

Vem är betalningsansvarig vid ägarbyte?

Vem är betalningsansvarig vid ägarbyte?

Vad lagen säger om betalningsansvar för uttaxerade medlemsbidrag när en fastighet byter ägare, samt hur de nya och tidigare ägarna kan utforma avtal för att undvika tvister om medlemsbidrag ("samfällighetsavgifter"), men även om andra avgifter.

Översikt

När en fastighet byter ägare blir den nya och tidigare ägaren gemensamt betalningsansvariga gentemot samfällighetsföreningen för obetalda belopp som genom uttaxering redan påförts den tidigare ägaren. För den nya ägaren uppstår detta ansvar genom själva ägarbytet, men ansvaret begränsas till belopp som förfallit till betalning *högst ett år före tillträdesdagen*. I den här artikeln förklarar vi hur ansvaret uppstår och hur parterna kan avtala om betalningsansvaret mellan sig, oberoende av hur föreningen väljer att agera. Reglerna återfinns främst i [40-44 och 46 §§ Lag \(1973:1150\) om förvaltning av samfälligheter \(SFL\)](#). Observera att lagen *endast gäller uttaxerade belopp*. För andra avgifter, exempelvis olika former av avgifter kopplade till nyttjande eller förbrukning (exempelvis parkeringsplatser eller förbrukningsavgifter för vatten) är parterna hänvisade till avtal upprättade i samband med överlåtelsen.

Eftersom överlåtelse kan ske på andra sätt än genom köp, benämner vi genomgående överlåtelsens parter som "*nya ägaren*" och "*tidigare ägaren*". I de fall det faktiskt rör sig om överlåtelse genom köp motsvarar dessa alltså *köparen* och *säljaren*.

Debiteringslängden fastställer beloppen

En samfällighetsförening täcker ofta delar av sitt behov av pengar genom *uttaxering av medlemsbidrag* (ofta kallat "*samfällighetsavgift*"). *Uttaxering* är en särskild process som börjar med att styrelsen upprättar en budget som föreningsstämman godkänner, med eller utan ändringar. Bidragens storlek per medlem redovisas normalt genom att styrelsen upprättar och lägger fram en *debiteringslängd* på föreningsstämman (40–42 §§ SFL). *Debiteringslängden* är enkelt uttryckt en lista som anger det totala belopp som skall betalas in av medlemmarna, vad varje medlem ska betala och när betalning ska ske.

Betalningsskyldighet för ett visst belopp upprättas alltså genom debiteringslängden.

Ett uttaxerat medlemsbidrag kan debiteras både som en klumpsumma vid ett tillfälle eller delas upp i delbetalningar, t.ex. per månad eller per kvartal. Med en periodvis uppdelning av betalningarna kan det ligga nära till hands att uppfatta dem som periodavgifter, *men det stämmer inte med hur lagen är utformad*. Uttaxering gäller *ett belopp*, även om inbetalningen sker vid flera olika tidpunkter. Den namngivna person som enligt en debiteringslängden är skyldig att betala ett visst belopp till föreningen befrias inte från betalningsansvar förrän hela beloppet är inbetalat och *detta gäller även om fastigheten byter ägare*.

Även om lagen inte kräver att en förening skall fakturera uttaxerade medlemsbidrag, så är faktura ett bra sätt att göra hanteringen av betalningar både säkrare och effektivare. Det används därför av många föreningar. Däremot påverkas inte betalningsansvaret för uttaxerade medlemsbidrag av vem som får fakturan. Det avgörs i stället utifrån debiteringslängden och reglerna om ägarbyte i 44 § SFL.

Överlåtelse ger gemensamt betalningsansvar

När en fastighet byter ägare får den nya ägaren och den tidigare ägaren ett gemensamt betalningsansvar gentemot föreningen för obetalda belopp som redan har påförts den tidigare ägaren (enligt en debiteringslängd). Men det är först från och med *den avtalade tillträdesdagen* som föreningen har möjlighet att välja vilken av parterna som den vill kräva på betalning. Det finns dock vissa viktiga tidsgränser och även här spelar *den avtalade tillträdesdagen* en avgörande roll. Vi tar det i tur och ordning. Notera att alla hänvisningar till "belopp" avser det som uttaxerats på den tidigare ägaren enligt en upprättad debiteringslängd.

