



HALMSTADS TINGSRÄTT
Domare 8

DOM
2020-07-24
Meddelad i
Halmstad

Mål nr
T 623-19

PARTER

Kärande

Bengt NIKLAS Elmhed, 19700210-1975
Godsägervägen 24
120 47 Enskede Gård

Ombud: Advokat Carsten Angsmark
Grünberger Advokater AB
Box 7297
103 90 Stockholm

Svarande

CHARLOTTE Margareta Elmhed, 19770128-1987
Tomtebacksgatan 2 B Lgh 1101
416 71 Göteborg

Ombud: Advokat Bo Hagsten
Bo Hagsten Advokatbyrå AB
Energigatan 12
434 37 Kungsbacka

DOMSLUT

1. Tingsrätten förklarar att Charlotte Elmheds förvärv av fastigheten Halmstad Särдал 3:3 den 1 mars 2019 är ogiltigt.
 2. Tingsrätten avvisar Niklas Elmheds yrkande om bättre rätt.
 3. Charlotte Elmhed ska ersätta Niklas Elmhed för rättegångskostnader med 282 050 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 24 juli 2020 tills betalning sker. Av beloppet avser 223 400 kr ombudsarvode.
-

Dok.Id 406815

Postadress
Box 193
301 05 Halmstad

Besöksadress
Södra Vägen 5

Telefon
035-15 25 00
E-post: halmstads.tingsratt@dom.se
www.halmstadstingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

Innehållsförteckning

BAKGRUND	3
YRKANDEN OCH INSTÄLLNING	5
Niklas Elmhed	5
Charlotte Elmhed	5
Rättegångskostnader	5
GRUNDER	5
Niklas Elmhed	5
Charlotte Elmhed	6
UTVECKLING AV TALAN	7
Niklas Elmhed	7
Försäljningsförfarandet	7
Efterföljande rättsliga processer	10
Charlotte Elmhed	11
Försäljningsförfarandet	11
Efterföljande rättsliga processer	12
UTREDNINGEN I MÅLET	13
DOMSKÄL	13
Processrättsliga utgångspunkter.....	13
Tingsrättens bedömning	13
Kort om samäganderättslagen.....	13
En offentlig auktion enligt samäganderättslagen har inte hållits	14
Delägarna har inte kommit överens om försäljningsförfarandet	17
Niklas Elmheds yrkande om bättre rätt ska avvisas.....	19
Charlotte Elmhed ska ersätta Niklas Elmhed för hans rättegångskostnader	19

BAKGRUND

Syskonen Niklas Elmhed och Charlotte Elmhed har fått hälften vardera av fastigheten Halmstad SärDAL 3:3 med adress SärDAL 185, 305 72 Steninge i Halmstads kommun i gåva, varvid de blivit samägare till fastigheten.

Efter ansökan av Niklas Elmhed, beslutade tingsrätten den 18 mars 2015 (tingsrättens ärende nr Å 2722-14) att fastigheten skulle bjudas ut till försäljning på offentlig auktion enligt 6 § lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt (samäganderättslagen). Advokaten Otto Hallgren utsågs att som god man ombesörja auktionen, fördela köpeskillingen och utfärda köpebrev. Charlotte Elmhed yttrade sig inte under tingsrättens handläggning av ärendet.

I mars och april 2015 skrev Otto Hallgren till parterna och meddelade att han skulle utbjuda fastigheten till försäljning och anlita en fastighetsmäklare som medhjälpare i försäljningsförfarandet. Fastigheten utannonserades sedan till försäljning. I försäljningsannonsen angavs vissa villkor för försäljningen, bland annat att budgivningen skulle avslutas den 18 maj 2015 klockan 14.00, att delägarna därefter hade rätt att förkasta ett anbud om de var överens om detta samt att Niklas Elmhed, som sökande i tingsrättens ärende om förordnande av god man, även ensam hade samma rätt. Enligt annonsen kunde bud lämnas till ansvarig fastighetsmäklare per telefon, mail eller sms.

Den 18 maj 2015 klockan 13.58 lade Niklas Elmhed ett bud på fastigheten. Charlotte Elmhed lade därefter ett bud klockan 13.59.

I brev daterat den 25 maj 2015 meddelade Otto Hallgren parterna att budgivningsförfarandet var avslutat, att Charlotte Elmhed hade lämnat det högsta budet, att köpehandlingar skulle upprättas och köpeskillning redovisas. Med anledning av Niklas Elmheds invändningar mot detta, anförde Otto Hallgren i nytt brev till parterna den 3 juni 2015 att Niklas Elmhed enligt hans uppfattning hade rätt att avfärda Charlotte Elmheds bud och begära ny auktion.

Den 2 juni 2015 ansökte Niklas Elmhed om att Otto Hallgren skulle entledigas från sitt uppdrag som god man. Tingsrätten avslog hans begäran i beslut den 15 oktober 2015 (tingsrättens ärende nr Ä 1199-15).

