



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060106

DOM
2017-08-24
Stockholm

Mål nr
F 9396-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-10-20 i mål nr F 5148-16, se bilaga A

KLAGANDE

Enkärrets Samfällighetsförening
Box 93
134 07 Ingarö

Ombud: HW

MOTPARTER

1. CF

2. FF

SAKEN

Rättelse av uttaxering vid föreningsstämma

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar yrkandet om att debiteringslängden för 2016 och de efterkommande stämmobesluten ska ogiltigförklaras.
2. Mark- och miljööverdomstolen ändrar punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom på det sättet att CF och FF talan avseende rättelse av debiteringslängd som lagts fram vid Enkärrets Samfällighetsförenings årsstämma den 26 maj 2016 lämnas utan bifall.

Dok.Id 1349743

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

3. Med ändring av punkten 3 i mark- och miljödomstolens dom befriar Mark- och miljööverdomstolen Enkärrrets Samfällighetsförening från skyldigheten att ersätta CF och FF rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förpliktar CF och FF att solidariskt ersätta Enkärrrets Samfällighetsförening för rättegångskostnader där med 30 000 kr, allt avseende ombudsarvode. På beloppet ska ränta betalas enligt 6 § räntelagen från dagen för mark- och miljödomstolens dom tills betalning sker.

 4. CF och FF ska solidariskt betala ersättning för Enkärrrets Samfällighetsförenings rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 15 625 kr. Beloppet avser ombudsarvode. På beloppet ska ränta betalas enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Enkärrets Samfällighetsförening (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ogilla käromålet och förplikta CF och FF att ersätta föreningen dess rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

CF och FF har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. De har därutöver yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ogiltigförklara den nu överklagade debiteringslängden samt de stämmobeslut som påverkas vid en ändrad debiteringslängd.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen, dock med följande förtydliganden, ändringar och tillägg.

Föreningen: CF och FF har inte på något sätt medverkat i att klarlägga förhållandet rörande uthyrningen av komplementbostaden. Även om föreningen vid tidpunkten för beslutet inte hade faktisk vetskap om hyresavtalets längd visar vad som nu framkommit om ett ettårigt avtal att hyresförhållandet var tillräckligt långvarigt för att det skulle föranleda en andelstalsjustering. När styrelsen fattade beslutet hade hyresförhållandet pågått 5-6 månader och även det får anses vara tillräckligt varaktigt för att nyttan av gemen-samhetsanläggningen ska anses ha varit betydande för fastigheten. CF och FF har tidigare varaktigt hyrt ut komplementbostaden.

CF och FF: De vill att mark- och miljööverdomstolen tydliggör hur förhållandena som kan leda till ändrat andelstal ska tolkas och hur omfattande styrelsens utredningsskyldighet är. Om det därefter behövs ska den överklagade debiteringslängden och de stämmobeslut som påverkas av den ogiltigförklaras. Styrelsen har inte velat svara på hur de tolkar sakförhållandena för andelstalsändring och hur de utför sitt uppdrag och har inte följt ett tidigare beslut att säkerställa att andelstalen stämmer för alla fastighetsägare. Att styrelsen inte har undersökt förhållandena hos samtliga medlemmar utan enbart hos dem tyder på ett godtyckligt och orättvist agerande från styrelsens sida.

Avtalet med den inneboende gällde ett år. Det är för kort tid för att leda till ändrad folkbokföring och kan inte anses vara varaktig. Deras gästhus har stått tomt under längre tid än det har varit uthyrt. Under denna tid halverade inte styrelsen andelstalet.

Parterna har åberopat viss skriftlig bevisning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ogiltigförklaring av debiteringslängden

CF och FF har först i svarsskriften, efter att tiden för att överklaga mark- och miljööverdomstolens dom gått ut, framfört yrkandet om att debiteringslängden ska ogiltigförklaras liksom de stämmobeslut som har påverkats av ändringarna i debiteringslängden. Yrkandet framställdes inte heller i mark- och miljödomstolen. Eftersom yrkandet inte har varit föremål för mark- och miljödomstolens prövning och dessutom har framförts för sent kan inte Mark- och miljööverdomstolen pröva yrkandet och det ska därför avvisas.