1. *Före överlåtelsen* ligger betalningsansvaret helt på (den tidigare) ägaren.
2. *När överlåtelsen är genomförd* blir den nya och tidigare ägaren gemensamt betalningsansvariga för de obetalda belopp som har förfallodagar *högst ett år bakåt i tiden*. Exempel: Om det avtalade tillträdesdatumet är den 1 november så begränsas den nya ägarens gemensamma betalningsansvar till belopp med förfallodatum *från och med 1 november året innan och senare*.
3. De belopp som redan förfallit till betalning och som fortfarande är obetalda före den avtalade tillträdesdagen, anses som förfallna även för den nya ägaren från och med denna dag. Detta gäller även belopp som förfaller till betalning på själva tillträdesdagen. Så även om det gemensamma betalningsansvaret formellt uppstår i

och med själva överlåtelsen kan föreningen tidigast kräva den nya ägaren på betalning *från och med den avtalade tillträdesdagen*.

4. Det gemensamma betalningsansvaret omfattar även belopp som har förfallodagar *efter tillträdesdagen* om beloppen har påförts den tidigare ägaren i en debiteringslängd. Det gemensamma ansvaret upphör alltså inte förrän samtliga dessa belopp är betalda.

Dessa regler kan sammanfattas i tre olika situationer:

1. Samtliga belopp är redan betalda

Om samtliga belopp som den tidigare ägaren har debiterats, både har förfallit och betalats före ägarbytet, är den tidigare ägarens betalningsskyldighet fullgjord och föreningen har inte längre någon kvarvarande fordran. "Klart och betalt" med andra ord. Den nya och den tidigare ägaren kan dock fortfarande vilja avtala om en avräkning mellan sig, som beskrivs under "Normalfallet" senare i artikeln.

2. Det finns belopp som tidigast förfaller på tillträdesdagen

Om det finns belopp som påförts den tidigare ägaren och som fortfarande är obetalda, men som förfaller *på eller efter tillträdesdagen*, svarar köparen och säljaren gemensamt för dessa gentemot föreningen. Förfallodagar enligt debiteringslängd gäller då *både* den nya och tidigare ägaren. *Föreningen kan alltså kräva betalning från den tidigare ägaren om den nya ägaren inte betalar, trots att fastigheten har tillträtts av sin nya ägare.*

3. Det finns belopp som förfallit före tillträdesdagen men som fortfarande är obetalda

Den nya ägaren kan tillsammans med den tidigare ägaren *från och med tillträdesdagen även krävas på obetalda belopp som förfallit högst ett år tidigare*. Förfallna belopp som är äldre än så omfattas alltså *inte* av köparens ansvar enligt 44 § SFL.

Situationerna i punkt 2 och 3 kan givetvis förekomma samtidigt.

Lagen bestämmer föreningens rätt – avtalet fördelningen mellan parterna

Föreningen ges en mycket stark ställning genom uttaxerade bidrag: ett *debiterat* (=beloppet står angivet i en debiteringslängd) och *förfallet* belopp kan som i regel drivas in av Kronofogden *utan domstolsbeslut om betalningsskyldighet* (46 § SFL). Föreningens fordran gäller den namngivna person som var ägare till en fastighet när debiteringslängden upprättades, men när båda parter ansvarar för betalning enligt 44 § SFL kan föreningen själv välja vilken av parterna man vill kräva betalning av. Den rätten går inte att avtala bort.

Den nya och tidigare ägaren alltså kan *inte* genom ett inbördes avtal begränsa föreningens rätt att välja vem man kräver betalning från för de belopp där lagen säger att det finns ett gemensamt betalningsansvar. Vad parterna däremot *kan göra* är att upprätta ett inbördes avtal om vem som *slutligen* ska bära vissa kostnader. Men det är en annan fråga än vem föreningen kan komma att kräva på betalning.