I juni samma år väckte Charlotte Elmhed talan mot Otto Hallgren och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att den vidtagna försäljningen innebar en rättslig följd för honom att utfärda köpebrev till Charlotte Elmhed. I beslut den 10 juli 2015 avvisade tingsrätten hennes talan (tingsrättens mål nr T 1380-15). Charlotte Elmhed överklagade beslutet till Hovrätten för Västra Sverige. Hovrätten meddelade inte prövningstillstånd. Charlotte Elmhed väckte därefter talan mot Niklas Elmhed och yrkade att tingsrätten skulle fastställa att hon var ensam ägare till fastigheten efter den offentliga auktionen den 18 maj 2015. I dom den 7 februari 2017 ogillade tingsrätten käromålet (tingsrättens mål nr T 2287-15). Som skäl anförde tingsrätten i huvudsak att formkraven för en giltig fastighetsöverlåtelse inte var uppfyllda eftersom någon köpehandling som undertecknats av säljaren och köparen inte hade upprättats. Charlotte Elmhed överklagade domen. Hovrätten meddelade inte prövningstillstånd. Efter överklagande av hovrättens beslut meddelade Högsta domstolen inte prövningstillstånd.

Den 31 augusti 2017 ansökte Charlotte Elmhed om entledigande av Otto Hallgren som god man och yrkade att ny god man skulle förordnas i hans ställe för att fördela köpeskillning och utfärda köpebrev. Tingsrätten avslog yrkandet i beslut den 2 februari 2018 (tingsrättens ärende nr Ä 2039-17). Efter överklagande biföll hovrätten Charlotte Elmheds talan i beslut den 12 september 2018 (hovrättens mål nr ÖÄ 1721-18). Otto Hallgren entledigades från sitt uppdrag som god man och i hans ställe förordnades advokaten Maria Almgren. Hovrättens beslut vann laga kraft.

Den 18 januari 2019 skrev Maria Almgren till parterna och meddelade att Charlotte Elmhed, enligt hennes uppfattning, ska anses ha förvärvat fastigheten vid det offentliga försäljningsförfarandet eller auktionen. Hon avsåg därmed att anmana Charlotte

Elmgren att betala köpeskillingen, utfärda köpebrev samt fördela köpeskillingen. Efter invändningar från Niklas Elmhed anförde hon i mail till parterna den 25 februari 2019 att hon vidhöll sina tidigare slutsatser.

Köpebrev utfärdades av Maria Almgren den 1 mars 2019.

Målet har på parternas begäran avgjorts utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket femte punkten rättegångsbalken.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Niklas Elmhed

Niklas Elmhed har yrkat att tingsrätten ska förklara att Charlotte Elmheds förvärv av fastigheten Halmstad Särdal 3:3 är ogiltigt och fastställa att Niklas Elmhed har bättre rätt till hälften av fastigheten Halmstad Särdal 3:3 framför Charlotte Elmhed.

Charlotte Elmhed

Charlotte Elmhed har motsatt sig bifall till Niklas Elmheds yrkanden.

Rättegångskostnader

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Niklas Elmhed

Niklas Elmhed har såsom sökande i ärendet om försäljning av fastigheten på offentlig auktion, förfogat över förfarandet och därför haft rätt att ensidigt avbryta detsamma. Som villkor för försäljningen uppställdes bland annat att Niklas Elmhed hade rätt att förkasta lämnat bud. Niklas Elmhed förkastade lämnat bud den 18 maj 2015 och avbröt förfarandet den 25 maj 2015. Maria Almgren har i strid häremot utfärdat

köpebrev till köpebrev till förmån för Charlotte Elmhed. Maria Almgren har vidare förfarit i strid med samäganderättslagen eller det uppställda villkoret. Hon har därför överskridit sin kompetens som god man. Maria Almgrens utfärdande av köpebrev är således utan rättslig verkan och Charlotte Elmheds köp av fastigheten är ogiltigt.

En auktion i den betydelse den har i samäganderättslagen, har inte hållits. Transaktionen utgör därför en underhandsförsäljning. En god mans förordnande omfattar inte en rätt att genomföra en underhandsförsäljning utan samtliga delägars samtycke. Niklas Elmhed har inte samtyckt till försäljningen. Maria Almgren har inte haft fullmakt att genomföra försäljningen. Hennes utfärdande av köpebrev till Charlotte Elmhed, är därför utan rättslig verkan och Charlotte Elmheds förvärv ogiltigt.

Grunderna i första och andra stycket är alternativa.

