



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060106

DOM
2013-05-21
Stockholm

Mål nr
F 459-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-12-20 i mål nr F 1131-11, se bilaga A

KLAGANDE

1. B B

2. T B

3. C B

Ombud för 1-3: P B
adress som 1

MOTPART

Lofsens Fjällby samfällighetsförening
c/o S B

Ombud: Advokaten U J

SAKEN

Klander av föreningsstämmobeslut enligt 46 § lagen om förvaltning av samfälligheter

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom rättar Mark- och miljööverdomstolen den av Lofsens Fjällby Samfällighetsförening vid årsmötet den 29 mars 2011 under p. 14 framlagda debiteringslängden på så sätt att utdebiteringen av bidrag ska beräknas efter andelstalet 7 och i pengar fastställas till 22 924 kr.

Dok.Id 1050717

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

2. Inhibitionsbeslutet den 24 januari 2012 ska bestå till dess domen vinner laga kraft.

3. Lofsens Fjällby Samfällighetsförening ska ersätta B B, T B och

C B för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med 39 900 kr,

varav 30 000 kr för ombudsarvode, och i Mark- och miljööverdomstolen med 11 000

kr, varav 9 000 kr för ombudsarvode .

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B B, T B och C B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, i enlighet med vad som beslutades vid lantmäteriförrättningen den 1 mars 2004, ska fastställa andelstalet för fastigheten L till 7. De har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i målet.

Lofsens Fjällby Samfällighetsförening (föreningen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och har för egen del yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN M.M.

B B, T B och C B har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Det har inte skett någon förtätning på fastigheten L efter förrättningen år 2004, vilket kunde konstateras vid mark- och miljödomstolens syn på fastigheten. Samtliga ytterdörrar till hotellrum och lägenheter monterades 2004 vilket framgår av tillverkningsnummer och brandklassning. Vid förrättningen bedömdes andelstalet 1 motsvara en fritidsbostad med 6-8 bäddar. I övrigt bestämdes andelstalen mot bakgrund av verksamheten. Det beslutades att fastigheten L skulle ges andelstalet 20, vilket efter viktning fastställdes till 7. Detta godkändes av samtliga närvarande. För att ändra andelstalet krävs att tillbyggnad skett efter år 2004, vilket inte varit fallet.

Föreningen har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har korrekt redogjort dels för bakgrunden till att klagandenas fastighet vid förrättningen 2004 fick andelstalet 7, dels för det som kunde konstateras vid syn i målet. Vid synen framgick att det finns sammanlagt 30 lägenheter i den aktuella fastighetens två byggnader med som mest 4 bäddar i de mindre lägenheterna och 8 bäddar i de större. Mark- och miljödomstolen har vidare korrekt återgett vad förrättningslantmätaren K R redogjorde för i förhör, nämligen att varje lägenhet i byggnaderna på fastigheten L, mot bakgrund av hur andelstalen i övrigt bestämdes, borde ha fått andelstalet 1. Med den viktning som tillämpades vid förrättningen för fastigheterna närmast belägna allmän väg bör fastigheten L således ges andelstalet 12.

Parterna har som bevisning åberopat uppspelning av vittnesförhöret vid mark- och miljödomstolen med förrättningslantmätaren K R och förhöret under sanningsförsäkran med O A, ställföreträdare för föreningen. Klagandena har även åberopat skriftlig bevisning.

Mark- och miljööverdomstolen har den 24 januari 2012 beslutat att det klandrade föreningsstämmobeslutet från den 29 mars 2011, liksom även mark- och miljödomstolens dom, tills vidare inte får verkställas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om det funnits förutsättningar för styrelsen i föreningen att ändra andelstalet för fastigheten L. Av Lantmäteriets beslut den 1 mars 2004 framgår att detta kan ske bl.a. då antalet lägenheter ändras inom en fastighet.

Av förrättningsakten framgår att förrättningslantmätaren K R vid omprövningen av anläggningsbeslutet den 1 mars 2004 berörande L2 och 3 utgick från att en fritidslägenhet med 6-8 bäddar skulle åsättas andelstalet 1. Han bedömde utifrån denna norm att bebyggelsen på fastigheten L motsvarade 15 normala fritidslägenheter, att viss outnyttjad byggrätt skulle beräknas till 5 och att det totala andelstalet, efter viktning, skulle bestämmas till 7.

Klagandena har hävdatt att nya lägenheter eller rum inte tillkommit i byggnaderna på fastigheten efter tidpunkten för förrättningen och att någon förändring inte har skett som gett styrelsen rätt att ändra andelstalet. Påståendet motsägs inte av det som förekommit vid förrättningen. Vittnesförhören med K R och O

A ger inte stöd för föreningens uppfattning att byggnaderna har förtätats med flera lägenheter efter Lantmäteriets beslut. Att någon verksamhet inte bedrevs på fastigheten förrän år 2007 utgör inte heller tillräckligt bevis för att antalet lägenheter ändrats efter förrättningsbeslutet. Föreningen har således inte kunnat visa att sådana ändrade förhållanden inträffat som gett styrelsen rätt att ändra andeltalet för L. Den på föreningens årsstämma den 29 mars 2011 presenterade debiteringslängden vilar därför på felaktig grund. Debiteringslängden (se bilaga B) ska

därför rättas i den del som avser fastigheten L på så sätt att fastigheten ska åsättas andelstalet 7, dvs. samma andelstal som i lantmäterimyndighetens beslut den 1 mars 2004, och avgiften bestämmas till 22 924 kr.

