



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2015-03-04
Stockholm

Mål nr
F 4633-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2014-04-16 i mål nr F 2016-13, se bilaga A

KLAGANDE

Fastighets AB Tribus

Ombud: P-A B

MOTPART

Åsviks tomtområdes samfällighetsförening

Ombud: G S

SAKEN

Klander av beslut vid föreningsstämma

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
 2. Fastighets AB Tribus ska ersätta Åsviks tomtområdes samfällighetsförening för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 30 000 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

Dok.Id 1190694

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		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Fastighets AB Tribus (Tribus) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Åsviks tomtområdes samfällighetsförenings beslut vid föreningsstämma den 20 april 2013, § 19, om att godkänna förslag till ramverk för samfällighetsarbete och befria Tribus från att ersätta Åsviks tomtområdes samfällighetsförenings rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Tribus har även yrkat att Föreningen ska förpliktas ersätta Tribus rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Åsviks tomtområdes samfällighetsförening (Föreningen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i huvudsak åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen men med följande tillägg och förtydliganden.

Tribus

Utöver att det strider mot lag att reglera uttaxerat bidrag genom arbete strider såväl reducerad medlemsavgift som genom avräkning reducerad betalning mot likhetsprincipen och principen om likabehandling av medlem.

Det klandrade beslutet innebär att avgiften i Föreningen kan reduceras med ”arbetsvärdet” istället för att oducerat betalas med pengar. Det är skillnad mellan att Föreningen uppdrar åt en enskild medlem att utföra arbete som medlemmen åtar sig och att enskild medlem har en arbetsrättighet motsvarande viss reducering av årsavgiften.

Beslutet om reducering av avgiften innebär i praktiken att medlemmarna får olika stora avgifter beroende av om de väljer att betala enligt debiteringslängd eller att reglera viss

del av avgiften med en arbetsinsats. Den medlem som väljer det senare alternativet betalar en lägre avgift. Alla medlemmar har vidare inte samma möjlighet att erhålla reducerad avgift genom arbete, kanske på grund av ohälsa, handikapp, inkompetens för arbetsuppgifterna eller ett boende eller annan bortovaro som omöjliggör arbete.

Det är inte klarlagt om beloppet om 100 kr utgör föreningens kostnad eller värdet av medlemmens arbetsinsats. Om beloppet t.ex. avser ett nettobelopp för medlemmen tillkommer sociala avgifter på bruttobeloppet avseende varje medlems reducerade avgift, vilket innebär att kostnaden för medlemmens arbete i realiteten är högre än 100 kr per timme. Detta leder till att kostnaden inte är densamma för alla medlemmar. Även detta strider mot principen om likabehandling.

Föreningen

Alla medlemmar debiteras lika stor medlemsavgift i förhållande till deras andelar för bägge gemensamhetsanläggningarna. Det är inte fråga om reducereing av själva medlemsavgiften. Att detta begrepp har använts i ramverket har ingen betydelse. Det rör sig i realiteten om en avräkning eller reducereing av *betalningen* av medlemsavgiften.

Av administrativa skäl sker redovisningen av avräkning för de arbetstimmar respektive medlem har rätt att avräkna från sin betalning på samma faktura som årsavgiften debiteras. Ramverket ger alla medlemmar samma möjlighet att utföra lika mycket arbete. Systemet är mer transparent och likabehandlande jämfört med om Föreningen skulle uppdra åt enskilda medlemmar att utföra arbete. I ett sådant fall skulle ett fåtal medlemmar utföra mycket arbete mot en högre ersättning.

Även om alla medlemmar inte har möjlighet att utföra arbete, på grund av t.ex. ohälsa, så skulle ett förbud för medlemmar att utföra arbete innebära att Föreningen skulle tvingas uppdra åt entreprenörer för att utföra även de enkla arbetsuppgifterna till en högre kostnad. Detta skulle i sin tur innebära en högre årsavgift, vilket inte är rättvist mot de medlemmar som har en sämre ekonomi.

