



INTERNATIONELLA HANDELSHÖGSKOLAN
HÖGSKOLAN I JÖNKÖPING

Problematiken vid samägd jord- och skogsbruksfas- tighet

De rättsliga förhållandena

Filosofie magisteruppsats inom Ekonomisk Familjerätt

Författare: Caroline Toivio Blomsten

Sanna Royson

Handledare: Lars-Göran Sund

Mentor: Johnny Borgström

Framläggningsdatum 15 januari 2009

Jönköping Januari 2009



JÖNKÖPING INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL
Jönköping University



JÖNKÖPING INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL
Jönköping University

Problems concerning joint ownership in Agriculture and Forestry Business

Juridicial Circumstances

Master's thesis within Economical Family Law

Author: Caroline Toivio Blomsten

Sanna Royson

Tutor: Lars-Göran Sund

Mentor: Johnny Borgström, LRF Konsult

Jönköping, January 2009



JÖNKÖPING INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL
Jönköping University

Magisteruppsats inom Ekonomisk Familjerätt

Titel:	Problematiken vid samägd jord- och skogsbruksfastighet
Författare:	Caroline Toivio Blomsten Sanna Royson
Handledare:	Lars-Göran Sund Johnny Borgström
Datum:	2009-01-15
Ämnesord	Generationsskifte, ägarskifte, samägende, jordbruksfastighet, skogsbruksfastighet

Sammanfattning

Uppsatsens syfte är att utreda och analysera gällande rätt vid samägende av jord- och skogsbruksfastigheter. Samägandet uppstår ofta genom ett generationsskifte, därför kommer en genomgång av de vanligaste överlåtelsemetoderna att göras.

Allt fler jord- och skogsbrukssägare börjar bli till åren. Trots det genomförs inte många generationsskiften. Ett sådant skifte är viktigt att planera och kräver tid, mellan tre och fem år. Därför bör ägarna tidigt börja tänka på vad som ska hända med jord- och skogsbruket. Under planeringens gång ska beslut tas rörande vem som ska ta över och hur övertagandet ska ske. Vid generationsskifte av lantbruk brukar tre metoder användas; arv, gåva och köp. Metoderna delas in i oplanerade och planerade, där ett legalt arv är oplanerat och gåva och köp, i likhet med testamentariska förvärv, är planerade.

Arv inträffar när en make/maka avlider och den efterlevande maken/makan ärver egendomen. Arvtagarna, efter en ogift arvlåtare, avgörs av den legala arvsordningen. Gåva och köp innebär att ägaren under sin levnadstid ger bort eller säljer lantbruket. En kombination av metoderna kan även ske. I sådant fall avgör vederlaget om det ska klassas som gåva eller köp. Uppgår vederlaget till taxeringsvärdet ska överlåtelsen klassas som köp.

Förr i tiden var det vanligt att den äldste sonen tog över jord- och skogsbruket. Idag sker det mer sällan. Allt för ofta är ett barn inte villigt att ta över gården. Istället skiftas den till flera syskon, så att jord- och skogsbruket ska stanna inom familjen. Ett samägende leder dock ofta till konflikter.

Vid samägende kan problem uppstå; vid uppkomsten, under samägandet och vid avyttringen. Vilken metod som väljs, för att överlåta gården, har betydelse för om tillstånd krävs för att förvärvet ska bli giltigt. Det är även viktigt att tänka igenom vilka villkor som skrivs in i samband med överlåtelsen. I det fall villkoren strider mot lag är de ogiltiga.

Problem som kan uppstå under samägende leder ofta till oenighet. Exempel på problem som behandlas i uppsatsen är vilka rättsregler som är tillämpliga, om en delägare innehar nyttjanderätten, och gränsdragningsproblematiken mellan samägende och enkelt bolag. För att konflikter inte ska bli alltför utdragna finns möjligheten att upplösa samägandet genom försäljning på offentlig auktion.

Master's Thesis in Economical Family Law

Title:	Problems surrounding joint ownership in Agriculture and Forestry Business
Author:	Caroline Toivio Blomsten Sanna Royson
Tutor:	Lars-Göran Sund Johnny Borgström
Date:	2009-01-15
Subject terms:	Succession of Ownership, Change of Generation, Joint Ownership, Agriculture Business, Forestry Business

Abstract

The purpose of this thesis is to investigate and analyze existing law concerning joint ownership in agriculture and forestry businesses. Joint ownership often arises through a succession of ownership, therefore we will go through the most useful methods.

Even if the owners of agriculture and forestry businesses are getting older, the numbers of succession of ownerships are still low. A succession of ownership is important to plan and its time is demanding. Often it takes three to five years for the completion of a succession of ownership. Therefore, owners must start their planning in time and think about what is to come of their business. During the planning, a decision must be made concerning who they want to take over and how it should be performed. When it comes to succession of ownership in agriculture and forestry businesses, three different methods are used. Those methods are inheritance, gift and purchase. These methods are also divided into unplanned and planned succession of ownership. For example, inheritance is unplanned and a gift and purchase, together with testamentary acquisitions, are planned.

Inheritance occurs when the older generation passes away and the survivor inherits the property. If there is no survivor, the legal inheritance order decides who will inherit the property. Gift and purchase means that the owner gives away or sells the property to the younger generation. A combination of the methods can also be carried out. In that case, it is the compensation that decides if it is to be considered as a gift or a purchase. When the compensation exceeds the assessed value, the transfer is considered a purchase.

Formerly, it was common that the oldest son took over the business. In this day and age, that does not happen as frequently. Far too often it is hard to find one person that wants to take over. Instead a succession of ownership is carried out to all the siblings. The reason for this is that the owner wants the business to stay within the family. This, even though joint ownership is to be considered as a bad solution that often leads to conflicts.

Surrounding joint ownership, there are some problems that can arise at its origin during the joint ownership and in connection with the disposal. The choice of method, to transfer the farm, is of significance if a license is needed in order for the acquisition to be valid. It is also important to think through which stipulations that are put into the contract in connection with the transfer. In the case that those stipulations are contrary to law then they are not valid.

The problems that can arise during joint ownership often leads to disagreements. Examples of problems that will be mentioned in this thesis are which rules of law are applicable if a part owner has the right to farm the land and if the joint ownership is to be considered as a company. In the case of torn out conflicts, a possibility is presented implying that a demand can be made by any part owner that a sale shall be carried out at a public auction.

Innehåll

Förkortningar	4
1 Inledning	6
1.1 Bakgrund.....	6
1.2 Syfte.....	7
1.3 Metod	7
1.4 Avgränsning	7
1.5 Disposition.....	7
2 Gröna generationsskiften	8
2.1 Inledning.....	8
2.2 Arbetsgång vid ett generationsskifte	10
2.2.1 Väcka frågan och sätta igång förberedelserna.....	10
2.2.2 Skaffa kunskap och reflektera kring olika lösningar	10
2.2.3 Välja ägarskifteslösning.....	11
2.2.4 Genomföra vald lösning – och hantera "eftertiden"	11
2.3 Överlåtelsemetoderna.....	11
2.3.1 Arv	12
2.3.2 Gåva.....	18
2.3.3 Köp	20
2.3.4 Köp eller gåva	22
2.4 Sammanfattning.....	23
3 Samäganderätt	24
3.1 Inledning.....	24
3.2 Lag om samäganderätt	25
3.3 Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter	26
3.4 Sammanfattning	28
4 Problematiken kring samäganderätten vid gröna generationsskiften.....	29
4.1 Inledning.....	29
4.2 Jordförvärvslagen	29
4.2.1 Samägande genom arv	30
4.2.2 Samägande genom gåva	31
4.2.3 Samägande genom köp.	33
4.3 Sammanfattning.....	34
5 Problematiken kring samägd jord- och skogsbruksfastighet.....	35
5.1 Inledning.....	35
5.2 Villkor som regleras mellan samägarna	35
5.3 Arrende	36
5.3.1 Nyttjanderätten upplåts till en delägare	37
5.3.2 Nyttjanderätten upplåts till två utomstående personer	38
5.4 Gränsdragningen mellan enkelt bolag och samägande.....	39
5.4.1 RH 147:83	41
5.4.2 Civilrättsliga följder	42
5.4.3 Skatterättsliga följder	43

5.5	Rätten till domstolsprövning av samägd jordbruksfastighet.....	44
5.5.1	NJA 1990 s. 184	44
5.6	Sammanfattning	45
6	Avyttring av lantbruket	46
6.1	Inledning.....	46
6.2	Hinder.....	46
6.2.1	Avtal mellan delägarna	47
6.2.2	Synnerliga skäl	48
6.2.3	Klyvning	49
6.2.4	Särskilda hinder.....	50
6.3	Avyttring av del i lantbruket.....	50
6.3.1	Avyttring av ideell andel	50
6.3.2	Avyttring av viss del.....	50
6.4	Sammanfattning	51
7	Slutsats	52
7.1	Inledning.....	52
7.2	Samäganderättsproblematiken vid gröna generationsskiften (fas 1)	52
7.3	Problematiken vid en samägd lantbruksfastighet (fas 2)	54
7.4	Problematiken vid avyttring av samägd lantbruksfastighet (fas 3)	56
	Referenslista	59

Bilagor

Bilaga 1 – Lag (1904:48) om samäganderätt.....	64
Bilaga 2 – Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter	67
Bilaga 3 - Samäganderättsavtal – två delägare	70
Bilaga 4 – Samäganderättsavtal – tre delägare	71

Förkortningar

ATL	Lantbrukets affärstidning
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BFL	Bokföringslag (1999:1078)
BL	Lag (1895:64 s. 1) om handelsbolag och enkla bolag (upphävd: SFS 1980:1102)
EB	Enkelt bolag
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
HL	Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
IL	Inkomstskattelag (1999:1229)
JA	Jordbruksaktuellt
JB	Jordabalk (1970:994)
JFL	Jordförvärvslag (1979:230)
JSL	Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter
Kap	Kapitel
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avd II
NUTEK	Verket för näringslivsutveckling
Prop	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
RÅ	Regeringsrättens Årsbok
SCB	Statistiska centralbyrån

SKV	Skatteverket
SOU	Statens Offentliga Utredningar
SägL	Lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt
TR	Tingsrätten
UB	Utsökningsbalk (1981:774)
ÄB	Ärvdabalk (1958:637)
ÄktB	Äktenskapsbalk (1987:230)

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Andelen företag i Sverige som är ägda av en eller ett fåtal personer är mycket hög, hela 90 procent.¹ Företagen är ofta ägda av en och samma familj. Utav företagsägarna är en sjättedel över 60 år och genomsnittsåldern är 50 år.² Slutsatsen blir att en stor andel av företagen har ett generationsskifte att genomföra inom en snar framtid. Hela 60 procent av företagen beräknas byta ägare inom en tidsperiod av tio år.³

Specifikt inom jord- och skogsbrukssektorn fanns det, år 2007, 72 609 jordbruksföretag⁴ och 335 805 privata skogsägare⁵. Bland jordbruksföretagen var en femtedel av ägarna över 65 år och bland skogsägarna en tredjedel.⁶ En beräkning har gjorts att fram till år 2015 kommer en tredjedel av jord- och skogsbrukarna att gå i pension.⁷

Behovet av genomförda generationsskiften ökar varje år men trots det så genomförs de inte. Anledningarna till det sägs vara att ägaren inte vill släppa ifrån sig företaget, att det inte finns någon lämplig person som kan ta över eller att tid inte har funnits för att tänka på ett generationsskifte.⁸ Ett generationsskifte kräver planering och tar ofta tre till fem år att genomföra.⁹ Det är ett beslut som företagsägaren måste låta växa fram och noga tänka igenom innan han/hon involverar resterande familj för att gemensamt ta sig igenom proceduren. När väl beslutet är fattat finns det fällor som företagsägaren och de övertagande kan råka ut för. En sådan fälla är samägande. För många kan det verka som en bra lösning, men ofta inses inte vad innebörden av samägande är. Därför är samägandet något som avråds och ses som en dålig lösning.¹⁰ Trots det vill ägaren ofta att företaget ska stanna inom familjen men han/hon vet inte hur en uppdelning ska ske. Istället väljer överlåtaren att skifta allt till barnen och lämnar därmed över bestämmanderätten på dem. När skiftet är genomfört uppstår en rad problem i samband med samägandet, inte minst de rättsliga problemen som tillkommer vid avyttring av lantbruksfastigheten.

¹ Melin, 2007, s. 10.

² Ibid, s. 12.

³ Melin, 2005, s. 6.

⁴ SCB, JO 34 SM 0801, *Jordbruksföretag och företagare*, 2007, s. 4.

⁵ Skogsstyrelsen, *Skogsstatistisk årsbok 2008*, s. 29.

⁶ SCB, JO 34 SM 0801, *Jordbruksföretag och företagare*, 2007, s. 6 och Skogsstyrelsen, *Skogsstatistisk årsbok 2008*, s. 35.

⁷ ATL, *Framtidens jobb är gröna*, <http://www.atl.nu/Article.jsp?article=39485>.

⁸ Melin, 2007, s. 13.

⁹ Ibid, s. 13.

¹⁰ JA, *Generationsskifte – från köksbordskonferens till genomförande*, <http://www.jordbruksaktuellt.se/nyheter/visanyhet.asp?nyhetID=5812&highlight=generationsskifte>.

1.2 Syfte

Syftet med den här uppsatsen är att utreda och analysera praxis och de rättsregler som blir tillämpliga vid samägda jord- och skogsbruksfastigheter. Vi börjar vid tidpunkten när samägandet uppstår genom ett generationsskifte, och följer problematiken under samägandet fram till att lantbruket avyttras.

1.3 Metod

Uppsatsens syfte uppnås genom användning av den rättsdogmatiska metoden. Det innebär att gällande rätt utreds på grundval av rättskällorna; lagtext, förarbeten, prejudikat och doktrin.

Vi kommer även att ta hjälp av Johnny Borgström, jurist vid LRF Konsult i Jönköping, för att få näringslivets synpunkt på den problematik som finns vid samägande av jord- och skogsbruk.¹¹

1.4 Avgränsning

Uppsatsen skrivs inom området gröna generationsskiften och avgränsas i huvudsak till att behandla problemen kring samäganderättsförhållanden. De mjuka frågorna kommer endast att behandlas i den mån som krävs för en djupare förståelse kring samäganderätten.

Uppsatsen kommer inte i någon större omfattning gå in närmare på de ekonomiska frågorna som kan tänkas uppkomma i samband med en samägd lantbruksfastighet.

Vi kommer inte att behandla samägande som uppstår utanför familjen utan istället fokusera på samägandet som uppstår mellan barn vid ett generationsskifte och följa processen därefter. Uppsatsen kommer inte att behandla samägande av annan egendom än lantbruk.

1.5 Disposition

Uppsatsen inleds med ett allmänt avsnitt i kapitel två om gröna generationsskiften. Där beskrivs bland annat arbetsgången och de olika överlåtelsemetoderna. Därefter följer ett inledande avsnitt om samäganderätt i kapitel tre, vilka lagar som är tillämpliga och hur de är uppbyggda.

Efter den allmänna delen om samägande och gröna generationsskiften har vi valt att belysa samäganderättsproblematiken i tre steg. Vi inleder med samäganderättsproblematiken vid gröna generationsskiften där vi fokuserar på de olika överlåtelsemetoderna i kapitel fyra. Därefter belyser vi de problem som uppstår vid samägd lantbruksfastighet efter det att generationsskiftet är genomfört i kapitel fem, där fokuseras på problematiken kring de rättsliga förhållandena. Den sista delen utgörs av hur avyttringen av det samägda lantbruket går till, vilket belyses i kapitel sex.

Uppsatsens sista kapitel utgörs av en slutsats där ovanstående problem analyseras.

¹¹ Nedan kallat lantbruket eller lantbruksfastighet som ett gemensamt ord för skogs- och jordbruksfastigheter.

2 Gröna generationsskiften

2.1 Inledning

Merparten av alla samägda lantbruksfastigheter uppstår genom ett generationsskifte, som sker främst genom arv, testamente eller gåva.¹²

Med ett generationsskifte menas att ett företag lämnas över från företagsägaren till en eller flera personer inom familjen. Överlämnandet sker oftast till en person i den yngre generationen och därför benämns det generationsskifte. Generationsskiften sker endast till personer inom familjen men även ägarskiften till utomstående kan ske. Gränsdragningen mellan familj och utomstående kan vara svår att göra, men det bör tilläggas att även maka/make och övriga släktingar klassas som familj. Ett generationsskifte sker främst på tre olika sätt:

- genom arv,
- under livstiden eller
- försäljning till utomstående.¹³

En uppdelning brukar även göras mellan planerade och oplanerade generationsskiften. Arv hör till de oplanerade och de resterande två överlåtelseformerna är planerade. För en företagsägare är alltid ett planerat generationsskifte att föredra eftersom det innebär att han/hon har möjlighet att själv vara med och påverka vad som händer med företaget. Trots att ett planerat generationsskifte är att föredra sker det sällan. Enligt en undersökning som gjordes av Småföretagarcentrum var det hela 71 procent av företagen som inte hade planerat eller bestämt vad som skulle hända med deras företag.¹⁴

Gröna generationsskiften uppstår i samband med vissa ägarövergångar av lantbruksfastigheter. Ett sådant generationsskifte är idag mycket mer än bara en ekonomisk fråga. Efter avskaffandet av arvs- och gåvoskatten försvann anledningen till stora ansträngningar för erhålla en så låg skatt som möjligt.¹⁵ Trots att många orsaker försvann till att generationsskifta i tid gjordes förra året cirka 4000 generationsskiften inom Jönköpings län. Antalet förväntas stiga under de närmaste åren.¹⁶ Det leder till att det idag finns en efterfrågan på kunskap inom generationsskiften och med anledning därav har flertalet stora byråer gjort ansträngningar för att tillgodose behovet. Bland annat har LRF Konsult anordnat konferenser i hela landet med anledning av den förväntade ökningen.¹⁷ Att medelåldern bland ägarna till lantbruksfastigheter idag ligger på 57 år, får också ses som en bidragande orsak

¹² Intervju med Johnny Borgström, LRF Konsult, 23/10-08.

¹³ Danielsson och Sund, 2005, s. 12.

¹⁴ Hydén och Wiberg, 2004, s. 12-13.

¹⁵ ATL, *Generationsskifte – mycket mer än ekonomi*,
<http://www.atl.nu/uploaded/document/2007/12/13/Del1.pdf>.

¹⁶ Intervju med Johnny Borgström, LRF Konsult, 23/10-08.

¹⁷ LRF Konsult, *Generationsskiftessträffar*,
<http://www.konsult.lrf.se/omoss/evenemang/generationsskiftesstraffar>.

till det ökade intresset för generationsskiften. Det är en kraftig stigning om en tillbakablick görs till för 15 år sedan, när medelåldern låg på 51 år.¹⁸

Generationsskifte är något som oftast kommer naturligt för en bonde eftersom han/hon lever med det hela livet. Varje steg i en bondes planering om hur gården ska skötas har avgörande betydelse för nästkommande generation och således utvecklas fastigheten hela tiden. Det för att nästa generation smidigt och enkelt ska kunna ta över lantbrukets skötsel. Övriga familjeföretag, till skillnad från bönderna, ligger långt efter när det kommer till att planera sitt generationsskifte.¹⁹

Familjeföretagen är en mycket viktig del i näringslivet, inte minst när det gäller familjeägda lantbruksfastigheter. Ett generationsskifte av ett familjeföretag har stor betydelse för företagets överlevnad. Det är av betydelse inte bara när det gäller rekrytering av nya företagsledare utan även för att finna någon lämplig inom familjen för att driva företaget vidare.²⁰ Långsiktig planering är nyckeln till det lyckade generationsskiftet och bör finnas med i beräkningen oavsett hur familjesituationen ser ut.²¹ Den långsiktiga planeringen är till stor fördel både när det gäller situationer där flera barn ska ta över ägandet eller när bara ett barn är intresserat av lantbruksfastigheten. Kompensation bör följaktligen utges till övriga barn.²²

Ett generationsskifte inom familjen kan innebära att familjerelationer sätts på prov. Lantbruket som står inför ett ägarbyte har i många fall varit i familjens ägo i flera generationer och näringsverksamheten som drivs på gården har blivit en del av familjen. Många av de övertagande barnen är därför redan väl insatta i företagets verksamhet. Att överlåta lantbruket till den yngre generationen är ett känsloladdat ämne. De allra flesta föräldrar är måna om att företaget stannar inom familjen, medans dagens barn och ungdomar kanske hellre vill gå vidare och stå på egna ben. Barnen kan känna sig mer eller mindre tvingade att ta över gården för att göra sina föräldrar stolta och nöjda.²³ Med anledning av att ämnet är så pass känsligt är det viktigt att tidigt ta upp ämnet vid frukostbordet. Där klargörs det vad varje individ inom familjen har för framtidsplaner både inom och utanför lantbrukets verksamhet.²⁴ Allt för att säkerställa ett lyckat generationsskifte, där alla parter är nöjda.

Förutom frågan om vem som ska ta över lantbruket så är även valet av överlåtelsemetod av stor betydelse. De tre vanligaste överlåtelsemetoderna är arv, gåva och köp.²⁵ Vid benefika överlåtelser kan skattekonsekvenserna minskas avsevärt, genom möjligheten att överta spa-

¹⁸ ATL, *Generationskifte – mycket mer än ekonomi*,
<http://www.atl.nu/uploaded/document/2007/12/13/Del1.pdf>.

¹⁹ Ydstedt, 2005, s. 67.

²⁰ Wiktröm, 2005, s. 4.

²¹ *Generationskifte – mycket mer än ekonomi*,
<http://www.atl.nu/uploaded/document/2007/12/13/Del1.pdf>.

²² Ibid.

²³ Melin, 2007, s. 31.

²⁴ Ibid, s. 24-33 och 41. En studie som gjorts på privatägda företag i Jönköping visar att företagarna anser att svårigheterna att generationsskifta företaget känslomässigt, är det näst största problemet efter lagstiftningen om arvs- och gåvoskatten.

²⁵ Agensjö och Bygge, 2006, s. 50.

rat räntefördelningsbelopp, periodiseringsfond och expansionsfond.²⁶ Experter på området menar att möjligheten till att överföra sparad räntefördelningsbelopp är det bästa som hänt svenskt lantbruk ekonomiskt under senare år. På så sätt kan hög beskattning i framtiden undgås avsevärt.²⁷

2.2 Arbetsgång vid ett generationsskifte

När en företagsägare har bestämt sig för att börja planera ett generationsskifte finns det ingen fastslagen arbetsgång att följa utan det skiljer sig mycket beroende på vart han/hon väljer att vända sig. För att illustrera ett exempel över en arbetsgång vid ett generationsskifte kommer vi att utgå från Nuteks modell.²⁸ Modellen är uppdelad i fyra faser:

1. Väcka frågan och starta förberedelserna.
2. Anskaffa kunskap och reflektera kring olika lösningar.
3. Välja ägarskifteslösning.
4. Genomföra vald lösning – och hantera ”eftertiden”.

De olika faserna behandlas mer ingående nedan.

2.2.1 Väcka frågan och sätta igång förberedelserna

För många företagsägare har ett generationsskifte inte högsta prioritet utan skjuts ofta framåt i tiden. På grund av att det är ett viktigt beslut rekommenderas att väcka frågan och sätta igång förberedelserna tidigt för att i lugn och ro komma fram till ett beslut som känns rätt. Andra skäl till att inte vänta med planeringen är sjukdom och företagets ekonomiska situation. Både sjukdom och ekonomiska förändringar kan uppkomma plötsligt, därför är det bra att vara förberedd. I den första fasen är det viktigt att börja planera och starta tankeprocessen kring varför ett generationsskifte ska ske, hur mycket och till vem det ska skiftas.²⁹

2.2.2 Skaffa kunskap och reflektera kring olika lösningar

För att förstå vad ett generationsskifte innebär och vad som behöver göras är det viktigt att skaffa sig kunskap. Företagsägaren behöver i den här fasen ta hjälp utifrån.³⁰ Det är viktigt att diskutera med någon som besitter djupa kunskaper inom familjerätt, företagsekonomi och skatterätt. Kunskaper inom de nämnda områdena är viktiga för att generationsskiftet ska bli effektivt.³¹ I fas två bör information angående olika tillvägagångssätt för genera-

²⁶ 33 kap. 7a § II, 30 kap. 12a § 1 st. II och 34 kap. 18 § 1 st. II.

²⁷ Generationsskifteträff med LRF Konsult, Husqvarna, 30/10-08.

²⁸ Melin, 2007, s. 17.

²⁹ Ibid, s. 18.

³⁰ JA, *Generationsskifte – från köksbordskonferens till genomförande*,
<http://www.jordbruksaktuellt.se/nyheter/visanyhet.asp?nyhetID=5812&highlight=generationsskifte>.