Charlotte Elmhed

Charlotte Elmhed har förvärvat fastigheten Halmstad SärDAL 3:3 på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Hon erlade högsta bud vid auktionen den 18 maj 2015. Fånget har skett rättsenligt. Köpebrev har utfärdats och hon har betalat köpeskillning. Köpet är giltigt. Niklas Elmhed har ansökt om god man enligt samäganderättslagen. Det har inte den rättsliga betydelsen att han har ensidig dispositionsrätt eller ensidig rätt att avbryta förfarandet på det sätt han anger. Han ägde inte ensam förfoga över förfarandet. Än mindre har han ägt denna rätt efter avslutad auktion. I beslut den 29 augusti 2018 har hovrätten också särskilt beaktat detta. Offentlig auktion hade hållits när Maria Almgren förordnades. Maria Almgren har fullgjort uppdraget genom att utfärda köpebrev och uppbära köpeskillningen för senare fördelning. Båda de gode männen har varit verksamma i ett och samma ärende. Maria Almgren har rättsenligt fullgjort sitt uppdrag som god man enligt samäganderättslagen samt inom ramen för den kompetens och behörighet som hon hade efter en avslutad auktion. Maria Almgren har bara haft att utfärda köpebrev

och uppbära köpeskillingen. Maria Almgren har inte haft rätt att hålla en ny auktion. Maria Almgren har haft stöd i hovrättens lagakraftvunna beslut.

Otto Hallgren har hållit offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Han har också uttryckligt och upprepade gånger angivit att så skulle ske samt haft medhjälpare i form av mäklare. Parterna har – genom passivitet och handlanden – godtagit att auktion skulle hållas enligt samäganderättslagen med gode mannens medhjälpare i form av mäklaren. Det är ostridigt att Niklas Elmhed inte har riktat någon invändning mot auktionsförfarandet innan det slutförts samt båda parter och allmänheten har lämnat bud vid auktionen. Offentlig auktion har hållits i enlighet med de villkor som den gode mannen ägt uppställa enligt samäganderättslagen. Villkor om sökandens "dispositions rätt" är inte enligt samäganderättslagen. Otto Hallgren, i sin egenskap av god man enligt samäganderättslagen, har inte ägt uppställa villkor om delägares ensamma dispositions rätt. Sådant villkor är inte i enlighet med samäganderättslagen. Hovrätten har bedömt den frågan och kommit fram till att det villkoret inte kan uppställas. Det förvärv Charlotte Elmhed har gjort regleras av samäganderättslagen. Offentlig auktion har hållits enligt samäganderättslagen. Auktionen har hållits genom annonsering. Den har varit öppen för bud från allmänheten som också har lämnat bud. Parterna har själva lämnat bud i auktionsförfarandet. Auktionen har inte varit sluten.

UTVECKLING AV TALAN

Niklas Elmhed

Försäljningsförfarandet

På ansökan av Niklas Elmhed beslutade tingsrätten den 18 mars 2015 att förordna Otto Hallgren att försälja fastigheten Halmstad SärDAL 3:3 på offentlig auktion. Ansökan hade föregåtts av flera års missämja och oenighet mellan syskonen samt var det enda sättet som återstod för att lösa upp det gemensamma ägandet. Syftet med Niklas

Elmheds ansökan var att lösa upp samägandet genom att köpa hela fastigheten på offentlig auktion.

Inför försäljningsförfarandet meddelade Otto Hallgren att Niklas Elmhed såsom sökande hade rätt att avbryta förfarandet när som helst. Villkor härom intogs på Niklas Elmheds begäran också i annonsen vari försäljningen utannonserades. Charlotte Elmhed yttrade sig inte i ärendet.

Budgivningen genomfördes utan hållande av en offentlig auktion på så sätt att anbudsgivare fick lämna anbud via e-postmeddelanden, sms eller telefon. Budgivningen skulle vara öppen och mäklaren skulle löpande informera samtliga budgivare om det senaste budet. Budgivningen skulle avslutas den 18 maj 2015 klockan 14.00.

Den 18 maj 2015 klockan 13.58 lade Charlotte Elmhed ett bud på 5 027 000 kr och klockan 13.59 ett bud på 5 029 000 kr, båda via sms. Niklas Elmhed fick inte del av dessa bud förrän Otto Hallgren samma dag klockan 14.30 meddelade att budgivningen vunnits av Charlotte Elmhed.

När Niklas Elmhed upplysts om att Charlotte Elmhed vunnit budgivningen, invände han att han inte hade informerats om hennes senaste anbud. Eftersom förfarandet utgjorde en öppen budgivning, meddelade Niklas Elmhed när han fått reda på att högre bud än hans senaste hade lagts, per telefon till Otto Hallgren den 18 maj 2015 att han lade ett högre bud om 5 075 000 kronor. Detta bud som följdes upp med en bekräftelse per e-post. Sedan Charlotte Elmhed förkastat detta, föreslog Otto Hallgren att budgivningen skulle fortsätta på dennes kontor mellan Niklas Elmhed och Charlotte Elmhed. Charlotte Elmhed motsatte sig detta och hävdade att hon vunnit budgivningen och därför hade rätt att köpa fastigheten. Niklas Elmhed hade därför begärt att förfarandet skulle avbrytas, varför Otto Hallgren efter skriftväxling mellan parterna den 25 maj 2015 beslutade att Niklas Elmhed inte hade den rätten utan att ett bud endast kunde förkastas av samägarna gemensamt, annars skulle högsta budet antas