Oavsett hur stor en medlems inkomstskatt blir så är det inte en kostnad för Föreningen, utan för den enskilda medlemmen. Föreningen är inte betalningsskyldigt för medlemmarnas inkomstskatt. Att det för Föreningen tillkommer sociala avgifter är inte något som strider mot principen om likhet och likabehandling. Med Tribus synsätt skulle Föreningen aldrig kunna arvodera någon medlem att utföra något arbete överhuvudtaget.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 40 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) ska bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna om en samfällighetsförenings medelsbehov inte täcks på annat sätt. Frågan i målet är om det står i strid med bestämmelsen att, som Föreningen har gjort, fatta ett beslut som möjliggör för medlemmarna att kunna betala del av årsavgiften genom att utföra arbete för Föreningen. Frågan är även om beslutet kan anses innebära att medlemmarna behandlas olika.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning av frågeställningarna i målet, men med följande tillägg.

I motiven till SFL ges ingen ledning om på vilka sätt betalning av årsavgift kan eller bör ske, bortsett från att det anses smidigare och enklare att styrelsen i föreningar tar ut avgifter genom fakturering istället för att använda sig av ett uttaxeringsförfarande (se NJA II 1974, s. 145). Det finns inte heller några prejudicerande rättsfall som ger direkt vägledning i frågan. I Svea hovrätts dom 2002-03-14 i mål nr T 1850-01 bedömde dock hovrätten att ett beslut som möjliggör återbetalning till medlemmar av delar av årsavgiften på grund av utfört arbete i föreningen inte innebar att medlemmarna behandlades olika. Som mark- och miljödomstolen har funnit har den närliggande frågan om det i samfälligheter kan beslutas att medlemmar ska ombesörja olika förvaltningsåtgärder behandlats i doktrinen. Enligt det i mark- och miljödomstolens dom citerade uttalandet av C H i *Gemensamhetsanläggningar. Inrättande och förvaltning*, Norstedts, 1986, s. 231, tänker sig H att det ska vara möjligt att erbjuda medlemmarna möjligheten att välja mellan att själva utföra arbeten

svarande mot det andelstal, för vilket vars och ens fastighet svarar, eller att erlagga uttaxerade och på andelstalen baserade belopp.

I det nu aktuella fallet har alla medlemmar i Föreningen samma möjlighet att betala del av årsavgiften genom arbete och det arbete, för vilket reducering är möjlig, är värdebestämt till 100 kr per timme. Det kan inte råda någon tvekan om respektive arbetsinsats ekonomiska värde och dessutom att varje arbetsprestation är direkt omvandlingsbar till ett specifikt belopp. Med hänsyn till detta kan beslutet inte anses innebära att medlemmarnas årsavgift varierar storleksmässigt eller att medlemmarna på något annat sätt behandlas olika. Mot bakgrund av det som redovisats ovan bedömer Mark- och miljööverdomstolen vidare att 40 § SFL eller lagstiftningens grunder i övrigt inte utgör något principiellt hinder mot att fatta ett sådant beslut som Föreningen har gjort. Vad Tribus har anfört angående eventuella skattemässiga konsekvenser eller i övrigt förändrar inte denna bedömning. Mark- och miljödomstolens dom ska således inte ändras.

Vid denna utgång ska Tribus ersätta Föreningen för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Det yrkade beloppet bedöms vara skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2015-04-01

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Vibeke Sylten samt tf. hovrättsassessorn Agneta Staff, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Joakim Edvinsson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-04-16
meddelad i
Växjö

Mål nr F 2016-13

KÄRANDE

Fastighets AB Tribus

Ombud: P-A B

SVARANDE

Åsviks tomtområdes samfällighetsförening

Ombud: G S

SAKEN

Klander av beslut vid föreningsstämma med Åsviks tomtområdes samfällighetsförening den 20 april 2013.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ogillar käromålet.

Mark- och miljödomstolens beslut den 5 juni 2013 om inhibition upphävs.

Fastighets AB Tribus ska ersätta Åsviks tomtområdes samfällighetsförening för rättegångskostnader i målet med totalt fyrtiofemtusen (45 000) kronor jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker. Av beloppet avser 36 000 kronor ombudsarvode och 9 000 kronor mervärdesskatt.

