

Samägande av fastigheter enligt samäganderättslagen



© Villaägarnas Riksförbund 2020

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning.

För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.

Villaägarnas Riksförbund
Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Rotebergsvägen 3
Telefon: 010-750 01 00
Org.nr: 802003-7118
Plusgiro: 46 94 00-6
Bankgiro: 227-7200
info@villaagarna.se
villaagarna.se

Innehåll

1. Inledning	3
2. Gemenskapens uppkomst	3
3. Förvaltning	4
4. Delägarnas behörighet	5
5. Förändringar i samägandet.....	6
6. Förvaltning av god man	6
7. Försäljning på offentlig auktion.....	7
8. Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter	7
Godkännande av samägandeavtal vid överlåtelse av andel i fastighet.....	8

1. Inledning

Äganderätt till egendom som ägs av fler än en person kallas *samäganderätt*. Regler om samäganderätt finns i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Samäganderättskonstruktionen behöver inte registreras hos någon myndighet och den kan avse såväl fastigheter som lös egendom. Delägarnas äganderätt avser inte specifika, avgränsade delar av fastigheten. Snarare än att varje delägare äger till exempel en viss lägenhet i en viss byggnad på fastigheten äger alla delägare varsin ideell andel i hela fastigheten, såväl mark som byggnader. I denna informationsskrift kommer endast samägande till fastigheter att behandlas, men principerna för samäganderätt är desamma oavsett vilken typ av egendom det gäller.

2. Gemenskapens uppkomst

Samäganderätt kan uppkomma på olika sätt, bland annat om två eller flera personer köper en fastighet tillsammans eller att flera personer ärver en fastighet gemensamt. Vid fastighetsköp måste de formella kraven som ställs på köpehandlingen vara uppfyllda, alltså måste det finnas en av både säljare och köpare undertecknad köpehandling som anger fastighetsbeteckningen, priset, en överlåtelseförklaring samt eventuella villkor för köpet. Om flera personer köper fastigheten gemensamt ska dessa anges tillsammans på köparsidan, och antas förvärva lika stora andelar. Om andelarna istället ska vara olika stora måste det anges med kvotdelar i köpehandlingen.

När köpet är fullbordat ska köparna söka lagfart hos Lantmäteriet. Lagfarten innebär att köparnas förvärv av fastigheten registreras, och är ett bevis på att det är de som är ägare. När lagfartsansökan har beviljats ska köparna betala stämpelskatt. Denna beräknas på hela fastigheten men fördelas på köparna efter de andelar var och en köpt. Vid en separat överlåtelse av en delägars andel räknas stämpelskatten endast på denna andel, inte på hela fastigheten.

2.1 Dold samäganderätt

För makar och sambor kan samäganderätt till en fastighet under vissa förutsättningar uppkomma genom så kallad *dold samäganderätt*. Ett fastighetsköp som en make eller sambo gör i eget namn, men som kan antas ha gjorts för båda makarnas eller sambornas räkning, medför ett anspråk för den andra maken eller sambon att bli insatt som ägare. Till grund för om den andra maken eller sambon har dold samäganderätt ligger bedömningen av om det funnits en överenskommelse makarna eller samborna emellan om att båda skulle bli ägare till fastigheten. Överenskommelsen kan vara mer eller mindre uttalad, men det finns två kriterier som om de är uppfyllda innebär att det kan antas att avsikten med fastighetsköpet var ett samägande. Egendomen ska 1) ha köpts in för gemensamt bruk, och 2) den dolda ägaren ska ha lämnat ett ekonomiskt bidrag till den öppna ägaren vid tillfället för köpet. Det ekonomiska bidraget ska vidare ha lämnats av den dolda ägaren i syfte att bli delägare i egendomen, och den öppna ägaren ska ha förstått att det var avsikten med bidraget.

Att den andra maken eller sambon anses ha döld samäganderätt innebär ett anspråk att bli insatt som ägare, men anspråket gäller endast mot den första maken eller sambon. För att anses som delägare till fastigheten även i förhållande till exempelvis den första maken eller sambons borgenärer, måste samägandet manifesteras genom att den andra maken eller sambon beviljas lagfart på sin andel. För att den andra maken eller sambon ska få lagfart krävs antingen en dom på äganderätt eller ett avtal med den första maken eller sambon. När den andra maken eller sambon ska bli insatt som öppen ägare genom ett sådant avtal gäller samma krav som på köpehandlingar vid fastighetsköp. Avtalet måste alltså vara skriftligt, innehålla en förklaring av den första maken eller sambon att del av fastigheten överläts på den andra, innehålla uppgift om köpeskilling (om inget ska betalas ska detta anges i avtalet) och vara undertecknat av båda makarna eller samborna.

