



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060207

DOM
2014-10-06
Stockholm

Mål nr
F 5344-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-05-08 i mål nr F 5061-13, se bilaga A

KLAGANDE

Dalelvsbyn Byggnads AB, 556867-8063
Box 99
542 22 Mariestad

Ombud: J L

MOTPART

Kringelfjordens Samfällighetsförening, 716456-5116

Ombud: Advokat U J

SAKEN

Skadestånd

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.
2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och avvisar Dalelvsbyn Byggnads AB:s talan.
3. Dalelvsbyn Byggnads AB ska ersätta Kringelfjordens Samfällighetsförening för rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen med 126 850 kr, varav 125 000 kr

Dok.Id 1162536

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

avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 8 maj 2014 tills betalning sker.

4. Dalelvsbyn Byggnads AB ska stå för sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dalelvsbyn Byggnads AB (bolaget) har, som det får förstås, yrkat bifall till sin i mark- och miljödomstolen förda talan. Bolaget har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner att det finns skäl att meddela prövningstillstånd och ta upp målet till omedelbart avgörande.

Mark- och miljödomstol är enligt 54 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter behörig att pröva en talan i fråga om skyldighet för styrelseledamot, syssloman, revisor eller medlem att ersätta skada som han orsakat föreningen, medlem eller tredje man. Bolaget har emellertid yrkat skadestånd av Kringelfjordens Samfällighetsförening och har inte fört talan mot någon av de i 54 § uppräknade subjekten. Bolaget har inte heller fört talan mot föreningen på det sätt som anges i 53 § samma lag.

Mark- och miljödomstolen är enbart behörig att pröva mål och ärenden när detta särskilt har angetts i lag. Någon bestämmelse som innebär en sådan behörighet i förhållande till den talan som förs av bolaget finns inte. Mark- och miljödomstolen har alltså inte varit behörig att pröva tvisten och därmed ska mark- och miljödomstolens dom upphävas och bolagets talan avvisas.

Eftersom bolagets talan borde ha avvisats av mark- och miljödomstolen ska bolaget ersätta Kringelfjordens Samfällighetsförening för rättegångskostnaderna där (18 kap. 1 § och 5 § första stycket rättegångsbalken). Bolaget ska vidare svara för sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2014-11-03

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Åsa Marklund Andersson, referent, och Malin Wik (deltar inte i beslutet om prövningstillstånd).

Föredragande har varit föredraganden Helen Agah.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-05-08
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 5061-13

KÄRANDE

Dalelvsbyn Byggnads AB, 556867-8063
Box 99
542 22 Mariestad

Ombud: J L

SVARANDE

Kringelfjordens Samfällighetsförening, 716456-5116

Ombud: Advokat U J

SAKEN

Skadestånd

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ogillar käromålet.
 2. Dalelvsbyn Byggnads AB ska ersätta Kringelfjordens Samfällighetsförening för rättegångskostnader med 126 850 kr, varav 125 000 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för dom tills betalning sker.
-

Dok.Id 355807

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	E-post: mmd.nacka@dom.se		08:30-16:00
		www.nackatingsratt.domstol.se		-

YRKANDEN M.M.

Dalelvsbyn Byggnads AB (bolaget) har yrkat, som talan slutligen bestämts, att föreningen till bolaget ska betala 2 794 408 kr jämte ränta och rättegångskostnader. Bolaget har begärt att få precisera det slutliga skadeståndsyrkandet senare men inte återkommit med en sådan precisering.

Föreningen har bestritt yrkandet. Föreningen har också yrkat att talan ska avvisas eller avslås på grund av att talan enligt 54 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, ska väckas mot styrelsen eller annan företrädare för föreningen och inte som nu har skett mot föreningen. Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Bolaget har, som det får förstås, bestritt yrkandet att talan ska avvisas eller avslås på grund av att talan väckts mot föreningen och inte mot styrelsen eller annan företrädare för föreningen. Bolaget har också bestritt skyldighet att ersätta föreningen för rättegångskostnad.