³¹ Hydén och Wiberg, 2004, s. 16.

tionsskiftet införskaffas och tas ställning till. Företagsägaren behöver även fundera över när han/hon vill att skiftet ska ske och vad som ska hända efter generationsskiftet.³²

2.2.3 Välja ägarskifteslösning

I fas tre bör alla involverade diskutera tillsammans. Företagsägaren får en möjlighet att framföra hans/hennes tankar och de berörda får en chans att bemöta dem. Vid diskussionen kan det vara till hjälp att involvera en utomstående person som har kunskaper inom området för att kunna hjälpa till med de frågor som kan uppstå.³³ Efter diskussionerna tas förhoppningsvis ett beslut över vem eller vilka som ska bli lantbrukets nya ägare.

Nästa viktiga punkt blir att bestämma på vilket sätt skiftet ska ske. Det finns flera olika metoder att använda sig av vid ett generationsskifte. De metoder som används vid generationsskiften av aktiebolag idag är testamente, gåva, underprisförsäljning, andelsbyte, fusion, fission, verksamhetsavyttring, intern aktieöverlåtelse samt vinstbolagstransaktion.³⁴ I avsnitt 2.3 nedan kommer en genomgång att göras av de metoder som är relevanta vid gröna generationsskiften. Vid val av metod måste olika aspekter beaktas, såsom företagets ekonomiska ställning, företagsägarens behov och hur många som ska ta över, allt för att uppnå den bästa ekonomiska och skattemässiga situationen för båda parter.³⁵ EU har i en rekommendation meddelat att skatterättslig neutralitet ska råda vid val av överlåtelsemetod vid ett generationsskifte.³⁶ Det innebär att det inte ska vara skattemässigt förmånligt att välja en metod framför en annan.

2.2.4 Genomföra vald lösning – och hantera "eftertiden"

Den sista fasen består av att genomföra den plan för generationsskiftet som har tagits fram under de föregående tre faserna. För den tidigare företagsägaren innebär det att han/hon måste lära sig att hantera tiden efter generationsskiftet. Innan generationsskiftet genomförs bör en plan finnas mellan den före detta ägaren och de nya ägarna huruvida ett samarbete ska föreligga. Inom många företag anses den före detta företagsägaren besitta kunskap som är viktigt att bevara.³⁷ Det kan leda till att han/hon kan finnas kvar inom företaget för att hjälpa de nya ägarna.

2.3 Överlåtelsemetoderna

Nedan kommer de tre olika överlåtelsemetoderna, arv, köp och gåva, att presenteras. Tillsammans med arv kommer även testamente att behandlas. I slutet av respektive avsnitt kommer en framställning att göras, innehållande de skattekonsekvenser som de olika metoderna leder till. Redogörelsen kommer endast vara grundläggande.

³² Melin, 2007, s. 19-20.

³³ Ibid, s. 21.

³⁴ Sund, 2001, s. 73.

³⁵ Danielsson och Bernhardsson, 2006, s. 45.

³⁶ Commission Recommendation of 7 December 1994 on the transfer of small and medium-sized enterprises (94/1069/EC) article 4.

³⁷ Melin, 2007, s. 22.

2.3.1 Arv

2.3.1.1 Bouppteckning

Vid ägarens bortgång övertas lantbruket av dödsboet.³⁸ Dödsbodelägarna övertar därmed förvaltningen gemensamt.³⁹ Till dödsbodelägarna räknas make eller sambo, arvingar och testamentstagare om sådana finns.⁴⁰ Genom förvaltningen ska dödsbodelägarna utreda vilka tillgångar och skulder som finns i dödsboet.⁴¹ Utredning leder till en bouppteckning samt att dödsboet avvecklas genom bodelning och arvsskifte.⁴² Bouppteckningen ska lämnas in senast tre månader efter dödsfallet.⁴³ Kan en bouppteckning inte göras inom den tiden så ska en begäran lämnas in till Skatteverket om uppskov.⁴⁴ I det fall dödsbodelägarna inte är eniga och inte kan upprätta en bouppteckning, kan en ansökan lämnas in till tingsrätten om att en bouppteckningsman ska utses.⁴⁵ Innan bodelningen och arvsskiftet genomförs ska alla skulder vara betalda.⁴⁶

2.3.1.2 Bodelning

När bouppteckningen är upprättad kan, om den avlidne var gift, en bodelning göras. I bodelningen ingår giftorättsgodset och de skulder som makarna hade på dödsdagen.⁴⁷ Även den enskilda egendom som en make/maka har enligt äktenskapsförord ska ingå om så överenskommit.⁴⁸ Vid bodelningen avräknas var makes skulder från dennes egendom.⁴⁹ Nettovärdet läggs sedan samman för att delas lika mellan makarna.⁵⁰ För att få fram makarnas värdemässiga andel adderas de avräknade skulderna till andelarna.⁵¹ Giftorättsgodset fördelas sedan på lotter som motsvarar makarnas andelar.⁵²

Genom ett exempel förtydligas bodelningsförfattningen. Utgångspunkten är makarna Erik och Sara Andersson, där Erik plötsligt har gått bort. Vid dödfallet hade Erik giftorättsgods motsvarande 2 miljoner kronor, bestående av bl.a. en lantbruksfastighet, och skulder på

³⁸ Sund, 2001, s. 176.

³⁹ 18 kap. 1 § 1 st. Ärvdabalk (1958:637), ÄB.

⁴⁰ 18 kap. 1 § ÄB och 11 kap. 10 § ÄB.

⁴¹ Sund, 2001, s. 176.

⁴² 23 kap. 1 och 4 §§ ÄB se även Sund, 2001, s. 176-177.

⁴³ 20 kap. 1 § ÄB.

⁴⁴ Hydén och Wiberg, 2004, s. 69.

⁴⁵ 19 kap. 1, 11 och 18 §§ ÄB, se även Sund, 2001, s. 177.

⁴⁶ 21 kap. 1 och 4 §§ ÄB och 23 kap. 2 § ÄB.

⁴⁷ 9 kap. 2 § ÄB och 10 kap. 1 § ÄktB.

⁴⁸ 9 kap. 5 § ÄB och 10 kap. 4 § ÄktB.

⁴⁹ 11 kap. 1-2 §§ ÄktB, se även Danielsson och Sund, 2005, s. 16.

⁵⁰ 11 kap. 3 § ÄktB, se även Danielsson och Sund, 2005, s. 16.

⁵¹ 11 kap. 6 § ÄktB.

⁵² 11 kap. 7 § ÄktB.

500 000 kronor. Saras giftorättsgods uppgick till 700 000 kronor och skulderna till 200 000 kronor.

	Eriks dödsbo	Sara
Giftorättsgods	2.000.000	700.000
Skulder	-500.000	-200.000
	<u>1.500.000</u>	<u>500.000</u>

Det sammanlagda nettovärdet på tillgångarna blir därmed 2 miljoner kronor, som delas lika och sedan läggs skulderna till.

	Eriks dödsbo	Sara
	2.000.000	
	1.000.000	1.000.000
Avräknade skulder	<u>500.000</u>	<u>200.000</u>
	1.500.000	1.200.000

Eriks dödsbo ska från det gemensamma boet få ut egendom som motsvarar 1,5 miljoner kronor medan Sara får ut 1,2 miljoner kronor.⁵³

För att avsluta bodelningen skrivs en bodelningshandling, vilken parterna signerar.⁵⁴

I exemplet ovan innebär det att Sara övertar lantbruket genom bodelning och arvsskifte⁵⁵. Finns det särkullbarn uppstår frågan hur lantbruket ska fördelas eller om Sara respektive särkullbarnet har möjlighet att lösa ut den andre.

Bodelning behöver endast genomföras om det finns särkullbarn eller testamente. Om inte tillfaller halva kvarlåtenskapen den efterlevande maken/makan genom arv med fri förfoganderätt och den andra halvan med full äganderätt.⁵⁶ Med fri förfoganderätt menas att den efterlevande maken/makan förfogar över barnens arvslott, men har inte rätten att testamentera bort den.⁵⁷

Dödsbodelägarna kan även komma överens om att dödsboet inte ska skiftas, vilket beskrivs i det följande avsnittet.⁵⁸

2.3.1.3 Oskiftat dödsbo

Ett oskiftat dödsbo kan uppkomma exempelvis om den efterlevande maken/makan avstår fem procent till var och ett av barnen. Avståendet leder till att barnen blir dödsbodelägare.⁵⁹

⁵³ Sund, 2001, s. 179-180.

⁵⁴ 9 kap. 5 § ÄktB.

⁵⁵ För vidare information om arvsskifte se avsnitt 2.3.1.4 nedan.

⁵⁶ 3 kap. 2 § ÄB.

⁵⁷ 3 kap. 2 § 1 st. ÄB.

⁵⁸ Danielsson och Bernhardsson, 2006, s. 17.

⁵⁹ Seth och Tjäder, 2005a, s. 15.

Vill barnen inte få ut sina andelar direkt kan ett avtal skrivas om att leva samman i det oskiftade dödsboet.⁶⁰ En av fördelarna med ett oskiftat dödsbo är att skogskontot inte behöver realiseras. När skogskontot är tomt kan dödsboet sedan arvsskiftas.⁶¹

Det finns en tidsgräns för hur länge en lantbruksfastighet kan ingå i ett oskiftat dödsbo. Den är fyra år efter utgången av det kalenderår dödsfallet inträffade.⁶² Tidsbegränsningen är uppsatt för att undvika problem som kan uppstå i samband med att ett dödsbo äger en lantbruksfastighet.⁶³ Splittring bland ägarna vid olika beslut är ett exempel på ett sådant problem. Den uppsatta tidsgränsen gäller även när det endast finns en delägare till lantbruket som ingår i dödsboet.⁶⁴ Oskiftade dödsbon kvarstår till dess att ett arvsskifte genomförs. Verksamhet kan bedrivas fram till dess.

2.3.1.4 Arvsskifte

Det sista stadiet, efter boutredning och bodelning, är att delägarna genomför ett arvsskifte.⁶⁵ Därvid blir resterande kvarlåtenskap från den avlidne maken/makan föremål för arv. Vanligast är att efterlevande maken/makan ärver kvarlåtenskapen.⁶⁶ Ett särkullbarns arvslott kan den efterlevande maken/makan endast ärva om barnet avstår från sin rätt till arv.⁶⁷ Det har dock rätt till arv vid den efterlevande makens/makans bortgång. Vid arvsskiftet fördelas dödsboets egendom genom lottläggning till de arvsberättigade.⁶⁸ Gemensamma bröstarvingar har inte rätt till arv förrän efter den efterlevande makens/makans bortgång (efterarv), under tiden har den efterlevande maken/makan fri förfoganderätt över arvet men det får inte misskötas.⁶⁹ Särkullbarns rätt till direktarv kan uppskjutas om det innebär att den efterlevande maken/makan inte kan få ut ett belopp motsvarande fyra basbelopp.⁷⁰

Finns det inte någon efterlevande make/maka eller vid den efterlevande makens/makans bortgång delas arvingarna in i tre arvsklasser:

1. bröstarvingar (barn och barnbarn),
2. föräldragenerationen och
3. far- och morförlädrargenerationen.⁷¹

⁶⁰ 24 kap. 1 § ÄB.

⁶¹ Seth och Tjäder, 2005a, s. 26.

⁶² 18 kap. 7 § ÄB.

⁶³ SOU 1987:2, s. 90.

⁶⁴ NJA 1999 s. 220.

⁶⁵ 23 kap. 1 och 4 §§ ÄB.

⁶⁶ 3 kap. 1 § ÄB.

⁶⁷ 3 kap. 1 § 1 st. 2 p. ÄB och 3 kap. 9 § ÄB.

⁶⁸ 23 kap. 3 § ÄB.

⁶⁹ 3 kap. 2-3 §§ ÄB.

⁷⁰ 3 kap. 1 § 2 st. ÄB.

⁷¹ 2 kap. 1-3 §§ ÄB.

Första arvsklassen blir aktuell när det inte finns någon efterlevande make/maka. Andra och tredje arvsklassens arvsrätt blir aktuella när det inte finns några arvingar i den första respektive andra klassen. Om det vid arvsskiftet inte finns några arvingar i någon av arvsklasserna tillfaller arvet allmänna arvsfonden.⁷²

2.3.1.5 Testamente

Den avlidne kan genom att upprätta ett testamente planera vad som ska hända med hans/hennes egendom. För att ett testamente ska vara giltigt krävs skriftlighet och undertecknande, inför två vittnen, av testatorn. Vittnena ska också skriva under testamentet.⁷³ Arvingar ska efter testators död delges testamentet.⁷⁴ I det fall arvingarna anser att testamentet är ogiltigt ska de klandra det inom sex månader.⁷⁵

Genom ett testamente kan testatorn disponera fritt över sin egendom bortsett från den skyddade laglotten.⁷⁶ Testamente kan användas som generationsskiftesmetod när testator vill hemlighålla sin avsikt med lantbruket.⁷⁷ Det kan också vara användbart när testator vill förena övertagandet med villkor. Exempelvis kan det föras in att egendomen ska vara enskild.⁷⁸

2.3.1.6 Skattekonsekvenser

Vid arv finns det skatterättsliga regler som måste beaktas. Tidigare var arv belagt med en skatt, men den slopades år 2005.⁷⁹ Istället finns det bokslutsdispositioner som är viktiga vid ett generationsskifte av ett lantbruk. I det här avsnittet kommer en genomgång att göras av de som är mest relevanta.

Periodiseringsfond. En enskild näringsidkare eller fysisk person kan genom att avsätta ett belopp till en periodiseringsfond ett år undvika ett högt resultat. Fonden kan sedan användas ett annat år när verksamheten går dåligt. Det innebär att näringsidkaren kan använda periodiseringsfonden som ett sätt att utjämna resultat från år till år. Avsättningen får högst vara 30 procent av ett justerat resultat.⁸⁰ Senast det sjätte året efter att avsättningen gjordes måste en återföring ske.⁸¹ Periodiseringsfonderna får även övertas vid ett generationsskifte, om sådant sker genom arv, gåva eller testamente.⁸²

⁷² 5 kap. 1 § ÄB.

⁷³ 10 kap. 1 § ÄB.

⁷⁴ 14 kap. 4 § ÄB.

⁷⁵ 14 kap. 5 § ÄB.

⁷⁶ 7 kap. 1 § ÄB.

⁷⁷ Sund, 2001, s. 256.

⁷⁸ Danielsson och Sund, 2005, s. 38.

⁷⁹ Lag (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt (upphävd: SFS 2004:1341).

⁸⁰ 30 kap. 6 § IL.

⁸¹ 30 kap. 7 § 1 st. IL.

⁸² 30 kap. 12a § 1 st. IL.

Räntefördelning. Med räntefördelning menas att inkomst från enskild näringsverksamhet korrigeras så att den endast innehåller den inkomst som näringsverksamheten inbringat.⁸³ Det sker genom att ränta som är hänförlig till kapitalet tas bort (positiv räntefördelning) eller ränta hänförlig till näringsverksamheten läggs till (negativ räntefördelning).⁸⁴ Räntan beskattas istället i inkomstslaget kapital eller i näringsverksamhet. Positiv räntefördelning är frivillig medan negativ räntefördelning ska göras, dock ska alltid en uträkning av räntefördelningen ske.⁸⁵

Vid uträkning av den positiva räntefördelningen är utgångspunkten ett positivt kapitalunderlag⁸⁶, som multipliceras med statslåneräntan⁸⁷ ökad med fem procentenheter.⁸⁸ Det beloppet kan sedan användas för att dra av inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet och istället tas upp i inkomstslaget kapital, vilket leder till en lägre skattesats. Del eller hela beloppet kan sparas till nästkommande år och leder därmed till ett sparat fördelningsbelopp.⁸⁹ Det sparade fördelningsbeloppet kan helt eller delvis föras över till förvärvaren vid arv, gåva eller testamente.⁹⁰

Negativ räntefördelning räknas ut genom att det negativa kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan⁹¹ ökad med en procentenhet.⁹² Det beloppet måste sedan dras av i inkomstslaget kapital och tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet, vilket leder till en högre skattesats.

Positiv och negativ räntefördelning ska endast göras om kapitalunderlaget överstiger 50 000 kronor respektive understiger -50 000 kronor.⁹³

I samband med arv, gåva och testamente övertar förvärvaren överlåtarens skattemässiga situation.⁹⁴ Det kan innebära att förvärvaren får ett lågt ingångsvärde på den fastighet han/hon ärver eller får. Samtidigt blir skulderna för att kunna förvärva fastigheten höga vid gåva mot vederlag, vilket leder till ett negativt kapitalunderlag. Här har lagstiftarna valt att underlätta vid generationsskiften. Vid arv, gåva och testamente får en särskild post räknas

⁸³ Lundén, 2008, s. 195.

⁸⁴ 33 kap. 2 § IL och 42 kap. 9 § IL.

⁸⁵ 33 kap. 2 § IL och 33 kap. 6 § IL.

⁸⁶ Uträkning av kapitalunderlaget görs enligt 33 kap. 8 § IL. Grunden är tillgångarna minus skulderna vid föregående beskattningsårs utgång. Det beloppet ökas sedan med underskott som inte har dragits av, sparat fördelningsbelopp, en övergångspost samt den särskilda posten som kan uppstå vid arv, gåva mm. Sedan görs en minskning med 72 procent av expansionsfonden från beskattningsårets utgång föregående år. Summan blir sedan positiv eller negativ, vilket leder till ett positivt eller negativt kapitalunderlag.

⁸⁷ Vid novembers utgång två år före taxeringsåret.

⁸⁸ 33 kap. 3 § 1 st. IL.

⁸⁹ 33 kap. 7 § IL.

⁹⁰ 33 kap. 7a § IL.

⁹¹ Vid novembers utgång två år före taxeringsåret.

⁹² 33 kap. 3 § 2 st. IL.

⁹³ 33 kap. 4 § IL.

⁹⁴ 44 kap. 21 § IL.

ut som motsvarar det negativa kapitalunderlaget.⁹⁵ Tack vare den särskilda posten får förvärvaren en skattelättnad. Den särskilda posten får bara användas så länge det finns ett negativt kapitalunderlag.⁹⁶

Expansionsfond. Genom att göra en avsättning till expansionsfond får näringsidkaren en möjlighet att erhålla en låg beskattning på avsättningen, vilken sedan kan användas för att göra investeringar i lantbruket.⁹⁷ Avsättningen får högst vara 138,89 procent av kapitalunderlaget⁹⁸ och den beskattas med 28 procent.⁹⁹ I det fall avsättningen kan leda till ett underskott får den inte göras.¹⁰⁰ Återföring från fonden måste endast ske om den överskrider gränsen på 138,89 procent.¹⁰¹ Precis som periodiseringsfonden får expansionsfonden överföras vid arv, gåva och testamente.¹⁰²

Övertagande av fastighet genom arv, gåva eller köp kan bli negativt för förvärvaren.¹⁰³ Det kan leda till ett negativt kapitalunderlag och därmed till en högre skattebelastning. För att undvika skattemässiga nackdelar får förvärvaren räkna ut en särskild post om han/hon har egna eller övertar expansionsfonder.¹⁰⁴ Uträkningen av den särskilda posten sker på samma sätt som vid räntefördelningen.¹⁰⁵

Skogs- och skogsskadekonto. Näringsidkare kan sätta in belopp som hänför sig till intäkter i skogsbruk på skogskonto eller skogsskadekonto och sedan göra avdrag för beloppet i deklarationen.¹⁰⁶ Det leder till en skattelättnad det året, men när uttag görs från kontot sker beskattning.¹⁰⁷ Avdrag på belopp som sätts in på skogsskadekonto får endast göra om det gäller intäkter som kan hänföras till omfattande skogsskador, som stormfällning.¹⁰⁸ Lägsta belopp som får sättas in på kontot, för att avdrag ska få ske, är 5 000 kronor på

⁹⁵ 33 kap. 15-16 §§ IL.

⁹⁶ 33 kap. 17 § 1 st. IL.

⁹⁷ Lundén, 2008, s. 215.

⁹⁸ Kapitalunderlaget räknas ut enligt 34 kap. 7 § 1 st. IL. Med kapitalunderlag menas tillgångarna minus skulderna vid beskattningsårets utgång. Därtill läggs underskott som inte kan dras av enligt 14 kap. 22 § IL, övergångspost enligt 33 kap. 14 § samt särskild post enligt 34 kap. 8-10 §§. Därifrån subtraheras sådant som har tillförts och som inte har haft som mål att påverka kapitalet positivt i verksamheten.

⁹⁹ 34 kap. 6 § IL och 65 kap. 8 § IL.

¹⁰⁰ 34 kap. 4 § 1 st. IL.

¹⁰¹ 34 kap. 15-16 §§ IL.

¹⁰² 34 kap. 18 § 1 st. IL.

¹⁰³ Lundén, 2008, s. 218.

¹⁰⁴ 34 kap. 8 § IL.

¹⁰⁵ 34 kap. 9 § IL.

¹⁰⁶ 21 kap. 21-22 §§ IL.

¹⁰⁷ 21 kap. 37 § IL.

¹⁰⁸ 21 kap. 23 § IL.

skogskontot och 50 000 kronor på skogsskadekontot.¹⁰⁹ I det fall uttag inte sker ska banken betala ut insättningarna efter tio år vid skogskonto och efter 20 år vid skogsskadekonto.¹¹⁰

Vid arv och testamente måste insättningarna på skogs- och skogsskadekonto tas upp till beskattning innan överlåtelse sker.¹¹¹ Det är på väg att förändras. En proposition är framlagd som innebär att medel på skogs- och skogsskadekonton ska kunna övertas av förvärvaren vid arv, gåva och testamente som en del av ett generationsskifte.¹¹²

Skogsavdrag. Med skogsavdrag menas att avdrag får göras med anskaffningsvärdet, när inkomsten från skogen ska beskattas.¹¹³ Avdragets storlek får maximalt uppgå till 50 procent av anskaffningsvärdet.¹¹⁴ Vid arv, gåva och testamente övertar, som tidigare sagts, förvärvaren överlåtarens skattemässiga situation.¹¹⁵ Det innebär, vid skogsavdrag, att förvärvaren övertar de avdrag som överlåtaren har gjort och inte själv kan utnyttja skogsavdraget fullt ut.¹¹⁶

2.3.2 Gåva

Ett planerat generationsskifte är möjligt att göra när det finns minst en medlem av den yngre generationen som är villig att ta över lantbruket.¹¹⁷ Det sker enklast genom gåva. Köp kan vara en alternativ överlåtelsemetod, men är inte vanligt förekommande vid generationsskiften. Generationsskifte genom gåva kan göras antingen som ren gåva eller gåva mot visst vederlag. Vad som avgör huruvida skiftet ska ske som ren gåva eller som gåva mot vederlag är främst de personliga behoven. Dit hör behovet av likvida medel hos den äldre generationen. Även syskon som är i behov av syskonkompensation bör tas i beaktande.¹¹⁸

Det finns ingen definition av gåvobegreppet stadgat i lag. Därför vänder vi oss till praxis där domstolarna upprepade gånger klargjort vilka rekvisit som bör vara uppfyllda för att överföringen ska klassas som gåva. Rekvisiten är förmögenhetsöverföring, frivillighet, gåvoavsikt och att överlåtarens förmögenhet ska minskas.¹¹⁹ Definitionen gäller alla transaktioner som klassas som gåva, men får också anses gälla vid överlåtelse av lantbruksfastighet.¹²⁰

¹⁰⁹ 21 kap. 31 § IL.

¹¹⁰ 21 kap. 36 § 2 st. IL.

¹¹¹ 21 kap. 39 § 1 st. IL.

¹¹² Prop. 2008/09:41, s. 13.

¹¹³ Lundén, 2008, s. 85.

¹¹⁴ 21 kap. 9 § 1 st. IL.

¹¹⁵ 44 kap. 21 § IL.

¹¹⁶ 21 kap. 16 § 1-2 st. IL.

¹¹⁷ Danielsson och Sund, 2005, s. 36.

¹¹⁸ Danielsson och Bernhardsson, 2006, s. 19.

¹¹⁹ Seth och Tjäder, 2005a, s. 20.

¹²⁰ Silfverberg, 1992, s. 14.

När en bedömning ska göras om vilken form av överlåtelse som är den bästa har det tidigare handlat om vad som leder till minst beskattning. Efter slopandet av arvs- och gåvoskatten¹²¹ är den frågan av mindre betydelse. Nu ses mer till behovet av kompensation till överlåtaren och eventuella syskon. Parterna kan fortfarande komma att kapitalvinstbeskattas vid vissa överlåtelseformer, vilket inte får förglömmas. Beskattningskonsekvensen kan styras med hjälp av val av överlåtelsemetod. Genom rätt val kan den framtida kapitalbeskattningen minskas betydligt.

