

Samäganderättslagen

© Villaägarnas Riksförbund 2015

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.

Innehåll

1. Inledning.....	3
2. Gemenskapens uppkomst	3
3. Förvaltning	3
4. Delägarnas behörighet	4
5. Förändringar i samägandet.....	5
6. Förvaltning av god man.....	5
7. Försäljning på offentlig auktion.....	6
8. Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruks-fastigheter	6

1. Inledning

Äganderätt till egendom som ägs av fler än en person kallas samäganderätt. Regler om samäganderätt finns i lag (1904:48) om samäganderätt. Samäganderättskonstruktionen behöver inte registreras hos någon myndighet och den kan avse både fastigheter och lös egendom. När det gäller samäganderätt till fastigheter så äger alla delägarna var sin ideell andel i hela fastigheten, d.v.s. både mark och byggnader. Äganderätten avser alltså inte en speciell avgränsad del av en byggnad, t.ex. en viss lägenhet. I denna skrift kommer bara samägande till en fastighet att behandlas. Principerna är dock de samma oavsett vad som ägs.

2. Gemenskapens uppkomst

Samäganderätt kan uppkomma på olika sätt, t.ex. genom att minst två personer genom köpeavtal tillsammans förvärvar en fastighet, eller att de på annat sätt får äganderätt till egendomen t.ex. genom gåva, arv, bodelning eller liknande varigenom äganderätten tillkommer dem gemensamt.

När det gäller fastighetsköpet måste naturligtvis de formella kraven som ställs på köpehandlingen vara uppfyllda, d.v.s. en av både säljare och köpare undertecknad köpehandling, vilken anger fastighetsbeteckningen, pris, överlåtelseförklaring samt eventuella villkor. Om flera personer gemensamt köper en fastighet ska dessa anges på köparsidan. Köparna antas då förvärva lika stora andelar i fastigheten. Om däremot andelarnas storlekar ska vara olika måste detta anges i olika kvotdelar av fastigheten.

När köpet är fullbordat ska köparna söka lagfart hos Lantmäteriets inskrivningsavdelning, inskrivningsmyndigheten. Lagfarten innebär att köparnas förvärv av fastigheten registreras officiellt och endast de som har lagfart för fastigheten förutsätts vara ägare till denna. När lagfartsansökan 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.

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, t.ex. vilka förbättringar som ska göras, hur beslut ska fattas o.s.v.

Om delägarna inte avtalat något särskilt om hur beslut ska fattas måste varje beslut fattas i full enighet. Samtliga delägars 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 förordnas 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:

1. 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.
2. 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.
3. Delägarna bör komma överens om hur beslut ska fattas. Beslut om reparationer och liknande kan t.ex. fattas genom majoritetsbeslut. När det gäller större beslut som rivning, om-, till- eller nybyggnad bör dessa fattas i enighet.
4. Delägarnas ekonomiska ansvar bör regleras i frågor som driftsutgifter, amorteringar, räntor, avgifter m m.
5. 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.
6. 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.
7. Slutligen bör i avtalet regleras hur tvister ska lösas. Delägarna kan t.ex. 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 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, t.ex. 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 p g a 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. Privata skulder svarar de själva för, men betalas inte dessa kan den som inte betalat drabbas av utmätning i sin andel. Övriga delägare och borgenären (långgivaren) kan då 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 innan försäljning sker är övriga delägare oförhindrade att lämna anbud på andelen och eventuellt köpa denna av konkursförvaltaren.

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 t.ex. 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.

*Förslag till klausul i köpekontraktet där köparen godkänner avtal mellan delägarna och inträder i säljarens ställe som part i avtalet:
Använd denna som mall och fyll i formuläret på nästa sida med dina uppgifter*

Bilaga

Godkännande av samägandeavtal vid överlåtelse av andel i fastighet

Köparen inträder genom detta köp (och under förutsättning att fullföljd sker) i det 2015-01-01 träffade avtalet mellan delägarna i fastigheten.

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

Godkännande av samägandeaftal vid överlåtelse av andel i fastighet

Köparen inträder genom detta köp (och under förutsättning att fullföljd sker)

i det _____ träffade avtalet mellan delägarna i fastigheten.

Köparen har tagit del av och godkänt avtalet innan köp kommit till stånd

enligt detta kontrakt.

Kostnadsfri rådgivning till alla medlemmar

Du som är medlem i Villaägarnas Riksförbund har tillgång till kostnadsfri rådgivning. Villaägarnas experter svarar på dina frågor inom en rad områden som rör husägande och boende:

- Fastighetsrätt
- Bygglov
- Familjerätt
- Köprätt
- Boendeekonomi
- Samfällighetsföreningar
- Trädgård
- Fastighetsmäklare
- Byggnadsteknik
- Arkitektur
- Energi
- Plan- och byggfrågor
- Geoteknik
- Byggnadsskador
- VVS
- Eldstäder och sotning
- Brandsäkerhet
- Inredning

Kontakta rådgivningen på tel 010-750 01 00 eller på www.villaagarna.se.

Villaägarnas Juristbyrå - experten på privatjuridik

Villaägarnas Juristbyrå erbjuder mot betalning kvalificerad juridisk hjälp med juridiska processer. Juristerna på byrån är specialister på juridik för privatpersoner, bland annat fastighetsrätt. Villaägarnas Juristbyrå ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

Juristbyrån kan vara ditt ombud i juridiska processer mot företag, myndigheter och personer som inte är medlemmar i Villaägarna.

Som medlem i Villaägarna har du medlemsrabatt på 25 procent.

Kontakta Juristbyrån på tel 010-750 01 00 eller via e-post: juristbyra@villaagarna.se.

Vill du bli medlem? Läs mer på nästa sida i detta dokument eller bli medlem på www.villaagarna.se.

Bli medlem i Villaägarna - få kostnadsfri rådgivning och mycket mer

Villaägarnas Riksförbund är organisationen för dig med eget hus. Vi drivs utan eget vinstintresse och är partipolitiskt obundna. Villaägarna har ca 295 000 medlemshushåll.

Allt detta får du som medlem:

- **Kostnadsfri rådgivning från våra experter**
- **En stark organisation som driver dina frågor**
- **Rabatter** på det mesta som rör ditt boende och lite till
- **Magasinet Villaägaren**, 5 nr/år

Medlem blir du genom att skicka in svarskortet nedan. Du får då ett brev med inbetalningskort skickat till dig. Dina medlemsförmåner kan du börja nyttja så fort vi har mottagit din betalning.

Du kan också bli medlem på www.villaagarna.se eller tel 010-750 01 00.

Välkommen som medlem!



**Ja tack, jag vill bli medlem i
Villaägarnas Riksförbund!**

Namn: _____

Adress: _____

Postnr: _____

Ort: _____

Tel: _____

E-post: _____

*Genom att uppge e-postadress godkänner du att
Villaägarna förser dig med information och erbjudanden.*

Frankeras ej

Villaägarna
betalar portot



Villaägarna
VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

**Svarspost 190 024 200
192 20 Sollentuna**

3245