Dok.Id 285300

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

BAKGRUND

Åsviks tomtområdes samfällighetsförening förvaltar två gemensamhetsanläggningar; Åsvik ga:3 (vägar, grönområden m m) och Åsvik ga:5 (reningsverk). Vid föreningsstämma med Åsviks tomtområdes samfällighetsförening den 20 april 2013 beslutades bl a under § 19 om ramverk för tomtägares arbetsinsatser för föreningens gemensamma områden och åtaganden. Värdet på en timmes samfällighetsarbete höjdes från 50 till 100 kr. Högst 15 timmars arbete får tillgodoräknas vilket innebär en reduktion av årsavgiften på $15 \times 100 = 1\,500$ kr. Föreningsstämman beslutade under § 22 om utgifts- och inkomststat samt debiteringslängder för gemensamhetsanläggningarna Åsvik ga:3 och Åsvik ga:5.

Mark- och miljödomstolen har den 5 juni 2013 förordnat att de klandrade besluten tills vidare inte får verkställas (inhibition).

YRKANDEN M.M.

Fastighets AB Tribus, ägare till fem obebyggda delägarfastigheter, har, sedan talan mot beslutet under § 22 i protokollet från föreningsstämman den 20 april 2013 återkallats, yrkat, att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet under § 19 i samma protokoll. Bolaget har i huvudsak anfört följande. En samfällighetsförening kan enligt 40 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) inte ålägga sina medlemmar något annat än en betalningsskyldighet i form av bidrag i pengar fördelat medlemmarna emellan enligt de andelstal som gäller för förvaltningsobjektet. Valfrihetsmodellen torde ha många fördelar internt inom en förening men mot bakgrund av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter får det anses såsom högst tveksamt om rättsordningen skulle acceptera upplägget.

Fastighets AB Tribus har olika andelstal för utförande och drift av de båda gemensamhetsanläggningarna. Andelstalet i ga:3 är 1,0 och i ga:5 är andelstalet 0,2. Särskilda inkomst- och utgiftsstatser samt debiteringslängder föreligger för de båda gemensamhetsanläggningarna. Det som kan arbetas av är en betydande andel av årsavgiften. Samma gäller även för att nedlagt arbete kan sparas över åren och

kvittas mot årsavgift för de olika gemensamhetsanläggningarna. Förfarandet strider mot principen om likabehandling vilket blir särskilt tydligt när fråga är om två gemensamhetsanläggningar med olika andelstal där arbetsvalutan blir en betydande del av medlems årsavgift samt värdet av arbetsvalutan dels kan kvittas mot årsavgift för de båda gemensamhetsanläggningarna eller någon av dem oberoende av i vilken anläggning arbete utförts samt då även värde av arbetsvaluta kan sparas över åren för betalning av årsavgift vid ett senare tillfälle.

Bolaget har åberopat ett utlåtande av lantmätaren M E, vari hon beskrivit vad hon uppfattat som föreningens modell för finansiering av driften och utlåtit sig om denna modells lagenlighet. Hon har därvid ifrågasatt modellen främst ur borgenärsskyddssynvinkel.

Åsviks tomtområdes samfällighetsförening har bestritt bifall till klandertalan och anför i huvudsak följande. Det klandrade beslutet skall uppfattas på följande sätt. Alla medlemmar debiteras samma årsavgift. Om en medlem har utfört arbete i föreningen under innevarande år får medlemmen göra avräkning med 100 kr per arbetad timme, dock högst med 1 500 kr, på nästkommande års avgift. Avgiften kan dock aldrig bli under noll, d.v.s föreningen kan, om årsavgiften skulle vara lägre än 1 500 kr, aldrig bli skyldig att utge ersättning till en medlem, utan årsavgiften skulle i så fall bli noll kr. Det är brukligt att samfällighetsföreningar fullgör sina åtaganden genom frivilliga insatser från medlemmar. Skälet är att spara på kostnader för driften och att stärka medlemmarnas intresse för den gemensamma miljön. Eftersom en del medlemmar gör betydligt större arbetsinsatser än andra är det skäligt att de som ställer upp kompenseras på det ena eller andra sättet. Det är bara en liten reduktion av avgiften som är möjlig genom eget arbete. Högst 1 500 kr, vilket ska jämföras med årsavgiften som 2012 var 8 750 kr.

Eftersom kostnaden skulle bli högre om tjänsterna skulle köpas in externt blir föreningens soliditet, och risken för borgenärer och styrelse, inte mindre på grund av förfarandet med avräkning. Timavgiften är betydligt lägre än kostnaden för att köpa in tjänsterna externt. Förfarandet är rättvist eftersom alla medlemmar har

samma möjlighet till reduktion av avgiften. Det står inte heller i strid med vare sig lag eller föreningens stadgar.