Varje individ har friheten att skänka bort lantbruket till vem han/hon vill. Det kan dock leda till problem efter att givaren avlidit. Övriga syskon till gåvotagaren kan komma att kräva ersättning. En lösning kan vara en kombination av gåva och köp, vilket sker genom att lantbruket skänks gemensamt till alla barnen för att sedan säljas till den som ska ta över och driva gården. En kombinerad överlåtelsemetod var mer lönsam innan slopandet av arvs- och gåvoskatten men kan fortfarande bromsa hög beskattning i framtiden.

Har överlåtaren specifika önskemål om det framtida köpet kan särskilda villkor skrivas in i ett gåvoavtal. Allt för att undvika framtida och onödiga konflikter. Villkoren måste dock vara giltiga och därmed inte strida mot gällande lag.¹²² Dock ska tilläggas att förena gåvan med villkor anses vara något som ska undvikas. Överlåtaren gör bäst i att hålla sig utanför mottagarens planer efter överlåtelsen, och ska således försöka känna förtroende för mottagaren. Att införa villkor kan tyda på att överlåtaren inte känner tillit till mottagaren.¹²³

2.3.2.1 Slopandet av arvs- och gåvoskatten

När arvs- och gåvoskatten¹²⁴ försvann öppnades helt nya möjligheter för överlåtaren att föra över tillgångar till i princip vem som helst.¹²⁵ Försvann gjorde dessvärre också en viktig anledning till att generationsskifta i tid. Närmare bestämt att försöka undgå en hög beskattning.¹²⁶

Den slopade arvs- och gåvoskatten gav utökade möjligheter att överföra lantbruket. Det tillkom också utökade möjligheter att införa i stort sätt vilka villkor som helst i samband med överlåtelsen. Tidigare var det tvunget att ha i beräkningen vid införandet av villkor att de individuella beskattningskonsekvenserna kunde göra att villkoren ansågs vara olämpliga. Exempel på villkor som idag är tillåtna:¹²⁷

- Givaren och hans/hennes make/maka har rätt att disponera mangårdsbyggnaden så länge de själva önskar.¹²⁸

¹²¹ Lag (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt (upphävd: SFS 2004:1341).

¹²² Hydén och Wiberg, 2004, s. 152.

¹²³ Generationsskiftesträff med LRF Konsult, Husqvarna, 30/10-08.

¹²⁴ Lag (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt (upphävd: SFS 2004:1341).

¹²⁵ Seth och Tjäder, 2005b, s. 20.

¹²⁶ Seth och Tjäder, 2005a, s. 9.

¹²⁷ Ibid, s. 31.

¹²⁸ I dag kan givaren skriva förbehåll om att nyttja hela fastigheten för en viss tid eller så länge han/hon önskar. Sådana nyttjandeförbehåll kunde tidigare skapat bekymmer eftersom gåvoskatten skulle fastställas vid nyttjandets upphörande till följd av en högre gåvoskatt.

- De övertagande barnen har ingen rätt att överlåta sin del på utomstående utan övrigas samtycke.¹²⁹

Det finns också möjlighet att kombinera köp och gåva i samband med överlåtelsen. Det finns en begränsning för vad som är möjligt att ge bort i gåva. Begränsningen tillkommer utifall gåvan utsätts för uttagsbeskattning. Det kan ske om överlåtaren ger bort ett inventarium som skulle blivit beskattat om det hade sålts för marknadsvärdet.¹³⁰ Bedömningen huruvida överlåtelsen ska klassas som köp eller gåva belyses nedan i avsnitt 2.3.4.

2.3.2.2 Skattekonsekvenser

I samband med att arvsskatten slopades försvann även gåvoskatten.¹³¹ Gåva är precis som arv ett benefikt förvärv och som tidigare nämnts övertar förvärvaren överlåtarens skattemässiga situation.¹³² Därmed behandlas förvärvet rent skatterättsligt på samma sätt som arv och därför hänvisar vi till avsnitt 2.3.1.6 för vidare information om skattekonsekvenserna.

Det finns dock en skillnad och den gäller skogs- och skogsskadekonton. Vid gåva kan överlåtaren välja att behålla medlen på kontona.¹³³ När överlåtaren gör uttag från kontona räknas de som uttag ur passiv näringsverksamhet och skattas därefter.¹³⁴

I de fall gåvan innefattar ett vederlag kommer frågan om stämpelskatt upp. Uppgår vederlaget till minst 85 procent av taxeringsvärdet året innan lagfarten beviljades så måste stämpelskatt betalas.¹³⁵ Stämpelskatten är 1,5 procent av taxeringsvärdet när förvärvet betraktas som gåva.¹³⁶

2.3.3 Köp

Överlåtelse genom köp är kanske den minst komplicerade av alla överlåtelseformer. Det som styr valet huruvida köp ska ske eller inte är främst de personliga behoven av likvida medel. Överlåtaren är kanske i stort behov av pengar och den yngre generationen har en ekonomisk möjlighet att lösa ut överlåtaren. Vid köp krävs dessutom en värdering av fastigheten. För att få bästa möjliga värdering bör en kunnig mäklare anlitas.

Överlåtelsen klassas som köp när priset är lika med eller högre än taxeringsvärdet det året som överlåtelsen sker.¹³⁷ För den oerfarne kan det låta smidigt att generationsskifta genom att ge lantbruket i gåva för att undvika kapitalvinstbeskattning. Säljs fastigheten exempelvis

¹²⁹ I det fall lantbruket överläts till flera barn kan en hembudsklausul införas. Beloppet bestäms vanligtvis till en viss procent över taxeringsvärdet.

¹³⁰ Seth och Tjäder, 2005a, s. 30.

¹³¹ Lag (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt (upphävd: SFS 2004:1341).

¹³² 44 kap. 21 § IL.

¹³³ 21 kap. 39 § 2 st. IL.

¹³⁴ Hydén och Wiberg, 2004, s. 152.

¹³⁵ 5 § Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, Stämpelskattelagen.

¹³⁶ 8-9 §§ Stämpelskattelagen.

¹³⁷ Hydén och Wiberg, 2004, s. 154.

inom familjen kan det leda till lägre inkomstskatter i framtiden.¹³⁸ Om priset läggs strax över taxeringsvärdet, som motsvarar ungefär två tredjedelar av marknadsvärdet, leder det till att lantbruket får ett nytt högre ingångsvärde, istället för ett lågt ingångsvärde som är fallet vid gåva. Det höga ingångsvärdet leder i sin tur till att det blir enklare att belåna fastigheten, och tillsammans med eventuella skogsavdrag och dylikt kan det leda till ett positivt kapitalunderlag. Det resulterar i en lägre beskattning i framtiden.¹³⁹ Vidare får en köpare göra skogsavdrag i deklarationen upp till hälften av vad han har erlagt för skogen. Har ett lantbruk köpts, som till stor del omfattas av skog, kan det möjliga skogsavdraget leda till att ett köp blir ekonomiskt förmånligare än gåva.¹⁴⁰

Vid köp, men likaledes vid gåva mot vederlag, kan betalning ske antingen kontant eller via revers, en så kallad skuldförbindelse. Reversen måste innehålla bestämmelser om återbetalning och marknadsmässig ränta.

2.3.3.1 Skattekonsekvenser

Vid ett köp uppstår en kapitalvinst eller kapitalförlust för säljaren. För att räkna ut om en vinst eller förlust uppkommit dras omkostnadsbeloppet bort från den ersättning som erhöles.¹⁴¹ Blir resultatet positivt så har en kapitalvinst uppkommit.

Med omkostnadsbelopp menas de kostnader som uppstod i samband med anskaffningen samt sådana kostnader som uppkommit i samband med förbättringar som gjorts på fastigheten.¹⁴² För vidare information om förbättringsutgifter hänvisas till 45 kap. 11-15 §§ IL. Anskaffningsutgiften ska även minskas med värdeminskingsavdrag.¹⁴³ Med värdeminskingsavdrag menas att avdrag ska göras årligen för de kostnader som uppkommit i samband med anskaffningen.¹⁴⁴

I ett lantbruk ingår olika taxeringsenheter. En kapitalvinstberäkning ska göras på varje separat taxeringsenhet.¹⁴⁵ Anledningen är olika skattesatser. När försäljning av en privatbostadsfastighet görs är 22/30 av vinsten skattepliktig. Vid försäljning av en näringsfastighet är istället 90 procent av vinsten skattepliktig.¹⁴⁶ Uppstår en förlust så är den avdragsgill till 50 procent vid privatbostad och till 63 procent vid näringsfastighet.¹⁴⁷

Köparen måste, vid ett köp av fast egendom, betala stämpelskatt.¹⁴⁸ På stämpelskatten läggs även en expeditavgift¹⁴⁹, vilken uppgår till 825¹⁵⁰ kronor. Stämpelskatten är 1,5 procent av det högsta av taxeringsvärdet eller köpeskillingen.¹⁵¹ Vid köp är det alltid köpeskillingen.

¹³⁸ Seth och Tjäder, 2005a, s. 38.

¹³⁹ Ibid, s. 45.

¹⁴⁰ Hydén och Wiberg, 2004, s. 155.

¹⁴¹ 44 kap. 13 § IL.

¹⁴² 44 kap. 14 § IL.

¹⁴³ 45 kap. 16 § IL.

¹⁴⁴ 19 kap. 4 § IL.

¹⁴⁵ 45 kap. 3 § IL.

¹⁴⁶ 45 kap. 33 § 1 st. IL.

¹⁴⁷ 45 kap. 33 § 2 st. IL.

¹⁴⁸ 4 § Stämpelskattelagen.

För köparen är fördelen med köp att det leder till nya anskaffningsvärden som kan användas bland annat vid beräkning av räntefördelning och skogsavdrag.

2.3.4 Köp eller gåva

Vid bedömning huruvida överföringen ska klassas som gåva eller köp kan problem uppstå. Enligt rättspraxis ska överföringen klassas som köp när vederlaget uppgår till årets taxeringsvärde.¹⁵² Med andra ord får inte vederlaget uppgå till taxeringsvärdet om det ska räknas som gåva. Skulle det ske, även om inte vederlaget uppgått till marknadsvärdet, utlöses kapitalvinstbeskattning. Detsamma gäller även om det uttryckligen står rubricerat som ”gåvobrev” i överlåtelsehandlingen.¹⁵³ Gränsen vid taxeringsvärdet gäller inte vid överlåtelse till utomstående när gåvoavsikten inte anses finnas.¹⁵⁴

Vid generationsskifte får värdet på vederlaget vid köp användas som anskaffningsvärde på lantbruket. Anskaffningsvärdet blir avgörande nästa gång fastigheten säljs och kapitalvinsten ska räknas ut. Principen om ”desto högre anskaffningsvärde desto lägre kapitalvinst”, leder till som tidigare sagts att det inte alltid är lönsamt att sälja fastigheten till lägsta möjliga pris och gåva kan därför vara ett bra alternativ till köp för överlåtaren.¹⁵⁵

Finns det flera barn, varav endast ett vill överta lantbruket, påverkas däremot inte den ekonomiska situationen för överlåtaren särskilt mycket oavsett om förvärvet sker genom köp eller gåva. Om fastigheten säljs till ett av barnen för cirka två tredjedelar av marknadsvärdet, skulle vinsten efter kapitalvinstbeskattning motsvara den köpeskilling som krävs för att lösa ut resterande syskon. Slutsatsen blir att kostnaderna blir ungefär de samma vid köp som vid gåva, när endast ett av barnen ska överta gården.¹⁵⁶ Ekonomiskt har det minimal betydelse för överlåtaren om överlåtelsen sker genom köp eller gåva, om endast ett barn är intresserat av att överta lantbruket.

Vad gäller de civilrättsliga konsekvenserna för om köp eller gåva är den bästa överlåtelsemetoden, är det främst de personliga behoven som hänsyn måste tas till. Det likvida behovet hos överlåtaren får antas vara en av de avgörande orsakerna till vilket av överlåtelsesätten, köp eller gåva, som ska väljas. Finns det ett behov av pengar hos den äldre generationen kan gåva mot vederlag vara ett alternativ.¹⁵⁷

¹⁴⁹ Expeditionsavgift ska betalas enligt Förordning (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna.

¹⁵⁰ Lantmäteriet, *Fastighetsregistret - Inskrivningsdel - Bevis, expeditionsavgift & stämpelskatt*, http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=5234.

¹⁵¹ 8-9 §§ Stämpelskattelagen.

¹⁵² RÅ 1969 ref. 32.

¹⁵³ Seth och Tjäder, 2005b, s. 23.

¹⁵⁴ Ibid, s. 24.

¹⁵⁵ Hydén och Wiberg, 2004, s. 154.

¹⁵⁶ Seth och Tjäder, 2005b, s. 44.

¹⁵⁷ Se vidare ovan i avsnitt 2.3.2.

2.4 Sammanfattning

Det är svårt, näst intill omöjligt, att göra en allmän bedömning av vilken överlåtelsemetod som är bäst vid ett grönt generationsskifte. Valet beror helt på den enskildes ekonomiska och personliga situation. Det är mycket som ska tas i beräkning. Ditt räknas såväl emotionella frågor som skatterättliga frågor. Dock kan slutsatsen dras att slopandet av arvs- och gåvoskatten har underlättat för många, men inte alla. Tvärtom kan slopandet leda till att det idag görs mindre ansträngningar vid ett generationsskifte. Det förmodas att när arv- och gåvoskatten försvann, så försvann även många svårigheter vid ett generationsskifte. Därför kan personer som står inför ett generationsskifte göra misstaget att tänka; *att nu när vi inte kan komma att arvs- eller gåvoskattas, så väljer vi självklart en sådan överlåtelsemetod*. Ett sådant tänkande är helt felaktigt. Den långsiktiga planeringen och framförhållningen får inte förglömmas och det faktum att den för stunden bästa överlåtelsemetoden, både skattemässigt och civilrättsligt sett, inte nödvändigtvis behöver vara den bästa sett över en överskådlig tid. Slutsatsen torde därför bli att expertis bör tillkallas vid ett generationsskifte.

3 Samägenderätt

3.1 Inledning

Med samägende menas att två eller flera personer äger egendom gemensamt. Samägende kan uppstå på olika sätt, såsom arv, gåva, testamente, andelsförvärv eller ett gemensamt förvärv.¹⁵⁸ I den här uppsatsen kommer endast samägende av lantbruksfastigheter att belysas. Närmare bestämt de problem som uppkommer i samband med att samägandet uppstår genom ett generationsskifte till dess att fastigheten avyttras.

Inom lantbruk är det vanligt att fastigheter ägs med samägende. Förr i tiden var det alltid äldste sonen som tog över lantbruket. På senare tid har det blivit allt svårare att finna en person i släkten som är villig att ta över gården. Istället skiftas lantbruket till flera personer och ofta till en hel syskonskara, som tillsammans blir nya ägare.¹⁵⁹ När flera syskon äger en fastighet utökas antalet ägare efterhand genom sambor och ingifta. Slutligen kan antalet som innehar lantbruket med samägenderätt vara oerhört högt.¹⁶⁰

Samägende kan även uppstå genom att ägarna till lantbruket inte genomfört generationsskiftet under deras livstid. Barnen blir i så fall samägare genom arv om inte efterlevande make/maka ärver allt. Arv kan leda till att barnen samäger ett lantbruk på grund av att ingen har ekonomisk möjlighet att lösa ut de andra. Sådant samägende leder ofta till osämja inom familjen och i värsta fall till misskötsel av fastigheten.

Allmänt sett är samägende ingen bra lösning. Ägarna i den äldre generationen bör istället välja en person att skifta till och kompensera övriga syskonen. Anledningen till att samägende anses vara en olämplig lösning är de många problem som kan uppstå, vilka vi återkommer till i kapitel fyra, fem och sex. Problemen kan undvikas genom att ägarna redan från början tar sitt ansvar.¹⁶¹

Samägenderätten styrs av två lagar; Lag (1904:48 s. 1) om Samägenderätt, (SägL)¹⁶², och Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter, (JSL)¹⁶³. SägL är en äldre domlig lag från 1904. Det har gjorts ändringar i lagen men grunderna från 1904 är fortfarande kvar.¹⁶⁴ JSL däremot är en nyare lag som kom till för att reglera samägende av jordbruksfastigheter. I Sverige var, vid lagens tillkomst, 7,5 procent av lantbruken ägda av tre eller fler personer. Det ansågs därför att en lag behövdes för att behandla de olägenheter som ofta uppstod i samband med samägende.¹⁶⁵ Lantbruk med minst tre delägare ansågs vara sämre förvaltade än de resterande.¹⁶⁶ Reglerna i SägL ansågs leda till ineffektivitet ge-

¹⁵⁸ Walin, 2000, s. 103.

¹⁵⁹ Seth och Tjäder, 2005b, s. 171.

¹⁶⁰ Ibid, s. 171.

¹⁶¹ JA, *Generationsskifte – från köksbordskonferens till genomförande*,
<http://www.jordbruksaktuellt.se/nyheter/visanyhet.asp?nyhetID=5812&highlight=generationsskifte>.

¹⁶² Se Bilaga 1.

¹⁶³ Se Bilaga 2.

¹⁶⁴ Walin, 2000, s. 103.

¹⁶⁵ Prop. 1988/89:9, s. 11-12.

¹⁶⁶ Ibid, s. 21.

nom kommunikationsproblem. Problemen visades sig bland annat vid delgivning av delägarna och därigenom försvårades myndighetsutövningen.¹⁶⁷

3.2 Lag om samägenderätt

SägL är tillämplig om två eller flera personer äger fastighet eller lös sak gemensamt.¹⁶⁸ Från lagen är oskiftade dödsbon, bolag och egendomsförhållanden mellan makar undantagna.¹⁶⁹ När två makar samäger en fastighet eller lös sak gemensamt kan lagen ändå vara tillämplig.¹⁷⁰ SägL är tillämplig till vissa delar när två eller flera innehar en tomträtt med samägenderätt.¹⁷¹ Lagen tillkom huvudsakligen för att reglera de problem som uppkom när samägende uppstod utan aktivt deltagande.¹⁷² Genom praxis har det ansetts att lagen även är tillämplig när samägende uppstått genom avtal.¹⁷³ SägL är dispositiv och går att avtala bort.¹⁷⁴ Dock får inte avtalen vara oskäligen eller strida mot lag.¹⁷⁵

Varje delägare innehar en ideell andel i egendomen. De ideella andelarna anses vara lika stora om inget annat kan påvisas.¹⁷⁶ Storleken på den ideella andelen avgör delägarrens del av intäkterna och kostnaderna för egendomen.¹⁷⁷ Andelen har ingen betydelse mot tredje man, utan delägarna har därvid ett solidariskt ansvar.¹⁷⁸

När en delägare vill förfoga över egendomen i sin helhet krävs samtligas samtycke medan förfogande över delägarrens ideella andel är möjligt utan samtycke från övriga.¹⁷⁹ När delägarna har problem med att enas kan de vända sig till tingsrätten för att få en god man utsedd.¹⁸⁰ Gode mannen ska sedan förvalta egendomen enligt bästa möjliga förmåga.¹⁸¹ Är god man inte tillräcklig för att lösa oenigheten mellan delägarna kan en ansökan göras till tingsrätten om att egendomen ska säljas på en offentlig auktion.¹⁸² Finns det möjlighet att

¹⁶⁷ SOU 1987:2, s. 30 och 90, se även Brattström, 1992, s. 17.

¹⁶⁸ 1 § SägL.

¹⁶⁹ 19 § SägL.

¹⁷⁰ NJA 1930 s. 543.

¹⁷¹ 20 § SägL.

¹⁷² NJA II 1905 nr 4, s. 5 och 10, se även Brattström, 1992, s. 30.

¹⁷³ NJA 1918 s. 241, se även Brattström, 1992, s. 30.

¹⁷⁴ Walin, 2000, s. 124.

¹⁷⁵ 36 § Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, AvtL.

¹⁷⁶ 1 § SägL, se även Brattström, 1992, s. 13.

¹⁷⁷ Brattström, 1992, s. 13.

¹⁷⁸ Prop. 1988/89:9, s. 41, se även Brattström, 1992, s. 13.

¹⁷⁹ 2 § SägL och 2 § SägL é contrario.

¹⁸⁰ 3 § SägL och 18 § SägL.

¹⁸¹ 4 § SägL.

¹⁸² 6 § SägL och 18 § SägL.

klyva egendomen kan en delägare ansöka om att så ska ske.¹⁸³ Försäljning på offentlig auktion får anses vara en sista utväg vid utdragen oenighet.¹⁸⁴

SägL kan även vara tillämplig vid så kallad dold samäganderätt mellan makar. Rekvisiten för dold samäganderätt är:

- Syftet vid anskaffningen av fastigheten var att den anskaffades för gemensamt bruk.¹⁸⁵
- Den icke lagfarne ägaren har tillskjutna medel till förvärvet.¹⁸⁶
- Det faktum att makarna under sin tid tillsammans delat utgifterna sinsemellan.¹⁸⁷
- Den icke lagfarne ägaren har utfört arbete på egendomen.¹⁸⁸

Vi har valt att tillägga fler rekvisit än de Agell använder sig av.¹⁸⁹ Anledningen är ny praxis som tillkommit.

Det ska tilläggas att det är förhållandena vid tiden för förvärvet som är av avgörande betydelse för huruvida samägande föreligger.¹⁹⁰ Föreligger dolt samägande, och det konstaterats genom domslut eller genom erkännande från båda parter, omvandlas det till ett öppet samägande. Det är först därefter som reglerna i SägL och JSL kan tillämpas.¹⁹¹

3.3 Lag om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

JSL är tillämplig när tre eller flera gemensamt äger fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet.¹⁹² Lagen är till stor del tvingande.¹⁹³ Även SägL är tillämplig vid sådant samägande bortsett från 2-6 §§.¹⁹⁴

När JSL är tillämplig måste delägarna utse en ställföreträdare.¹⁹⁵ Det kan vara en av delägarna eller någon utomstående.¹⁹⁶ När delägarna har valt en ställföreträdare ska det anmä-

¹⁸³ 7 § SägL.

¹⁸⁴ Brattström, 1992, s. 14.

¹⁸⁵ NJA 1982 s. 589.

¹⁸⁶ NJA 1992 s. 163. Det framkom dock att man måste ta i beaktande den personliga och ekonomiska gemenskap som råder mellan makarna.

¹⁸⁷ SOU 1981:85 s. 121, Uttalanden visar att utgifterna sinsemellan inte behöver innebära exakt delade utgifter, utan kan räcka med att en av parterna stått för inköp till hushållet medans den andre har köpt diverse kapitalvaror.

¹⁸⁸ NJA 1992 s. 163. HD framhöll att genom att utföra arbete på egendomen tillskjutes ett visst ekonomiskt värde. Dock måste arbetet varit en förutsättning för förvärvet eller åtminstone borde den ha kunnat förutses, eftersom en arbetsinsats torde börja först efter förvärvet.

¹⁸⁹ Agell, 1985, s. 130.

¹⁹⁰ Ryrstedt, 1998, s. 66.

¹⁹¹ Agell, 1985, s. 130.

¹⁹² 1 § 1 st. JSL.

¹⁹³ 1 § 2 st. JSL.

¹⁹⁴ 1 § 1 st. JSL och 19 § 2 st. 2 men. SägL.

las skriftligen till inskrivningsmyndigheten.¹⁹⁷ Tingsrätten kan utse en ställföreträdare om anmälan inte har skett eller om nuvarande ställföreträdare begär det.¹⁹⁸

Ställföreträdarens uppgift är att sköta den löpande förvaltningen.¹⁹⁹ Behörigheten är att han/hon kan företräda delägarna gentemot tredje man och myndighet.²⁰⁰ Genom det har ställföreträdaren en legal fullmakt.²⁰¹ Vid delgivningsärenden får ställföreträdaren å delägarnas vägnar motta delgivningshandlingen.²⁰² Det var en av de starkaste anledningarna till att JSL tillkom, att underlätta kommunikationen mellan tredje man/myndighet och delägarna.²⁰³

JSL kräver inte att samtliga delägare ska samtycka till ett beslut. Istället är det tillräckligt att majoriteten stödjer beslutet.²⁰⁴ Huvudsakligen är det ställföreträdaren som ska ta initiativ till omröstning, även om det inte finns något hinder mot att enskild delägare tar sådant initiativ.²⁰⁵ Röstning kan ske antingen muntligt eller skriftligt.²⁰⁶ Vid lika röstetal är det ställföreträdaren som har den avgörande rösten.²⁰⁷ Det finns inget tvång för delägarna att delta vid omröstningen.²⁰⁸ Ställföreträdaren är däremot skyldig att meddela samtliga delägare om resultatet om tillräckliga adressuppgifter finns tillgängliga för delägaren.²⁰⁹ Saknas adressuppgifter bortfaller ställföreträdarens skyldighet att meddela.