3. Förvaltning

Med förvaltning menas både rättsliga och faktiska handlingar avseende den gemensamma fastigheten som ägarna har rätt att utföra eller uppdra åt andra att utföra. Det kan exempelvis röra sig om anlitan av hantverkare för reparationer, kontakter med myndigheter och uthyrning. Förvaltningen innefattar också delägarnas rätt att bestämma hur förvaltningen ska utformas, till exempel vilka förbättringar som ska göras, hur beslut ska fattas och så vidare.

Om delägarna inte avtalat något särskilt om hur beslut ska fattas måste varje beslut fattas i full enighet. Samtliga delägares samtycke krävs alltså för förfogande över fastigheten i dess helhet.

Samäganderättslagens krav på enighet för förfogande över och förvaltning av den samägda egendomen leder lätt till handlingsförlamning som kan få negativa konsekvenser. Detta kan bli följden när delägarna inte kan komma överens om vad eller hur något ska göras. Sådana situationer kan lösas genom att en delägare ansöker hos tingsrätten att fastigheten under viss tid ska förvaltas av en god man. Även en delägare kan utses till god man. Gode mannens uppgift blir då att ensam förvalta fastigheten. Se vidare under rubriken *Förvaltning av god man*.

Delägarna kan genom avtal komma överens om en annan beslutanderätt än den som samäganderättslagen anger. För att ett sådant avtal ska vara giltigt krävs att samtliga delägare ingått det. Avtalet, som bör vara skriftligt, kan innehålla följande:

- Reglering av hur själva förvaltningen ska utövas. Delägarna kan utse någon som företräder dem utåt. Dennes behörighet bör preciseras i en fullmakt utfärdad av de övriga delägarna. Delägarna kan även bestämma att de gemensamt företräder sig själva.

- Eftersom ingen äger en viss del av fastigheten kan delägarna avtala om dispositionsrätten till respektive lägenhet. Här bör en ritning bifogas till avtalet. Delägarna kan reglera hur och när de ska träffas för att besluta i olika frågor om fastigheten.
- Delägarna bör komma överens om hur beslut ska fattas. Beslut om reparationer och liknande kan till exempel fattas genom majoritetsbeslut. När det gäller större beslut som rivning, om, till- eller nybyggnad bör dessa fattas i enighet.
- Delägarnas ekonomiska ansvar bör regleras i frågor som driftsutgifter, amorteringar, räntor, avgifter m.m.
- Delägarna kan avtala att om en delägare vill sälja sin andel ska övriga delägare ha förköpsrätt till andelen. Observera att ett sådant avtal bara är moraliskt förpliktande. Ett sådant avtal är nämligen inte juridiskt bindande mellan delägarna.
- I avtalet bör även regleras vad som händer när nya delägare kommer in. Även dessa ska ju bli bundna av avtalet och därför måste överlåtande delägare ta in ett villkor i köpekontraktet att köparen inträder i säljarens ställe som part i avtalet. Förslag till klausul i köpehandling, se bilaga.
- Slutligen bör i avtalet regleras hur tvister ska lösas. Delägarna kan till exempel avtala om att tvister ska lösas genom skiljedom, vilket innebär att man anvisar utomstående skiljemän, eller att man överlämnar förvaltningen till god man. Vid skiljemannaförfarande betalar delägarna kostnaderna till skiljemännen själva. Förfarandet är dock inte offentligt eftersom det sker utom allmän domstol.

4. Delägarnas behörighet

Delägarna i en fastighet har endast förfoganderätt över sin egen andel. Som ovan framgår kan de därför inte utan samtycke från övriga delägare binda dessa genom avtal med en utomstående, till exempel en snickare. I vissa fall tillåter dock samäganderättslagen att en delägare ingår avtal som också binder övriga delägare utan samtycke eller fullmakt. Det kan då vara fråga om en akut räddningsåtgärd eller reparation som är absolut nödvändig för att fastigheten inte ska förstöras eller försämrats. Trots att någon delägare på grund av sjukdom, frånvaro eller annan orsak inte kan lämna sitt samtycke så har alltså en annan delägare rätt att själv se till att en akut fara undanröjs. Kostnader som uppkommer vid sådan fara ska alla delägare stå för.

5. Förändringar i samägandet

Delägarna ansvarar gemensamt för att lån i fastigheten betalas tillbaka. Varje delägare svarar själv för sina skulder, men om en delägare drabbas av utmätning av andelen innebär det för övriga delägare att nya delägare tillkommer. Övriga delägare och borgenären (långivaren) kan i en sådan situation begära att fastigheten säljs på offentlig auktion. Se avsnitt 3.2 *Utmätning* i Villaägarnas informationsskrift **Att tänka på för dig som ska låna pengar** angående huruvida delägarna kan avtala bort möjligheten att begära att fastigheten ska säljas på offentlig auktion.