Målet i sak

Mark- och miljööverdomstolen gör samma bedömning som mark- och miljödomstolen i frågan om komplementbostaden får anses fungera för självständigt boende och att

byggnaderna på fastigheten genom uthyrningen ändrats till användning för två olika hushåll.

Enligt förrättningsbeslutet krävs det också, för att styrelsen för föreningen ska kunna ändra andelstal för en fastighet, att förändringen ska vara varaktig. Vid bedömningen av vad som avses med en varaktig förändring måste syftet med förrättningsbeslutet beaktas.

Av 24 a § anläggningslagen (1973:1149), AL, följer att Lantmäterimyndigheten i anläggningsbeslutet kan bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande.

Förrättningsbeslutet fattades av Lantmäterimyndigheten den 12 oktober 2002 med stöd av 24 a § AL och har, i denna del, den lydelse som framgår av överklagade domen. I beslutet anges vilket andelstal som ska tillämpas när förhållandena ändras på det sätt som myndigheten angivit i föreskrifterna. Styrelsens befogenheter inskränker sig i praktiken till ett konstaterande av att ändrade förhållanden inträffat och att föreskrifterna till följd därav ska börja tillämpas (prop. 1996/97:92 s. 65). I förevarande fall har styrelsen fattat beslut om ändring av andelstalet, underrättat fastighetsägaren om detta och anmält beslutet för införing i fastighetsregistret. Samfällighetsföreningen har den 26 maj 2016 hållit föreningsstämma där den av styrelsen upprättade debiteringslängden med det ändrade andelstalet har lagts fram. Ett beslut om höjt eller sänkt andelstal kan ändras igen, vanligtvis inför ordinarie föreningsstämma påföljande år.

Annat har inte framkommit än att komplementbostaden hyrts ut sedan december 2015 och att uthyrningen enligt hyresavtalet skulle pågå till den 30 november 2016. Hyresperiodens längd är således lika lång som den normala tiden mellan två årsstämmor. Mot bakgrund av förrättningsbeslutets innebörd och möjligheten att, normalt årligen, justera andelstalet för en fastighet vid förändringar av brukandet av fastigheten får uthyrningen enligt Mark- och miljööverdomstolens mening anses varaktig.

Föreningens beslut om uttaxering avseende XXX var därför riktigt och föreningens överklagande ska således bifallas i enlighet med domslutet.

Rättegångskostnader

Enligt 16 kap. 14 § FBL får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, beslutas att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen.

Föreningen har vunnit bifall till sitt överklagande. Omständigheterna är sådana att den ska befrias från skyldigheten att utge ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och istället ersättas för sina rättegångskostnader där av CF och FF. Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 56 250 kr inklusive mervärdes-skatt, motsvarande 18 timmars arbete för ombudet. CF och FF har ifrågasatt yrkandets skälighet. Med beaktande av målets art, omfattning och svårighetsgrad bedömer Mark- och miljööverdomstolen att föreningen är skäligen tillgodosedd med en ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen om 30 000 kr.

Föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 15 625 kr inklusive mervärdesskatt, avseende fem timmars arbete. Yrkad ersättning får anses skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2017-09-14

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg och tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsråden Eywor Helmenius, referent, och Margaretha Gistorp.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-10-20
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 5148-16

KÄRANDE

1. CF

2. FF

SVARANDE

Enkärrrets Samfällighetsförening
Box 93
134 07 Ingarö

Ombud: HW

SAKEN

Rättelse av uttaxering vid föreningsstämma

DOMSLUT

1. Med undanröjande av mark- och miljödomstolens treskodom den 23 augusti 2016 i mål nr F 3777-16 rättar mark- och miljödomstolen den debiteringslängd som framlades av Enkärrrets Samfällighetsförening vid årsstämma den 26 maj 2016, under punkten 8 i protokollet från stämman, på det sättet att uttaxeringen av bidrag såvitt avser XXX beräknas efter andelstalet 2 och fastställs till totalt 6 168 kr.