Vad som sagts i avsnittet ovan angående omröstningsförfarandet gäller endast frågor där ställföreträdaren har behörighet att företräda delägarna.²¹⁰ I övriga fall krävs fortfarande samtycke av samtliga delägare.²¹¹

Om ställföreträdaren inte fullföljer sina skyldigheter mot delägarna eller tillfogar dem ekonomisk skada, blir han/hon ersättningsskyldig.²¹² Ett exempel på när skadeståndsskyldighet

¹⁹⁵ 2 § 1 st. JSL.

¹⁹⁶ Prop. 1988/89:9, s. 22, se även Brattström, 1992, s. 18.

¹⁹⁷ 2 § 1 st. JSL.

¹⁹⁸ 2 § 2 st. JSL.

¹⁹⁹ 3 § 1 st. JSL.

²⁰⁰ 3 § 2 st. JSL, se även Brattström, 1992, s. 23.

²⁰¹ Prop. 1988/89:9, s. 22.

²⁰² Prop. 1988/89:9, s. 22 och 7 § Delgivningslag (1970:428).

²⁰³ SOU 1987:2, s. 38 och 57.

²⁰⁴ 5 § 1 st. JSL, jfr. 2 § SägL.

²⁰⁵ Prop. 1988/89:9, s. 26.

²⁰⁶ 6 § JSL.

²⁰⁷ 5 § 1 st. JSL och prop. 1988/89:9, s. 39.

²⁰⁸ Prop. 1988/89:9, s. 39.

²⁰⁹ 6 § 2 st. JSL och prop. 1988/89:9, s. 40.

²¹⁰ 5 § 1 st. JSL.

²¹¹ 5 § 2 st. JSL.

uppkommer är om ställföreträdaren i vissa fall inte fullföljer sin skyldighet att meddela delägarna om resultat vid omröstning.²¹³ Delägare kan också bli skyldiga att ersätta skada som tillfogats annan delägare genom uppsåt eller oaktsamhet.²¹⁴

Delägare kan även enligt JSL begära att fastigheten ska säljas på offentlig auktion. Begäran sker hos rätten.²¹⁵ Den rättsregeln fördes in i JSL för att delägare alltid ska kunna dra sig ur samägandet.²¹⁶

3.4 Sammanfattning

Samägande av lantbruk är mycket vanligt. Trots det har inte de rättsregler som behandlar samägande blivit utsatta för några större förändringar. Vid tillämpning av äldre lagstiftning uppstår alltid tolkningsvårigheter, vilket leder till problem.

Före JSL:s tillkomst existerade ingen tvingande lagstiftning som behandlade någon del av samägandet och därmed hade avtal en allt viktigare del. I och med JSL:s tillkomst blev vissa regler tvingande när fler än två personer samäger en jordbruksfastighet. I de fall när två personer samäger en jordbruksfastighet är det fortfarande SägL och dess dispositiva regler som är tillämpliga.

De stora skillnaderna mellan SägL och JSL är att en ställföreträdare måste utses och att det inte alltid krävs att samtliga delägare samtycker vid beslut. Det som är viktigast, när JSL är tillämplig, att förstå är att det inte går att avtala bort paragrafen angående försäljning på offentlig auktion, vilket är vanligt förekommande utifrån SägL.

För att undvika problem som kan uppstå bör delägarna upprätta ett samäganderättsavtal.²¹⁷ Avtalen bör ange var delägares andel, hur redovisning av lantbruket ska ske och hur eventuella tvister ska lösas. Vid upprättandet måste delägarna beakta de tvingande rättsreglerna i JSL när den är tillämplig. I andra fall och utöver de reglerna kan delägarna avtala fritt så länge det inte är oskäligt.

²¹² 12 § 1 st. 1 men. JSL.

²¹³ Prop. 1988/89:9, s. 40.

²¹⁴ 12 § 1 st. 2 men. JSL.

²¹⁵ 13 § JSL.

²¹⁶ Prop. 1988/89:9, s. 43-44.

²¹⁷ Se Bilagor 3 och 4 för exempel över hur ett samäganderättsavtal kan se ut vid två och tre delägare.

4 Problematiken kring samäganderätten vid gröna generationsskiften.

4.1 Inledning

Problemen kring samäganderättsförhållanden vid gröna generationsskiften kan vara många. Samägande uppstår nästan alltid vid ett generationsskifte genom arv, gåva eller testamente. Det kan också uppkomma på annat sätt, genom exempelvis köp, vilket dock inte hör till vanligheten.²¹⁸ Som tidigare nämnts är det viktigt att planera sitt generationsskifte i god tid för att undvika problem. Det är också vid oplanerade generationsskiften som de flesta problemen kring samägande uppkommer. När det finns flera barn till överlåtaren och denna inte väljer att generationsskifta i tid, kommer lantbruket att gå i arv till alla barnen med lika lott. Det gäller endast förutsatt att det inte finns någon efterlevande make/maka.²¹⁹ De nya delägarna har därmed inte verkat aktivt vid uppkomsten av samägandet och meningsskiljaktigheter uppstår därför lätt.²²⁰ För att undvika problemen kring en oplanerad samägd lantbruksfastighet kan istället lantbruket generationsskiftas genom gåva eller köp. Där kan villkor i framförallt gåvobrev underlätta för båda parterna. Det bör redan nu påpekas att villkor ska undvikas i den mån det är möjligt. De kan medföra problem, vilket vi berör i följande text.

4.2 Jordförvärvslagen

Vid vissa förvärv av lantbruksfastigheter kan Jordförvärvslagens (1979:230) (JFL)²²¹ bestämmelser vara ett hinder för förvärvet. Lagen har främst två huvudsyften:²²²

1. att gynna sysselsättningen och boendet ute på glesbygden och
2. att bibehålla balansen i markinnehav mellan fysiska och juridiska personer.

Idag finns det inte lika många försvårande regler vid förvärv av samägd lantbruksfastighet som det gjorde tidigare. Flertalet förändringar i JFL på senare år har lett till att de flesta samäganderättsförvärven inte kräver tillstånd. Det är endast förvärv av lantbruksfastigheter i särskilda områden som idag förutsätter tillstånd.²²³ Mer om tillståndskravet vid olika överlåtelseformer vid generationsskiften kommer att belysas nedan under respektive avsnitt. Ansökan om prövningstillstånd prövas av länsstyrelsen.²²⁴

²¹⁸ Intervju med Johnny Borgström, LRF Konsult, 23/10-08.

²¹⁹ 3 kap. 1 § ÄB.

²²⁰ Brattström, 1992, s. 30.

²²¹ Ibid, s. 31.

²²² Länsstyrelsen, Örebro län, *Jordförvärvslagen*, http://www.t.lst.se/t/amnen/Lantbruk/fastigheter_lantbruk/.

²²³ Brattström, 1992, s. 34.

²²⁴ Länsstyrelsen, Örebro län, *Jordförvärvslagen*, http://www.t.lst.se/t/amnen/Lantbruk/fastigheter_lantbruk/.

4.2.1 Samägande genom arv

Som tidigare sagts uppstår oftast samägande av en lantbruksfastighet genom arv.²²⁵ Vanligtvis har arvslåtaren flera barn, som frivilligt eller ofrivilligt övertar lantbruket, förutsatt att det inte finns någon efterlevande make/maka. Samägande genom arv leder ofta till bekymmer. Arvstagarna har ofta olika åsikter om hur lantbruket ska skötas, vilket leder till osämja inom familjen. Kanske finns det också ingifta som vill hävda sina åsikter. Sådana problem kan undvikas om något av barnen är i stånd att lösa ut resterande syskon. Lantbruket är oftast värt mycket pengar och möjligheten att köpa ut syskon minskar därför avsevärt.

De emotionella och tillika de sakrättsliga problemen återfinns vid arv. När ett arvsskifte sker till flera syskon övergår lantbruket till dem med lika delar. Består familjen av fyra syskon, ärvs lantbruksfastigheten med en fjärdedel av dem var. Trots att arvsskatten är slopad måste fortfarande hänsyn tas till de efterlevandes skattesituation, där fastighetsskatten måste tas i beaktande.²²⁶

Varje delägare beskattas var för sig. Övriga regler som inte berör beskattningen, regleras i SägL, alternativt JSL vid fler än tre delägare. De rättsliga problemen som uppkommer genom generationsskiftet, uppstår främst i samband med att det föreligger villkor i exempelvis gåvo- eller köpebrev som strider mot gällande lag eller praxis. Vi kommer att belysa problemen närmare under avsnitt 5.2.

JFL:s tillståndskrav orsakar inga problem när samägande uppstår genom arv. En lantbruksfastighet kan, genom arv, förvärfvas av vem som utan att förvärvstillstånd krävs.²²⁷ Det gäller oavsett vart i Sverige fastigheten är belägen. JFL:s gynnande lagstiftning är ytterligare en anledning till varför generationsskiftet av lantbruksfastigheter oftast sker genom arv.²²⁸

4.2.1.1 Samägande genom testamente

Ett generationsskifte kan också ske genom testamente. Skälet till att generationsskifta genom ett testamente kan exempelvis vara om arvslåtaren vill dölja vem/vilka som ska överta företaget, alternativt om han/hon vill kompensera övriga syskon.²²⁹ Den allra viktigaste användningen av ett testamente i samband med generationsskiftet är att föreskriva att arvegodset ska utgöra enskild egendom vid arvsskiftet.²³⁰ Främst beroende på att inte makar till mottagaren ska kunna göra anspråk på arvet, vilket är fullt möjligt om arvet utgår som giftorättsgods.²³¹ Övergår lantbruket som giftorättsgods ingår det också i eventuell bodelning, vilket leder till att efterlevande maka/make tilldelas hälften av lantbruket.²³² Övrig del förrättas till eventuella arvingar.²³³ Före avskaffandet av arvsskatten fanns det anledning för

²²⁵ Intervju med Johnny Borgström, LRF Konsult, 23/10-08.

²²⁶ Seth och Tjäder, 2005b, s. 12.

²²⁷ 2 § JFL *é contrario*.

²²⁸ Brattström, 1992, s. 35.

²²⁹ Danielsson och Sund, 2005, s. 39.

²³⁰ Jfr. 7 kap. 2 § ÄktB och Seth och Tjäder, 2005b, s. 12.

²³¹ Ryrstedt, 1998, s. 212.

²³² 9 kap. 5 § ÄktB.

²³³ 9 kap. 5 § ÄktB.

testatorn att testamentera lantbruket till sina barn. På så sätt splittrades kvarlåtenskapen och arvsskatten minskades avsevärt.²³⁴ Ett samägande som uppstått genom ett testamente leder idag endast till rättsliga problem om testamentet innehåller villkor som strider mot tillämplig lag eller praxis.

Vid förvärv av lantbruksfastighet genom testamente krävs inget tillstånd enligt JFL. För att undvika att hindras av tillståndsreglerna vid övriga överlåtelseformer, kan personer som har svårigheter att erhålla tillstånd köpa in sig i ett testamente. Med det menas att överlåtaren erbjuder en viss summa pengar för att bli inskriven i dennes testamente. Det leder till att reglerna i JFL kringgås och således erfordras inget tillstånd.²³⁵ Ett uttalande har gjorts angående om det inte skulle införas krav på förvärvstillstånd vid förvärv av lantbruksfastigheter genom testamente. Men eftersom endast en procent av alla överlåtelser idag sker genom testamente så ansågs ett införande av tillståndskrav inte nödvändigt.²³⁶ Dessutom skulle det också krävas regler om ersättning till testamentstagaren ifall tillstånd skulle vägras, vilket skulle leda till svårigheter för lagstiftaren. Det ska tilläggas att det inte är vare sig tryggt eller säkert att köpa sig in i ett testamente. Testatorn kan när som ändra i testamentet utan mottagarens kännedom.²³⁷

4.2.2 Samägande genom gåva

Samägande som uppstår genom gåva är den överlåtelseform som leder till mest problem. Av praxis framgår att JSL:s tvingande lagregler i vissa fall är undantagna vid generationsskiften genom gåva. Undantagen gäller när det vid gåva finns avtal som strider mot de tvingande reglerna. Skillnad måste samtidigt göras på villkor som är intagna i gåvohandlingarna och övriga villkor. Se redogörelse och analys av NJA 1997 s. 72 nedan.

Fler problem uppstår när det sker en överlåtelse genom gåva mot visst vederlag eftersom en sådan överlåtelse kan komma att betraktas som köp, se avsnitt 2.3.4. För att undvika vissa av problemen finns möjlighet att genomföra en kombinerad överföring av gåva och köp, se avsnitt 4.2.3.2.

Det finns också tvingande regler i JFL som kan ställa till med problem. För att ett förvärv genom gåva inte ska strida mot JFL:s regler krävs att förvärvstillstånd erhålls om fastigheten är belägen i glesbygd eller ägosplittrat område.²³⁸ Undantag gäller om mottagaren av gåvan är givarens make/maka eller avkomling.²³⁹

4.2.2.1 Rättsfallsanalys 1997 s. 72

Avtal hade upprättats mellan kärandena Björn B, Ursula B och svaranden Ola B, som delägare till jordbruksverksamhet. Avtalet reglerade ett förbud för den enskilda delägaren att begära försäljning av fastigheten hos domstol. Efter ikraftträdandet av JSL får sådant avtal anses vara förfallet. Frågan är huruvida lagen kan anses hindra villkor som reglerar försäljning av fastigheten som uppstått i och med att fastigheten överlåtits genom gåva. Frågan är också huruvida villkoret gäller trots att det är intaget i annan handling än gåvobrevet.

²³⁴ Danielsson och Sund, 2005, s. 38.

²³⁵ Brattström, 1992, s. 34.

²³⁶ SOU 1987:2, s. 142 f.

²³⁷ Brattström, 1992, s. 35.

²³⁸ 2 § JFL och 4 § 1 p. JFL.

²³⁹ 3 § 5 p. JFL.

Käranden yrkade att fastigheten skulle säljas på offentlig auktion enligt 13 § JSL medan svaranden bestred och yrkade att 1989 års lag inte är tillämplig på rättsförhållandet därför att avtalet uppstod före lagens tillkomst.

TR dömde till kärandens fördel, och när beslutet överklagades lämnade HovR överklagandet utan bifall. HD däremot ändrade HovR:s beslut och hade följande som skäl för domen:

SägL ger rättigheten att avtala bort paragrafen om att var delägare kan begära försäljning på offentlig auktion. Genom JSL upphörde denna rätt att gälla, och således är avtal som begränsar den rätten utan verkan. HD menar att såväl på förmögenhetsrättens som på fastighetsrättes område gäller grundsatsen att nya lagregler äger giltighet endast beträffande rättsförhållanden som har uppkommit efter att reglerna har trätt i kraft. HD fortsätter med att konstatera att i förarbetena till JSL sägs det att de nya reglerna även bör omfatta sådant ägande som har uppkommit före lagens ikraftträdande, trots att avtalet ingåtts efter det att lagen trätt ikraft. Däremot omfattar inte lagen sådana avtal som ingåtts före det att lagen trätt i kraft. Frågan gäller nu huruvida det har någon betydelse att samägandet uppstått genom att jordbruket förvärvades genom gåva. HD framförde att det inte regleras några särskilda regler i JSL för fastigheter som förvärvats genom gåva, och att det bör ifrågasättas om det verkligen finns skäl att särbehandla överlåtelseformen gåva i sammanhanget. Dock finns det starka skäl för att gåva bör behandlas på samma sätt som överföring genom testamente. Testamentet har inte sin grund i ett avtal och omfattas därför inte av 1 § 2 st JSL. Dessutom finns det i lagutskottets betänkande²⁴⁰ en antydning att avtal som strider mot lagen inte skulle vara tillämpliga på gåva. HD menar på att det därför är rimligt att anta att överföring genom gåva kan vara ett undantag från de nya reglernas tillämplighet och således är det tillåtet för givaren av fastigheten att uppställa villkor vid gåva som hindrar mottagaren att utbjuda fastigheten till försäljning. Dock menar HD att för att det ska vara giltigt krävs det att villkoret är intaget i gåvohandlingen²⁴¹. Det måste därför ifrågasättas om villkoret kan var giltigt när det inte är intaget i gåvohandlingen, utan endast i det avtal som upprättades i anslutning till gåvohandlingen. HD fortsätter med att konstatera att det bör tas hänsyn till särskilda omständigheter som måste beaktas vid bedömningen. I förevarande fall har båda handlingarna upprättats och undertecknats samtidigt, plus att det finns en hänvisning till villkoret i gåvbrevet. Med det sagda så ändrade HD HovR:s dom till svarandens fördel och klargjorde att det fick *”anses föreligga en så nära anknytning mellan gåvbrev och avtal att det finns skäl att betrakta gåvan och avtalet som en enda rättshandling”* och således omfattas de inte av JSL:s tvingande regler.

Genom ovanstående rättsfallsprejudikat har HD klargjort att avtal är utan verkan om det ingås efter lagens ikraftträdande även om samäganderättsförhållandet uppkommit före den tidpunkten. Lagen har med andra ord en retroaktiv verkan även på samägandeförhållanden som uppkommit före lagens tillkomst. Enda undantaget görs när samägandet uppkommit genom gåva, förutsatt att villkoren är intagna i gåvohandlingarna. Viktigt är att särskilda omständigheter måste tas i beaktande och att undantag därmed kan göras.

Rättsfallets prejudicerande karaktär är av stor betydelse för samägande som uppstått genom gåva. Det leder till att givaren har fått utvidgade möjligheter att ge villkor till mottagarna utan att hindras av JSL:s tvingande regler. Rättsfallet handlade förvisso om den tvingande lagregeln om att varje enskild delägare har rätt att utbjuda fastigheten till försäljning. Dock får rättsfallet även anses ha verkan mot övriga tvingande regler i JSL.

Slutsatsen kan göras att samägande som uppstår genom gåva i vissa fall kan komma att undantas från de tvingande rättsreglerna i JSL. Rättsfallet medför inte, som ovan sagts, att alla överlåtelser genom gåva undgår lagen. Det medger bara att undantag *kan* komma att göras efter bedömning av särskilda omständigheter. Självfallet behöver inte sådan bedömning göras utifall att villkoren är intagna i gåvohandlingarna. Om så är fallet kan inte villkoren strida mot JSL:s tvingande regler.

²⁴⁰ 1988/89:LU 12, s. 9.

²⁴¹ Jfr. NJA 1981 s. 897 och NJA 1994 s. 69.

4.2.3 Samägande genom köp.

Samägande uppstår sällan genom försäljning. Potentiella förvärvare till lantbruket är också i regel medvetna om att samägande är något som helst ska undvikas. Därigenom föreligger sällan ett samägande som uppkommit genom köp mellan syskon eller utomstående. Det är vanligare att samägande genom köp uppkommit mellan makar eller sambor²⁴².

Utgångspunkten är att den som köpt en lantbruksfastighet också är fastighetens ägare.²⁴³ Trots att det är ”en” person som köpt fastigheten kan dolt samägande föreligga. För att SägL:s regler ska bli tillämpliga krävs att samägande föreligger, dolt eller inte, se tidigare avsnitt 3.2. När makar förvärvat lantbruksfastigheten gemensamt och båda parter står som lagfarna ägare är det ingen tvekan om att samägande föreligger. Makarna kan för att undvika tvister enkelt upprätta ett samäganderättsavtal som reglerar deras inbördes förhållande.

Vid förvärv av lantbruksfastighet genom köp krävs tillstånd för att förvärvet ska vara giltigt.²⁴⁴ Det gäller om fastigheten är belägen i glesbygd eller omarronderingsområde.²⁴⁵ Tillståndskravet gäller inte när förvärvaren är make/maka eller avkomling till överlåtaren.²⁴⁶ Tillstånd krävs inte heller när förvärvaren redan äger en andel i lantbruket.²⁴⁷ Dock måste fortfarande tillstånd erhållas om utomstående vill förvärva lantbruket. Det gäller också om en närstående vill ingå samägande tillsammans med utomstående.²⁴⁸

4.2.3.1 Kombinerad överlåtelseform köp och gåva

Vid en kombinerad överlåtelse genom gåva och köp överläts först lantbruket gemensamt till barnen i form av gåva som sedan säljer vidare till den som ska överta gården. Det görs främst för att minska beskattningskonsekvensen för överlåtaren eftersom kapitalvinstbeskattningen blir lägre än om den sålts direkt.²⁴⁹ Problemet uppstår när ett pris ska sättas på syskonens andelar vid försäljningen. Frågor som måste tas hänsyn till är; hur högt blir marknadsvärdet, krävs det att den som ska ta över lånar pengar och hur hög kan i så fall räntekostnaden bli? De enda alternativ som finns utifall att mottagaren inte har råd att lösa ut sina syskon är:²⁵⁰

1. Den som övertar gården efter försäljning utnyttjar maximalt skogsavdrag och ger resterande summa till sina syskon efter avdragen skatt
2. Syskonen avverkar skogen tillsammans innan försäljning sker till det överlåtande barnet. På så sätt får de lågt skogsavdrag men inkomsten delas upp och resulterar oftast i lägre skatt samtidigt som värdet på fastigheten sjunker i samband med avverkningen.

²⁴² Nedan kallad makar som ett gemensamt ord för makar och sambor.

²⁴³ Agell, 1985, s. 12.

²⁴⁴ 2 § JFL.

²⁴⁵ 2 § 1 p. JFL.

²⁴⁶ 3 § 5 p. JFL.

²⁴⁷ 3 § 8 p. JFL.

²⁴⁸ Brattström, 1992, s. 36.

²⁴⁹ Hydén och Wiberg, 2004, s. 154.

²⁵⁰ Ibid, s. 154.

Ovanstående frågor är de som måste beaktas vid överlåtelseformen kombinerad gåva och köp. Dock hänför sig inte problemen till de rättsliga förhållandena som vi behandlar i denna uppsats och kommer därför inte att analyseras vidare.

4.3 Sammanfattning

Val av överlåtelseform, som leder till att samägande uppstår, kräver noga övervägande. Rätt val kan leda till att samägarna undviker att stöta på allvarliga problem i framtiden, medan fel val kan leda till problem och tvister. Samägande som uppkommer genom arv är den vanligaste överlåtelseformen. Det är också den formen som, tillsammans med gåva, leder till flest problem. På grund av att generationsskiftet sker oplanerat har inget gjorts för att underlätta för mottagarnas samägande. De problem som uppstår när samägande sker genom arv är mest av emotionell karaktär, och går oftast att lösa utan att tvist behöver uppstå.

Problemen kring de rättsliga förhållandena uppstår främst genom gåva i den form att villkor som strider mot lag eller praxis införts. Många aspekter måste beaktas när samägandet uppstår genom gåva. Skälet till gåvoöverföring är oftast att gåvogivaren vill ha insyn och bestämmanderätt över lantbruket efter överlåtelsen, och förenar därför överföringen med villkor. Det kan givetvis underlätta för många parter men skapar ofta bekymmer. De uppstår genom att villkor införts i överlåtelsehandlingarna som leder till konflikt mellan SägL och JSL. Villkoren frambringar även personliga problem och konflikter mellan överlåtaren och mottagarna. Framförallt skapar överlåtelseformen bekymmer eftersom det idag finns två lagar som reglerar samäganderättsförhållandet. Konflikter lagarna sinsemellan kan därför uppstå. Det kan röra avtal som reglerats efter SägL:s regler, men som nu strider mot JSL:s tvingande regler om olika överlåtelseformer som är undantagna från vissa tvingande lagregler. Undantagen är inte intagna i lagen utan regleras endast i praxis, vilket gör det svårt för inblandade parter att ha kännedom om dem. Många rättsfall har belyst ämnet, men tyvärr är flertalet av dem tvetydiga. Sammanfattningsvis kan sägas att det krävs särskilda omständigheter för att vara undantagen JSL i vissa fall. Hur de särskilda omständigheterna ska bedömas är endast upp till domstolen att bedöma. Förarbeten såväl som praxis till den nya lagen (JSL) ger inte någon hänvisning till hur exempelvis avtal som uppkommit innan lagens tillkomst ska tillämpas. Där går istället HD efter en allmän rättsprincip, och bedömer att avtal som uppkommit efter lagens ikraftträdande äger verkan även om samägandet uppkommit dessförinnan..

Vid val av överlåtelseform kan även den kombinerade metoden av köp och gåva övervägas. De problem som uppstår är mestadels av emotionell karaktär och medför därför inte stora rättsliga konsekvenser.

5 Problematiken kring samägd jord- och skogsbruksfastighet

5.1 Inledning

När ett generationsskifte har skett och samägande har uppstått tillkommer ytterligare problematik. Det står inte klart uttryckt i lagtext hur samäganderättsavtal får formuleras och därmed föreligger det oklart vilka villkor som är tillåtna. Det är vanligt att avtal som har upprättats mellan samägarna kan leda till oklarheter.