UTVECKLING AV TALAN**Bolaget**

Föreningens invändning om vem talan om skadestånd riktas mot

Talan är väckt mot samfälligheten och inte mot styrelsen. Enligt 1983 års anläggningsbeslut ålades gemensamhetsanläggningen H i Älvdalens kommun att förse i beslutet angivna fastigheter med va och vägar. De deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Samfällighetens verksamhet hanteras av föreningen. Föreningen har inte uppfyllt sitt åtagande enligt anläggningsbeslutet. Föreningen har även låtit 1996 års omprövning förfalla. Föreningen har inte uppfyllt sitt åtagande enligt anläggningsbeslutet, trots att man utdebiterat full avgift till samtliga deltagande fastigheter. Underlåten-

heten har bestått i att va och vägar inte dragits fram till bolagets fastigheter. Slutligen har vägar inte vinterhållits.

Föreningens underlåtenhet har medfört skada för Dalelvsbyn Byggnads AB såsom ägare av numera 24 fastigheter inom området. Dalelvsbyn Byggnads AB har genom föreningens underlåtenhet inte kunnat sälja sina fastigheter till förväntat pris då potentiella kunder ser brister i allmänna handlingar redovisade i bevisningen. Därmed har tre års investeringar i marknadsföring, räntekostnader, arbetskostnader, utveckling och byggkostnader vinster etc. gått förlorade. Till detta ska läggas kostnader i tid och pengar för att driva rättsprocesserna.

Med anledning av det anförda åberopas inte 54 § SFL eller 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar till stöd för talan.

Omständigheter till stöd för talan

Föreningen har vissa skyldigheter enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, SFL och förrättningsbesluten. Föreningen är enligt såväl anläggningsbeslutet 1983 som beslutet 1996 punkten 2 ansvarig för anläggningens – dvs. väg, vatten och avlopp – utförande och drift. Enligt punkt 4 i anläggningsbesluten ska ännu inte utförda delar av anläggningen vara utförda inom viss tid och enligt punkt 4 i anläggningsbeslutet 1996 ska anläggningen besiktigas av föreningen innan den övertas. Eftersom exploateringsavtalet inte fullföljdes har avtalet förfallit och saknar relevans. Punkten 2 i anläggningsbeslutet gör i stället föreningen ansvarig för utförandet. Föreningen har inte utfört anläggningen.

Bolaget och J L förvärvade fastigheterna i det s.k. västra området av Dalelvsbyn ABs konkursbo. De flesta tomterna i västra området är obebyggda. Dalelvsbyn AB hade färdigställt vatten och avlopp, inklusive värme-kablar, för 19 av fastigheterna. Anläggningen i västra området är alltså till viss del utförd och föreningen är ansvarig för driften. Värmekablarna skyddar vattenledningarna från att frysa. Värmekablar är dragna fram till fastigheterna vid de 19

fastigheterna. En förutsättning för att värmekablarna ska fungera är att de är anslutna till elen. Det framgår av anläggningsbeslutet 1996 att VA-ledningar inte omfattar elledningar och att det är föreningens ansvar att dra och koppla på elledningar. I den utförda delen av anläggningen i västra området finns tre förbindelsepunkter i jordnivå. Elledningar för att ansluta dessa till elnätet är inte dragna och det ska samfälligheten stå för. Elledningar behöver alltså läggas ner i området.

Gruvstaden AB, som enligt anläggningsbeslutet 1996 skulle utföra anläggningen var befriade från avgift som kompensation för anläggningsarbetena. En överenskommelse tycks dock ha slutits mellan föreningen och Gruvstaden AB enligt vilken Gruvstaden AB inte utförde anläggningen och i stället betalade avgifterna. Under de år fastigheterna i västra delen har stått obebyggda har fastigheterna betalat 1,5 miljoner kr till föreningen utan nytta. Dessa medel kan användas för att färdigställa anläggningen.

