

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 11 juni 2010

Mål nr

T 4486-07

KLAGANDE

1. TB

2. OG

3. KEK

Ombud för samtliga: Advokat JJ

MOTPART

Bäckby Byalag Samfällighetsförening

c/o KJ

Ombud: Advokat TP

SAKEN

Klander av föreningsstämmobeslut

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts dom 2007-10-23 i mål T 3435-07

DOMSLUT

Med undanröjande av hovrättens dom såväl i själva saken som beträffande rättegångskostnader fastställer Högsta domstolen fastighetsdomstolens domslut.

Bäckby Byalag Samfällighetsförening ska ersätta TB, OG och KEK för rättegångskostnader, i hovrätten med 13 588 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 23 oktober 2007 tills betalning sker, och i Högsta domstolen med 51 189 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

TB, OG och KEK har yrkat att Högsta domstolen fastställer fastighetsdomstolens dom samt befriar dem från ansvar för Bäckby Byalag Samfällighetsförenings rättegångskostnader i fastighetsdomstolen och hovrätten. Vidare har de yrkat att föreningen förpliktas att till dem utge ersättning för deras rättegångskostnader i fastighetsdomstolen och hovrätten.

Bäckby Byalag Samfällighetsförening har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

DOMSKÄL

1. När en gemensamhetsanläggning bildas ska enligt 15 § andra stycket anläggningslagen (1973:1149) vid förrättningen för varje fastighet fastställas andelstal för fördelning av driftskostnaderna. Fördelningsnorm är främst beräknad användning av anläggningen.
2. Fastighetsbildningsmyndigheten i Västerås kommun beslutade den 30 november 1978 att inrätta gemensamhetsanläggningen Dragverket ga:1 för bl.a. fjärrvärme till 204 fastigheter med bostäder i området Bäckby i Västerås. Bebyggelsen bestod av tre olika hustyper betecknade A (96,8 kvm), B (114, 3 kvm) och C (122,4 kvm). I förrättningsprotokollet anges under rubriken ”Beslut om andelstal” bl.a. att kostnader för värme- förbrukning ska fördelas efter ”husstorlekar”. Anläggningen förvaltas av Bäckby Byalag Samfällighetsförening.
3. Efter förrättningen har några av bostäderna på de deltagande fastigheterna byggts till. Vissa av tillbyggnaderna värms upp med fjärrvärme, andra med elvärme. Klagandena är ägare till fastigheter på vilka eluppvärmda tillbyggnader uppförts.
4. Föreningen har differentierat debiteringen för värmekostnader efter hustyperna A, B och C. Vid årsstämman den 21 november 2006 fastställdes emellertid en debiteringslängd som därutöver innehöll en extradebitering för tillbyggnader. Denna extradebitering skulle utgå för även sådana byggnader som är eluppvärmda. Klagandena har i detta mål klandrat det debiteringsbeslutet.

5. En stämma i en samfällighetsförening har ingen kompetens att besluta om grunder för fördelning av driftskostnader för en gemensamhetsanläggning. Inte heller kan stämman besluta om ändringar i eller tillägg till de fördelningsgrunder som fastställts genom en förrättning. Det klandrade beslutet om extradebitering för tillbyggnader är därför verksamt endast om det innebär en korrekt tillämpning av den år 1978 fastställda fördelningsgrunden.
6. Parterna har olika uppfattningar om hur anläggningsbeslutet är att tolka beträffande fördelningsgrunden. Mot klagandenas ståndpunkt att "husstorlekar" vid tiden för beslutet är bestämmande också för framtiden står föreningens mening att "husstorlekar" vid varje tid styr.
7. Ett beslut om en fördelningsgrund ska tolkas objektivt på grundval av främst beslutets ordalydelse och kontext samt i ljuset av kraven på rättvis fördelning och förutsebarhet. Förhållanden som var kända vid beslutet och som kan antas ha haft betydelse för detta kan vara att beakta. Den förrättande myndighetsrepresentantens avsikt saknar i princip betydelse. Detsamma gäller efterföljande omständigheter, såsom hur beslutad fördelningsgrund kommit att tillämpas.
8. I anläggningsbeslutet knyts inte ordet "husstorlekar" till någon viss tidpunkt. Beslutet kan därför enligt sina ordalag tolkas på båda de hävdade sätten. Vad parterna har anfört talar inte klart för vare sig den ena eller den andra tolkningen. Såvitt känt förekom ingenting vid anläggningsförrättningen som kan ge ledning. Ingendera tolkningen kan anses leda till ett så oskäligt resultat att den bör underkännas på den grunden. Vid sådant förhållande bör anläggningsbeslutet antas ha den innebörd som är bäst förenlig med kravet på förutsebarhet.

9. Grunden för fördelning av driftskostnader ska fastställas vid en anläggningsförrättning. Som har framhållits i det föregående är samfällighetsföreningen inte behörig att besluta i sådana frågor utan har att tillämpa anläggningsbeslutet så som lantmäterimyndigheten har bestämt.

10. Emellertid framhölls i förarbetena till anläggningslagen (se prop. 1973:160 s. 172 ff. och 254 ff.) att det i vissa fall kunde finnas ett behov av att möjliggöra en smidig anpassning till ändrade förhållanden. Detta behov tillgodosågs genom regleringen i 35 § anläggningslagen, som bl.a. ger lantmäterimyndigheten möjlighet att föreskriva att en omprövning får ske efter en viss tid (a. prop. s. 219).

11. I sammanhanget är också att notera att lantmäterimyndigheten numera enligt 24 a § anläggningslagen kan i anläggningsbeslutet bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändrats stadigvarande. Syftet får antas vara att för en viss situation – ändrat användningssätt av en deltagande fastighet – möjliggöra en praktisk och enkel anpassning. Möjligheten är dock begränsad till just den föreskrivna situationen.

12. Vid sidan av dessa lagreglerade anpassningsmöjligheter får det anses finnas ett visst utrymme för att utforma ett anläggningsbeslut så att tillämpningen kan anpassas till ändrade förhållanden. Det förutsätter att entydiga och lättillämpade principer låter sig bestämmas och att dessa principer klart framgår av beslutet.

13. Något principiellt hinder föreligger alltså inte mot att en fördelningsgrund skulle kunna knytas till entydigt definierade bostadsytor sådana de är

vid en viss tidpunkt varje år. Kostnadsfördelningen kan då bestämmas genom en enkel mekanisk beräkning. Den aktuella fördelningsgrunden ("husstorlekar") uppfyller emellertid inte kraven på klarhet och därmed förutsebarhet, bl.a. eftersom den inte ger klart besked om vad som gäller för tillbyggnader som värms upp med el. Valet mellan de två tolkningarna måste därför utfalla så, att den fastställda fördelningsgrunden avser husstorlekarna vid förrättningen år 1978. Det klandrade beslutet har inte stöd i fördelningsgrunden så tolkad. Stämman har följaktligen genom beslutet gått utanför sin kompetens.

14. Mot bakgrund av det anförda ska med undanröjande av hovrättens dom fastighetsdomstolens domslut fastställas. Av klagandena yrkad ersättning för rättegångskostnader är skälig.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Marianne Lundius, Severin Blomstrand, Torgny Håstad, Stefan Lindskog (referent) och Agneta Bäcklund
Föredragande revisionssekreterare: Aneta Blåder