Huruvida lantbruket ska klassas som enskilt bolag eller som samägande är kanske det största problemet vid en samägd lantbruksfastighet. Det finns inte heller här tydliga lagregler som reglerar hur bedömningen ska ske, utan vägledning ges i stället i praxis²⁵¹. En korrekt bedömning är dock svår att göra från praxis trots att domstolarna fastställt vissa särskilda omständigheter som ska tas hänsyn till.

Vid samägande av lantbruk är det vanligt att överlåta bruksrätten på en av delägarna eller utomstående. Överlåtandet kan ske i olika former men vanligen genom arrende. Därför är det viktigt att utreda vilka rättsregler som blir tillämpliga och hur konflikter som uppstår ska lösas.

I regel strävar varje part efter att lösa eventuella problem utanför domstolssalen. Det är dock inte alltid möjligt när osämjan har gått allt för långt. Praxis har fastslagit rätten till domstolsprövning av samägd jordbruksfastighet som kommer belysas nedan.²⁵²

5.2 Villkor som regleras mellan samägarna

Principen om avtalsfrihet råder beträffande egendom som ägs av två eller flera. Där gäller att delägarna kan reglera sina inbördes förhållanden. Det står dock inte klart uttryckt i lagen att avtalsfrihet föreligger. Det bekräftas i stället av att avtalsfriheten inte ska tillämpas i bolagsförhållanden.²⁵³

Villkor som upprättats mellan samägare är vanligt förekommande. De kan upprättas vid samägandets ingående eller under samägandetiden. Vanligtvis införs villkor i samband med att samäganderättsavtal upprättas mellan ägarna. Samäganderättsavtalet reglerar ägarnas inbördes förhållande. Villkor kan förekomma i alla samäganderättsförhållanden men upprättas vanligtvis mellan makar. Mellan makar där samäganderättsanspråk förekommer kan villkor införas i en insättandeförklaring. Alternativt kan makarna vid domstol yrka prövning av samäganderättsanspråk som ska fastställa villkoren. De inskrivna villkoren kan i sin tur leda till flertalet bekymmer för alla inblandade parter. Problemet ligger i vilka villkor som är tillåtna att reglera. Det får antas att villkor som uppställts för att garantera ett bra handhavande av samäganderättsegendomen är giltiga. En insättandeförklaring kan även innehålla föreskrift om att en dold ägare ska göra ytterligare insatser på fastigheten.

Vid köp av fast egendom krävs vissa formkrav enligt Jordabalken (1970:994), (JB).²⁵⁴ Formkraven får även anses gälla vid byte och gåva. Huvudregeln finns i 4 kap. 4 § JB, där

²⁵¹ RH 147:83.

²⁵² NJA 1990 s. 184.

²⁵³ 19 § SägL.

²⁵⁴ Walin, 2000, s. 47.

det endast står reglerat att ett köps fullbordan inte får göras beroende av villkor under mer än två år från den dag när köpehandlingarna upprättades. För övrigt finns det inga direk- tioner. Det står inget reglerat i Äktenskapsbalken (1987:230), (ÄktB), Sambolagen (2003:376) eller Ärvdabalken (1958:637), (ÄB), om vilka villkor, gällande fast egendom, som får föras in i bodelning eller arvsskifte. Det är därför oklart om det råder frihet att in- föra villkor enligt ÄktB, Sambolagen eller ÄB.²⁵⁵ Villkor som är intagna i en insättandeför- klaring får inte strida mot begränsningarna i 4 kap. JB. Beträffande fast egendom står det klart att villkor inte får reglera förköpsrätt eller återköpsrätt.²⁵⁶ Påminnas bör, att desto färre villkor som finns, desto mindre oenigheter kan uppstå. Här menas främst villkor som regle- rar parternas inbördes förhållande om hur exempelvis arbetsuppgifterna och nyttjanderät- ten ska fördelas. Sådana villkor föreligger också relativt självklart att det inte existerar några hinder från att införa.

För att en förvärvare ska bli skyddad mot överlåtarens borgenärer krävs sakrättsligt skydd. Det inträder i samband med att avtal tecknas, eller i och med insättandeförklaringen, om sådan finns. För att samägarna ska kunna skyddas mot överlåtarens borgenärer krävs att villkoren inte strider mot lag. I 4 kap. JB regleras föreskrifter om villkor vid köp av fast egendom. Som tidigare sagts får det även anses gälla vid förvärv genom gåva eller byte. Villkor som strider mot gällande rätt kan komma att jämkas eller anses vara ogiltiga enligt Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, (AvtL).²⁵⁷

5.3 Arrende

I Sverige är det relativt vanligt att ägaren upplåter nyttjanderätten till någon annan per- son.²⁵⁸ Det sker vanligtvis genom jordbruksarrende. Övriga är lägenhets-, bostads- och an- läggningsarrende.²⁵⁹ Vi kommer endast att diskutera jordbruksarrende i den här uppsatsen.

Innebörden av arrende är att nyttjanderätten till jord upplåts mot vederlag.²⁶⁰ För att arren- deavtalet ska vara giltigt krävs skriftlighet. Alla villkor måste vara inskrivna i avtalet för att vara giltiga.²⁶¹ Jordbruksarrende föreligger om jord har upplåtits till brukande.²⁶² För att av- göra om ett jordbruksarrende föreligger utreds parternas avsikt vid avtalets tillkomst. Var avsikten att jorden skulle brukas som näring anses avtalet vara ett jordbruksarrende.²⁶³ Av- talet angående arrendet ska vara träffat för viss tid.

²⁵⁵ Walin, 2000, s. 53.

²⁵⁶ NJA 1971 s. 516, se även Walin, 2000, s. 66.

²⁵⁷ Wallin, 2000, s. 68.

²⁵⁸ SOU 2007:65, s. 351.

²⁵⁹ 8 kap. 1 § Jordabalk (1970:994), JB.

²⁶⁰ 8 kap. 1 § JB.

²⁶¹ 8 kap. 3 § JB.

²⁶² 9 kap. 1- 2 §§ JB.

²⁶³ NJA II 1944, nr. 5, s. 302, se även SOU 2007:65 s. 351.

Vid samägande av lantbruksfastighet kan problem uppstå när nyttjanderätten överläts till en av delägarna eller om två eller flera utomstående tillsammans är nyttjanderättsinnehavare. De respektive olika fallen kommer att behandlas i det följande.

5.3.1 Nyttjanderätten upplåts till en delägare

Ägarna till en samägd lantbruksfastighet upplåter många gånger nyttjanderätten till en av delägarna. Formen för nyttjanderätten bestäms enligt avtalet.²⁶⁴ Uppfyller innehållet kraven för att ett bolag ska föreligga (se avsnitt 5.3)²⁶⁵, innebär det att JSL och SägL inte är tillämplig.²⁶⁶ Är avtalet istället av den formen att det liknar ett arrendeavtal så kan JB:s regler angående arrende vara tillämpliga. Avtal om upplåtelse delägarna emellan ska anses som ett förvaltningsavtal. Därmed krävs enighet för att ett sådant avtal ska komma till stånd.²⁶⁷

I doktrinen har diskuterats om rättsreglerna angående jordbruksarrende kan anses tillämpliga när en av delägarna arrenderar det samägda lantbruket. Problemet anses ligga i om reglerna i JB kan vara tillämpliga när någon arrenderar av sig själv.²⁶⁸ JB stadgar att en andel inte kan upplåtas genom avtal.²⁶⁹ Så blir fallet när en delägare upplåter sin andel.²⁷⁰ Det leder till att JB:s regler inte är tillämpliga och avtalet kan därmed inte klassas som arrende.

Enligt Brattström bör fokuseringen, istället för att tolka rättsregeln i JB, ligga på uttrycket ”nyttjanderätt”. Med det avses, att annan än fastighetsägaren innehar rätten att nyttja, vilket leder till att en delägare inte kan arrendera av sig själv. Det framkommer även i förarbetena till JB att det är annan person än delägare som kan arrendera hela den samägda fastigheten.²⁷¹

Alternativet kan vara att delägarna skriver in i avtalet att JB:s regler ska vara tillämpliga mellan dem. Reglerna i JB blir genom ett sådant avtal inte tvingande i sin helhet utan paragrafer kan avtalas bort.²⁷²

När ett avtal har gjorts om att upplåta nyttjanderätten i lantbruket till en av delägarna blir JB:s regler tillämpliga på förhållandet om så har avtalats. Det innebär att delägaren som har rätt att bruka jorden även innehar det besittningsskydd²⁷³ som finns för arrendatorer i JB.²⁷⁴ Problem kan dock uppstå när de övriga delägarna vill säga upp avtalet med den delägare som är nyttjanderättshavare. Delägarna kan inte förlita sig på de regler som finns i JB. Istället

²⁶⁴ Brattström, 1992, s. 49.

²⁶⁵ 1 kap. Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag, HBL.

²⁶⁶ 19 § SägL, se även Brattström, 1992, s. 49.

²⁶⁷ Prop. 1988/89:9 s. 38.

²⁶⁸ Brattström, 1992, s. 51-53.

²⁶⁹ 7 kap. 9 § JB.

²⁷⁰ Brattström, 1992, s. 51.

²⁷¹ Prop. 1970:20 Del B1, s. 375, se även Brattström, 1992, s. 52.

²⁷² Brattström, 1992, s. 53.

²⁷³ 9 kap. 8 § JB.

²⁷⁴ Brattström, 1992, s. 54.

blir de tvingande reglerna i JSL tillämpliga.²⁷⁵ Ett sådant beslut måste, precis som avtal om upplåtelse av nyttjanderätten, fattas med enighet.²⁷⁶

Vid en försäljning av hela lantbruket kan den brukande delägaren ha rätt att fortsätta bruka jorden. Delägarna måste i så fall bestämt gemensamt att ett förbehåll ska finnas med vid försäljningen, som också kräver förvärvarens godkännande.²⁷⁷ Genom förbehållet, godkänner förvärvaren att avtalet ska bestå. I och med att nyttjanderättshavaren inte längre är delägare till lantbruket blir JB regler om arrende tillämpliga på förhållandet.²⁷⁸ Har inget förbehåll gjorts angående avtalet, men förvärvaren var i ond tro, anser Brattström att reglerna i JB angående ond tro blir analogt tillämpliga.²⁷⁹ Enligt dem är förvärvaren bunden av avtalet om han kände till eller borde ha känt till det.²⁸⁰ Är förvärvaren i god tro och inget förbehåll har gjorts har däremot den brukande ingen rätt att förlita sig på avtalet.²⁸¹

När ett lantbruk ägs med samäganderätt har respektive delägare rätt att sälja sin andel.²⁸² Frågan blir vad som händer med avtalet om en delägare säljer sin andel. I enlighet med vad som nyss hävdats, uppstår inget problem om förbehåll har gjorts vid försäljningen om avtalet. Har förbehåll inte gjorts anser Brattström att det inte ska påverka den brukande. Ett avtal om nyttjanderätt kan endast upphöra om alla delägare är eniga. Därför ska det enligt Brattström, inte kunna upphöra om en delägare säljer sin andel. Förvärvaren intar istället den överlåtande delägarens position och får acceptera att ett avtal finns.²⁸³

5.3.2 Nyttjanderätten upplåts till två utomstående personer

Det är inte alltid som en av delägarna vill bruka jorden. Alternativet är att nyttjanderätten upplåts till en eller flera utomstående. Sådana avtal räknas som jordbruksarrende, om de uppfyller kraven i JB.²⁸⁴ Problem kan uppstå om det är flera utomstående som tillsammans innehar rätten till jordbruksarrendet. Den problematiken följer inte direkt efter ett generationsskifte. Idag är det dock vanligt att det inte är ägaren som brukar jorden. Frågan är om SägL kan vara tillämplig när två eller flera innehar en arrenderätt gemensamt. I lagen finns det inget uttryckligen som visar på att den kan tillämpas.²⁸⁵ Praxis får därför anses vara vägledande i den här frågan.²⁸⁶ Vi kommer i det följande presentera relevanta rättsfall och där efter dra en slutsats.

²⁷⁵ 1 § 2 st. JSL.

²⁷⁶ 5 § 2 st. JSL.

²⁷⁷ Brattström, 1992, s. 57.

²⁷⁸ Ibid, s. 57.

²⁷⁹ Ibid, s. 58.

²⁸⁰ 7 kap. 14 § JB.

²⁸¹ Brattström, 1992, s. 58.

²⁸² Ibid, s. 61.

²⁸³ Ibid, s. 63-64.

²⁸⁴ 8-9 kap. JB.

²⁸⁵ 1 SägL § och 20 §§ SägL.

²⁸⁶ NJA 1995 s. 478, NJA 1998 s. 552 och NJA 2006 s. 678.

NJA 1995 s. 478. Rättsfallet behandlade en bostadsrätt och frågan var om Utsökningsbalkens (1981:774) (UB) 8 kap. 8 § kunde vara tillämplig. HD ansåg att paragrafen inte kunde tillämpas eftersom den förutsatte att SägL vara tillämplig. I fallet ansåg HD dock att lagen bör kunna tillämpas genom analogi. Den uppräknade som finns i 1 § SägL bör inte hindra domstolen från att tillämpa lagen på jämförbara egenskapskategorier. SägL är gammal och kan därmed inte anses ge en *”tidsenlig reglering av rättsområdet”*. Domstolarna bör se till den utveckling som skett i rättsområdet sedan lagens tillkomst och tillämpa den därefter. Bostadsrätt får anses vara en likartad förmögenhetstillgång till äganderätten till fastighet. Därför kan SägL tillämpas genom analogi i sina väsentliga delar på bostadsrätt.

NJA 1998 s. 552. Saken i det här rättsfallet var om SägL kan vara tillämplig på bostadsarrende. HD ansåg att bostadsarrende utgör en form av nyttjanderätt, vilket tomträtt och bostadsrätt också gör. Tomträtt infördes genom en ändring i SägL 1953. Lagen har även ansetts vara tillämplig genom analogi på bostadsrätter enligt NJA 1995 s. 478. Bostadsarrende innehar inte samma rättsliga ställning som tomträtt och bostadsrätt. Det ekonomiska värdet av arrendet har stor betydelse för arrendatorn. Domstolen anförde att arrende och bostäder på arrendet som arrendatorn äger bör ses som en enhet. Därför vore det inte förenligt med SägL om delägaren inte kunde få den gemensamma arrenderätten upplöst. Efter det anförda fann HD att SägL kan tillämpas genom analogi på de väsentliga delarna på ett bostadsarrende.

NJA 2006 s. 678. Rättsfallet behandlade om SägL kan vara tillämplig genom analogi på arrenderätt. Delägarna innehöll ett jordbruksarrende med samäganderätt. HD framhöll att SägL fyllde ett konfliktlösningsbehov och att det behovet inte skulle begränsas till omnämnd egendom i 1 och 20 §§. Istället bör det användas på annan egendom, såsom nyttjanderätter och immaterialrätter. Domen blev att SägL kan tillämpas genom analogi på en *”samägd arrenderätt om lagstiftningen inte tillhandahåller någon annan metod för att lösa konflikter mellan samägarna”*.

Genom praxis har HD utökat SägL:s tillämpningsområde. Från att endast varit tillämplig på fast egendom, lös sak eller tomträtt kan lagen även tillämpas analogt på olika upplåtelseformer, såsom bostadsrätt och nyttjanderätter. Slutsatsen av det ovan framförda är att SägL kan tillämpas på samägt jordbruksarrende. SägL är en gammal lag och anledningen till att den tillkom var att det fanns ett område där konfliktlösning saknades. Idag finns det allt fler områden där det finns ett behov av att lösa konflikter. Därför bör det vara naturligt att använda SägL genom analogi.²⁸⁷ De senare rättsfallen visar att HD har öppnat upp kring andra egenskapskategorier och att möjlighet finns att tillämpa lagen även på annan egendom om konfliktlösningsbehovet finns.

5.4 Gränsdragningen mellan enkelt bolag och samägande

Ett generationsskifte kan även betecknas som ett generationsskifte av ett mindre familjeföretag förutsatt att jordbruksfastigheten ses som en näringsverksamhet. Gränsdragningen mellan lantbruksfastighet och näringsverksamhet kan komma att ha avgörande betydelse för rättstillämpningen vid ett generationsskifte, vilket kommer att beskrivas nedan. Det gäller framförallt gränsdragningen mellan enkla bolag och samäganderätt vid en samägd lantbruksfastighet.

Definitionen av vad som utgör enkelt bolag (EB)²⁸⁸ återfinns i Bokföringslagen (1999:1078) 3 § (BFL). Där står det reglerat att EB föreligger om två eller flera avtalat om att utöva verksamhet utan att handelsbolag föreligger enligt 1 §. Det är viktigt att avtalet, som regleras mellan delägarna, om att driva näringsverksamhet inte uppfyller förutsättningarna för handelsbolag. I sådant fall kan det inte klassas som ett EB. Huvudregeln är att EB inte får driva näringsverksamhet. Det som skiljer ett handelsbolag från ett EB är det faktum att

²⁸⁷ Walin, 2000, s. 109.

²⁸⁸ Framöver kallat EB.

handelsbolaget är avsett att bedriva näringsverksamhet.²⁸⁹ Fram tills slopandet av Jordbruksbokföringslagen (1979:141) var jordbruk i princip den enda näringsverksamhet som kunde bedrivas som EB. Idag förekommer jordbruksbolag på grundval av olika avtalskonstruktioner.²⁹⁰ Det leder till att två eller flera personer kan bedriva jordbruk i bolag på egen eller arrenderad lantbruksfastighet.²⁹¹ EB som idag bedriver näringsverksamhet medför bokföringsskyldighet enligt BFL.²⁹² Med andra ord krävs det att näringsverksamhet bedrivs på gården för att ägaren till fastigheten ska vara bokföringsskyldig.

När lantbruket är en näringsverksamhet räknas bolaget som ett eget avtal och därmed EB och tillämpas därför av Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag (HBL). Vid oenighet mellan delägarna läggs först och främst fokusering på avtalet och i andra hand på HBL:s regler, eftersom HBL:s regler är dispositiva.²⁹³ Skulle lantbruket istället ägas genom samägande, där en äganderättskonstruktion uppstått, tillämpas reglerna i SägL och tillika JSL.

Gränsdragningen mellan om det föreligger EB eller samägande har trots upprepade försök från lagstiftaren och domstolarna misslyckats.²⁹⁴ Förvirringen beror främst på avsikten med samägandet.²⁹⁵ Det är avsikten som i första hand ska ligga till grund för bedömningen av vilket rättsförhållande som föreligger. Dock är det de enskilda omständigheterna som ska bedöma huruvida det föreligger samägande eller EB. Distinktionen är som ovan sagts viktig eftersom rättsföljden är beroende av vilket rättsförhållande som föreligger. Konsekvenserna därav kan skilja avsevärt mellan de båda förhållandena. Det mest betydelsefulla, domstolarna gjort i diverse rättsfall, är att frånga delägarnas uttalade avsikt med ägarförhållandet. Därmed har situationen komplicerats. Domstolarna har i flertalet prejudicerande fall i stället bedömt rättsförhållandet efter faktiska omständigheter.²⁹⁶ Trots svårigheten kring gränsdragningen och oenigheten bland lagstiftare och domare föreligger tre rekvisit självklara för att EB ska anses bildat:²⁹⁷

1. avtal²⁹⁸,
2. gemensamt bolagsändamål²⁹⁹ och

²⁸⁹ Nial och Hemström, 2008, s. 36.

²⁹⁰ Ibid, s. 346.

²⁹¹ Ibid, s. 346.

²⁹² 6 § 1 st. Bokföringslag (1999:1078), BFL.

²⁹³ 4 kap. 1 § HBL.

²⁹⁴ Prop. 1904:86, s. 54 och 66, NJA II 1925 nr. 12 s. 453.

²⁹⁵ Brattström, 1992, s. 37.

²⁹⁶ Ibid, s. 37.

²⁹⁷ Ibid, s. 38.

²⁹⁸ Avtalet har inget formkrav och kan i vissa fall ingås genom konkludent handlande mellan delägarna. Enligt NJA 1945 s. 341 föreligger enkelt bolag när det är klargjort vem som har äganderätten till egendomen samt att man har avtalat om vinstfördelning.

²⁹⁹ Bolagsändamålet avser det omedelbara syfte som är till för att tillgodose verksamheten. Det är vanligast att ändamålet är av ekonomisk art och det typiska ändamålet skulle vara att skapa vinst som sedan fördelas.

3. förpliktelser att verka för bolagsändamålet³⁰⁰.

Genom nedanstående rättsfall visar domstolarna på hur svår gränsdragningen är mellan enkelt bolag och samägande.³⁰¹

5.4.1 RH 147:83

Fråga huruvida rätten till försäljning föreligger enligt SägL när ett enkelt bolagsförhållande kan ha uppkommit mellan delägarna.

Lantbruket hade ägts av släkten sedan 1915, och hade gått i arv till 12 delägare. En av delägarna (Ingemar) ägde 50 procent av lantbruket. Han brukade även gården och skötte alla fastigheter. Han arrenderade och lämnade redovisning. Han betalade även ut det överskott som uppstod till övriga delägare sett till deras andelar. Två av de övriga delägarna begärde försäljning av lantbruket enligt SägL. Ingemar bestred och hävdade att enkelt bolag förelåg och att SägL:s regler därmed inte var tillämpliga. Han fortsatte med att på grund av att det är ett enkelt bolag så är Lagen (1895:64 s1) om handelsbolag och enkla bolag (BL) tillämplig på upplösandet.

Ansökningen lämnades utan bifall av TR och som stöd för sitt beslut anfördes att det är klargjort att ett samägande förelåg. Det stöds av en promemoria som upprättats mellan delägarna, som säger att SägL är tillämplig. Det framgår också att Ingemar har lämnat en redovisning till övriga delägare. Dock anser TR att det anses klargjort att det *”föreläggat överenskommelse mellan delägarna angående fastigheternas drift, skötsel och avkastning”*. Genom den överenskommelsen får det anses att ett enkelt bolag har uppkommit. Därmed ingår fastigheterna i ett bolagsförhållande. Genom konkludent handlande har delägare, som tillkommit senare, accepterat bolagsförhållandet. Därmed är SägL inte tillämplig på fastigheterna.

Domslutet bestreds i HovR där HovR ändrade TR:s beslut och meddelade att lantbruket skulle utbudas till försäljning å offentlig auktion.

HovR angav som skäl för beslutet att eftersom parterna *”blivit gemensamma ägare till fastigheten genom arv eller andra fäng, som har sin grund i nära släktförhållanden”*, *”föreligger presumption att egendomen innehas med samäganderätt”*.

Referenten Gehlin var skiljaktig och anförde följande: Varken lagtext eller praxis ger vägledning om gränsdragningen mellan samägande och enkelt bolag. Dock kan slutsatsen dras, från SägL ordalydelse, att lagen är att anses som subsidiär till övriga bestämmelser om andra samägandeformer. Han fortsätter dock med att säga att det i och för sig är sant att ett samägande får presumeras föreligga om fastigheten förvärvats genom spontana förvärv som i förevarande fall.

Skiljaktige menar dock att frågan huruvida samägande ska bedömas enligt SägL:s eller enligt BL:s regler kan aktualiseras redan när oenighet föreligger om hur godset ska förvaltas. Skiljaktiges starkaste argument var att man inte kan bortse från att undersöka de förutsättningar som förelåg när den tidigare innehavaren ägde fastigheten. Han fortsatte med att hävda att vid bedömning av sådana förändringar som skett efter överlåtelsen, måste även beaktande tas om ett bolagsförhållande ansågs föreligga innan förvärvet. Han uttalade att om en delägare drivit verksamheten och det får anses rimligt eller uppenbart att en avräkning borde ha gjorts mellan delägarna så får de anses att en likvidation borde göras enligt HBL:s regler. Sedan avslutar han med att säga att *”den som hävdar att enkelt bolag föreligger har visst vitsord”* och att ett samägande en-

mellan bolagsägarna. Se även NJA 1914 s. 286 om konkludent handlande, samt NJA 1945 s. 341 där det fastslogs att bolag uppkommer när lantbruket inköpts för att bedriva vinstgivande lantbruk.

³⁰⁰ Förpliktelsen kan ske på olika sätt. Bl.a. genom tillskjutna pengar, insatta egendom eller utförda arbetsprestationer.

³⁰¹ Se analysen av rättsfallet nedan.

dast föreligger om parterna kan visa att de har varit eniga om det och att det inte finns något som visar på att ett avtal, som säger att ett bolag föreligger, finns.

Målet träffades i förlikning därefter och således överklagades aldrig beslutet till HD.