enligt 12 § samäganderättslagen. Otto Hallgren meddelade därefter att köpebrev skulle komma att utfärdas fredagen den 5 juni 2015. Med tanke på Otto Hallgrens dåvarande inställning, begärde Niklas Elmhed den 25 maj 2015 att förfarandet skulle upphöra. Otto Hallgren lät sig dock därefter övertygas av Niklas Elmheds argumentering varför det vore felaktigt och meddelade senare att försäljningsförfarandet skulle fortsätta.

De villkor som överenskomms för underhandsförfarandet – att Niklas Elmhed skulle ha rätt att avbryta förfarandet, att det skulle vara ett öppet förfarande och att mäklaren löpande skulle informera budgivare om det senaste budet för att möjliggöra lämnande av högre bud – följdes inte. Budgivningen skulle alltså vara öppen för att möjliggöra för budgivare att höja sitt bud. Mäklaren skulle därför löpande förse budgivarna med inkomna anbud. Enligt den budlista som Niklas Elmhed senare fick del av, har han efter att ha lagt ett bud klockan 13.58 inte fått del av sex inkommande bud, varav två var från Charlotte Elmhed och ett från hennes sambo, Daniel Falemo. I själva verket övergick således den öppna budgivningen till att bli en sluten budgivning. Att nu avsluta förfarandet med enbart ett utfärdande av ett köpebrev, skulle således inte bara innebära ett brott mot de försäljningsvillkor som uppställts utan också att Niklas Elmhed skulle berövas möjligheten att lämna ett högre bud och förvärva fastigheten, som ju var hans syfte med att ansöka om förfarandet, och som han enligt samäganderättslagen ska vara skyddad mot.

I annonsen angavs att fastigheten utbjöds till försäljning efter beslut enligt 6 § samäganderättslagen, inte att auktion skulle genomföras som försäljning enligt sagda lagrum. Oavsett om någon betydelseskillnad ska inläggas i detta och vad Otto Hallgren avsåg, utgör inte den gode mannens val av formulering svar på frågan om en offentlig auktion hållits eller om förfarandet utgjorde en underhandsförsäljning.

Otto Hallgren har uppgett att han besökte mäklaren den 18 maj 2015, men han kan inte minnas om han anlände innan eller efter klockan 14.00. Under alla förhållanden medför inte Otto Hallgrens besök hos mäklaren en offentlig auktion enligt samäganderättslagen hade hållits. Vid en offentlig auktion har budgivare alltid

möjlighet att lämna högre bud till dess att högsta bud lagts. Härtill kan tilläggas att budgivningen pågick från åtminstone den 4 maj 2015. Det vore märkligt om ett underhandsförfarande omvandlades till en offentlig auktion av det skälet att den gode mannen besökte mäklaren. Något klubbslag har inte förekommit.

Efterföljande rättsliga processer

Sedan Otto Hallgren förklarat att han ämnade fortsätta försäljningsförfarandet, har Charlotte Elmhed initierat ett flertal processer.

I skälen till hovrättens beslut den 12 september 2018 angav hovrätten uttryckligen att det ankommer på den nya gode mannen att ta ställning till vilka åtgärder som bör vidtas för att fullgöra uppdraget. Niklas Elmhed gjorde bedömningen att eftersom en ny god man har att vidta samma åtgärder som Otto Hallgren hade haft att vidta, valde han – framförallt för att försöka få ett slut på processandet – att inte överklaga och begära prövningstillstånd, utan avvakta den nya gode mannens åtgärder.

Som framgår av hovrättens beslut har hovrätten ansett att delägare inte skulle ha rätt att ensidigt avbryta ett förfarande. Detta har angetts under skälen för hovrättens beslut och är därför, som Maria Almgren funnit, inte bindande.

Hovrätten missuppfattade Niklas Elmheds talan, och var selektiv i sin redogörelse av vad Niklas Elmhed anfört. Niklas Elmhed gjorde inte gällande att auktionen skulle avbrytas utan att den skulle fortsätta i enlighet med de villkor som uppställdes för dess genomförande av den gode mannen. Som framgår av processhandlingarna i hovrätten utvecklade därför Niklas Elmhed inte sina skäl för varför han hade rätt att avbryta förfarandet, vilket kan vara ett skäl till att hovrätten synes ha baserat sin slutsats på ett bristfälligt underlag och resonemang. Niklas Elmhed anförde vidare bland annat att skäl för att entlediga den gode mannen inte förelåg, och hänförde sig bland annat till tingsrättens beslut den 15 oktober 2015 (tingsrättens ärende nr Ä 1199-15). Hovrätten har också felaktigt påstått att Otto Hallgrens åtgärder medfört att försäljningen dragit ut på tiden. Dröjsmålet har berott på att Charlotte Elmhed tidigare inlett två processer,

