

Kan jordbruksarrende eller hyresrätt upplåtas i andel i fastighet?

Det är en inte ovanlig situation att jordbruksfastigheter ägs av flera personer och att delägarna avtalar att en av dem skall bruka fastigheten mot vederlag. Frågan om ett sådant avtal är ett jordbruksarrende eller ett förvaltningsavtal har debatterats sedan länge. Utgångspunkten är att enligt 7 kap. 9 § jordabalken avtal som innebär att bl. a. nyttjanderätt skall gälla andel i fastighet inte har verkan som upplåtelse som nyttjanderätt. Bäärnhjelm och Larsson har berört frågan i kommentaren till arrendelagen (s. 7:13–14). Författarna anser att det finns fog för att andelsägares upplåtelser till en meddelägare (innebärande att denne får besittningen till hela egendomen) bör kunna godtas som jordbruksarrende åtminstone i förhållandet delägarna emellan. De återger ett uttalande av Lagberedningen (SOU 1960:25 s. 285) som innebär att om det genom ett förvaltningsavtal bestäms att en av delägarna skall ensam bruka egendomen i dess helhet, är denna anordning inte att betrakta som att de övriga delägarna till brukaren upplåtit nyttjanderätten till sina ideella andelar. Med hänsyn till skillnaden mellan ett förvaltningsavtal och ett arrendeavtal anser författarna att uttalandet inte lägger hinder i vägen för den mening de hävdar. De konstaterar emellertid att rättsläget är oklart och hänvisar till en lång rad författare som behandlat frågan. Med tanke på rättsosäkerheten framstår ett klarläggande prejudikat eller ett ingri-

pande lagstiftningsvägen enligt deras mening som alltmer angeläget.

Innebörden av 7 kap. 9 § jordabalken är att ett avtal som där avses inte grundar någon sakrätt i egendomen. Avtalet kan emellertid ha rättsverkningar parterna emellan. Om det är träffat mellan delägare är frågan om avtalet är ett förvaltningsavtal eller möjligen någon annan rättsfigur. Enlig min mening är avtalet ett förvaltningsavtal. Vissa belysande uttalanden gjordes under förarbetena till lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter. Enligt lagen, som omfattar sådana jordbruksfastigheter som ägs av minst tre gemensamt, skall det finnas en ställföreträdare med uppgift att utåt företräda delägarna i angelägenheter som angår fastigheten och att inför delägarna svara för den löpande förvaltningen. För beslut av delägarna i förvaltningsfrågor räcker det med vanlig majoritet. Ställföreträdare saknar behörighet att företräda delägarna vid rättshandlingar inbördes som gäller fastigheten. En konsekvens av detta är enligt vad som anförs i prop. 1988/89:9 s. 38 att reglerna om majoritetsbeslut inte är tillämpliga vid *förvaltningsavtal* (kurs. här) som delägarna träffar inbördes. Sådana avtal förutsätter enighet mellan delägarna. För att t. ex. en delägare mot avgift skall få *nyttja* (kurs. här) fastigheten eller en del av denna krävs alltså att delägarna är ense.

Hyresråden Gerleman och Synnergren har i anmälan av Bäärnhjelm-Larssons kommentar anfört andra skäl mot författarnas ståndpunkt (SvJT 1997 s. 97). Gerleman-Synnergren förklarar att de inte kan se hur ett avtal där brukaren är både jordägare och arrendator skall kunna fungera. Eftersom det råder nödvändig processgemenskap mellan jordägarna, torde det också enligt Gerleman-Synnergren vara ogörligt för de övriga delägarna att driva en förlängningstvist eller villkorstvist mot "arrendatorn" som också är delägare.

För min del anser jag att användningen om att det råder nödvändig processgemenskap mellan delägarna inte är bärande. Om man i det speciella fall som nu diskuteras godtar att arrenderätt upplåts i en ideell andel torde därav följa att upplåtaren är att anse som jordägare enligt arrendelagen och brukaren kan driva såväl en förlängningstvist som en villkorstvist utan att processuella problem behöver uppstå. I övrigt delar jag Gerlemans och Synnergrens uppfattning. Det kan enligt min mening inte råda något tvivel om att arrendelagens bestämmelser är skrivna med utgångspunkt i att jordägaren disponerar hela arrendestället. Kan man överhuvudtaget, utan att göra våld på språkbruket, anse att en ideell andel kan vara ett ställe? Vissa bestämmelser blir svåra eller omöjliga att tillämpa. Det gäller t. ex. upphörandegrunderna i 9 kap. 8 § första stycket arrendelagen om självinträde, ändrad indelning i brukningsenheter och

användning av arrendestället för annat ändamål än jordbruk. Ett bifall till upphörandetalan på grund av ändring i brukningsenheter eller användningen förutsätter att sökanden ensam kan genomföra den ändring som han åberopar och det kan han inte göra. Inte heller bestämmelsen i andra stycket samma paragraf om avträdande av en del av arrendestället kan tillämpas på ett rimligt sätt. Exempelen kan mångfaldigas. Se t. ex. bestämmelserna om underhåll och nybyggnad m. m. De fungerar inte om "arrendatorn" tillika är jordägare. Det sagda får räcka. Jag skall i fortsättningen beröra bl. a. ett par förarbetsuttalanden och rättsfall på hyresområdet. S. k. andelshus är vanliga. Någon skillnad mellan hyra och arrende i det aktuella hänseendet kan inte antas föreligga.

I remissyttrande över de bestämmelser som nu har sin plats i 7 kap. 9 § jordabalken anförde Hyreslagstiftningssakkunniga att om uthyrning skedde av en lägenhet, som uthyraren innehade på grund av äganderätt till en kvotdel av fastigheten, så kunde upplåtelsen anses ha skett i en andel i fastigheten. Skulle detta anses otillåtet, uppstod enligt de sakkunniga vissa risker för hyresgästen. Remissyttrandet är refererat i prop. 1970:20 B s. 376.