Ovanstående rättsfall visar främst på svårigheten att avgöra huruvida enkelt bolag eller samägande föreligger. Det faktum att TR och HovR var oeniga och att en skiljaktig hade starka åsikter hur bedömningen skulle ske, tyder på att gränsdragningen är extremt svårbedömd (se även NJA II 1925 nr. 12, s. 453). Vid bedömningen ska många omständigheter tas i beaktande, bl.a. måste tidigare ägares förhållande vara med i bedömningen och under vilka förutsättningar som delägarna inträdde i samägandet. TR uttryckte också att enkelt bolag kan tillkomma genom konkludent handlande. Det sker när delägarna agerar på sådant sätt så att det får antas att ett visst förhållande föreligger. Det ska dock tilläggas att JSL tvingande regler inte var aktuella under tiden för rättsfallet eftersom lagen ännu inte trätt i kraft. Om så varit fallet hade förmodligen utgången varit annorlunda eftersom HovR:s bedömning baserades på SägL:s presumtion vid spontana förvärv, som inte hade varit tillämplig om JSL trätt i kraft.

Genom praxis på området har det klargjorts att rättsförhållandet ska avgöras efter faktiska omständigheter och inte på vilket förhållande delägarna själva anser föreligga. Frågan uppkommer, huruvida den nya lagens (JSL) ikraftträdande kan leda till att enkelt bolag uppkommer lättare utan delägarnas vetskap. Brattström anser att det genom JSL finns större möjlighet att enkelt bolag uppkommer jämfört med tidigare.³⁰² Det beror främst på att JSL medvetet tvingar delägarna att tillsammans utse en ställföreträdare. Därigenom upprättas ofta avtal som reglerar hur lantbrukets ekonomiska situation ska skötas. Har delägarna upprättat ett avtal som exempelvis reglerar förvaltningen av lantbruket leder det oftast till viss avkastning. Ovanstående tre rekvisit får anses vara uppfyllda och ett EB har därigenom uppkommit. Rättsförhållandet tillkom genom gemensamt konkludent handlande av delägarna.³⁰³ Nedan berörs konsekvenserna beroende på vilket rättsförhållande som föreligger.

5.4.2 Civilrättsliga följder

Inget av de båda rättsförhållandena utgör en juridisk person och därmed är båda bokföringspliktiga enligt BFL.³⁰⁴ De civilrättsliga följderna skiljer sig främst när det kommer till de interna förhållandena. Huvudregeln är att alla beslut kräver enighet från delägarna vilket gäller både vid enkelt bolag och vid samägande. Ett EB kräver enighet i beslut gällande förvaltningsåtgärder.³⁰⁵ Samägarna bestämmer själva vilka beslut som kräver enighet genom avtal. Efter JSL:s ikraftträdande överläts dock förvaltningen på en ställföreträdare som tillika har beslutanderätten i det fall beslut inte kan avgöras genom majoritet.³⁰⁶ Den befogenheten för ställföreträdaren gäller endast i beslut som denne har behörighet att fatta. För övriga beslut tillämpas huvudregeln och enighet krävs mellan ägarna till lantbruket. Dock kan bolagsmännen i det enkla bolaget avtala om att förvaltningen ska skötas på annat sätt.³⁰⁷

³⁰² Brattström, 1992, s. 48.

³⁰³ Se ovanstående rättsfallsanalys av RH 147:83.

³⁰⁴ Brattström, 1992, s. 44.

³⁰⁵ 4 kap. 3 § HBL.

³⁰⁶ 5 § JSL.

³⁰⁷ Brattström, 1992, s. 45.

Det har främst betydelse vad gäller ansvarigheten gentemot tredje man. Eftersom ett EB inte är en juridisk person kan inte heller bolaget hållas ansvarig gentemot tredje man. Det är istället de enskilda bolagsmännen som hålls ansvariga. Upprättas ett avtal mellan vissa delägare är det endast de som kan hållas ansvariga gentemot tredje man. Således kan övriga delägare utanför avtalet känna sig trygga. När samägande föreligger har ställföreträdaren behörighet att, för samägarnas räkning, ingå avtal som binder alla samägare mot tredje man.³⁰⁸ Det faktum att inget av rättsförhållandena är en juridisk person betyder även att bolagsmännen i ett EB själva äger egendomen.³⁰⁹ Varje bolagsman har därmed rätt, att med full verkan, överlåta andel i fastigheten till tredje man.³¹⁰ Dock gäller att överlåtaren i så fall inte bryter mot bolagsavtalet, vilket är vanligt att överlåtelser gör. Skulle så ske kan överlåtaren bli skadeståndsskyldig. Samäganderättsförhållandet leder dock till att varje delägare fritt förfogar över sin andel. Stöd finns i praxis där domstolarna klargjort att hembudsklausuler inte är giltiga i samäganderättsavtal.³¹¹ Det fanns, innan uppkomsten av JSL, inga hinder mot att upprätta avtal. Idag existerar dock denna tvingande lag och det är därför viktigt, när samägande föreligger, att vara uppmärksam på JSL:s tvingande regler. För övrigt vad gäller förhållandet till tredje man har det ingen betydelse huruvida EB eller samägande föreligger.

Förutom de inbördes förhållanden skiljer sig rättsföljderna även vid upphörandet av bolaget eller samägandet. Ett EB upphör genom likvidation. Samägandet upphör i stället när egendomen inte längre ägs gemensamt.³¹² Däremot så medför sällan avyttringen några bekymmer för något av rättsförhållandena. Extra uppmärksamhet bör dock läggas till om lantbruket klassas som enkelt bolag eftersom rättsfrågorna som reglerar likvidationen i HBL är komplicerade.

Bedömningen bör grundas, huruvida önskan är att EB eller samägande ska föreligga, på rättsföljderna. De civilrättsliga följderna leder inte till några problem, utan belyser endast vilket rättsförhållande som bör strävas åt. Problemen uppstår innan rättsföljderna, närmare bestämt vid gränsdragningen. Att avgöra huruvida EB eller samägande föreligger är av yttersta vikt. Inte bara för rättsföljden utan också för att valet kan ha stora konsekvenser för lantbruket som sådant. Visar det sig att EB föreligger blir beslutanderätten helt annorlunda och övriga samägare som tidigare inte gjort sina åsikter hörda, kan nu ingripa med nya synpunkter.

5.4.3 Skatterättsliga följder

De skatterättsliga konsekvenserna skiljer sig inte särskilt mycket beroende på om enkelt bolag eller samägande föreligger.³¹³ Oftast ses till den individuella situation och hur äganderätten till egendomen är fördelad. Därav görs bedömningen hur stor andel varje delägare innehar i lantbruket och inte på deras gemensamma ägande. Varje ägare deklarerar sin inkomst efter sin ägarandel i lantbruket, och därigenom beror inte skattekonsekvenserna på det gemensamma ägandet. Det bör tilläggas att genom avtal kan bolagets inkomster förde-

³⁰⁸ Prop. 1988/89:9, s 22.

³⁰⁹ Brattström, 1992, s. 45.

³¹⁰ Ibid.

³¹¹ NJA 1974 s. 314.

³¹² Brattström, 1992, s. 46-47.

³¹³ Mattson, 1974, s. 39.

las på annat sätt.³¹⁴ Genom det ovan sagda finns det därför ingen anledning att titta närmare på de skatterättsliga påföljderna vid de båda äganderättsformerna.

5.5 Rätten till domstolsprövning av samägd jordbruksfastighet

Flertalet gånger har vi upprepat lagarnas bristfälliga regler kring samäganderätten. Det gäller även efter att oenighet uppkommit mellan ägarna. Genom nedanstående rättsfall har HD klargjort att flertalet oenigheter mellan delägare kan lösas så okomplicerat som möjligt. Om meningsskiljaktigheter uppstår mellan delägarna så har den enskilde delägaren rätt att påkalla domstolsprövning. Det fastslogs genom prejudikatet i NJA 1990 s. 184. Högsta Domstolen anförde att eftersom SägL inte direkt reglerar hur alla uppkomna situationer ska lösas, har en delägare rätt att påkalla domstolsprövning om han/hon anser att övrig delägare åsidosatt sina förpliktelser.

5.5.1 NJA 1990 s. 184

Samägarna till en lantbruksfastighet hamnade i strid efter att en ombyggnadsåtgärd gjorts av två av delägarna. Frågan huruvida enskild part har rätt till domstolsprövning fast övriga parter hävdar emot.

TR hävdade att SägL (som är tillämplig på fallet när avtal inte är tecknat) reglerar två olika lösningar i fall det föreligger oenighet angående förvaltningen av samägd egendom.

1. Förordnande av god man för förvaltning
2. Försäljning av godset

Därav menar TR att delägaren har fråntagits rätten till domstolsprövning när ovanstående lösningar ska tillämpas. TR avslog således ansökan om domstolsprövning och avvisade ansökningen

TR beslut överklagades till HovR som biföll TR:s domslut. Dock var hovrättsrådet Bremberg skiljaktig och anförde att rätten till domstolsprövning visst föreligger. Skälet är enligt skiljaktig att ansökan inte avsåg lantbrukets framtida förvaltning, och således ska handräckningslagen vara tillämplig.

Beslutet överklagades till HD som anförde följande: SägL reglerar inte regler angående oenigheter mellan ägarna som inte rör förvaltning av fastigheten. Därmed måste enskild delägare ha rätt till domstolsprövning om tvisten rör annat än förvaltning. I aktuella fallet gällde tvisten vidtagna åtgärder som delägare gjort utan övriga ägares samtycke. Principen gäller fortfarande att det bör krävas samtliga ägares samtycke.³¹⁵ Därav måste enskild delägare få rätt att påkalla domstolsprövning om denne påstår att principen åsidosatts. Genom det sagda ändrade HD HovR:s bedömning.

Genom ovanstående rättsfall klargör HD att varje enskild delägare i en samägd lantbruksfastighet har rätt till domstolsprövning så länge inte tvisten rör förvaltningen av fastigheten. Skulle så vara fallet är i stället SägL:s regler tillämpliga och de två lösningar som lagen föreskriver ska tillämpas på oenigheten. Rättsfallet har fått avgörande betydelse för framtida tvister delägare emellan. Det har lett till att enskild delägare kan känna sig tryggare i sitt

³¹⁴ Brattström, 1992, s. 47.

³¹⁵ 2 § SägL.

samägande genom kunskapen att han/hon kan påkalla domstolsprövning. Före tillkomsten av ovanstående rättsfall resulterade förmodligen liknande tvister i en försäljning av lantbruket. Idag har varje delägare rätt att få saken prövad i domstol, vilket gör att många problem lättare kan lösas.

5.6 Sammanfattning

De rättsliga problem som uppstår i samband med ett samägande hänför sig främst till tiden efter det att samägandet ingåtts. Nedan ges nu en kortare sammanfattning av de ovan belysta problemen för att nästkommande kapitel belysa problematiken kring avyttringen

Efter att samägandet ingåtts är det vanligt att villkor uppställs som reglerar samäganderätten. De villkoren kan orsaka en hel del bekymmer för avtalsparterna. Vid samägd lantbruksfastighet är det inte särskilt ovanligt att delar av lantbruket utarrenderas. Ovan belyses problemen som uppstår i samband med att en av samägarna arrenderar. Det är också viktigt att särskilja vilket rättsförhållande som föreligger. Denna skillnad görs mellan enkelt bolag och samägande. Bedömningen är svår att göra eftersom lagstiftningen inte innehåller några direkta riktlinjer. Därför får vägledning åter igen sökas i praxis. Beroende på rättsförhållandet tillämpas HBL:s regler vid enkelt bolag och SägL respektive JSL när ett samäganderättsförhållande föreligger.

I det fall ovanstående problem inte kan lösas uppkommer frågan om rätten till domstolsprövning för den enskilde. Återigen visar sig lagen bristfällig och vägledning tas därför från praxis där domstolarna ger rätt till domstolsprövning vid oenighet så länge inte tvisten rör förvaltningen av lantbruket.

6 Avyttring av lantbruket

6.1 Inledning

Avyttring av samägd lantbruksfastighet kräver samtliga delägares samtycke.³¹⁶ Enighet kan vara svårt att uppnå och tvister uppstår därför lätt. Vanligast är att en av delägarna inte vill sälja sin andel eller att delägarna inte kan samarbeta. I SägL finns reglerat en sista utväg om oenigheten kvarstår en längre tid.³¹⁷ Där står det att var delägare kan begära, hos rätten, att lantbruket ska utbjudas till försäljning på offentlig auktion. Även i JSL finns motsvarande rättsregel.³¹⁸ Förfarandet vid försäljningen är beskrivet i SägL, men det ska även användas när JSL är tillämplig.³¹⁹ Det finns dock hinder för när en försäljning på offentlig auktion kan ske.

Vid samägande är det inte ovanligt att delägare vill sälja sin ideella andel. Därför är det viktigt att utreda om en avyttring kan ske utan enighet mellan delägarna.

6.2 Hinder

Enligt SägL kan delägare inte begära försäljning om de har avtalat att sådan begäran inte får göras.³²⁰ Det hindret är sammankopplat med SägL:s dispositiva karaktär. Däremot finns inget motsvarande i JSL, eftersom målet med lagstiftningen var att delägare alltid skulle kunna dra sig ur samägandet.³²¹ Som tidigare sagts är inte heller SägL och JSL tillämpliga om enkelt bolag föreligger och därmed är även det ett hinder mot en försäljning.

Rätten får inte godkänna en begäran om försäljning på offentlig auktion, om delägare kan visa att *synnerliga skäl* finns för anstånd.³²² Det finns även ett hinder mot försäljning som innebär att var delägare kan begära att klyvning ska ske av lantbruket.³²³ Enligt Walin kan det även förekomma särskilda hinder mot en försäljning av lantbruket.³²⁴

I samband med en begäran om försäljning på offentlig auktion uppstår ofta diskussioner och delägare försöker därmed undvika avyttring genom att få något av hindren tillämpningsbara. De följande avsnitten nedan kommer att behandla hindren och dess tillämplighet.

³¹⁶ 2 § SägL och 3 § 2 st. JSL.

³¹⁷ 6 § SägL, se även avsnitt 3.2 ovan.

³¹⁸ 13 § JSL.

³¹⁹ Prop. 1988/89:9, s 44.

³²⁰ 6 § SägL.

³²¹ Prop. 1988/89:9, s. 43-44.

³²² 6 § SägL och 13 § JSL.

³²³ 7 § SägL.

³²⁴ Walin, 2000, s. 179.

6.2.1 Avtal mellan delägarna

6.2.1.1 Avtal gentemot tredje man

Delägarna kan, som ovan sagts, avtala bort rättsreglerna i SägL. Frågan är om ett sådant avtal kan bli giltigt gentemot tredje man. I rättspraxis har utretts om avtal, som gör att SägL inte ska tillämpas, kan göra att samägd egendom inte kan utmätas i sin helhet för enskild delägars skulder.

NJA 1991 s. 597 Rättsfallet utredde om ett avtal som var skrivet mellan två makar, med innebörden att SägL inte skulle tillämpas på deras samägda egendom, utgjorde ett hinder mot att utmäta hela egendomen. Enligt 8 kap. 8 § UB får samägd egendom utmätas och försälas på offentlig auktion om SägL är tillämplig. HD ansåg att makarnas avtal om att SägL inte gör att lagen i sin helhet inte kan tillämpas, dock ska respekteras att makarna inte vill att egendomen ska kunna säljas på offentlig auktion. Därmed kan inte 8 kap. 8 § UB tillämpas och egendomen kan inte utmätas.

NJA 2007 s. 455 Rättsfallet behandlade samma fråga som i NJA 1991 s. 597, makar hade upprättat ett avtal om att SägL inte skulle tillämpas på deras samägda egendom. Kronofogden hävdade, trots avtalet, att 8 kap. 8 § UB skulle tillämpas och att de kunde utmäta egendomen och försälja den på offentlig auktion. I rättsfallet ansåg HD att avtal som innehåller förbud mot att sälja egendom på offentlig auktion gör att borgenärer hamnar i en dålig sits. Därför bör sådana avtal inte hindra att 8 kap. 8 § UB blir tillämplig om förvärvet av andelen har skett mot vederlag. När det handlar om avtal i samband med benefika förvärv ska 8 kap. 8 § UB inte kunna tillämpas.

NJA 1993 s. 515 Ägarna till en samägd jordbruksfastighet, där JSL var tillämplig, hävdade att eftersom SägL inte vara tillämplig så kan inte utmätning ske av fastigheten i sin helhet. HD anförde att situationen faller in i skälen till 8 kap. 8 § UB och att den ska vara tillämplig. Rätten ansåg även att det faktum att SägL till viss del inte är tillämplig på förhållandet inte stoppar möjligheten att utmäta egendomen. Därmed kan Kronofogdemyndigheten sälja hela den samägda egendomen på offentlig auktion.

Från de två första rättsfallen får vi två helt olika utslag. I NJA 2007 s. 455 frångår HD helt sitt beslut i NJA 1991 s. 597 och ny praxis bildas därigenom. Från och med nu kan avtal om förbud mot offentlig försäljning inte stoppa utmätning om inte förvärvet skett benefikt. Det begränsar självklart delägarnas möjligheter. Delägare som sköter sin ekonomi och har ett gott samarbete med övriga, kan komma att bli tvungna att sälja egendomen om någon av delägarna hamnar hos kronofogden. Det gör samägandet ännu mer ointressant, ingen vill hamna i den situationen att kronofogden utmäter egendom. Innan var det enkelt att hindra borgenärerna från att utmäta samägd egendom genom att upprätta avtal. Det innebär att borgenärerna begränsades i sina möjligheter att inkräva skulden. Slutsatsen blir därför att avtal delägarna emellan inte är giltiga gentemot tredje man.

I det sista rättsfallet behandlas inte frågan om avtal, men väl det så viktiga spørsmålet om tredje man har rättigheter mot delägarna. HD anser att tredje man alltid har rätt att utmäta egendom genom försäljning på offentlig auktion trots att Samäganderättslagen som helhet inte är tillämplig. Vi har tidigare nämnt att JSL är tvingande och inga avtal som strider mot lagen är legitima. Därför uppstår aldrig frågan om avtal kan hindra tredje man. I och med rättsfallet får det därför anses fastslaget att utmätning alltid kan ske av samägd egendom som JSL är tillämplig på. Det kan även sägas att rättsfallet även fastslår att vissa rättsregler i SägL fortfarande ska tillämpas trots att JSL ska användas på egendomen.

6.2.1.2 Avtal med tillhörande förköpsklausul

I avtal mellan delägarna finns möjligheten att införa förköpsklausuler. Frågan blir hur sådana klausuler står sig rättsligt. För att kunna utreda frågan krävs ledning från praxis, därför kommer två rättsfall att redovisas och analyseras.

NJA 1984 s. 673 Frågan i rättsfallet var om förköpsklausuler i ett köpekontrakt gjorde det omöjligt att begära försäljning på offentlig auktion enligt 6 § lagen (1904:48 s 1) om samäganderätt. HD anförde att

svensk rätt har varit försiktig med att tillåta förköpsklausuler när det handlar om fast egendom. Det har dock accepterats vid klara gåvotransaktioner av fast egendom. I det här rättsfallet ansåg HD att det stod klart att transaktionen var i form av ett köp och därför ansågs förköpsklausulen inte vara gällande. Därmed kan fastigheten försälas på offentlig auktion på begäran.

RH 93:84 Rättsfallet behandlade möjligheten för tredje man att begära försäljning på offentlig auktion när ett avtal om förköpsrätt fanns mellan nuvarande ägare och tidigare ägare. Tidigare ägaren, Gunnar P., hade sålt sin del i en båt till ett bolag där han var fängesman. Mellan han och nuvarande ägaren, Marianne D., hade ett avtal träffats om att respektive ägare hade förköpsrätt när den andre ville sälja sin del. När bolaget sedan ville begära försäljning på offentlig auktion hävdade Marianne D. att hon hade rätt att köpa båten tack vara avtalet om förköp. Rätten fann att tredje man, bolaget, inte kunde anses vara bundna av ett avtal om förköpsrätt som de tidigare ägarna hade träffat. Bolaget kunde därför begära försäljning på offentlig auktion.

Det första rättsfallet visar tydligt att förköpsklausuler i samband med köp av fast egendom är ogiltiga. Dock finns fortfarande möjligheten att införa dem vid klara gåvotransaktioner av fast egendom. Rättsfallet har stor betydelse vid generationsskiften av lantbruk. För ägarerna innebär det att gåvoalternativet kan vara att föredra om de absolut inte vill att lantbruket ska hamna hos någon annan. Väljer de köpalternativet finns inte möjligheten att införa förköpsklausuler, därmed kan delägarna alltid begära försäljning på offentlig auktion enligt SägL.³²⁵

I det andra rättsfallet behandlades istället frågan om förköpsklausuler kan binda tredje man. Från det rättsfallet kan slutsatsen dras att tredje man inte kan bli bunden av avtal om förköpsrätt mellan tidigare ägare. Därmed måste förköpsrätten utnyttjas under den tiden som ägarna, vilka har avtalat om förköp, innehar egendomen.

6.2.2 Synnerliga skäl

I lagtexten tas, som sagts tidigare, *synnerliga skäl* upp som ett hinder för att försäljning på auktion inte får ske.³²⁶ Dock ska nämnas att det endast är ett anstånd av försäljningen som kan uppnås genom synnerliga skäl. Vad som menas med *synnerliga skäl* nämns inte uttryckligen i motiven till SägL men det omnämns att det kan vara om delägare med mycket kapital genom en avyttring vill köpa hela egendomen.³²⁷ För att komma fram till vad som kan anses som *synnerliga skäl* får istället praxis vara vägledande. Praxis får även anses relevant för både SägL och JSL.

NJA 1974 s. 490 En fastighet hade blivit utmätt för den ena makens skulder. Den andra maken hävdade att det fanns synnerliga skäl för anstånd enligt 6 § Samäganderättslagen. Grunden för att det fanns synnerliga skäl var att flytten från fastigheten skulle påverka makarnas utvecklingsstörda son negativt. HovR:n ansåg att de personliga förhållandena bör beaktas och att grund fanns för anstånd med försäljningen. Vidare anförde HD att de förhållanden som makarna yttrat inte innebar synnerliga skäl och upphävde därför HovR:s dom.

NJA 1979 s. 562 Två makar skulle genomgå äktenskapsskillnad och den ena maken vill sälja egendomen. Den andra maken påstod att synnerliga skäl förelåg för anstånd med försäljningen. Anledningen var att deras son skulle påverkas psykiskt om de var tvungna att flytta därifrån nu. HD framhöll att det inte fanns något i motiven till lagen som behandlade förhållande av social natur. Det innebär inte att sådana förhållanden inte kan ge anstånd, men de får i så fall vara tillfälliga. I det här rättsfallet fann HD att det inte fanns skäl för anstånd.

³²⁵ 6 § SägL.

³²⁶ 6 § SägL och 13 § JSL.

³²⁷ NJA II 1905 nr. 4, s. 11.

RH 76:85 En jordbruksfastighet skulle säljas på offentlig auktion efter begäran av ena maken, vilket den andra maken bestred. Han ansåg att synnerliga skäl fanns för anstånd, på grund av att makarnas två söner hade möjlighet att ta över jordbruket eller del av jordbruket. Anstånd behövdes för att kunna föra förhandlingar om hur ett övertagande skulle kunna gå till. Tingsrätten fann, vilket HovR:n sedan fastställde, att maken inte kunnat visa tillräckligt att synnerliga skäl för anstånd fanns och därmed kunde jordbruket säljas på offentlig auktion.

RH 80:85 Fyra personer har genom gåvobrev blivit delägare till en fastighet. I gåvobrevet fanns förbehåll om att en gammal släkting skulle få bo kvar på fastigheten resten av hennes liv. Kronofogden ville försälja fastigheten på offentlig auktion för att inbringa den ena delägarens skulder. Delägarna hävdade att synnerliga skäl för anstånd förelåg på grund av att den gamla släktingen inte skulle orka med en försäljning. HovR ansåg att de omständigheter som visats i fallet tillsammans med förbehållet innebar att synnerliga skäl fanns för anstånd.

Den praxis som finns på området är oklar i vad som kan räknas som *synnerliga skäl*. De rättsfall som avgjorts hitintills visar mer på vad som *inte* anses som *synnerliga skäl*. Rätten har inte heller fastslagit någon vidare vägledning. Den slutsats som kan dras från rättsfallen är att en öppning har gjorts mot omständigheter av social karaktär. För att de ska anses som *synnerliga skäl* får de inte vara långvariga, vilket visats i RH 80:85 trots att ingen hänvisning görs till RH 76:85 i det fallet. Rättsområdet kan inte anses vara utrett i sin helhet. Fler avgjorda rättsfall krävs för att få klarare vägledning i vad *synnerliga skäl* kan anses vara.