Normalfallet – en särskilt avtalad avräkning

Efter den här beskrivningen av allt som kan gå snett när en fastighet byter ägare, känns det viktigt att inte göra problemet större än det behöver vara. I *normalfallet* vill både den nya och tidigare ägaren göra rätt för sig, och då går frågan ofta att lösa ganska enkelt. Men eftersom lagen i vissa situationer gör både den nya och tidigare ägaren gemensamt betalningsansvariga gentemot föreningen, är det klokt att reglera hur kostnaderna slutligen ska fördelas mellan parterna redan i samband med att överlåtelseavtalet upprättas.

En vanlig situation är att delbetalningarna av uttaxerade medlemsbidrag ("samfällighetsavgift") är lika stora och infaller med jämna mellanrum. De uppfattas därför ofta som periodavgifter, även om någon sådan period inte behöver framgå av debiteringslängden. Om den nya och tidigare ägaren vill fördela utgiften mellan sig efter hur länge respektive part faktiskt haft tillträde till fastigheten, kan de själva använda tiden mellan två betalningstillfällen som en praktisk beräkningsperiod. Erfarenhetsmässigt är detta en uppdelning som båda parter ofta uppfattar som rättvis oavsett vad lagen säger om det formella betalningsansvaret.

Det enklaste är då att:

- beräkna antalet dagar *mellan de två betalningstillfällena*,
- beräkna antalet dagar *före tillträdesdagen*,
- beräkna antalet dagar *från och med tillträdesdagen*.

Parterna kan därefter avtala att utgiften för denna beräkningsperiod ska fördelas i förhållande till hur stor del av perioden som respektive part haft tillträde till fastigheten.

Vem som rent praktiskt får föreningens faktura behöver då inte heller vara avgörande. Den part som enligt överenskommelsen ska bära en viss del av utgiften ersätter helt enkelt den part som betalat fakturan med överenskommet belopp. Detta är alltså ett avtal som den

nya och tidigare ägaren själva kommer överens om och oberoende av det formella betalningsansvaret gentemot föreningen. Dock bör även dessa yttre skyldigheter regleras i ett avtal.

Skydd mot undantagsfallen

Vi har skrivit ut två förslag till standardiserade avtalsvillkor som utgår från att parterna avtalar att *den tidigare ägaren står för belopp som förfallit före tillträdesdagen och den nya ägaren för belopp som förfaller från och med den dagen*. Detta är alltså grunden. Det finns fortfarande goda skäl att komma överens om en särskilt avtalad uppdelning mellan dessa perioder enligt "normalfallet" och då är det viktigt att i avtalet tydligt ange att denna överenskommelse *ges företräde framför standardvillkoren*. Ange därför de berörda beloppen, beräkningsperiod och fördelning tillsammans med standardvillkoren som en bilaga till överlåtelseavtalet.

Notera att text inom hakparenteser, exempelvis "[Den nya ägaren]", bör bytas ut mot de roller som den nya och tidigare ägaren har i överlåtelsen, t.ex. köpare och säljare. Om endast rollerna anges i villkorstexten ska dessa tydligt kopplas till personer i avtalet t.ex. "Anders Andersson (säljare) och Cecilia Carlsson (köpare)... "

Villkor 1 – Belopp med förfallodag från och med tillträdesdagen (skydd för tidigare ägaren)

"[Den nya ägaren] svarar i förhållande till [den tidigare ägaren] för uttaxerade medlemsbidrag som påförts [den tidigare ägaren] och som förfaller till betalning på eller efter tillträdesdagen, med den justering som följer av parternas särskilt avtalade avräkning. Om [den tidigare ägaren] med stöd i 44 § SFL betalar ett sådant belopp till föreningen ska [den nya ägaren] ersätta [den tidigare ägaren] för den del som enligt denna avräkning ska bäras av [den nya ägaren]."