Vid denna utgång i målet ska föreningen ersätta klagandena för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

Klagandena yrkade ersättning i underinstansen med 77 650 kr, varav 61 500 kr för ombudsarvode, 11 250 kr för tidspillan och 4 900 kr för resekostnad och har här yrkat 14 650 kr, varav 9 000 kr för ombudsarvode, 4 850 kr för tidspillan och 800 kr för resekostnad. Föreningen vitsordade vid mark- och miljödomstolen 20 000 kr för ombudsarvode, 5 000 kr för tidspillan och 4 900 kr för resekostnad. Parterna har i Mark- och miljööverdomstolen överlämnat frågan om kostnadsyrkandena är skäligen till rättens bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen anser att klagandenas ersättningsyrkanden för ombudskostnader vid underinstansen bör bestämmas till skäligen ansedda 30 000 kr jämte vitsordat belopp för resa och tidspillan, sammanlagt 39 900 kr, och i Mark- och miljööverdomstolen till 11 000 kr, varav 9 000 kr för ombudsarvode, 1 200 kr för tidspillan och 800 kr för resekostnad.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga C

Överklagande senast 2013-06-18

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Cecilia Undén, tf. hovrättsassessorn Katarina Bilge och f.d. hovrättsrådet Rose Thorsén, referent.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-12-20
meddelad i
Östersund

Mål nr F 1131-11

KÄRANDE

1. B B

2. T B

3. C B

Ombud för samtliga: P B

SVARANDE

Lofsens Fjällby samfällighetsförening, 716414-5117
c/o S B

Ombud: Advokat U J

SAKEN

Klander av föreningsstämmobeslut enligt 46 § lagen om förvaltning av
samfälligheter

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen rättar den av Lofsens Fjällby Samfällighetsförening
vid årsmöte den 29 mars 2011 under p. 14 i protokollet framlagda debiteringsläng-
den på det sättet att uttaxeringen av bidrag i pengar såvitt avser L
fastställs till 40 496 kr.

2. Mark- och miljödomstolen ogillar käranden yrkanden i övrigt.

Dok.Id 135194

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se	063-15 06 88	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

3. Mark- och miljödomstolens inhibitionsbeslut 2011-05-30 ska inte längre gälla.

4. Parterna ska själva stå sina rättegångskostnader i målet.

BAKGRUND

I förrättning rörande omprövning av anläggningsbeslut berörande L 2 och 3 beslutade Lantmäteriet (LM) den 1 mars 2004 bl.a. om ändring av anläggningsbeslut och andelstal. Ändringen innebar bl.a. att L avvecklades som egen verksamhetsgren och avregistrerades. Det fastställdes också att föreningens styrelse får besluta om ändring av andelstal bl.a. då antalet lägenheter ändras inom en fastighet, dock måste föreningen tillämpa samma grunder för beräkningen av andelstal som i förrättningen. Som norm för andelstalsberäkningen användes i förrättningen bl.a. en lägenhet för fritidsboende som åsattes andelstalet 1.

Fastigheten L, som ägs av klagandena, åsattes i förrättningen andelstalet 7 grundat på två tvåvåningsbyggnader ("Renen" och "Älgen") som beräknades motsvara 15 normala fritidslägenheter samt outnyttjade byggrätter inom fastigheten som ansågs motsvara andelstalet 5. Det totala andelstalet för fastigheten beräknades således till 20, som efter viktning (20/3) fastställdes till 7.

Föreningens styrelse har vid sammanträde 2009-10-20 beslutat höja andelstalet för L på den grunden att det tillkommit tre lägenheter i byggnaden "Renen", varför andelstalet för den byggnaden ansågs böra höjas från 7 till 10 samt att det tillkommit 20 mindre lägenheter i byggnaden "Älgen", varför andelstalet för den byggnaden ansågs böra beräknas till 10. Styrelsen beslutade därför att höja andelstalet för L från 7 till 20 att gälla fr.o.m. år 2010.

På föreningens årsstämma den 29 mars 2011 beslutade föreningen under punkterna 10, 11 och 14 i protokollet att godkänna styrelsens årsredovisning, att bevilja styrelsen ansvarsfrihet och att anta styrelsens förslag till budget. I debiteringslängden har L debiterats 65 498 kr grundat på andelstalet 20. Summa andelstal i debiteringslängden var 270,7.

Mark- och miljödomstolen har i beslut 2011-05-30 (ab. 6) inhiberat vidare verkställighet av årsstämmans beslut om uttaxering av medel hos ägarna av L.