Bolaget har i dag kvar 24 av de 29 förvärvade fastigheterna. Eftersom föreningen inte fullföljer sina skyldigheter lyckas bolaget inte sälja dessa. Bolaget uppskattar kostnaden för att färdigställa vägar med vändplan, vatten och avlopp osv. till 560 000 kr. Fem fastigheter, 203, 204, 205, 206 och 207 har visserligen sålts men det har skett med förlust. I köpeavtalet med konkursförvaltaren anges att bolaget var fria att välja om de ville vara medlemmar i föreningen eller inte (punkten 6, särskilda villkor). Nu tvingas bolaget betala avgifterna även om de obebyggda fastigheterna saknar behov av föreningens tjänster. Bolaget menar att köpeavtalet har verkan mot föreningen på så sätt att bolaget har valfrihet att vara med i föreningen.

Bolaget åberopar vittnesförhör med fem personer.

Föreningen

Grunden för att talan ska avvisas eller avslås såsom uppenbart ogrundad är att en talan enligt 54 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska väckas

mot styrelsen eller annan företrädare för föreningen och alltså inte som nu har skett mot föreningen.

Västra området skulle exploateras enligt exploateringsavtalet från 1978. Avtalet fullföljdes dock aldrig. Eftersom anläggningen inte har utförts har den inte heller besiktigats och övertagits enligt punkten 4 i anläggningsbeslutet. Det stämmer att vatten och värmekabel dragits till 19 tomter och att anläggningen alltså är delvis utförd. Föreningen har dock inte fått del av några ritningar eller andra handlingar avseende den del som ska vara färdigställd.

Föreningen är inte ansvarig för att dra elledningarna eftersom dessa är en del av anläggningen. Det är dock riktigt att föreningen ska stå för elkostnaden för värmekablarna för en utförd anläggning. Detta sker genom att värmekabel dras fram till husets fasad och kopplas på husets el. Det behövs alltså inte några ytterligare elledningar eftersom husets el används. Föreningen sätter sedan en elmätare vid anslutningspunkten och betalar tillbaka kostnaden för elen efter avläsning. Värmekablar ingår i VA-anläggningen och eftersom värmekablarna vid de obebyggda tomterna i västra delen inte har dragits fram till hus så är anläggningen inte utförd. Föreningen har bara till uppdrag att förvalta anläggningen.

Föreningen bestrider påståendet att det är svårt att sälja fastigheterna. Att fem fastigheter har sålts visar att så inte är fallet. Föreningen har inte vidtagit någon skadegörande handling. Bolaget har trott att de hade en förhandlingssituation med föreningen angående avgifterna vilket inte är fallet. Föreningen uppskattar kostnaden att färdigställa anläggningen för samtliga 29 fastigheter till 200 000 kr.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken.

Tillämpliga regler

Enligt 54 § SFL är 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar tillämplig i fråga om skyldighet för styrelseledamot, syssloman enligt SFL, revisor eller medlem att ersätta skada, som han tillskyndat föreningen, medlem eller tredje man och i fråga om talan om sådan ersättning. Av 54 § SFL framgår också att en sådan talan prövas av mark- och miljödomstolen.

I 13 kap. 1–3 §§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar finns bestämmelser om skadeståndsskyldighet för styrelseledamot, verkställande direktör, revisor, föreningsmedlem och en röstberättigad som inte är medlem.

Mark- och miljödomstolens behörighet

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att ansökan om stämning gavs in till Mora tingsrätt, som den 2 september 2013 överlämnade målet till mark- och miljödomstolen med hänvisning till att det är fråga om en talan om ersättning för skada enligt 54 § SFL.

Bolagets talan mot föreningen grundas sammanfattningsvis på följande. Föreningen har vissa skyldigheter enligt AL, SFL och förrättningsbeslut. Föreningen är enligt anläggningsbeslut ansvarig för anläggningens (väg, vatten och avlopp) utförande och drift i de delar som rör bolagets fastigheter som deltar i anläggningen. Föreningen har underlåtit att utföra anläggningen. Eftersom föreningen inte fullföljer sina skyldigheter lyckas bolaget inte sälja fastigheterna. Fem fastigheter har visserligen sålts men det har skett med förlust. Det yrkade beloppet avser lån, ränta på lån, amortering och checkkredit. Föreningens underlåtenhet har medfört skada för bolaget som ägare av fastigheterna.