3. Enkärrrets Samfällighetsförening ska ersätta CF och FF för rättegångskostnader med 4 040 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom tills betalning sker.

Dok.Id 473278

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

CF och FF äger fastigheten XXX i Värmdö kommun. Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Enkärret ga:2, som förvaltas av Enkärrrets Samfällighetsförening.

Den 26 maj 2016 höll Enkärrrets Samfällighetsförening ordinarie årsstämma under vilken debiteringslängd lades fram. Enligt debiteringslängden ska utdebitering av bidrag gällande fastigheten XXX beräknas efter andelstalet 4 och utges med ett belopp om 11 836 kr.

CF och FF har väckt talan mot Enkärrrets Samfällighetsförening om rättelse av uttaxeringen. Mark- och miljödomstolen har i tredskodom den 23 augusti 2016 (mål F 3777-16) bifallit deras talan. Enkärrrets Samfällighetsförening har ansökt om återvinning av tredskodomen och handläggningen har därför återupptagits i detta mål. Mark- och miljödomstolen avgör målet på handlingarna enligt 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken.

YRKANDEN M.M.

CF och FF har yrkat att mark- och miljödomstolen *i första hand* ska rätta den debiteringslängd som lades fram på årsstämman den 26 maj 2016 på så sätt att utdebiteringen för fastigheten XXX beräknas efter andelstalet 2 och därmed fastställs till 6 168 kr. CF och FF har yrkat att mark- och miljödomstolen *i andra hand* rättar debiteringslängden på så sätt att andelstalen för övriga fastigheter i Enkärrret ga:2 bedöms efter samma kriterier som gällt vid ändringen av andelstalet för fastigheten XXX.

Enkärrrets Samfällighetsförening har bestritt käromålet.

Båda parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

CF och FF

Enkärrets Samfällighetsförenings styrelse har enligt förrättningsbeslutet för Enkärret ga:2 rätt att ändra en deltagande fastighets andelstal. Enligt förrättningsbeslutet får styrelsen fördubbla andelstalet för en fastighet om (1) fastigheten ska vara bebyggd med minst två bostadshus som fungerar självständigt, (2) om det i bostadshusen ska bo olika hushåll och (3) om förändringen ska vara varaktig innan beslut fattas om ändrat andelstal. De underrättades den 26 maj 2016 om att andelstalet inom Enkärret ga:2 ändrats för deras fastighet från två till fyra. Ändringen återfinns i den debiteringslängd som lades fram under årsstämman samma dag.

De nämnda kriterierna (1-3) är så löst definierade att den lag som ger stöd åt styrelsens möjlighet att ändra andelstalen inte kan appliceras. Styrelsen kan på grund av godtyckligt agerande och beslutsfattande inte heller förvalta uppgiften att följa Lantmäteriets beslut. Kriterierna som ska ligga till grund för utökning av andelstal är inte uppfyllda i deras fall.

Att deras komplementbostad hyrs ut innebär inte att det finns två självständigt fungerande bostadshus på fastigheten. Hyresgästen tillhör inte heller ett annat hushåll och arrangemanget är inte stadigvarande. Gästhuset uthyrs möblerat och hyresgästen står inte skriven på adressen, eftersom det rör sig om en tillfällig lösning. Deras hyresavtal är giltigt fram till den 30 november 2016. De tar inte ut en marknadsmässig hyra utan hyresgästen betalar vad boendet i huset kostar. De delar på hushållsel, hushållssopor, toalettömningar, trädgård, uteplatser, skötsel, odling och vinterunderhåll av gemensamma ytor. De firar också högtider, födelsedagar och fester tillsammans. Det är en självklarhet att deras och hyresgästens barnbarn springer mellan husen. Komplementbostaden är inte lämpad för ett självständigt boende då det saknas förvaringsmöjligheter och förråd. Det saknas också möjlighet att teckna egna avtal såvitt avser el och telefoni. Huset och de lösa inventarierna är försäkrade via deras villa- och hemförsäkring.