Departementschefen påpekade (nämnda prop. s. 377) att utmärkande för en till viss kvotdel begränsad äganderätt till en fastighet eller till ett hus är att med kvotdelen inte följer exklusiv rätt till någon viss lokaliserad del av egendomen. Varje del-

ägare innehar i stället en i förhållande till sin kvotdel begränsad rätt till varje del av egendomen. Departementschefen hade därför svårt att tänka sig att en person skulle, på sätt Hyreslagstiftningssakkunniga påstått, med äganderätt kunna disponera över en viss lägenhet i ett hus, vari han var delägare, och sedan hyra ut lägenheten i egenskap av fastighetsägare. I den mån sådana upplåtelser förekom, fick de närmast anses vila på ett mellan delägarna träffat förvaltningsavtal, varigenom de sämjevis delat upp husets olika delar mellan sig. Detta var emellertid inte andelsupplåtelser i den mening som avsågs i förevarande paragraf.

Departementschefens uttalande synes gå tillbaka på Lagberedningens uttalande (prop. s 375) om att bl. a. nyttjanderätter på grund av sakens natur kräver en lokal fixering med anknytning till det rättsliga objektet. När upplåtelsen avser en ideell andel av en fastighet är lokaliseringskravet inte uppfyllt. Den upplåtna rättigheten kan inte utövas i en sådan situation. Samma uppfattning framförs i Bengtsson-Victorin Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom 5 uppl. s. 307. Någon reservation för det fallet att nyttjaren får besittningen till hela egendomen görs inte.

Spörsmålet om hyresavtal skulle anses föreligga blev aktuell i NJA 1952 s. 37. Situationen var här den att två bröder ägt en hyresfastighet och där efter överenskommelse bott i var sin lägenhet, varefter den ene brodern flyttat och den andre

fortsatt att förvalta fastigheten och därvid påfört sig en av hyresnämnden bestämd hyra för den lägenhet han bebodde. Sedan härefter på ansökan av den avflyttade brodern fastigheten sålts på offentlig auktion enligt 6 § samäganderättslagen och inropats av honom, uppsades den andre brodern till avflyttning vid tillträdet av fastigheten. Det förhållandet att den senare under samäganderättstiden, efter överenskommelse med brodern, bebott lägenheten ansågs icke ha medfört att hyresrätt uppkommit och inte heller i övrigt förekom anledning till antagande att sådan rätt förelegat.

Med hänvisning till rättsfallet anförde Bengtsson-Victorin i Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom 4 uppl. s. 43 att äganderätt inte konstituerar ett hyresavtal, något som har betydelse bl. a. i fråga om gränsdragningen i förhållande till samäganderätt. Uttalandet har av någon anledning utgått i 5 uppl. 1997.

I RH 1986:83 hade i ett avtal om samäganderätt till en fastighet, innehållande flera bostadslägenheter, föreskrivits bl. a. att varje delägare, ensam eller tillsammans med annan delägare, skulle disponera en viss lägenhet. Frågan var om inskrivning som nyttjanderätt av denna föreskrift kunde beviljas. Inskrivningsmyndigheten anförde bl. a. att föreskriften avsåg förhållandet mellan delägarna och inte innefattade upplåtande av nyttjanderätt åt annan. Inskrivning av nyttjanderätt kunde därför inte ske. I besvär anförde klagandena bl. a. att nyttjande-

rätt kunde upplåtas till en av flera delägare. Hovrätten för Västra Sverige lämnade besvären utan bifall.

Det är för mig uppenbart att åtskilliga av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken blir svåra eller omöjliga att tillämpa om "hyresgästen" äger en andel i fastigheten. Hur skall man t. ex. på begäran av "hyresgästen" kunna meddela ett åtgärdsföreläggande? Det ansvar "hyresvärden" har för brister i lägenheten åvilar utan tvivel delägarna gemensamt.

Enligt min mening är rättslaget i korthet följande. Bestämmelsen i 7 kap. 9 § jordabalken om att upplåtelse av nyttjanderätt i andel i fastighet inte har verkan som nyttjanderätt gäller också delägare i fastighet emellan. Skälet är att rättigheten inte kan utövas om den inte är lokaliserad. Har fastighetsägarna delat upp fastigheten mellan sig får det anses ha skett genom ett förvaltningsavtal. Om upplåtelsen sker så att nyttjaren får besittningen till hela fastigheten gör sig kravet på lokalisering gällande med mindre styrka. I princip är det dock ingen skillnad och i förarbetena till 7 kap.

9 § jordabalken har heller inte antytts att det skulle föreligga en sådan, trots att avtal av det slag som nu är i fråga är vanliga. Det uttalande av Lagberedningen som Bäärnhelm och Larsson refererar ger inte något stöd för den mening de hävdar. Åtskilliga av bestämmelserna om nyttjanderätt i jordabalken blir också svåra eller omöjliga att tillämpa om nyttjaren själv äger en andel i fastigheten. Man s. a. s. kortsluter systemet.

Om en ändrad ordning anses önskvärd, måste 7 kap. 9 § jordabalken ändras. Därutöver krävs också att 8–12 kap. jordabalken omarbetas.

Det kan tilläggas att om det mellan delägarna i en jordbruksfastighet råder delade meningar i så väsentliga frågor som vem som skall bruka fastigheten eller om vederlaget för brukandet synes det naturliga vara att äganderättsgemenskapen upplöses. Är delägarna ense finns inget behov av att tillämpa tvingande bestämmelser i 9 kap. jordabalken. Motsvarande gäller i princip beträffande hyra.

Hans Svahn