Bolagets talan om skadestånd har alltså sin grund i att föreningen genom brister i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen orsakat bolaget skada. I 54 § SFL finns en särskild regel om skadeståndsskyldighet på grund av förvaltning av en

samfällighet. Denna regel gäller vid sidan av den allmänna skadeståndsrätten.

Mark- och miljödomstol är behörig att pröva en talan om skadestånd enligt 54 § SFL. Allmän domstol är till följd av 10 kap. 17 § första stycket 1 rättegångsbalken inte behörig att pröva en sådan talan.

Mark- och miljödomstolen uppfattar inte att bolaget åberopar någon annan skadestandsgrundande handling, exempelvis avtalsbrott, till stöd för sin talan. En talan om skadestånd på grund av avtalsbrott kan föras vid allmän domstol med stöd av allmänna skadestandsregler, som finns i skadeståndslagen (1973:207).

Bolaget har i ett sent skede av målets handläggning i mark- och miljödomstolen anfört att det inte åberopar 54 § SFL eller 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar till stöd för sin talan. Bolaget har inte angett vilka regler det åberopar i stället för 54 § SFL. De omständigheter bolaget åberopar till stöd för att 54 § SFL inte ska tillämpas är i huvudsak samma omständigheter bolaget sedan tidigare åberopar till stöd för sin talan, vilka alltså rör brister i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

Det är de omständigheter en part åberopar till stöd för sin talan som är avgörande för vilka rättsregler som är tillämpliga i ett mål och som därmed också är avgörande för om domstolen är behörig att pröva den väckta talan.

Mark- och miljödomstolen finner att den är behörig att pröva bolagets talan om skadestånd mot föreningen.

Invändningen att talan inte kan väckas mot föreningen

Föreningen har yrkat att bolagets talan ska avvisas eller avslås på grund av att talan enligt 54 § SFL ska väckas mot styrelsen eller annan företrädare för föreningen och inte mot föreningen.

Bestämmelsen om skadeståndsskyldighet i 54 § SFL avser skada som styrelseledamot, syssloman enligt lagen, revisor eller medlem i föreningen tillfogar bl.a. en medlem i föreningen. Bestämmelsen ger inte stöd för att en medlem kan ha rätt till skadestånd av föreningen med anledning av brister i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Av förarbetena till bestämmelsen framgår inte annat än att skadeståndsskyldigheten är begränsad till de personer som räknas upp i bestämmelsen (prop. 1973:160).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den löpande förvaltningen i en samfällighetsförening handhas av föreningens styrelse. Den enskilde medlemmens inflytande över förvaltningen inskränks till deltagandet på föreningsstämma. Som en del i skyddet för den enskildes intressen finns möjligheten för en medlem att väcka talan om klander mot föreningsstämmas beslut, exempelvis en stämmas beslut att bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Till denna möjlighet kopplas bestämmelserna i 54 § SFL om bl.a. styrelseledamots skadeståndsskyldighet. Liknande bestämmelser finns i 13 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar.

Mark- och miljödomstolen finner att de omständigheter bolaget åberopat till stöd för sin talan i målet inte kan läggas till grund för att föreningen är skadeståndsskyldig enligt yrkandet. Käromålet ska därför ogillas.

Rättegångskostnader

Bolaget ska som förlorande part ersätta föreningen för rättegångskostnader i målet. Föreningen har yrkat ersättning med 126 850 kr, varav 125 000 kr avseende ombudsarvode inklusive mervärdesskatt och 1 850 kr avseende resekostnader. Mark- och miljödomstolen finner att yrkad ersättning är skälig med hänsyn till målets omfattning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 30 maj 2014.

Anders Lillienau

Björn Hedlund

I avgörandet har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Björn Hedlund.