6.2.3 Klyvning

Vi har tidigare nämnt att klyvning av lantbruksfastighet kan vara ett hinder mot försäljning på offentlig auktion. För att klyvning ska kunna ske måste delägare meddela det innan TR tagit beslut i frågan om offentlig försäljning. Har delägare underrättat TR måste rätten vänta med att ta beslut tills det är bestämt om klyvning kan ske. Ansökan om klyvning kan endast göras i första instans, sker det senare kan offentlig försäljning ändå ske.³²⁸

För information om när klyvning kan ske och hur det kan gå till, finns bestämmelser i 11 kap. Fastighetsbildningslagen (1970:988), (FBL). Var delägare kan ansöka om att en uppdelning av fastigheten ska ske. Uppdelningen innebär att delägare tilldelas lotter i fastigheten som antingen bildar egna fastigheter eller som läggs samman med andra fastigheter.³²⁹

En fråga som kan uppstå i samband med klyvning är om paragrafen i SägL är möjlig att avtala bort. Frågan har varit i fokus i ett rättsfall från HovR.

*Svea Hovrätt mål nr T 5742-01*³³⁰ Delägare till en jordbruksfastighet ansökte om klyvning. De övriga delägarna motsatte sig klyvningen och ansåg att den bröt mot hembudsklausulen i samäganderättsavtalet. Rätten fann att så inte var fallet. Avtal som innebär att klyvning inte får ske strider mot 11 kap 1 §, 1 st. Fastighetsbildningslagen och är därmed ogiltiga.

Rättsfallet har stor betydelse, eftersom det gör att alla rättsregler i SägL inte är dispositiva. I det här fallet går FBL före och gör att klausuler som strider mot klyvningsrätten inte får införas. Tillämplig lag på samägandeförhållandet i fallet var JSL, men HovR väljer att förtydliga att vissa rättsregler i SägL ändå är tillämpliga.³³¹

³²⁸ 7 § SägL.

³²⁹ 11 kap. 1 § Fastighetsbildningslag (1970:988).

³³⁰ Dom i mål nr T-5742-01 från Svea Hovrätt meddelad 2003-02-21.

³³¹ Ibid.

6.2.4 Särskilda hinder

Förutom de hinder som räknas upp i SägL kan det finnas ytterligare hinder.³³² Från rättsfall, på förhållanden där även andra lagar varit tillämpliga, kan slutsatser dras om vilken bedömning rätten skulle göra.

Hinder mot försäljning kan uppstå på grund av villkor vid förvärvet av egendomen (se avsnitt 5.1). Villkor i samband med gåva och testamente har i svensk praxis följts om de finns införda i handlingarna.³³³ Sådana villkor är endast bindande för delägare som mottagit gåvan eller arvet, övriga delägare kan fortfarande begära försäljning.³³⁴

Det har även visats i praxis att sakrättsligt skydd inte behöver ha uppnåtts för att en begäran om försäljning ska kunna ske.³³⁵

6.3 Avyttring av del i lantbruket

En försäljning av del i lantbruket kan ske när delägare vill sälja sin ideella andel eller när delägare vill att en viss del av lantbruket ska säljas för att minska den samägda egendomen.

6.3.1 Avyttring av ideell andel

Delägare kan sälja sin ideella andel utan samtycke från övriga delägare när SägL är tillämplig.³³⁶ Vid tillämpning av JSL kan försäljning endast ske med samtycke från övriga delägare.³³⁷ Försäljning av ideell andel är tillåtet enligt JB.³³⁸ Vad som är viktigt att påpeka är att det inte är ett visst område som säljs, utan bara en viss andel av den samägda egendomen. För att ett visst område ska kunna säljas krävs att fastighetsbildning genomförs.³³⁹ Vid försäljning av andel måste de allmänna reglerna angående formen för köpet uppnås.³⁴⁰

Vad som måste beaktas vid avyttring av ideell andel är om förvärvet av andelen innehöll något förbehåll. Finns det villkor i samband med gåva och testamente, om att andelen inte får säljas, så är de giltiga. Övriga delägare är inte bundna av villkoren.³⁴¹

6.3.2 Avyttring av viss del

Vid samägande av lantbruk, där flera fastigheter finns, kan oenighet uppstå när delägare vill sälja viss del av lantbruket. Det kan handla om bostadsfastigheter eller skogsfastigheter. Rättsfall har avgjorts där delägare begärt försäljning av vissa samägda fastigheter.

³³² Walin, 2000, s. 179.

³³³ NJA 1981 s. 897 och NJA 1994 s. 69, se även Walin, 2000, s. 180.

³³⁴ NJA 1907 s. 409 och NJA 1989 s. 9.

³³⁵ NJA 2000 s. 43.

³³⁶ 2 § SägL. *é contrario*.

³³⁷ 5 § JSL.

³³⁸ 4 kap. 8 § JB.

³³⁹ 4 kap. 7 § JB.

³⁴⁰ 4 kap. JB.

³⁴¹ Se avsnitt 6.1.4 ovan.

NJA 1908 s. 466 Delägare vill att vissa byggnader på ett samägt bruk skulle säljas på offentlig auktion. Rätten ansåg att bruket inte kunde delas upp i olika delar och säljas utan att det skulle ses som en enhet. Därmed kunde inte en försäljning ske av vissa byggnader.

NJA 1940 s. 82 Delägare ville att tre av de samägda fastigheterna skulle försälas på offentlig auktion. HD fann att det var möjligt att sälja bara en viss andel av de samägda fastigheterna.

Slutsatsen blir att en försäljning av viss del i lantbruket kan var möjlig om inte alla fastigheter ses som en hel enhet. I det första rättsfallet sågs bruket som den samägda egendomen och inte fastigheterna i sig som i det andra. Vi anser att det var därför HD valde att frångå domslutet i det första rättsfallet.

6.4 Sammanfattning

De allra flesta oenigheter uppkommer vid avyttring av lantbruket. Det är många viljor som är inblandade och allt för ofta kommer inte delägarna överrens. På grund av att samägarna sällan kommer överrens om hur avyttringen ska gå till finns det flertalet lösningar att välja mellan. Dock är lagarna även här bristfälliga och vägledning av praxis blir åter igen aktuellt. Nedan följer våra slutsatser av de ovanstående problemen vid en samägd lantbruksfastighet.

7 Slutsats

7.1 Inledning

Syftet med den här uppsatsen är att utreda och analysera de rättsregler och praxis som blir tillämpliga vid samägda lantbruk. Den främsta orsaken till syftet är att rättsreglerna kring samäganderätten är mer eller mindre bristfälliga. Därav har praxis på området kommit att ha avgörande betydelse för utgången. Det gäller såväl civilrättsligt som skatterättsligt, men med betoning på den civilrättsliga delen. Vi har därför valt att fokusera uppsatsen kring det. På grund av de bristfälliga lagreglerna tillkom en ny lag 1979 gällande tre eller flera samägare till en lantbruksfastighet (JSL). Lagens tillkomst skulle underlätta för samägarna, eftersom lagen till största delen är tvingande. Problemet var att JSL:s tvingande regler i många fall krockade med SägL:s dispositiva regler. Anledningen var att samägarna många gånger avtalat bort hela eller delar av SägL, vilket nu gjorde att avtalet stred mot JSL:s tvingande regler. Den problematiken sträcker sig enbart kring åren före och efter tillkomsten av den nya lagen på grund av att lagstiftaren helt förbisett att införa övergångsbestämmelser. Det var lagstiftarens första misstag, men behovet av tillämpningsbar praxis skulle bara komma att växa.

Problemen kring en samägd lantbruksfastighet delas lämpligen upp i tre faser. Första fasen utgör de problem som uppstår i samband med att lantbruket generationsskiftas till ett samägande. Samägande kan givetvis uppkomma på annat sätt än genom generationsskifte, men vad gäller lantbruksfastigheter uppkommer nästan allt samägande genom ett generationsskifte. Därefter inleds fas två som sträcker sig under tiden när lantbruket samägs. Problemen som uppstår under den tiden är nästan uteslutande av civilrättslig karaktär, och även här är lagen något bristfällig. Den sista fasen utgör avyttringen av den samägda fastigheten. Det är främst under den fasen som de flesta meningsskiljaktigheterna uppstår och därmed är problematiken även här av civilrättslig karaktär. Det är under sista fasen som flest frågetecken uppkommer kring lagstiftarens reglering, eftersom lagen nästan helt utelämnar reglering om avyttringen. Tilläggas ska att det är främst här som tillämpningen leder till skatterättsliga konsekvenser.

Nedan följer nu en slutsats indelad i de ovanstående tre faserna.

7.2 Samäganderättsproblematiken vid gröna generationsskiften (fas 1)

Samäganderättsproblematiken vid gröna generationsskiften uppstår genom arv, gåva, testamente och köp. Konsekvenserna blir olika beroende på vilken överlåtelsemetod som väljs. Dock kan inte på rak arm sägas vilken överlåtelsemetod som är den bästa. En bedömning utifrån det enskilda fallet måste göras. Likväl är lagen, oberoende av vilken överlåtelsemetod som väljs, bristfällig och praxis blir därför ofta tillämplig. Lagstiftningen kan emellertid innehålla bestämmelser som kan hindra vissa överlåtelser. Hindren återfinns i JFL. Kraven på tillstånd har under senaste decennierna minskat avsevärt, vilket gör att det nu är betydligt lättare att överlåta en lantbruksfastighet. Skälen till tillståndskraven existens är främst att gynna bosättningen ute på glesbygden, och det är förmodligen också det skälet som gjort att det idag är mycket lättare att ett förvärv av lantbruk inte hindras av JFL. Idag finns det betydligt färre lantbruk än för 50 år sedan. Därav måste kraven minskas, för att erhålla tillstånd så att fler jordbruk kan förvärvas och framförallt bevaras inför framtiden. Idag krävs endast tillstånd i särskilda områden, vilket vi tycker visar på en positiv utveckling för framtiden.

Köp är den ovanligaste överlåtelsemetoden som leder till samägande och sker i stort sett bara mellan makar. Vid ett sådant förvärv är det oftast otvistigt att ett samägande föreligger. För att ändå undvika framtida tvister rekommenderas att ett samäganderättsavtal upprättas. Eftersom köp inte leder till några större konsekvenser för ett samägande, så länge avtal finns ägarna sinsemellan, saknas anledning att analysera den överlåtelsemetoden vidare. Det bör tilläggas att JFL:s regler om tillståndsförvärv kan komma att tillämpas vid förvärv genom köp. Men eftersom lagstiftarens syfte med JSL är att värna om glesbygden och i och med det faktum att tillståndskraven har minskats så får dem inte anse vara några problem att införskaffa.

Arv, vilken är den vanligaste överlåtelsemetoden vid gröna generationsskiften, leder ofta till problem och bekymmer. Det beror på att arv är ett oplanerat generationsskifte, vilket alltför ofta inte för något gott med sig. Att inte planera sitt generationsskifte är allt för vanligt och konsulter runt om i landet gör nu därför allt för att påverka lantbrukare till att generationsskifta. Även lagstiftaren är medveten om att oplanerade generationsskiften ofta föreligger och har därför enligt oss gjort sitt bästa för att reglera lösningar. ÄB reglerar arvsrätten och vad gäller samägandet så är de problem som återfinns främst av emotionell karaktär. När exempelvis tre syskon oväntat ärver en lantbruksfastighet är det sällan som de alla tre är överens om vad som ska göras med lantbruket. En sådan oenighet leder ofta till försäljning och väl där uppstår problem om hur lantbruket ska värderas och därmed hur köpeskillingen ska fördelas mellan övriga samägare. Det är oerhört tråkigt att generationsskifte genom arv resulterar i försäljning. Dock finns det inte så mycket samägarna kan göra när de väl ärvt fastigheten. Det är därför viktigt att överlåtaren under sin livstid bestämmer övergången av lantbruket, vilket enklast sker genom testamente eller gåva.

Trots att arv är den vanligaste överlåtelseformen är det gåva som är förenat med flest rättsliga problem. Det beror på att den överlåtelseformen många gånger är förenad med villkor och att lagen inte innehåller konkreta regler över vilka villkor som får intas. Det leder i sin tur till att praxis på området blir tillämplig. Ett testamente reglerar vanligtvis villkor när överlåtaren gärna vill bestämma hur lantbruket ska förvaltas, men det har visat sig att dess främsta anledning är att göra arvsgodset till enskild egendom. Testamente kräver inget tillstånd och det är därför intressant att analysera möjligheten att köpa sig in i ett testamente. I teorin är det fullt möjligt att en person köper sin rätt till ett testamente för att komma runt tillståndskraven. Det innebär att testatorn testamenterar lantbruket till personen i fråga mot en viss summa pengar. Vi vet att det har existerat i praktiken men tror inte att det är vanligt förekommande. Det är också ett extremt chanstagande eftersom testator, utan testamentstagarens vetskap, kan ändra testamentet.

Villkor i såväl testamente som gåvobrev bör vara få och så enkla som möjligt. De leder oftast till problem eftersom det är svårt, för den okunnige, att införskriva villkor som är tillåtna enligt lag. Dock kan inte villkorsregleraren förlita sig på lagstiftningen heller. Det finns flera rättsfall på området som reglerar vilka villkor som får införas mellan överlåtare och samägare sinsemellan, vilket vi belyser vidare under fas två.

Vid överlåtelse av lantbruket genom gåva vill, som ovan sagts, oftast överlåtaren kombinera överlåtelsen med villkor. Eftersom SägL är dispositiv har många lantbrukare valt att avtala bort den och därmed införa villkor som inte stämmer överrens med lagen. Efter JSL:s tillkomst visade det sig att flertalet villkor som tidigare avtalats bort enligt SägL:s regler nu stred mot JSL:s tvingande regler. Att lagstiftaren helt och hållet *glömt* bort att reglera övergångsbestämmelser är för oss väldigt svårt att förstå. Det enda som kan antydvas av kommentaren till JSL, vad gäller problemet gällande tidigare villkor som reglerats genom SägL och som nu strider mot JSL, är att de nya tvingande reglerna även ska tillämpas på tidigare

samägandeförhållande förutsatt att avtalet upprättades efter JSL:s tillkomst. Praxis på området visar att det är fullt möjligt att vara undantagen JSL:s tvingande regler. Vad som krävs för att vara undantagen är dock fortfarande oklart. Dock har domstolarna i praxis fastställt att en enskild bedömning utifrån särskilda omständigheter skall göras. Fram tills det finns mer praxis på området är det därmed näst intill omöjlighet för samägarna att allmänt veta hur de ska gå tillväga.

Vi anser denna bristfälliga lagreglering tillhöra det absolut största problemet kring samäganderättens rättsliga förhållande. Skälet till villkorens förvirring och att dem ska kunna vara undantagna lagen är att lagstiftaren antytt att gåva borde ha samma bestämmelser som testamente eftersom avsikten får antas vara densamma. Det skapar en hel del förvirring eftersom lagen klart och tydligt skiljer på metoderna gåva och testamente. Att gåva helt plötsligt, i samband med samägda lantbruk, skulle likställas med testamente känns därför besynnerligt. Skulle så ändå vara fallet, borde förtydligande om det gjorts i förarbetena till lagen.

Slutsatsen blir att undantag är tillåtna från JSL:s tvingande regler. Det bör dock förtydligas vilka undantag som gäller och hur de ska säkerställas och förhoppningsvis kommer framtida praxis att förtydliga det som verkade vara lagstiftarens avsikt från början.

7.3 Problematiken vid en samägd lantbruksfastighet (fas 2)

Även efter ett samägende uppstår tillkommer rättsliga problem. Villkor som regleras mellan samägarna kan strida mot lag eller praxis och frågan vilket rättsförhållande som föreligger uppkommer lätt. Rätten till domstolsprövning samt problematiken kring arrende kan också vara problem som uppkommer. I uppsatsen har vi valt att koncentrera oss på ovanstående rättsliga konsekvenser och kommer inte att belysa konsekvenser av emotionell karaktär vidare i analysen.

Trots att överlåtaren ofta förenar överlåtelsen med villkor är det också vanligt förekommande att samägarna reglerar villkor sinsemellan. Avtalsfrihet som råder mellan parterna står inte reglerat i lagen. Istället tolkas bolagsförhållandena, där inte avtalsfrihet råder, *é contrario*. Det är ett påstående som har varat länge i samäganderättsförhållanden. Påståendet få dock antas ha ändrat riktning efter införandet av JSL och dess tvingande regler. Nu råder inte längre fullständig avtalsfrihet, även om praxis flertalet gånger visat att undantag från lagen kan göras. Åter igen blir det en lagkonflikt mellan JSL och SägL. Trots konflikten föreligger fortfarande den allmänna principen om att avtalsfrihet råder. Vi anser att principen bör ändras med tanke på JSL:s tvingande regler och önskar att lagstiftaren eller domstolarna kan ge tydligare vägledning, om vad för avtalsfrihet som nu råder. Trots oklarheten kring avtalsfriheten föreligger det att avtal krävs för att förvärvarna ska kunna skyddas mot överlåtarens borgenärer, förutsatt att avtalet reglerar särskilt skydd för förvärvaren. För att undvika ovanstående problem är det viktigt att ta hjälp av kunnig jurist för att reglera avtal som inte strider mot gällande lag eller praxis.

I takt med att samägende av lantbruk blir allt vanligare blir även antalet arrendeavtal fler. Delägarna låter oftast en av delägarna eller utomstående arrendera lantbruket. Därför är det viktigt att delägarna förstår vad det innebär att upplåta lantbruket. När en delägare väljer att bruka jorden är det viktigt att det införs i avtalet vilka rättsregler som ska vara tillämpliga på förhållandet. Är det en önskan att JB regler angående arrende ska vara tillämpliga så är det således viktigt att införa dem. Anledningen är att avtal om arrende mellan delägare inte faller under JB. Dock uppstår ett problem i och med JSL:s tvingande regler. De leder till att den brukande delägarens avtal endast kan sägas upp om delägarna är eniga. Det är givetvis en skyddande regel för övriga delägare men leder till en stor osäkerhet för arrendatorn. Vi

anser att det är den svaga parten som bör skyddas i det läget. Den svaga parten här får antas vara arrendatorn eftersom övriga samägare har varandra att luta sig mot. Väljer arrendatorn att ingå avtalet självmant så får det antas att han omedvetet eller medvetet godkänner avtalets villkor. Eftersom arrendatorn fortfarande skyddas av AvtL:s tvingande regler får han ändå anses ha ett övergripande skydd.

Trots att det är vedertaget att en av delägarna brukar jorden finns det ingen klar lösning för vilken lag som ska tillämpas och hur konflikter ska lösas. Det är som tidigare nämnts omdebatterat inom doktrinen men inget har fastslagits i praxis. Därför finns det inga klara gränser, utan det som sagts ovan kan komma att ändras eller tolkas på annat sätt och återigen kan praxis komma att ha avgörande betydelse för tillämpningen.

När delägarna vill sälja hela lantbruket är det viktigt att det införs ett förbehåll i försäljningsavtalet om den brukande delägaren vill fortsätta bruka jorden. I annat fall får delägaren förlita sig på förvärvarens onda tro för att behålla bruksrätten. Åter igen är det den ensamma parten som har svagast skydd eftersom han måste förlita sig på förvärvarens onda tro. Samtidigt får det anses vara av stor vikt att arrendatorn upplyser förvärvaren om att arrende finns på lantbruket. Därför anser vi att arrendatorn/delägaren själv måste ta sitt ansvar och införa förbehåll i överlåtelseavtalet för att undvika tveksamheter.

Vid försäljning av del i lantbruket förlorar den brukande delägaren aldrig sin bruksrätt. För att den ska gå förverkad krävs enighet. Vi anser att det får ses som en självklarhet. En delägars försäljning av sin ideella andel ska inte påverka övriga delägare och det som avtalslats dem sinsemellan. Arrendatorn ska inte behöva vara orolig att bruksrätten kan försvinna om delägare vill utgå från samägandet.

I det fall att två utomstående arrenderar jord som ägs med samäganderätt så är frågan om SägL är tillämplig på sådant förhållande. Arrende finns inte omnämnt i lagen men praxis har fastslagit att SägL ska tillämpas genom analogi när utomstående arrenderar. Genom praxis har SägL:s tillämpningsområde utökats. Därför anser vi att SägL kan komma att användas inom fler rättsområden när två eller flera innehar något med samäganderätt, där det finns ett konfliktlösningsbehov.

Den kanske viktigaste utredningen att göra vid ett samägandeförhållande är huruvida enkelt bolag eller samägande föreligger. Beroende på rättsförhållandet kan både de civilrättsliga och skatterättsliga konsekvenserna skiljas avsevärt. Att avgöra vilket rättsförhållande som föreligger kan tyckas för den oefarne vara enkelt, men så är inte fallet. Problematiken kring gränsdragningen är något som pågått länge, men det är först på senare år som den har uppmärksamats eftersom konsekvenserna har kommit att få allt större betydelse. Det finns ingen lagstiftning som reglerar hur gränsdragningen ska ske. Det enda som finns reglerat är rekvisiten för när ett enkelt bolag föreligger. Dock visar inte rekvisiten att samägande föreligger om de *inte* är uppfyllda. Med andra ord kan inte den ena metoden uteslutas bara för att den andra föreligger. Av rekvisiten kan endast tolkas att ett enkelt bolag föreligger om de är uppfyllda, men det finns tyvärr inget som säger att samägande inte ändå föreligger. Vägledning kan endast tas från praxis som finns i omfattande utsträckning.

Tidigare togs främst hänsyn till parternas avsikt med förhållandet vid bedömningen av vilket rättsförhållande som föreligger. Var avsikten att EB skulle föreligga, och därmed räknas som ett enskilt avtal, tillämpades BL:s regler (gamla HBL) och tillika om avsikten var att ett samägande förelåg så skulle SägL:s regler tillämpas. Idag föreligger situationen något annorlunda. Praxis har, på senare år, flertalet gånger visat att parternas avsikt frångåtts och domstolarna har i stället tagit hänsyn till särskilda omständigheter. Det leder till att delägarna

inte längre kan förlita sig på deras avsikter. Vad som ska avgöra vilka särskilda omständigheter som ska tas i beaktande och hur de ska bedömas föreligger fortfarande oklart. Det kan antas att ett stort orosmoment skapas hos samägarna/delägarna eftersom de inte längre kan förlita sig på sin avsikt utan i stället måste ta vägledning från praxis.

Eftersom domstolarnas bedömningar i relaterade fall skiljt sig avsevärt åt finns det inget tydligt domslut att förlita sig på. Dock kan sägas att utvecklingen av praxis visar på att avsikten med rättsförhållandet mer och mer frångås. Vi anser att utvecklingen går åt rätt håll och hoppas därför att lagstiftaren i framtiden ska kunna reglera gränsdragningen i lag. Skälet är att det inte ska vara möjligt att göra en bedömning utifrån endast en avsikt. En sådan är något som enkelt kan döljas och som därför också är svår att bevisa. Därför föreligger det möjlighet, för exempelvis bolagsdelägarna, att hävda att avsikten var samägande för att undgå diverse skatterättsliga eller civilrättsliga konsekvenser som ett EB medför. Det är något som både vi och domstolarna anser måste förhindras. Görs inget åt problemet försvinner förmodligen bolagsformen enkelt bolag mer eller mindre, eftersom det är betydligt enklare och oftast fördelaktigare att inneha ett samägandeförhållande än ett EB.

Även efter att oenigheten uppkommit är det viktigt att belysa möjligheten till rättelse. Vid ett samägande finns möjligheten till domstolsprövning för den enskilde. Det som är något förvirrande är att SägL reglerar hur oenigheter mellan samägarna ska lösas, men den endast reglerar två specifika fall. Skulle därför problemen som uppstått inte omfattas av lagens två specifika fall, finns det ingen vägledning att få. De två specifika fallen gäller förvaltning eller nyttjande av fastigheten. Varför lagstiftaren valt att endast reglera de två fall, förklaras enklast genom att det är två så pass omfattande delar av en lantbruksfastighet och att oenighet endast bör lösas på ett särskilt och framförallt likvärdigt sätt.

Praxis har uppkommit på frågan som berör problem som ligger utanför förvaltning och nyttjanderättens område. Där klargör domstolarna att den enskilde samägaren har rätt att påkalla domstolsprövning vid oenighet så länge den inte rör förvaltningen av fastigheten, vilket ger den enskilde samägaren utökat skydd gentemot övriga samägare. Praxis på området har haft avgörande betydelse för den enskildes åsikter. Det är mycket viktigt att domstolen gjort denna bedömning så att delägare kan känna sig trygga i att de kan söka hjälp om de anser att samägare åsidosatt sina förpliktelser. Tidigare var inte det möjligt, så till vida tvisten rörde förvaltning eller nyttjande. Erinras bör att trots att lagstiftaren har vissa skäl att reglera endast två specifika fall, borde ändå övriga oenigheter på något sätt ha fått utrymme i lagstiftningen för att underlätta för den enskilde.