Villkor 2 - Belopp med förfallodag före tillträdesdagen (skydd för nya ägaren)

"[Den tidigare ägaren] svarar i förhållande till [den nya ägaren] för uttaxerade medlemsbidrag som påförts [den tidigare ägaren] och som förfallit till betalning högst ett år före tillträdesdagen, men fortfarande är obetalda, med den justering som följer av parternas särskilt avtalade avräkning. Om [den nya ägaren] med stöd av 44 § SFL betalar ett sådant belopp till föreningen ska [den tidigare ägaren] ersätta [den nya ägaren] för den del som enligt denna avräkning ska bäras av [den tidigare ägaren]."

Båda villkoren bör skrivas in i avtalet och fungerar då även när båda situationerna förekommer samtidigt. Oavsett vad som gäller för föreningens agerande kan parterna även vilja dela upp belopp *som redan betalats* och som kan ingå i den avräkning som beskrivs under "Normalfallet".

Om föreningen kräver den andra parten på betalning

Om den ena parten betalar ett belopp som den andra parten enligt avtal ska betala, kan den som betalat kräva motsvarande ersättning av den andra parten. Detta kallas [regressrätt](#). Avtalet ger alltså en *rätt* till ersättning, men garanterar förstås inte att motparten faktiskt *kan* betala. Utan en tydligt avtal kan det däremot bli tvist om vem som slutligen ska bära kostnaden och hur mycket den ena parten kan kräva tillbaka av den andra. Det är därför det är så viktigt för parterna att komma överens och klart skriva ned vad de kommit överens om *innan köpet*. Helst direkt i eller som en bilaga till köpeavtalet.

Andra avgifter som bör avtalas vid överlåtelse

Reglerna om betalningsansvar i Lag (1973:115) om förvaltning av samfälligheter gäller endast uttaxerade medlemsbidrag. Men många samfälligheter debiterar även andra avgifter som inte berörs av reglerna. Till skillnad mot uttaxerade medlemsbidrag spelar namnet på fakturan en viktig roll för betalningsansvaret och om köpare och säljare vill ha en annan fördelning än vem som råkar stå på fakturan är avtal nödvändiga även här.

Det kanske vanligaste fallet är olika former av avgifter för nyttjande och förbrukning, dvs. allt från uppmätt enskild förbrukning av vatten till hyra av båtplatser. Lyckligtvis kan man använda samma resonemang som för det "Normalfall" som beskrevs tidigare: parterna söker en rättvis fördelning av utgifterna oavsett vem som fakturerats för beloppen. Det viktigast är forfarande att komma överens i förväg och träffa ett avtal i samband med överlåtelse.

Nyttjande- och förbrukningsavgifter baserade på period

- På samma sätt som för medlemsbidrag kan andel tid med tillträde mellan två betalningstillfällen utgöra grund för hur man skall fördela kostnaderna mellan sig. Detta passar bra för nyttjandeavgifter faktiskt baserar sig på en periodavgift, med tillträdesdagen som delningspunkt.

Nyttjande- och förbrukningsavgifter baserade på uppmätt förbrukning

- För avgifter baserade på uppmätt förbrukning går det ofta att avläsa mätare på tillträdesdagen och basera uppdelningen på verklig förbrukning så att säljaren betalar för förbrukningen fram till tillträdesdagen och köparen från och med tillträdesdagen.

Att kontrollera före tillträdet

Om alla belopp som ska betalas är kända så förenklas parternas arbete med att upprätta ett inbördes avtal om vem som skall betala vad. Den nya och tidigare ägaren bör också kontrollera några saker själva

Nya ägaren

- Begär ut debiteringslängden och aktuella uppgifter från föreningen om betalda och obetalda belopp samt förfallodagar. Kontrollera särskilt om det finns förfallna, obetalda belopp.

Den tidigare ägaren

- Kontrollera vilka framtida belopp som redan påförts den tidigare ägaren och deras förfallodagar.

Köparen och säljaren gemensamt

- Skriv in kostnadsfördelningen och eventuell avräkning (uppdelning av ett belopp) i köpeavtalet. *Ange även hur eventuella belopp som förfaller på själva tillträdesdagen ska behandlas.*

Rättsligt underlag: 40–44 och 46 §§ Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.