Det är ett felaktigt påstående att nedlagt arbete överstigande 15 timmar kan sparas och avräknas kommande år. I det beslutade ramverket anges följande: ”Arbete på annat sätt eller annan tid utöver 15 timmar är självklart både tillåtet och välkommet men genererar inte reducering av årsavgiften.” Mer än 15 timmar får ej avräknas, varken för innevarande år eller nästkommande. Systemet har heller aldrig tillämpats på annat sätt som Tribus påstår.

Föreningen har åberopat Svea hovrätts dom 2002-03-14 i mål nr T 1850-01.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen meddelar dom utan huvudförhandling med stöd av 42 kap 18 § första stycket 5. Rättegångsbalken; båda parter har förklarat att huvudförhandling inte påkallas.

Bolaget har åberopat att det system för erläggande av avgift till föreningen som det klandrade beslutet avser skulle stå i strid med 40 § lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL), genom att möjliggöra betalning av årsavgift i annan valuta än pengar. Föreningen har däremot gjort gällande, att årsavgiften är bestämd i pengar men att medlem som utfört sådant arbete som anges i beslutet äger att mot avgiften avräkna ett på visst sätt bestämt belopp, beräknat med utgångspunkt i egen arbetsinsats, vilket enligt föreningens mening inte strider mot vare sig lag eller stadgar. Frågan härom är central i målet, och mark- och miljödomstolen gör däri följande bedömning.

Det torde inte vara ovanligt att det i samfällighetsföreningar – liksom andra föreningar – beslutas, att medlemmarna skall ombesörja olika förvaltningsåtgärder. Frågorna om så lagligen kan ske med hänsyn till att det i många situationer inte är möjligt för den som inte är nöjd med ett beslut härom att undandra sig beslutets verkningar genom att lämna föreningen samt, i ty fall, inom vilka ramar så kan ske,

saknar entydigt svar i rättskällorna, men har i viss utsträckning behandlats i den juridiska litteraturen. Föreningen har citerat Österberg, Samfälligheter, 8 u, s 97. Frågan har något mera ingående behandlats även av H i Gemensamhetsanläggningar. Inrättande och förvaltning, Norstedts, 1986, ss 227 – 232. H konstaterar först att en förening inte torde kunna ålägga medlemmarna arbetsplikt, men att inget hindrar föreningen från att anlita enskilda medlemmar för arbete mot betalning. ”Dock”, skriver H, ”kan man även tänka sig den lösningen, att medlemmarna erbjuds möjligheten att välja mellan att själva utföra arbeten svarande mot det andelstal, för vilket vars och ens fastighet svarar, medan de medlemmar som så föredrar i stället erlägger uttaxerade och på andelstalen baserade belopp.” Däremot menar han att det skulle strida mot grunderna för SFL att arbeten först utföres av vissa medlemmar och att därefter övriga fastighetsägare genom uttaxering åläggs att erlägga skönmässigt uppskattade belopp.

Domstolen finner att Hs betraktelsesätt förtjänar beaktande och att det förhållandet att medlemmar kan fullgöra sin skyldighet att bidra med resurser till anläggningens förvaltning på annat sätt än genom betalning i pengar således inte i sig kan sägas strida mot gällande rätt. Däremot återstår att avgöra, om det system föreningen i förevarande fall beslutat om är sådant, att det bör accepteras med hänsyn till lag, stadgar och allmänna associationsrättsliga principer.

Bolaget har vänt sig mot att möjligheten att erlägga betalning genom arbete kan avse en större del av årsavgiften, att systemet innebär möjlighet att spara inestående ersättning för arbete till annat år och mot att ersättning för arbete i en av de förvaltade samfälligheterna – g:a 3 resp g:a 5 – kan kvittas mot avgift i fråga om den andra samfälligheten, vilket kan leda till brister i likabehandlingen av medlemmar, då bolaget har olika andelstal i de båda föreningarna. Slutligen har bolaget gjort gällande att möjligheten att erlägga betalning genom arbete skulle äventyra föreningens borgenärs rätt. I dessa frågor gör domstolen följande bedömningar.