KÄRANDENAS TALAN

Ägarna av L, **B B, T B och C B**, har

yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja stämmans beslut under punkterna 10, 11 och 14 i protokollet. De har också yrkat ersättning för rättegångskostnader. Till grund för yrkandena har de anfört i huvudsak följande. Andelstalet för L fastställdes av LM till 7 vid anläggningsförrättningen 2004. Ändring av andelstalet kan inte ske förrän det sker en nybyggnad på fastigheten. Det har inte skett någon nybyggnad på fastigheten. Ändå har styrelsen beslutat höja fastighetens andelstal från 7 till 20, vilket strider mot nämnda anläggningsbeslut. På grund av styrelsens uppenbart felaktiga förslag till budget kan årsredovisningen inte godkännas och styrelsen kan inte heller beviljas ansvarsfrihet.

MOTPARTENS TALAN

Lofsens Fjällby samfällighetsförening (föreningen) har bestritt klagandenas yrkanden och anfört i huvudsak följande. Efter LM:s anläggningsbeslut 2004 har det skett en förtätning på klagandenas fastighet på det sättet att det byggts 20 nya lägenheter i de båda bostadshusen på klagandenas fastighet. Verksamheten på fastigheten kan jämföras med andra anläggningar i området, t.ex. L4 och 5, som 2004 hade andelstalet 0,1 men som senare har fått andelstalet 20. Någon viktning har inte skett för dessa fastigheter. Med tanke på verksamhet och nyttjande av anläggningen bör L ha andelstalet 20. Det är inte visat att stämmans beslut att godkänna årsredovisningen och att bevilja styrelsen ansvarsfrihet är felaktiga. Stämmobesluten har tillkommit i behörig ordning och de strider inte mot lag, stadgar eller anläggningsbeslut. Föreningen yrkar ersättning för rättegångskostnader.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit huvudförhandling och i samband därmed syn i bostadshusen på L. På föreningens begäran har förhör under sanningförsäkran hållits med föreningens vice ordförande, O A och på klagandenas begäran har vittnesförhör hållits med förre lantmätaren K R.

Andelstal för L

I LM:s anläggningsbeslut den 1 mars 2004 har L åsatts andelstalet 7 grundat på två tvåvåningsbyggnader som beräknades motsvara 15 normala fritidslägenheter samt outnyttjade byggrätter inom fastigheten som ansågs motsvara andelstalet 5. Det totala andelstalet för fastigheten beräknades således till 20, som efter viktning $(20/3)$ fastställdes till 7.

Föreningen har gjort gällande att det efter anläggningsbeslutet har tillkommit 3 lägenheter i det hus som benämns "Renen" och 20 små lägenheter i det hus som benämns "Älgen", dvs. totalt 23 nya lägenheter. Mark- och miljödomstolen har vid syn kunnat konstatera att det finns 10 stora lägenheter (6-8 bäddar) i "Renen" och 20 små lägenheter (2-4 bäddar) i Älgen, dvs. totalt 30 lägenheter. Eftersom LM vid anläggningsbeslutet 2004 utgick från att byggnaderna skulle ha 15 normala fritidslägenheter kan det inte ha tillkommit 23 lägenheter efter anläggningsbeslutet eftersom det endast finns 30 lägenheter i byggnaderna.

Det har vid förhöret med K R, som var den lantmätare som gjorde förrättningen 2004, framkommit att andelstalet 15 bestämdes efter en beräkning av antalet lägenheter i byggnaderna och att han anser att varje lägenhet, oavsett storlek och utrustning, borde få andelstalet 1. Om man utgår från att R vid förrättningen hade känt till att byggnaderna skulle få totalt 30 lägenheter, borde andelstalet efter viktning ha fastställts till 12 efter avrundning $(30+5=35/3)$.

Mot bakgrund av vad sålunda anförts är det visat att styrelsen inte har haft grund för att ändra andelstalet för L till 20. Eftersom föreningsstämman således

tillämpat ett felaktigt andelstal ska käromålet bifallas på det sättet att uttaxeringen för L ska rättas och beräknas efter andelstalet 12. Någon annan rättelse i debiteringslängden för 2011 har inte aktualiserats, varför domstolen använder det i längden angivna totala andelstalet 270,7 som utgångspunkt för att beräkna avgiften för L. Med andelstalet 12 för L blir summa andelstal i gemensamhetsanläggningen 262,7. Det innebär att avgiften för L blir **40 496 kr** ($12/262,7 \times 886\,517$) i stället för 65 498 kr.

Årsredovisning och ansvarsfrihet

Enbart den omständigheten att styrelsen har fattat ett felaktigt beslut om nytt andelstal för L innebär inte att stämman har fattat felaktiga beslut under p. 10 och 11 i protokollet. Någon annan grund för yrkandena har inte åberopats. Kärandenas talan i den delen ska därför ogillas.

Rättegångskostnader

Parterna har ömsom vunnit och ömsom förlorat. De ska därför själva stå sina rättegångskostnader i målet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 1** (DV 425)

Överklagande senast den 10 januari 2012. Prövningstillstånd krävs.

Jim Emilsson

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Jim Emilsson och tekniska rådet Mats Andersson.