På årsstämman den 26 maj 2016 har endast deras fastighet belagts med utökat andelstal utan att någon undersökning gjorts för resterande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Kärandena har framfört förfrågningar till styrelsen för att diskutera de aktuella kriterierna för att få ordning på hanteringen av andelstal i samfälligheten. De har emellertid inte fått något gehör. Styrelsen i föreningen ska säkerställa att andelstalen stämmer för alla fastigheter som deltar i anläggningen. Det finns liknande förhållanden vad gäller andra fastigheter i samfälligheten. Styrelsen ska därför åläggas att undersöka, konstatera och rätta övriga fastigheters andelstal i debiteringslängden.

Flera fastigheter inom samfälligheten har två eller flera bostadshus, varav vissa bostadshus under en längre tid använts av personer utöver fastighetsägarna. Bland annat har den tidigare ordföranden i samfälligheten hyrt ut sin komplementbostad utan att andelstalen ändrats. Problem bygger på oklarheter i fråga om vad som avses med ”självständigt fungerande bostadshus” och ”annat hushåll”. Det är vanskligt för en styrelse att ta fram egna definitioner och göra egna undersökningar av varje enskild fastighet.

Med tanke på den utredning som styrelsen har utfört i detta fall genom att ha inventerat brevlådor samt intervjuat besökare och hantverkare är det besynnerligt att endast deras fastighet har ändrat andelstal. Det finns flera andra fastigheter i samfälligheten som har liknande förhållanden. Det aktuella förfarandet innebär därför att medlemmar har särbehandlats.

Enkärrrets Samfällighetsförening

Beslutet om uttaxering avseende fastigheten XXX strider inte mot 46 § SFL. Enkärrrets Samfällighetsförenings styrelse har enligt Lantmäteriets beslut den 12 oktober 2002 (AB001092) rätt att besluta om ändrat andelstal under de förutsättningar som anges i beslutet. Kärandens fastighet är bebyggd med två självständigt fungerande bostadshus, vilket framgår av bakomliggande förrättning, varför fastigheten åsatts andelstal 4.

Styrelsen har enligt förrättningsbeslutet bland annat och såvitt är aktuellt i målet ”rätt att besluta om ändrat andelstal när fastighet som är bebyggd med två bostadshus som fungerar självständigt och som tidigare används av samma hushåll men där användningen ändras till olika hushåll”. Skrivningen är enligt föreningen klar, entydig och kan inte misstolkas.

I december 2015 noterade styrelsen i Enkärrrets Samfällighetsförening att inflyttning pågick i kärandenas komplementbostad och att en egen postlåda med namnet EB satts upp. EB har bekräftat för styrelsen att hon hyr bostaden av kärandena. I april 2016 påbörjades renovering av komplementbostaden och styrelsen fick uppgift av hantverkare på plats att renovering pågår av den bostad som kärandena hyr ut. EB uppehåller sig idag permanent på fastigheten XXX.

Kärandena har alltså en fastighet bebyggd med två bostadshus. Det ena huset bebos av kärandena och det andra av en hyresgäst. Det finns således två självständiga hushåll på fastigheten som deltar i gemensamhetsanläggningen. Förhållandet har pågått sedan december 2015. Det har alltså inträtt sådana ändrade förhållanden som innebär att en ändring av andelstalet för fastigheten ska och får ske.

Det av styrelsen beslutade andelstalet har registrerats i fastighetsregistret den 26 maj 2016. Styrelsen har i e-post den 8 mars 2016 kommunicerat förhållandet att styrelsen uppfattat att käranden hyr ut sin komplementbostad till EB. Det som kärandena meddelade till styrelsen den 18 mars 2016 innehåller inget bestridande över att uthyrning inte sker utan en redogörelse över att uthyrning av bostadshuset inte kan föranleda en ändring av andelstalet. Det synes alltså vara ostridigt att komplementbostaden hyrs ut.