Om någon av delägarna går i konkurs innebär det – till skillnad från utmätning – att dennes samtliga tillgångar tas i anspråk och försäljs. Tingsrätten utser då en konkursförvaltare som i samråd med övriga delägare förvaltar fastigheten. Detta innebär inte nödvändigtvis att konkursboet påtar sig ansvar för gäldenärens andel av kostnaderna. Konkursförvaltaren har rätt att sälja delägarens andel, men övriga delägare har då också möjlighet att lämna ett anbud på andelen.

Om delägare avlider inträder arvingarna till den avlidne i samäganderättsförhållandet. Arvingarna eller dödsbodelägarna ska gemensamt förvalta den dödes egendom och de företräder dödsboet gentemot övriga delägare i fastigheten. Uppdelning av dödsboet sker genom arvskifte och den eller de som tilldelas andelen i fastigheten ska ansöka om lagfart.

6. Förvaltning av god man

Om delägarna inte avtalat något särskilt om hur de ska lösa eventuella tvister mellan sig, har var och en av dem enligt samäganderättslagen rätt att begära att god man tills vidare ska sköta förvaltningen för delägarnas räkning. Förfarandet är tänkt att lösa tillfälliga tvister. Ansökan om god man görs till tingsrätten där fastigheten är belägen.

Delägarna kan själva föreslå någon de vill ha som god man och som är villig att åta sig uppdraget. Även en delägare kan komma ifråga. Har inte någon föreslagits till god man utser tingsrätten någon annan som är lämplig, vanligtvis en advokat.

Gode mannens huvuduppgift är att fatta beslut som gäller alla delägarna då de har olika uppfattningar i sak. Gode mannen måste väga delägarnas intressen mot varandra och försöka avgöra saken till delägarnas samfällt bästa. Han ska förvalta fastigheten under viss tid. Han har rätt att till exempel hyra ut fastigheten om inte delägarna själva bor där men han får inte sälja fastigheten.

Gode mannens förvaltning kan upphöra i förtid om han inte längre själv vill vara god man eller om delägarna inte längre vill att han ska vara det. I bägge fallen måste orsaken uppges. Förordnandet upphör genom att han entledigas från uppdraget. En ny god man ska sedan utses.

När delägarna enats om att återfå förvaltningen ska de anmäla detta till rätten. Förordnandet upphör och gode mannen har rätt till skäligt arvode och ersättning för sina kostnader (förvaltningskostnader). Dessa förvaltningskostnader ska enligt lagen samtliga delägare betala, var och en i förhållande till sin andel i egendomen.

7. Försäljning på offentlig auktion

Varje delägare har enligt samäganderättslagen rätt att begära att fastigheten säljs på offentlig auktion. Delägarna har dock möjlighet att komma överens om att de avstår från denna bestämmelse.

Om inget annat avtalats kan ansökan om försäljning på offentlig auktion lämnas in till tingsrätten som beviljar denna om inga hinder finns. Delägare som motsätter sig auktion måste visa synnerliga skäl för anstånd. Att inte kunna få ett rimligt pris p.g.a. dålig konjunktur kan vara ett sådant skäl.

En god man utses att sköta auktionen och när denna är färdig ska han fördela köpeskillingen mellan delägarna.

I samband med att tingsrätten beviljar ansökan om försäljning har varje delägare möjlighet att begära att tingsrätten även beslutar om ett minimipris för fastigheten. Om inga bud lämnas som motsvarar eller överstiger detta pris kan fastigheten inte säljas.

Delägarna kan själva vara med och ropa på sin fastighet om de inte vill att den ska säljas till utomstående. Antingen är man med och lämnar bud för egen räkning eller också ropar man in fastigheten tillsammans med de delägare som fortfarande vill vara med i gemenskapen.

Även sådana förvaltningskostnader som uppkommer i samband med försäljning på offentlig auktion ska enligt lagen samtliga delägare betala, var och en i förhållande till sin andel i egendomen.

8. Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Om en fastighet är taxerad som lantbruksenhet och ägs av minst tre gemensamt gäller lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, istället för vissa paragrafer i samäganderättslagen från 1904.

Godkännande av samägandeavtal vid överlåtelse av andel i fastighet

Köparen inträder genom detta köp (och under förutsättning att fullföljd sker) i det 2019-01-01 träffade avtalet mellan delägarna i fastigheten.

Köparen har tagit del av och godkänt avtalet innan köp kommit till stånd enligt detta kontrakt.