7.4 Problematiken vid avyttring av samägd lantbruksfastighet (fas 3)

Vid långtgående konflikter finns alltid möjligheten att upplösa samäganderättsförhållandet genom en begäran om försäljning på offentlig auktion. I samband med sådan begäran kan nya konflikter uppstå när de övriga delägarna vill få den stoppad eller om tredje man vill få en försäljning genomförd. Från praxis har vi sett att det är svårt att stoppa en försäljning på offentlig auktion och det får anses gå i linje med vad lagstiftarna ville uppnå med lagstiftningen. Det ska alltid finnas en utväg vid samägande. Vi anser att rätten genom praxis har valt att inskränka SägL:s dispositiva karaktär. Idag kan en försäljning på offentlig auktion ske trots att annat har avtalats mellan delägarna.

Enligt äldre rättsfall fastslogs att avtal var giltiga även gentemot tredje man. På senare tid har domstolarna dock valt att frångå den bedömningen. Rätten har därmed utökat möjligheterna för borgenärerna att kunna kräva in sina skulder. Som vi tidigare sagt anser vi, genom domstolarnas ändrade bedömning, att nackdelarna med samägande utökas. Vi förstår att det tidigare kunde vara svårt att utmäta egendom och att möjligheten för upprättande av avtal utnyttjades. Vad som ska tilläggas är att det inte gäller vid benefika förvärv. Där kan fortfarande avtal upprättas om att försäljning inte får ske och de är även giltiga gentemot tredje man.

När JSL är tillämplig på samäganderättsförhållandet finns inte möjligheten att avtala bort att eventuell avyttring ska ske. Det rättsfall som finns angående försäljning får endast anses som ett förtydligande att trots JSL: tillämplighet så är även SägL tillämplig till viss del. I rättsfallet innebär det att egendom kan utmätas. Vi anser det vara en självklarhet men genom förtydligandet i praxis undviks tveksamheter.

Vikt måste även läggas vid val av överlåtelsemetod om överlåtaren vill införa förköpsklausuler. Sådana klausuler får endast föras in vid transaktioner som anses vara klara gåvor. Vid köp av fast egendom är förköpsklausuler inte giltiga. Det innebär att överlåtaren redan tidigt måste fundera kring vad som är viktigast. Är viljan att lantbruket inte ska lämna familjen anser vi att gåvoalternativet är bättre eftersom förköpsklausuler får införas.

Om inte avtal existerar som kan hindra en försäljning på offentlig auktion, eller för det fall JSL är tillämplig, kan en försäljning endast skjutas upp om det finns synnerliga skäl för anstånd. Den praxis som finns får anses vara vägledande både när SägL och JSL är tillämpliga. Vi anser att praxis inte har utrett rättsområdet tillräckligt. Fler rättsfall behövs för att vägledning ska kunna finnas. Merparten av de rättsfall som har avgjorts hittills visar vad som inte är att anse som synnerliga skäl. Rätten har varit restriktiv med tolkningen, vilket kan anses som märkligt när det endast gäller anstånd med försäljningen och inte att det stoppas. Vi tror att det genom anstånd kan finnas en möjlighet att få ett slut på konflikten utan en försäljning.

För samägarna finns alltid möjligheten att begära en klyvning av egendomen om så kan ske. Av praxis framgår att den möjligheten alltid finns, den kan inte avtalas bort. Rättsfall visar att SägL inte är dispositiv i sin helhet utan vissa paragrafer kan inte avtalas bort. Genom utslaget ger rätten en trygghet till delägarna, vilket vi anser är positivt. Det utökar delägarnas möjligheter och framförallt när JSL är tillämplig. Trots samägandet upphörande finns det en möjlighet för delägarna att kunna behålla delar av egendomen.

Varje delägare kan sälja sin ideella andel utan övriga delägare samtycke, dock inte när JSL är tillämplig. Det får anses vara positivt för den enskilda delägaren, men negativt för övriga delägare. Anledningen till att vi anser att det är negativt är att han/hon inte kan påverka vem som blir den nya delägaren. Därför finns det stor möjlighet att antalet konflikter kan öka i framtiden vid en sådan försäljning.

Avyttringen av ett samägt lantbruk kan vara enkelt att genomföra, men om konflikter uppstår i samband med avyttringen blir de ofta komplicerade. Genom praxis anser vi att domstolen har utrett många av de frågor som kan tänkas uppstå, men att det fortfarande finns delar av rättsområdet som är outredda. Det anser vi är lite underligt med tanke på att lagstiftningen är gammal. Antalet rättsfall som har varit upp i högre instans är relativt få, vilket kan bero på att det tidigare inte var vanligt med samägda lantbruk. Istället är det på senare år som problematiken kring lagstiftningen har uppmärksamats. Därför tror vi att antalet

rättsfall i högre instans kommer att öka och därigenom kommer rättsområdet att bli mer utrett och vägledning kommer enklare att kunna hämtas.

Referenslista

EU-rätt

Rekommendation

Commission recommendation of 7 December 1994 on the transfer of small and medium-sized enterprises (94/1069/EC).

Svensk rätt

Lagtext

Bokföringslag (1999:1078).

Delgivningslag (1970:428).

Fastighetsbildningslag (1970:988).

Inkomsskattelag (1999:1229).

Utsökningsbalk (1981:774).

Jordabalk (1970:994).

Jordbruksbokföringslag (1979:141) (upphävd: SFS 1999:1078).

Jordförvärvslag (1979:230).

Lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Lag (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt (upphävd: SFS 2004:1341).

Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag.

Lag (1895:64 s. 1) om handelsbolag om enkla bolag (upphävd: SFS 1980:1102).

Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

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

Sambolag (2003:376).

Äktenskapsbalk (1987:230).

Ärvdabalk (1958:637).

Förordning (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna.

Förarbeten

Prop. 2008/09:41 Övertagande av skogskonto och skogsskadekonto vid generationsskifte.

Prop. 2004/05:25 Slopade arvsskatt och gåvoskatt.

Prop. 1988/89:9 Om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet m.m.

Prop. 1970:20 Jordabalken.

Prop. 1904:86 Samäganderättslagen.

NJA II 1944 nr. 5 Ändringar i arrendelagstiftningen.

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

NJA II 1905 nr. 4 Den nya lagstiftningen om samäganderätt.

SOU 2007:65 Domstolarnas handläggande av ärenden.

SOU 1987:2 Dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet m.m. Betänkande av kommittén om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m.m.

SOU 1981:85 Äktenskapsbalk. Förslag av familjeslagssakkunniga.

1988/89:LU 12 Lagutskottets betänkande. Dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet m.m.

Rättsfall

NJA 2007 s. 455	s. 48
NJA 2006 s. 678	s. 39 och 40
Svea Hovrätt mål nr. T 5742-01	s. 50
NJA 2000 s. 43	s. 51
NJA 1999 s. 220	s. 14
NJA 1998 s. 552	s. 39 och 40
NJA 1997 s. 72	s. 32
NJA 1995 s. 478	s. 39 och 40
NJA 1994 s. 69	s. 33 och 51
NJA 1993 s. 515	s. 48
NJA 1992 s. 163	s. 26
NJA 1991 s. 597	s. 48

Referenslista

NJA 1990 s. 184	s. 36 och 45
NJA 1989 s. 9	s. 51
RH 80:85	s. 50
RH 76:85	s. 49 och 50
NJA 1984 s. 673	s. 48
RH 93:84	s. 49
RH 147:83	s. 36, 42 och 43
NJA 1982 s. 589	s. 26
NJA 1981 s. 897	s. 33 och 51
NJA 1979 s. 562	s. 49
NJA 1974 s. 490	s. 49
NJA 1974 s. 314	s. 44
NJA 1971 s. 516	s. 37
RÅ 1969 ref. 32	s. 22
NJA 1945 s. 341	s. 42
NJA 1940 s. 82	s. 52
NJA 1930 s. 543	s. 25
NJA 1918 s. 241	s. 25
NJA 1914 s. 286	s. 42
NJA 1908 s. 466	s. 52
NJA 1907 s. 409	s. 51

Litteratur

Agell, A., 1985, *Äganderätten till fastighet för makar och samboende*, Nordstedt.

Agensjö, J. & Bygge, M., 2006, *Skatterna i skogen*, Sydved.

Brattström, M., 1992, *Samägd jordbruksfastighet*, Iustus Förlag, Uppsala.

Danielsson, H. & Bernhardsson, A., 2006, *Generationsskifte – Skördetid*, Studentlitteratur.

Danielsson, H. & Sund, L-G., 2005, *Familjeägda aktiebolag och generationsskiften – En översikt*, Iustus Förlag, Uppsala.

Hydén, S. & Wiberg, L., 2004, *Generationsskifte i familjeföretag*, 5 uppl. Mediaprint, Uddevalla.

- Jordbruksverket och SCB, Statistiskt meddelande JO 34 SM 0801, *Jordbruksföretag och företagare 2007*,
http://www.scb.se/statistik/JO/JO0106/2007M06/JO0106_2007M06_SM_JO34SM0801.pdf.
- Lantmäteriet, *Fastighetsregistret - Inskrivningsdel - Bevis, expeditionsavgift & stämpelskatt*,
http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=5234.
- Lundén, B., 2008, *Lantbrukarboken – Skatt och ekonomi för dig som arbetar med jord och skog*, 9 uppl. Elanders, Vällingby.
- Mattsson, N., 1974, *Bolagskonstruktioner och beskattningseffekter – en inkomstskatterättslig studie av handelsbolag och enkla bolag*, Norstedts.
- Melin, L., 2007, *Ägarskiften med förnuft och känsla – vägledning inför ägar- och ledarskiften i företag*, NUTEK, Stockholm.
- Melin, L., 2005, *Ägarskifte – Hur gör du med ditt företag när du vill göra något annat*, NUTEK, Stockholm.
- Nial, H. & Hemström, C., 2008, *Om handelsbolag och enkla bolag*, 4 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm.
- Ryrstedt, E., 1998, *Bodelning och bostad : ekonomisk självständighet eller gemenskap*, Juristförlaget, Lund.
- Seth, S., & Tjäder, C., 2005a, *Skog – tillägg med anledning av slopad arvs- och gåvoskatt*, Rasters Förlag, Riga.
- Seth, S & Tjäder, C., 2005b, *SKOG*, Rasters Förlag, Riga.
- Silverberg, C., 1992, *Gåvobeskattning ur nordiskt perspektiv*, Juristförlaget, Stockholm.
- Skogsstyrelsen, 2008, *Skogsstatistisk årsbok 2008*, Edita, Jönköping
[http://www.skogsstyrelsen.se/episerver4/dokument/sks/Statistik/Arsbok/00.%20Skogsstatistisk%20årsbok%202008%20\(hela%20boken%20exkl.%20omslag\).pdf](http://www.skogsstyrelsen.se/episerver4/dokument/sks/Statistik/Arsbok/00.%20Skogsstatistisk%20årsbok%202008%20(hela%20boken%20exkl.%20omslag).pdf).
- Sund, L-G., 2001, *Generationsskifte av små och medelstora familjeägda aktiebolag*, Iustus Förlag, Uppsala.
- Walin, G., 2000, *Samäganderätt*, Norstedts Juridik, Stockholm.
- Wikström, A., 2005, *Generationsskiften i mindre familjeföretag*, Luleå tekniska universitet, Luleå.
- Ydstedt, A., 2005, *Generation Ä, som i ägarskifte - Så planerar familjeföretagen för framtiden*, Svenskt Näringsliv.

Artiklar

- Frennefalk, T., *Framtidens jobb är gröna*, Lantbrukets Affärstidning,
<http://www.atl.nu/Article.jsp?article=39485>, lydelse 2007-03-08.

Referenslista

Berlin, A., *Generationsskifte – från köksbordskonferens till genomförande*, Jordbruksaktuellt nr. 18 2005,
<http://www.jordbruksaktuellt.se/nyheter/visanyhet.asp?nyhetID=5812&highlight=generationsskifte>, lydelse 2008-10-02.

Karlsson, T, *Generationsskifte – mycket mer än ekonomi*, Vi Skogsägare nr. 4 2007,
<http://www.atl.nu/uploaded/document/2007/12/13/Del1.pdf>, lydelse 2008-12-05.

LRF Konsult, *Generationsskiftessträffar*,
<http://www.konsult.lrf.se/omoss/evenemang/generationsskiftestraffar>, lydelse 2008-12-12.

Länsstyrelsen Örebros län, *Jordförvärvslagen*,
http://www.t.lst.se/t/amnen/Lantbruk/fastigheter_lantbruk/, lydelse 2008-11-26.

Övrigt

Intervju med Johnny Borgström, LRF Konsult, 23/10-08.

Generationsskifteskonferens med LRF Konsult, Husqvarna, 30/10-08.

Bilaga 1 – Lag (1904:48) om samäganderätt

1 § Äro två eller flera samfällt ägare av fastighet eller lös sak, eller tillhör aktie, obligation eller skuldebrev två eller flera samfällt, tillkomme envar av dem viss lott i godset. Lotterna vare för lika räknad, där ej annat förhållande kan visas.

2 § För förfogande över det samfällda godset i dess helhet eller för vidtagande av åtgärd i godsets förvaltning erfordras samtliga delägars samtycke; dock må åtgärd, som för godsets bevarande tarvas och ej tål uppskov, utan hinder därav att någon delägare i följd av sjukdom, frånvaro eller annan orsak är ut stånd att i åtgärden deltaga, av övriga vidtagas.

3 § Kunna delägarna ej enas rörande godsets förvaltning eller nyttjande, äge på ansökan av delägare rätten förordna, att godset under viss tid skall omhänderhavas av god man, som av rätten utses. Till god man må ock delägare förordnas.

4 § Den, som enligt 3 § blivit utsedd till god man, åligger att godset till delägarnes samfällda bästa förvalta. Vill han godset bortlega, äge makt därtill, dock ej för längre tid än förordnandet avser. Där fråga är om fast egenom, äge han bortlega egendomen till den fardag, som infaller näst efter det sagda tid gått till ända, eller, om viss minsta tid för upplåtelsen är bestämd enligt lag, för sådan tid.

Behållen avkastning av godset varde av gode mannen för varje år mellan ägarna fördelad. Lag (1970:1005).

5 § Varda före utgången av den tid, gode mannens förordnande avser, delägarne ense att återtaga förvaltningen av godset, och göra de därom anmälan hos rätten, eller varder hos rätten upplyst, att godset blivit för gemensam räkning försålt eller att någon delägare löst de andra ut eller att gemenskapen annorledes upphört, varde gode mannen av rätten entledigad.

6 § Envar delägare i samfällt gods, varom i 1 § sägs, äge, där ej annorledes är mellan honom och övriga delägare avtalat, hos rätten söka, att godset för gemensam räkning utbjudes till försäljning å offentlig auktion; dock må förordnande om utbudande ej meddelas, där annan delägare visar synnerliga skäl för anstånd.

7 § Är samfälld fastighet sådan, att tillämpning av forskrifterna om klyvning kan ifrågakomma, och har delägare i fastigheten gjort ansökan om fastighetens försäljning; vill annan delägare att gemenskapen skall upplösas genom klyvning, give det tillkänna, innan ansökningen varder av första domstol avgjord. Upplyses, att klyvning blivit i laga ordning sökt, låte rätten frågan om försäljning vila, till dess sig visat, huruvida på den ansökan klyvning kommer till stånd; är ej ansökan om klyvning gjord, give rätten nödig tid därtill. Kommer någon i högre rätt och visar, att klyvning blivit sökt, må fastigheten ändock gå till försäljning, evad klyvningen kommer till stånd eller icke. Lag (1971:1051).

8 § Förordnar rätten, att gods skall utbjudas till försäljning å offentlig auktion, nämne rätten en god man att ombesörja auktionen och fördela köpeskillingen samt, där fråga är om fastighet, utfärda köpebrev.

9 § I samband med ett förordnande om offentlig auktion skall rätten också, om det yrkas av någon delägare, bestämma ett pris under vilket godset inte får försälas. Är det fråga om försäljning av en fastighet, i vilken en omyndig har del eller som till någon del omfattas av ett förvalterskap enligt föräldrabalken, skall ett sådant pris bestämmas, även om det inte yrkas av någon.

I övrigt skall försäljningsvillkoren bestämmas av gode mannen. Lag (1988:1263).

10 § Auktion, varom i denna lag är fråga, skall, efter det laga kraft åkommit rättens beslut om auktion, hållas så snart ske kan; dock att, där någon delägare är i konkursstillstånd försett, gode mannen ej äger makt att godset försälja, så länge sagd delägares lott tillhör konkursboet.

11 § Gode mannen skall på lämpligt sätt kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Avser auktionen hyreshusenhet eller jordbruksfastighet skall gode mannen vid auktionen erinra om reglerna i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m. respektive jordförvärvslagen (1979:230). Lag (1987:472).

12 § Om samtliga delägare är närvarande vid auktionen och de är överens om att anta eller förkasta ett anbud som lämnas på auktionen, gäller deras beslut. Är det fråga om en fastighet, för vilken rätten utan yrkande enligt 9 § skall bestämma ett visst lägsta pris, får försäljning dock inte ske om inte den omyndiges andel eller den andel som omfattas av ett förvalterskap enligt föräldrabalken blir betald enligt det bestämda priset.

Är delägarna ej ense, gäller högsta anbudet såsom antaget, om det ej understiger det pris som har bestämts enligt 9 §. Är lott i samfälld fastighet särskilt in-tecknad och uppgår den på sådan lott belöpande andelen i den bjudna köpeskillingen icke till beloppet av den gäld, för vilken lotten på grund av in-teckning häftar, får anbudet inte antas, om inte ägare av övriga lotter medger det. Vad som nu har sagts gäller dock inte, om försäljningen avser att från två eller flera hemmanslotter avsöndra mark, som varit anslagen till ständigt ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp. Lag (1988:1263).

13 § Hava, efter det förordnande om auktion meddelats, delägare träffat överenskommelse om auktionens inställande, give de gode mannen det till känna; och vare, där det skett, förordnandet förfallet.

Lag samma vare, där auktion ej leder till godsets försäljning.

14 § Vad i 18 kap. handelsbalken är för syssloman stadgat i fråga om ansvarighet och redovisning, så ock om arvode och ersättning för kostnader, skall gälla även för god man, som i denna lag avses.

15 § Kostnad, som enligt denna lag gjorts för förvaltning av samfällt gods eller för auktion, skola samtliga delägare vidkännas, envar i förhållande till sin lott.

16 § Ej må någon till god man förordnas, utan att han därtill samtyckt. Vill den, som är till god man förordnad, befattningen frånträda och gitter han visa skälig orsak; varde av rätten entledigad. På ansökan av delägare äge ock rätten entledig god man, när skäl därtill äro.

17 § Beslut om förordnande eller entledigande av god man, som i 3 § sägs, gånge utan hinder av förd klagan i verkställighet.

Är god man förordnad att ombesörja auktion, varom i denna lag är fråga, och har rättens beslut om auktionen vunnit laga kraft, träde gode mannen till sin befattning utan hinder därav, att klagan föres över det beslut, varigenom han förordnats. Föres klagan över beslut, varigenom rätten entledigat god man, som sist är nämnd, gånge beslutet icke dess mindre i verkställighet.

18 § Laga domstol i fråga, som avses i 3 eller 6 §, vare, evad frågan rör löst eller fast gods, allmän underrätt i den ort, där godset finnes. Domstol, hos vilken gjorts ansökan, som föranlett god mans tillsättande, tillkomme ock att upptaga fråga om gode mannens entledigande och om förordnande av annan i hans ställe.

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

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

Bestämmelserna i 13 kap. 10 § eller 14 kap. 11 § föräldrabalken skall inte tillämpas i fråga om försäljning enligt denna lag av samfälld fast egendom, som till någon del ägs av omynlig eller omfattas av ett förvaltarskap enligt föräldrabalken. Lag (2000:596).

20 § Vad i denna lag är stadgat om samäganderätt till fastighet skall i tillämpliga delar gälla i fråga om tomträtt, som innehaves av två eller flera. Lag (1953:420).

Bilaga 2 – Lag (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Inledande bestämmelser

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

Avtal som strider mot denna lag är utan verkan. Detta gäller dock inte avtal i frågor som avses i 9--11 §§. Lag (1990:1390).

Ställföreträdare

2 § /Upphör att gälla U:2008-06-01/ Delägarna i fastigheten skall utse en ställföreträdare. Valet av ställföreträdare skall för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel anmälas skriftligen till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger. Anmälan skall vara undertecknad av ställföreträdaren och innehålla en försäkran av honom på heder och samvete att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid valet av ställföreträdare.

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

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

Vid byte av ställföreträdare består den tidigare ställföreträdarens uppdrag till dess att den nye ställföreträdaren har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Lag (2000:250).

2 § /Träder i kraft I:2008-06-01/ Delägarna i fastigheten ska utse en ställföreträdare. Valet av ställföreträdare ska för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel anmälas skriftligen till inskrivningsmyndigheten. Anmälan ska vara undertecknad av ställföreträdaren och innehålla en försäkran av honom eller henne på heder och samvete att bestämmelserna i denna lag har iakttagits vid valet av ställföreträdare.

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

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

Vid byte av ställföreträdare består den tidigare ställföreträdarens uppdrag till dess att den nye ställföreträdaren har antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Lag (2008:162).

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

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

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

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

Beslut av delägarna

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

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

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

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

Ställföreträdaren skall underrätta delägarna om resultatet av omröstningen.

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

Övriga bestämmelser

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

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

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

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

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

Skall flera ersätta samma skada, svarar de solidariskt för skadeståndet i den mån inte skadeståndsskyldigheten har jämkats för någon av dem enligt första stycket. Vad någon har betalat i skadestånd får krävas åter av de andra efter vad som är skäligt.

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

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

Bilaga 3 - Samäganderättsavtal – två delägare³⁴²

Det här samäganderättsavtalet har träffats mellan _____ och _____(delägarna). Avtalet behandlar skötsel och ägande av fastigheten _____.

§ 1

Fastigheten ägs med lika delar av delägarna. Delägarna sköter driften och förvaltningen gemensamt.

§ 2

I det fall underskott eller överskott uppstår, ska de delas lika.

Beslut angående fastigheten ska fattas gemensamt. Undantag från det är akuta beslut med kostnader om högst 15 000 kr.

Delägarna ska gå igenom bokslut och förvaltning från föregående år. Sådan genomgång ska ske innan utgången av maj varje år.

§ 3

Delägarna får ej begära om försäljning på offentlig auktion eller ansöka om god man enligt lag om samäganderätt.

§ 4

I det fall delägarna ej kan enas ska tvisten lösas med förenklat skiljemannaförfarande.

Avtalet gäller i fyra år. Uppsägning ska ske av delägarna skriftligen senast fyra månader innan avtalstidens utgång annars förlängs avtalet i ytterligare fyra år.

Jönköping den 2008

³⁴² Utformat efter exempel i Seth och Tjäder, 2005b, s. 174.

Bilaga 4 – Samäganderättsavtal – tre delägare³⁴³

Det här samäganderättsavtalet har träffats mellan _____, _____ och _____ (delägarna). Avtalet behandlar skötsel och ägande av fastigheten _____.

§ 1

Fastigheten ägs med lika delar av delägarna. Delägarna sköter driften och förvaltningen gemensamt. Den del av fastigheten som består av jordbruk är utarrenderad tillsammans med tillhörande fastigheter.

De byggnader som finns disponeras av delägarna enligt;

Huvudbyggnaden _____

Jaktstugan _____

Lillstugan _____

§ 2

Delägarna ska i och med fördelningen ha ett likvärdigt boende. De förbättringar som behövs göras vid byggnaderna ska varje delägare bekosta själv. Undantag från det nyss nämnda är arbete på vatten, dusch och kök, där delägarna står för kostnaderna gemensamt.

§ 3

I det fall underskott eller överskott uppstår, ska de delas lika.

Frågor angående skogen, såsom avverkning, plantering och röjning ska fattas gemensamt.

Ställföreträdare ska utses för tre år i taget. Ställföreträdaren svarar för den löpande förvaltningen och ska meddela delägarna var tredje månad om förvaltningen. Delägarna ska gå igenom bokslut och förvaltning från föregående år. Sådan genomgång ska ske innan utgången av maj varje år.

§ 4

Yttre underhållet för fastigheten ska delägarna svara gemensamt för medans respektive delägare står för det inre underhållet av privatbostäderna.

§ 5

De övriga delägarna ska meddelas skriftligt när en delägare vill bli utlöst.

§ 6

I det fall delägarna ej kan enas tvisten lösas med förenklat skiljemannaförfarande. Det gäller frågor angående förvaltningen, försäljning eller annat som rör fastigheten.

§ 7

³⁴³ Utformat efter exempel i Seth och Tjäder, 2005b, s. 176.

Bilagor

Beslut angående arrende, jakt, försäljning, inteckning, pantsättning och nyttjanderätt fattas med absolut majoritet. Resterande beslut fattas med enkel majoritet.

Avtalet gäller i fyra år. Uppsägning ska ske av delägarna skriftligen senast fyra månader innan avtalstidens utgång annars förlängs avtalet i ytterligare fyra år.

Avtalet kan ändras om samtliga delägare är eniga om det.

Jönköping den 2008
