

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 27 december 2023

Mål nr

Ö 1801-23

## **PARTER**

### **Klagande**

1. PA

2. SB

### **Motpart**

RK

### **Övriga**

1. RRM

2. MR

## **SAKEN**

Tillstånd till prövning i hovrätt av mål om försäljning enligt lagen om samäganderätt

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts beslut 2023-02-24 i mål Ä 1164-23

---

## **HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE**

Högsta domstolen avslår RRM:s och MR:s begäran om att få träda in i processen.

Högsta domstolen avvisar PA:s och SB:s överklagande. Hovrättens avgörande står därmed fast.

## **YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

PA och SB har yrkat att Högsta domstolen ska meddela tillstånd till målets prövning i hovrätten.

RRM och MR har begärt att få delta i processen eller ta över talan i den pågående processen.

RK har motsatt sig att hovrättens beslut ändras och överlämnat till Högsta domstolen att pröva frågan huruvida RRM:s och MR:s begäran ska bifallas.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd på sätt som framgår av punkten 4.

## **SKÄL**

### **Bakgrund**

1. Fastigheterna HHV 38:2, HHV 38:1 och HÖ 17:1 belastas av två gemensamma inteckningar uppgående till sammanlagt 10 000 kr.

Fastigheterna ägs inte av samma personer och ägarna kan inte komma överens om dödning av inteckningarna.

2. I egenskap av ägare till HHV 38:2 ansökte PA och SB om att tingsrätten skulle utse en god man enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt för att lösa tvisten mellan fastighetsägarna och ordna en auktion avseende de på grundval av inteckningarna utfärdade pantbrevens så att de kan övertas av någon av ägarna av fastigheterna.

3. Tingsrätten avslag ansökan. Hovrätten har inte meddelat prövningstillstånd.

4. Högsta domstolen har med stöd av 54 kap. 12 a § rättegångsbalken beslutat att pröva frågan om bestämmelserna i samäganderättslagen kan tillämpas analogt i en situation där en inteckning belastar flera fastigheter med olika ägare som inte är ense. I avvaktan på den prövningen har frågan om meddelande av prövningstillstånd i hovrätten förklarats vilande.

5. Därefter har framkommit att PA och SB sålt sin fastighet till RRM och MR, som har begärt att få delta i processen vid sidan av de tidigare ägarna eller ta över deras talan.

### **Frågan i Högsta domstolen**

6. Innan den fråga som Högsta domstolen beslutat pröva rörande samäganderättslagens tillämpning kan aktualiseras, måste ställning tas till hur målet påverkas av att fastigheten har förvärvats av nya ägare. Den huvudsakliga fråga som Högsta domstolen först har att ta ställning till är därmed om de nya fastighetsägarna i ett domstolsärende ska tillåtas att träda in i processen med stöd av en analog tillämpning av rättegångsbalkens bestämmelser om byte av part.

## **Byte av part i ett domstolsärende**

### *Rättegångsbalkens reglering av byte av part*

7. I 13 kap. 7 § rättegångsbalken finns bestämmelser om byte av part (s.k. partssuccession) i tvistemål. Om käranden överlåter det som tvisten rör till någon annan, får han eller hon utan ny stämning överta kärandens talan i målet. Byte av svarande kan också ske om käranden samtycker till bytet.

8. Bakom regleringen ligger grundsatsen att den till vilken överlåtelsen sker, om inte annat följer av civilrättsliga regler, normalt blir rättskraftigt bunden av den dom som ges i saken. För att det rättsskydd som domen är tänkt att ge ska få verkan är det under sådana förhållanden nödvändigt att låta förvärvaren träda in i rättegången. (Se NJA II 1943 s. 169.)

### *Det saknas regler om byte av part i ärendelagen*

9. En ansökan om förordnande av god man enligt samäganderättslagen handläggs enligt reglerna i lagen (1996:242) om domstolsärenden. Den lagen innehåller inga regler om partsbyte. Inte heller innehåller lagen någon allmän hänvisning till rättegångsbalkens regler.

10. Vid utarbetandet av ärendelagen behandlades lagens uppbyggnad i förarbetena. Det angavs att utgångspunkten var att man skulle undvika onödig dubbelreglering i förhållande till rättegångsbalken. Detta skulle uppnås genom att i ärendelagen göra specificerade hänvisningar till balken. (Se prop. 1995/96:115 s. 79.)

11. I vissa frågor ansågs det inte vara lämpligt med en reglering för ärendenas del. Exempelvis borde den nya lagen inte ta upp några motsvarigheter till reglerna i 13 kap. 7 § rättegångsbalken om byte av

part, som ansågs knappast komma att få någon praktisk betydelse. (Se a. prop. s. 100.)