Det som framstår som tveksamt med ett system som det ifrågasatta ligger främst i att det oundvikligen måste uppstå variationer i fråga om värdet av den arbetsprestation som de arbetande medlemmarna tillhandahåller, dels genom olikheter i fråga om det utförda arbetets art, dels genom variationer i kompetens och kapacitet mellan medlemmarna. Enligt det tidigare sagda framstår det dock som i och för sig möjligt att stadga, att årsavgift i sin helhet skulle kunna erläggas i form av arbete. Att i stället möjliggöra detta endast i fråga om en mindre del av avgiften framstår snarast som en förbättring, oavsett om andelen i och för sig skall kallas större eller mindre. Den tidsvolym och timpeng samt de arbetskategorier som beslutet avser innebär enligt domstolens mening att riskerna i dessa hänseenden framstår som rimliga.

Föreningen har bestritt att det är möjligt att spara ersättning för arbete mellan olika år. Domstolen konstaterar, att det klandrade beslutets ordalydelse väl får anses hindra kvittning senare år för eventuella anspråk på ersättning överstigande 1 500 kr, men att den inte lämnar något säkert besked om huruvida sådant sparande kan ske i fråga om ersättning för arbete som håller sig inom ramen om 15 timmar per år eller, annorlunda uttryckt, om, för den händelse årsavgiften skulle understiga 1 500 kr, kvittning i ty fall skulle kunna ske senare år med ett belopp som högst motsvarande mellanskillnaden mellan årsavgiften för det år kvittning skall ske och beloppet 1 500 kr. Denna brist på precisering kan dock inte sägas innebära att beslutet skulle strida mot stadgarna eller gällande rätt och utgör inte skäl att upphäva beslutet.

Däremot framstår det som mindre tillfredsställande, att texten inte innehåller någon spärr mot att arbete i viss förening kvittas mot avgift i den andra föreningen. Emellertid kan inte texten sägas innebära att 41 § 2 st SFL träds förnär, och bolaget har inte heller visat, att någon sådan konsekvens uppträtt eller att någon konkret risk därför uppkommit. Föreningens – obestridda - redogörelse för hur arbete och avgifter fördelat sig ger vid handen att risken måste bedömas som låg, och utgör inte heller skäl att upphäva det klandrade beslutet.

Beträffande eventuella risker för borgenärer gör domstolen följande bedömning. Det får anses ha framgått, att systemets reella innebörd är, att medlemmar som utför visst arbete åt föreningen äger att vid erläggande av fastställd årsavgift – som fastställs i pengar och beräknas med utgångspunkt i fastställda andelstal – genom kvittning avräkna på visst sätt fastställt vederlag för redan utfört arbete. Domstolen kan inte finna att denna kvittning innebär några särskilda borgenärsrisker. Därtill kommer, att om tillgängliga medel inte räcker till betalning av klar och förfallen skuld för vilken föreningen svarar, skall styrelsen utan dröjsmål upprätta och på föreningsstämma framlägga särskild debiteringslängd samt omedelbart uttaga vad som fordras (43 § första stycket SFL). Föreningsstämmans beslut gäller reduktion av ”medlemsavgiften”. Domstolen utgår därför ifrån att detta gäller den debitering som beslutas av den ordinarie föreningsstämman varje år och inte vid en eventuell uttaxering enligt 43 § SFL. Säkerheten för samfällighetsföreningens borgenärer påverkas därför inte av att den årliga medlemsavgiften reduceras för medlemmar som utför eget arbete. Att styrelsens ledamöter blir solidariskt ansvariga för samfällighetsföreningens skuld om de försummar vad som åligger dem enligt 43 § första stycket SFL förändrar inte denna bedömning.

Domstolen finner således inte skäl att upphäva Åsviks tomtområdes samfällighetsförenings beslut vid föreningsstämman den 20 april 2013, § 19. Till följd härav skall det tidigare meddelade inhibitionsbeslutet upphävas.

Vid denna utgång i målet ska Fastighets AB Tribus ersätta samfällighetsföreningen för dess kostnader i målet. Det av föreningen yrkade beloppet, 36 000 kr avseende ombudsarvode jämte mervärdesskatt, får anses skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 425)

Överklagande senast den 7 maj 2014.

Carl-Göran Heden

Åke Pettersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Carl-Göran Heden, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson.