



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2017-07-20
Stockholm

Mål nr
F 3532-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-03-23 i mål nr F 4601-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

B B

Ombud: Advokaten C L

Motpart

Rönnängs Brygga samfällighetsförening, 717914-2927

Ombud: P A

SAKEN

Klandertalan enligt lagen om förvaltning av samfälligheter

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd.
2. Med upphävande av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom stadfäster Mark- och miljööverdomstolen den förlikning som parterna träffat och som framgår av bilaga B till Mark- och miljööverdomstolens dom.

Dok.Id 1359184

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

Sedan B B överklagat mark- och miljödomstolens dom har parterna träffat den förlikning som återges i bilaga B. Parterna har begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom och stadfästa förlikningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det finns inget hinder mot att stadfästa förlikningen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga C

Överklagande senast den 2017-08-17

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Ingrid Åhman, referent, och Eywor Helmenius (deltar ej i beslutet om prövningstillstånd) samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-03-23
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 4601-16

KÄRANDE
B B

MOTPART
Rönnängs Brygga Samfällighetsförening, 717914-2927

Ombud: P A

SAKEN
Klandertalan enligt samfällighetslagen

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ogillar käromålet.
 2. B B ska betala ersättning till Rönnängs Brygga Samfällighetsförening för dess rättegångskostnader med 49 500 kr, som avser ombudsarvode, jämte ränta enligt lag.
-

Dok.Id 356986

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Vid en extra föreningsstämma i Rönnängs Brygga samfällighetsförening den 29 november 2016 beslutade stämman att bifalla ett förslag till inkomst- och utgiftsstat samt debiteringslängd (§ 7). Vidare beslutade stämman att bifalla styrelsens förslag att ge styrelsen befogenhet i fråga om upphandling av erforderlig teknisk/administrativ förvaltning för att sköta anläggningssamfälligheten Ga:8 och Ga:9 (§ 8).

I beslut den 18 januari 2017 avslog mark- och miljödomstolen B Bs yrkande om inhibition av besluten.

YRKANDEN M.M.

B B har yrkat att besluten under §§ 7 och 8 ska upphävas. Han har även yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Samfällighetsföreningen har yrkat att B Bs yrkanden ska avslås samt ersättning för sina rättegångskostnader.

B B har utvecklat sin talan enligt i huvudsak följande. På extrastämman ställdes frågor om ”övriga rörelseintäkter” som styrelsen inte kunde svara på. Styrelsen har endast redovisat en ”budgetsammanställning” som man benämner ”Inkomst och Utgiftsstat”. Det saknas redovisning av de olika kostnaderna som föreningen har. Det kan inte anses att den enskilde medlemmens rätt till insyn i föreningens gemensamma ekonomi tillgodosetts genom detta hemlighetsmakeri och totala avsaknad av information. Styrelsen har heller inte presenterat någon budget för verksamhetsåret 2017, vilket strider mot stadgarna eftersom räkenskaperna delats upp till 1/12 – 31/5. Enligt § 11 ska föreningens räkenskapsperiod omfatta tiden 1 januari till 31 december (kalenderår). Han har under mötet ställt olika frågor om debiteringen och kostnaderna utan att få svar. Styrelsen har uppenbart ingen som helst kontroll på redovisade siffror. Som helhet måste utgiftsstaten och debiteringslängden anses så bristfälliga att de långtifrån uppfyller de lagstadgade kraven som vilar på styrelsen. Utdebiteringslängden redovisar heller inte det totala

antalet andelstal, eller med vilka andelstal som respektive fastighet ingår med i föreningen.

När det gäller beslutet att ge styrelsen befogenhet i fråga om upphandling av erforderlig teknisk/administrativ förvaltning för att sköta anläggningssamfälligheten Ga:8 och Ga:9 så föreligger ett inhibitionsbeslut i ett annat mål som innebär att styrelsen inte har rätten att teckna avtal om förlängning av avtal med SBC AB för ”teknisk/administrativ” förvaltning. Styrelsen har fått ett beslut på upphandling av ”teknisk/administrativ” förvaltning som innebär ett ”frikort” utan någon övre begränsning för kostnader. Detta utan att redovisa en budget för 2017 där det framgår hur föreningens ekonomi påverkas i sin helhet, och utan att redovisa vilka kostnader som föreningens medlemmar kommer att belastas av. Detta strider mot lagen om hur förvaltningen av en samfällighet ska ske och tar inte hänsyn till hur den enskilde medlemmen ska kunna ha ekonomisk planering för sin egen privatekonomi.

Samfällighetsföreningen har bl.a. anfört följande. Den paragraf som reglerar frågan om inkomst- och utgiftsstat är § 41 SFL. Av prop. 1973:160 sid. 432 framgår att i lagen inte getts några närmare föreskrifter om statens innehåll och att någon generell norm inte här kan uppställas. Begreppet inkomst- och utgiftsstat är ett annat ord för budget vilket enligt Samfälligheten klargör att det här är fråga om en uppskattning av framtida inkomster och utgifter att läggas till grund för utdebitering från delägarna genom en s.k. debiteringslängd. Det är således inte fråga om någon exakt vetenskap utan en skälighetsbedömning utifrån tidigare utfall kopplat med en framtidsuppskattning.

Föreningen är nybildad och har i sin nuvarande utformning ännu inte varit i gång i sin slutliga form i två år samt att Samfälligheten har under denna tid endast haft en ordinarie föreningsstämma nämligen den 14 maj 2016. Detta innebär att det av naturliga skäl, vilket klaganden själv bekräftat, inte finns något brett erfarenhetsunderlag för budgetering.

Av Samfällighetens inkomst- och utgiftsstat som den presenterats på extra föreningsstämma framgår att den bygger på intäkter och utgifter från år 2015 samt en redovisning av likviditet och eget kapital. Den redovisar således mer än vad som är nödvändigt vad avser bakgrundsmaterial och redovisar bland annat avskrivningar vilket inte är nödvändigt.

Vad avser intäkter finns enligt Samfälligheten inget mer att redovisa i sak om man inte ska gå ner på individnivå. Samfälligheten är naturligtvis beredd på att om inte budgeterade pengar inflyter åter kalla till extra föreningsstämma eller ta upp frågan om ökade inkomster på nästa ordinarie föreningsstämma för att få budgeten i balans.

Beträffande kostnadsuppskattning så kan naturligtvis uppdelningen på poster ökas men har bedömts inte behöva göras då dels anläggningen är ny och dels då det på ordinarie stämma den 14 maj 2016 redovisats och genomgått årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015 vilket delägarna tagit del av och som utgör underlag för på extra föreningsstämman presenterad inkomst- och utgiftsstat. Något nytt konkret beslutsunderlag har härefter inte tillkommit och tillkommer inte förrän årsredovisning och revisionsberättelse föreligger för räkenskapsåret 2016. Samfälligheten finner därför klagandens kritik av utgiftsbudgeten osaklig och att klaganden missförstått syftet med kostnadsuppskattningen. Enligt Samfällighetens mening så kan inte en ökad detaljering påverka kostnadsuppskattningen på så sätt att, såsom klaganden uppenbarligen hävdar, faktiska kostnader minskar.

Den största osäkerheten i kostnadsdelen är enligt Samfälligheten behovet av inhyrning av extern expertis för att lösa de juridiska frågor som uppkommit till följd av att Samfälligheten stämts av ägarna till två av delägarfastigheterna.

Det är ändå summa utgifter som är viktigast och att det bör påpekas att styrelsen har rätt att, om så krävs, inom denna ram omfördela kostnader mellan de olika utgiftsslagen om detta skulle vara nödvändigt liksom att inte förbruka upptaget belopp inom en angiven kostnadspost.

Tilläggas kan att Samfälligheten har gjort en försiktig budgetering då man haft som målsättning att hålla i princip samma kostnadsnivå som tidigare år oavsett inflation. Det bör också påpekas att styrelsens medlemmar såsom delägare har samma om inte högre krav på att hålla kostnaderna så låga som möjligt för delägarna.

Noteras kan att en överväldigande majoritet av delägarna är nöjda med styrelsens arbete vilket framgår av protokollet från den extra föreningsstämman. Rätten uppmärksammas därför på att klaganden inte fått gehör för sin kritik av styrelsen och styrelsens skötsel av gemensamhetsanläggningarna vilket bör beaktas när man prövar klagandens besvärslaga. Till detta kommer att tyvärr har Samfälligheten bilden av att oavsett vad som görs så är inte klaganden nöjd.

En lagenlig debiteringslängd ska enligt § 42 SFL och praxis innehålla fastighetsbeteckning, ägare, debiterat belopp och förfallodag. Samfälligheten konstaterar att framlagd debiteringslängd uppfyller detta krav. Det finns inget krav på att i debiteringslängden skriva in andelstal.

Samfälligheten har inte, såsom klaganden begärt, gjort en antedaterad debiteringslängd med början den 1 januari 2016 då det enligt Samfälligheten inte finns något lagstöd för detta.

Samfälligheten finner att utifrån vad som anförts ovan att på extrastämman i § 7 fattade beslut står i full överensstämmelse med gällande lagstiftning och stadgar och att klaganden saknar grund för sina påståenden om att på extrastämman tagits beslut i strid mot gällande lagstiftning och stadgar.

Klaganden synes rätteligen, så som får förstås, i anförda grunder och omständigheter under § 8 även ta upp fråga som faller under § 6 i protokollet, dvs. den extra föreningsstämmans beslut att upphäva § 7a1 i ordinarie föreningsstämmas protokoll där styrelsen bemyndigades att förlänga avtalet med SBC AB ytterligare två år.

Vad avser upphävandet av beslut om förlängning av avtalet med SBC vid ordinarie stämma den 14 maj 2016 har styrelsen beslutat att, trots ordinarie stämmas godkännande, inte förlänga detta varför denna fråga i dag är en ickefråga. Styrelsen har därför funnit det lämpligt att föreslå den extra föreningsstämman att upphäva detta beslut vilket skett, se § 6 stämmoprotokollet.

För att klargöra gränsen mellan styrelsen och föreningsstämman vad avser förvaltningsåtgärder och för att undvika framtida kontroverser har styrelsen föreslagit att den extra föreningsstämman fattar beslut i frågan i enlighet med framlagt förslag vilket stämman godkänt, se § 8 stämmoprotokollet.

Samfälligheten hävdar således till skillnad från klaganden att detta i § 8 tagna beslutet står helt i samklang med lagar, stadgar och praxis och att anledningen till att frågan tagits upp på den extra föreningsstämman är att tydliggöra styrelsens kompetensområde avseende förvaltningsåtgärder för att undvika framtida överklaganden.

Samfälligheten finner att utifrån vad som ovan anförts att på extrastämman fattade beslut avseende §§ 6 och 8 står i full överensstämmelse med lag och gällande stadgar och att klaganden saknar grund för sina påståenden om att på extrastämman tagits beslut i strid mot gällande lagstiftning och stadgar.

DOMSKÄL

Beslut som fattas på föreningsstämma för en samfällighetsförening kan upphävas eller ändras om det inte tillkommit i behörig ordning eller om det strider mot lagen (1973:1150) om förvaltningen av samfälligheter (SFL) eller mot annan författning eller mot föreningens stadgar (53 § SFL). Det sagda innebär att domstolens prövning i ett klandermål främst innebär en kontroll av om de fattade besluten på stämman strider mot föreningens stadgar eller gällande lagbestämmelser, dvs. om besluten är formellt korrekta. Domstolen har inte att bedöma lämpligheten av fattade beslut och kan inte heller pröva löpande förvaltningsåtgärder som styrelsen utfört.

Av 41 § SFL framgår att styrelsen ska upprätta en utgifts- och inkomststat innan uttaxering sker och att staten ska föreläggas föreningsstämman för godkännande. Som föreningen angett ger lagen inga närmare föreskrifter om statens innehåll. I fråga om föreningar med stort medlemsantal eller företag av sådan omfattning att något mera avsevärt spelrum för flera kostnadsalternativ finns, bör ganska stora krav kunna ställas på statens utformning. Gäller det mindre föreningar där kostnaderna inte varierar nämnvärt, torde däremot staten kunna göras förhållandevis enkel (Prop. 1973:160 s. 432).

Rönnängs Brygga Samfällighetsförening är en förhållandevis liten förening. Enligt mark- och miljödomstolen uppfyller staten väl de krav som kan ställas utifrån lagstadgade krav. Vidare innehåller debiteringslängden de uppgifter som anges i 42 § nämnda lag.

Beslutet i § 8 står enligt mark- och miljödomstolen i överensstämmelse med lag och gällande stadgar.

Sammanfattningsvis har det inte framkommit något som ger skäl att upphäva de klandrade besluten. B Bs talan ska därför ogillas.

Med denna bedömning ska B B ersätta samfälligheten för dess rättegångskostnader. Det yrkade beloppet framstår som skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV425)

Överklagande senast den 13 april 2017.

Gunnar Bergelin

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit t.f. chefsrådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.