*, Nordstedts juridik AB, 2000.
Westerberg Dan, *Fastighetsjuridik för skogs och markägare*, LRF Skogsägarna, 2001

Internetkällor

www.lagen.nu/begrepp/dispositiv_lag, 2012-11-09, kl 15:28.

Skogsstatistisk årbok:

[http://www.skogsstyrelsen.se/Global/myndigheten/Statistik/Skogsstatistisk%20årsbok/02.%202012%20\(Kapitelvis-Separated%20chapters\)/02%20Fastighets-%20och%20ägarstruktur.pdf](http://www.skogsstyrelsen.se/Global/myndigheten/Statistik/Skogsstatistisk%20årsbok/02.%202012%20(Kapitelvis-Separated%20chapters)/02%20Fastighets-%20och%20ägarstruktur.pdf) 2012-11-28 kl. 15:21

<http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Internationell-skogsstatistik/Internationell-skogsstatistik/> 2012-12-06 kl. 08:51

<http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Ekonomi/Ekonomi/> / 2012-12-06 kl 08:58

<http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/Avverkning-och-virkesmatning/Avverkning-och-virkesmatning/> 2012-12-06 kl. 09:02

Övrigt

Skogsbarometern 2012, årlig SIFO-undersökning bland skogsägare.