och i den ena fullföljt till hovrätten och i den andra till Högsta domstolen. När hon inte nådde framgång i dessa processer inledde hon den process i vilken hovrätten nu meddelat beslut angående i princip samma fråga som varit föremål för tidigare tvister. Niklas Elmhed har å sin sida inlett en process. Totalt har det således förekommit fyra processer, varav tre rörande i princip samma fråga, nämligen att Charlotte Elmhed menar att hon förvärvat fastigheten. Det är således direkt felaktigt av hovrätten att hävda att Otto Hallgren fördröjt processen och att lägga detta som en komponent till grund för dennes entledigande. Hovrätten har, även om Niklas Elmhed inte gjort gällande det, också felaktigt påstått att Niklas Elmhed inte ensidigt kunna avbryta förfarandet. Ett godmansförordnande av förevarande slag är vidare odelbart.

Maria Almgren meddelade i egenskap av god man att hon avsåg att som enda åtgärd utfärda köpebrev till Charlotte Elmhed till pris som följer av dennas lagda bud om 5 029 000 kronor. Maria Almgren accepterade hovrättens bedömning om att Niklas Elmhed inte skulle ha rätt att ensidigt avsluta förfarandet. Den omständigheten att hovrätten konstaterade att det ankom på den nye gode mannen att ta ställning till vilka åtgärder som bör vidtas, innebär förstås inte att den gode mannen kan vidta vilka åtgärder som helst, utan denne måste givetvis hålla sig inom ramen för gällande rätt och sin kompetens. Konstaterandet säger därför ingenting om riktigheten av Maria Almgrens åtgärd.

Charlotte Elmhed

Försäljningsförfarandet

Otto Hallgren meddelade parterna att han skulle utbjuda fastigheten Halmstad Särдал 3:3 till försäljning och ta hjälp av mäklare och dennes annonsering på Hemnet. Vad Otto Hallgren beslutade fick till följd att auktion hölls. Vid auktionen var båda delägare budgivare. Förfarandet skulle genomföras med hjälp av mäklare om ingen delägare motsatte sig detta. Ingen av delägarna hörde av sig och motsatte sig förfarandet. Auktionen skulle genomföras som försäljning enligt 6 § samäganderättslagen och inom viss tid. Charlotte Elmhed hade lämnat högsta bud vid

”klubbslaget” den 18 maj 2015 kl. 14.00. Den gode mannen Otto Hallgren och mäklaren var båda närvarande och tog emot de elektroniskt lämnade buden den 18 maj 2015.

Charlotte Elmhed lämnade således hösta bud vid auktionen som av den gode mannen beslutats vara avslutad kl. 14.00 den 18 maj 2015. Otto Hallgren meddelade därför i brev den 25 maj 2015 respektive den 27 maj 2015 att Charlotte Elmhed lämnat högsta bud och att köpehandlingar skulle upprättas.

I brev den 3 juni 2015 ändrade Otto Hallgren sitt meddelade beslut till att Niklas Elmhed ägde ”avfärda” det högsta budet.

Efterföljande rättsliga processer

Niklas Elmhed ansökte om tingsrättens entledigande av Otto Hallgren som god man den 2 juni 2015 vid tingsrätten. Otto Hallgren upprepade sin inställning i sitt yttrande i målet. Otto Hallgren meddelade rätten den 3 juni 2015 att han inte skulle komma att utfärda köpebrev den 5 juni 2015.

Hovrättens beslut om Otto Hallgrens entledigande och förordnandet av Maria Almgren innefattar – i skälen – ett ställningstagande dels till det villkor som Otto Hallgren angivit om sökandens dispositionsrätt, dels att det ankom på ny god man att ta ställning till vilka åtgärder som krävs för att fullgöra uppdraget.

En ny auktion kan inte hållas av den gode mannen i fall som detta, se 13 § samäganderättslagen. Maria Almgren trädde i Otto Hallgrens ställe och hade att fullgöra uppdraget. Hovrättens beslut överensstämmer därvid helt med Charlotte Elmheds yrkanden. I en promemoria den 18 januari 2019, anförde Maria Almgren sina skäl för beslutet att utfärda köpebrev. Hon konstaterade bland annat att bara en auktion kan hållas i ärendet och vad hovrätten angivit för hennes uppdrag. Det villkor som

Otto Hallgren intagit rörande sökandens dispositionsrätt har således förkastats av hovrätten och kan aldrig få verkan vid auktion.

Det är riktigt att Maria Almgren utfärdat köpebrev. Det var också vad som återstod för henne att göra i ärendet eftersom auktion hade hållits.

UTREDNINGEN I MÅLET

Innehållet i det skriftliga material som parterna har gett in är ostridigt. Parterna är överens om att det utgör processmaterial och ska beaktas av tingsrätten.

Niklas Elmhed har inte åberopat någon bevisning.

Charlotte Elmhed har till styrkande av sin tolkning av sakförhållandena åberopat köpebrev, Hovrätten för Västra Sveriges beslut den 29 augusti 2018 i mål nr ÖÄ 1721-18, brev från Otto Hallgren den 24 mars 2015, den 15 april 2015 och den 25 maj 2015, fastighetsbeskrivning med villkor, budlista med rättelsemail, promemoria upprättad av Maria Almgren och utdrag ur fastighetsdata över fastigheten Halmstad Särdal 3:3.

DOMSKÄL

Processrättsliga utgångspunkter

Tingsrätten har bedömt att något hinder att avgöra saken på grund av res judicata inte är för handen.

Tingsrättens bedömning

Kort om samäganderättslagen

Samäganderättslagen innebär en obligationsrättslig reglering av frågor som rör samägares förhållande till varandra (se Gregow, Samägd egendom: Innebörden av

bestämmelser och principer på samäganderättens område, 2016, s. 17), och är ett instrument för att lösa ägarkonflikter (se rättsfallet NJA 2006 s. 678).

Samäganderättslagen reglerar inte samtliga frågor som rör förhållandet mellan samägare. En del frågor måste därför bedömas enligt allmänna principer och utan direkt lagstöd.

Samäganderättslagen är tillämplig när flera samfällt är ägare av exempelvis en fastighet (1 § samäganderättslagen). Samtliga delägares samtycke krävs för att förfoga över den samägda egendomen i dess helhet eller för att vidta åtgärder i fråga om förvaltningen av egendomen, med undantag för åtgärder som inte tål uppskov (2 § samäganderättslagen).

Om delägarna inte kan enas rörande godsets förvaltning eller nyttjande, kan en delägare ansöka hos domstol om att egendomen ska omhändertas av god man under viss tid (3 § samäganderättslagen). Den gode mannen ska förvalta egendomen till delägarnas gemensamma bästa (4 § samäganderättslagen). Envar av delägarna kan också ansöka om att godset ska säljas på offentlig auktion (6 § samäganderättslagen).

En offentlig auktion enligt samäganderättslagen har inte hållits

Niklas Elmhed har gjort gällande följande. En auktion enligt samäganderättslagen har inte hållits. Transaktionen har utgjort en underhandsförsäljning. En god mans förordnande omfattar inte att genomföra en underhandsförsäljning utan samtliga delägares samtycke. Niklas Elmhed har inte samtyckt till försäljningen.

Charlotte Elmhed har invänt följande. Hon har förvärvat fastigheten på offentlig auktion enligt samäganderättslagen genom att erlagga högsta bud. Den gode mannen Otto Hallgren angav uttryckligen och upprepade gånger att så skulle ske samt med medhjälpare i form av mäklare. Delägarna har – genom passivitet och handlanden – godtagit att auktion skulle hållas enligt samäganderättslagen med gode mannens

medhjälpare i form av en mäklare. Niklas Elmhed har inte invänt mot auktionsförfarandet innan det slutförts och såväl parter som allmänheten har lämnat bud vid auktionen. Offentlig auktion har hållits i enlighet med de villkor som gode mannen ägt uppställa enligt samäganderättslagen. Auktionen har inte varit sluten.

Delägare i samägd egendom kan ansöka hos tingsrätten om försäljning av egendomen på offentlig auktion (6 § samäganderättslagen). Bestämmelsen, som är dispositiv, innebär att hinder för försäljning på offentlig auktion kan följa av exempelvis avtal delägarna emellan. Om rätten förordnar om försäljning på offentlig auktion ska en god man utses att ombesörja auktionen, fördela köpeskillingen och, såvitt gäller försäljning av fastighet, utfärda köpebrev (8 § samäganderättslagen). Auktionen ska enligt 10 § samäganderättslagen efter det att beslutet om försäljning vunnit laga kraft hållas snarast möjligt. Av 11 § samäganderättslagen följer att den gode mannen på lämpligt sätt ska kungöra försäljningsvillkoren samt tid och plats för auktionen. Bortsett från frågan om ett eventuellt bestämmande av lägsta pris för försäljning av egendomen bestäms försäljningsvillkoren av den gode mannen (9 § andra stycket samäganderättslagen).

Offentlig auktion är den enda försäljningsmetod som anges i samäganderättslagen. Syftet med en offentlig auktion är att en god man utan dröjsmål ska omvandla egendomen till kontanter (se SOU 2007:65 s. 344). Försäljning genom auktionsförfarande utmärks i regel genom att spekulanter i öppen konkurrens med varandra genom bud anger det pris som de är beredda att betala för egendomen (se prop. 2013/14:43 s. 9).

Någon definition eller närmare innebörd av en offentlig auktion redogörs inte för i samäganderättslagen eller i dess förarbeten. Av juridisk doktrin på samäganderättens område framgår att en offentlig auktion utmärks av att allmänheten ska ha tillträde, vilket förutsätter att auktionen hålls i en lokal som kan ta emot det antal spekulanter som kan väntas komma. Det bör inte finnas hinder mot att gode mannen anlitar någon annan för att hålla själva auktionen, men gode mannen bör vara närvarande och ta

ställning till frågor som kräver beslut. Själva auktionsförfarandet är muntligt och bör ske i uppslag, dvs. genom bud och överbud. Som princip gäller för offentliga auktioner att det högsta budet ska anses vara antaget, dock under förutsättning att det uppnår minst det lägsta bud som kan ha bestämts. I övrigt gäller i fråga om antagande av anbud att, om samtliga delägare är överens om att anta eller förkasta ett bud, gäller deras beslut (se 12 § första stycket första meningen samäganderättslagen och Gregow, Samägd egendom: innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område, 2016, s. 178 och 184–185).

Av ovan gjord redogörelse framgår att en offentlig auktion kännetecknas av att det rör sig om ett öppet förfarande dit allmänheten har tillträde och vid vilket spekulanter öppet kan avge bud och överbud.

Av den annons som lades ut inför försäljningen av fastigheten Halmstad Särдал 3:3 framgår bland annat följande. ”Fastigheten utbjödes till försäljning efter beslut enligt 6 § lagen om samäganderätt genom budgivning. [...]. Av Halmstads tingsrätt förordnad god man vid förfarandet är Advokat Otto Hallgren [...]. Bud lämnas till ansvarig fastighetsmäklare per telefon, mail eller sms”.

Förfarandet vid försäljningen av fastigheten Halmstad Särdal 3:3 har karaktären av en underhandsförsäljning. Den gode mannen har använt sig av en medhjälpare i form av en fastighetsmäklare, vilken mottagit bud både muntligen och skriftligen. Fastighetsmäklaren har löpande informerat intressenterna om bud och överbud men till skillnad från det muntliga förfarande med fysisk närvaro som kännetecknar en offentlig auktion i traditionell bemärkelse, måste här en viss fördröjning ha skett i informationsledet, vilket Niklas Elmhed också menar har hänt. Budgivningen har således inte skett i öppen konkurrens, även om allmänheten haft att avge bud. Angivandet av tid för sista bud innebär att högre bud kan komma att förkastas. Att utsträcka innebörden av termen offentlig auktion enligt samäganderättslagen på så sätt att offentlig auktion kan ske på ett annat sätt än fysiskt kan inte anses vara en fråga för rättskipningen. En offentlig auktion enligt samäganderättslagen har således inte hållits.

Delägarna har inte kommit överens om försäljningsförfarandet

Niklas Elmhed har gjort gällande att han inte har samtyckt till försäljningsförfarandet. Charlotte Elmhed har anfört att Niklas Elmhed inte har invänt mot förfarandet innan det slutförts och han under dess pågående avgett bud.

Niklas Elmhed har inte uttryckligen godkänt försäljningsförfarandet. Frågan tingsrätten har att pröva är därför om han genom passivitet eller handlande kan anses ha godkänt det. Tingsrätten gör i denna del följande bedömning.

Samäganderättslagen är huvudsakligen dispositiv (Jori Munukka, lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt, 1 §, Karnov, 2020-06-03, JUNO). Det följer av 6 § samäganderättslagen att ansökan om försäljning av samägd egendom kan göras om inte annat är avtalat mellan parterna.

I sitt yttrande över lagförslaget till samäganderättslagen uppgav justitierådet Carlson att ”För det fall, att gemenskapen skall upplösas genom egendomens försäljning, synes en mildring af föreskriften, att försäljningen ovillkorligen skall ske å auktion, vara önskvärd.” (se NJA II 1905:4 s. 21). Vidare ledning saknas i förarbetsuttalanden och praxis gällande frågan om huruvida offentlig auktion måste hållas vid en försäljning av samägd egendom enligt 6 § samäganderättslagen.

I den juridiska litteraturen uttalas att delägarna bör kunna besluta att egendomen ska säljas i annan ordning än på offentlig auktion. Ett sådant beslut ska vara gemensamt; delägarna ska vara överens om avvikelser från förfarandebestämmelsen (se Walin, Samäganderätt: En studie rörande samäganderättsanspråk och samäganderättslagen m.m., 2000, s. 188 och Gregow, Samägd egendom: innebörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område, 2016, s. 73 och 173 f.). Detta synsätt överensstämmer med lagens dispositiva karaktär. Om delägarna är ense kan därför samägd egendom säljas på annat sätt än genom offentlig auktion.