12. Det framhölls dock att hänvisningarna till balken tyvärr inte kunde utformas med sådan precision att man helt kunde utesluta behovet av en analog tillämpning av balkens bestämmelser när det gäller mera perifera rättsliga frågor. Vissa frågor måste, enligt vad som sägs i förarbetena, helt enkelt överlämnas åt rättstillämpningen. (Se a. prop. s. 79.)

13. I rättstillämpningen har rättegångsbalkens regler i vissa fall använts även i domstolsärenden (se t.ex. ”Det uteblivna sammanträdet” NJA 2005 s. 697, om undanröjande och återförvisning, och ”IP-adresserna” NJA 2010 s. 609, angående vilandeförklaring).

*I förvaltningsprocessen tillämpas i vissa fall reglerna om byte av part*

14. I förvaltningsprocesslagen (1971:291) saknas, liksom i ärendelagen, en hänvisning till rättegångsbalkens regler om byte av part. Trots detta kan bestämmelserna i rättegångsbalken vara analogt tillämpliga i förvaltningsprocessen. (Se a. prop. s. 79.)

15. Frågan huruvida ett byte av part ska tillåtas bedöms av Högsta förvaltningsdomstolen mot bakgrund av det överklagade beslutets räckvidd i förhållande till den nya parten (se RÅ 1995 ref. 50, om bygglov på grannfastighet, och RÅ 1999 ref. 27, rörande dispens från strandskydd).

*Frågan om partsbyte enligt ärendelagen bör bedömas på motsvarande sätt som inom förvaltningsprocessen*

16. En mängd olika typer av frågor handläggs som ärenden enligt ärendelagen. Vad som behövs i fråga om handläggning varierar mellan de olika ärendetyperna. I dessa hänseenden finns tydliga likheter med mål inom

förvaltningsprocessen. Vid utformningen av ärendelagen hämtades också ledning i betydande utsträckning från regleringen avseende förvaltningsdomstolarna (se a. prop. s. 76 ff.).

17. Det framstår som lämpligt att se på frågan om analog tillämpning av rättegångsbalkens regler om partssuccession i ett domstolsärende på samma sätt som motsvarande fråga behandlas inom förvaltningsprocessen. Frågan om en ny ägare kan överta en tidigare ägares talan i ett överklagat domstolsärende bör således bedömas mot bakgrund av den rättsverkan som det överklagade beslutet har i förhållande till den som vill träda in i ärendet.

#### *Rättsverkan av ett avslagsbeslut enligt samäganderättslagen*

18. Rätten kan på ansökan av delägare i samägd egendom besluta om förordnande av god man för omhändertagande av egendomen eller försäljning av densamma på offentlig auktion (se 3 och 6 §§ samäganderättslagen). Om rätten beslutar om försäljning av egendomen, ska en god man utses att bl.a. ombesörja auktionen (se 8 §).

19. Ett beslut om avslag på en ansökan om försäljning eller omhändertagande av egendom utesluter inte framtida prövningar angående samma sak. Beslutet att avslå en ansökan enligt samäganderättslagen saknar alltså rättsverkan för en delägare som förvärvat en andel i egendomen efter överklagande. Rättegångsbalkens bestämmelser om byte av part bör under sådana förhållanden inte ges en analog tillämpning.

#### **Bedömningen i detta fall**

20. De tidigare fastighetsägarnas ansökan enligt samäganderättslagen avslogs av tingsrätten. Ett sådant beslut saknar rättsverkan för de nya fastighetsägarna som när som helst kan ge in en egen ansökan om samma sak.

Det saknas därför skäl att tillåta de nya fastighetsägarna att ta över det pågående domstolsärendet (se p. 19).

21. Sedan de tidigare fastighetsägarna överlåtitt fastigheten saknar de talerätt angående förordnande av god man enligt samäganderättslagen. Då de nya fastighetsägarna inte tillåts ta över talan, ska de tidigare ägarnas överklagande avvisas. (Se 38 § femte stycket jämförd med 10 § andra stycket ärendelagen, jfr ”Fastigheten i Åbrolla” NJA 1997 s. 797 och ”Irish Coral Guy” NJA 2008 s. 1053.)

22. Eftersom de tidigare fastighetsägarnas överklagande avvisas saknas förutsättningar för att låta de nya fastighetsägarna delta på deras sida.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Svante O. Johansson (referent), Malin Bonthron, Jonas Malmberg och Anders Perklev  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Anna-Maria Vesterberg