Av handlingarna i målet framgår att Niklas Elmhed och Charlotte Elmhed beretts tillfälle att yttra sig över innehållet och formuleringarna i annonsen inför försäljningen av fastigheten. Någon invändning mot förfarandet – enligt vilket försäljning skulle ske med hjälp av fastighetsmäklare genom bud muntligen och skriftligen fram till kl. 14.00 den 18 maj 2015 – har inte gjorts förrän efter angivet klockslag.

Rättsverkningar innebärande bindning och rättsförlust kan inträda som en följd av passivitet och konkludent handlande. Det kan finnas en plikt att ge besked om att ett anspråk görs gällande när en part vet att den andra parten inrättar sig på visst sätt i förlitan på en rättslig bedömning som är felaktig, när en part har gett motparten intrycket att han har eftergett sin rätt eller när en part har underlåtit att under mycket lång tid göra sin rätt gällande (se rättsfallet NJA 2002 s. 630). Såväl passivitet som konkludent handlande kan således bedömas som rättsliga viljeförklaringar. Att en part förhållit sig passiv kan tyda på att parten ansett sig bunden (se Jan Ramberg och Christina Ramberg, Allmän avtalsrätt, 2019, s. 123).

Tingsrätten finner att det inte är visat att delägarna uttryckligen eller genom passivitet kommit överens om att försälja fastigheten på annat sätt än genom offentlig auktion. Enbart den omständigheten att Niklas Elmhed har ansökt om att fastigheten skulle utbudjas till försäljning på offentlig auktion talar för att han inte haft för avsikt att komma överens om något annat försäljningsförfarande. Att parterna inte invänt mot den annons med försäljningsvillkor som Otto Hallgren skickat kan inte i sig innebära att de träffat en överenskommelse om att frångå förfarandebestämmelsen i samäganderättslagen. Inte heller det förhållandet att de själva deltagit i budgivningen innebär att en sådan överenskommelse har träffats.

Tingsrätten har ovan kommit fram till att en offentlig auktion enligt samäganderättslagen inte har hållits samt att parterna inte har kommit överens om ett annat försäljningsförfarande. Vid angivna förhållanden har det saknats förutsättningar

för den gode mannen att utfärda köpebrev. Charlotte Elmheds förvärv av fastigheten Halmstad Särдал 3:3 den 1 mars 2019 ska därför förklaras ogiltigt.

Niklas Elmheds yrkande om bättre rätt ska avvisas

I målet är ostridigt att Niklas Elmhed fortfarande är registrerad lagfaren ägare till hälften av fastigheten. Tingsrätten har nu kommit fram till att Charlotte Elmheds förvärv av fastigheten ska förklaras ogiltigt. Vid denna utgång föreligger det ingen ovisshet om ägarförhållandet. Niklas Elmheds yrkande om bättre rätt till hälften av fastigheten ska därför avvisas.

Charlotte Elmhed ska ersätta Niklas Elmhed för hans rättegångskostnader

Niklas Elmhed har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 282 050 kr, varav 223 400 kr för arbete, 2 800 kr för ansökningsavgiften till tingsrätten och 55 850 kr för mervärdesskatt.

Charlotte Elmhed har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader med, rätt räknat, 152 016 kr, varav 115 128 kr för arbete, 5 783 kr för tidspillan, 702 kr för utlägg och 30 403 kr för mervärdesskatt.

Charlotte Elmhed har förlorat den del av målet som handlat om att fastighetsförvärvet ska förklaras ogiltigt. Niklas Elmhed anses däremot som förlorande i den del som avser talan om bättre rätt eftersom hans yrkande har avvisats. Det sistnämnda yrkandet avser endast en mindre betydelsefull del av målet. Niklas Elmhed ska därför erhålla full ersättning för sina rättegångskostnader.

Charlotte Elmhed har uppgett att hon vill att tingsrätten prövar skäligheten i det av Niklas Elmhed framställda kostnadsyrkandet.

Ersättning för rättegångskostnad ska fullt motsvara kostnadens för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt

kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt (se 18 kap. 8 § rättegångsbalken).

Kostnad för ombudsarvode ska bestämmas med hänsyn till bland annat målets beskaffenhet och omfattning samt till den omsorg och skicklighet med vilken arbetet har utförts. Därvid kan även beaktas sådana omständigheter som tvisteföremålets värde och den betydelse som målets utgång i övrigt haft för parten (se rättsfallet NJA 1997 s. 854). Mot bakgrund av tvistens karaktär och omfång samt tvisteföremålets värde, anser tingsrätten att yrkat belopp är skäligt. Rätten till ränta på rättegångskostnader följer av lag.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga (TR-02)

Överklagande ställs till Hovrätten för Västra Sverige och ska ha kommit in till tingsrätten senast den 14 augusti 2020. Prövningstillstånd krävs.

Pia Johansson

Sonja Pettersson Wallin

Mei Linn Svensson Goh



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.