Styrelsens agerande har inte på något sätt varit godtyckligt, utan beslut har fattats utifrån den information som funnits tillgänglig. Föreningen har kommunicerat med kärandena innan beslutet fattades. Kärandena har inte på något sätt inkommit med underlag före eller efter styrelsens beslut som tyder på att beslutet vilar på felaktig

grund. Att lägga en utredningsbörda på föreningen att i varje enskilt fall reda ut de faktiska förhållandena på varje fastighet är en betungande och orimlig uppgift för föreningen. Föreningen borde kunna utgå från de faktiska förhållandena som föreligger och som uppfattats av styrelsen.

Kärandenas andrahandyrkande kan enligt föreningen inte bli föremål för domstolens prövning och beslut inom ramen för en talan av aktuellt slag varför yrkandet lämnas okommenterat.

DOMSKÄL

Enligt 24 a § tredje stycket anläggningslagen (1973:1149), AL, får den som är missnöjd med styrelsens beslut om ändrat andelstal väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § SFL angående rättelse av uttaxering. Bestämmelsen om rättelse av uttaxering innebär en möjlighet för en medlem att genom klandertalan få en ändring av det belopp som angetts i debiteringslängden.

CF och FF har som grund för sitt förstahands-yrkande gjort gällande att beslutet om uttaxering ska rättas eftersom styrelsens beslut att ändra andelstalet för deras fastighet är felaktigt.

Enligt 24 a § första stycket AL kan Lantmäterimyndigheten (LM) i ett anläggningsbeslut bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. De befogenheter som följer av ett sådant bemyndigande inskränker sig i praktiken till ett konstaterande av att ändrade förhållanden inträtt och att föreskrifterna ska tillämpas. Det är lämpligt att sådana föreskrifter innehåller kriterier som kan användas av styrelsen för att konstatera när förhållandena inträtt (prop. 1996/97:92 s. 94-95).

Förrättningsbeslutet gällande Enkärret ga:2 från den 12 oktober 2002 (AB001092) innehåller ett bemyndigande för styrelsen i Enkärrets Samfällighetsförening att

besluta om ändring av andelstal. Bemyndigandet har, i den del det har relevans för prövningen i detta fall, följande lydelse:

”Styrelsen har [...] rätt att besluta om ändrat andelstal när fastighet är bebyggd med två bostadshus som fungerar självständigt och som tidigare använts av samma hushåll men där användningen ändrats till olika hushåll eller det motsatta förhållandet. Förändringen ska vara varaktig innan beslut fattas om ändrat andelstal. Det ändrade andelstalet ska räknas fram efter de principer som framgår av protokoll aktbil. PR samt inventering och beräkning enligt tonkilometermetoden aktbil. C. Beslut om ändrat andelstal enligt ovan ska insändas till LM för registrering. Det nya andelstalet får inte tillämpas förrän sådan registrering har skett.”

Som kärandena har anfört måste LM:s beslut vara så pass tydligt att det är lätt för styrelsen att konstatera när ändrade förhållanden har inträtt. Om ett beslut inte uppfyller kravet på tydlighet – eller i övrigt inte uppfyller kraven i 24 a § – kan det upphävas genom att det beslut som innehåller bemyndigandet överklagas (se t.ex. MÖD 2013:21). Förrättningsbeslutet från 2002 har dock vunnit laga kraft. Det finns ingen möjlighet att inom ramen för detta mål överpröva beslutet på grund av att det inte uppfyller kraven i 24 a §. Tvärtom har mark- och miljödomstolen att förhålla sig till bemyndigandet och ta ställning till om styrelsen i Enkärrets Samfällighetsförening har fattat sitt beslut om ändring av andelstal i enlighet därmed.

Det är ostridigt mellan parterna att XXX är bebyggd med två bostadshus samt att det bostadshus som inte bebos av kärandena har hyrts ut sedan december 2015. Det är vidare ostridigt att beslutet om ändrat andelstal har insänts till LM samt att det nya andelstalet inte har tillämpats förrän ändringen har införts i fast-ighetsregistret. Parterna har dock olika uppfattningar i fråga om bostaden som hyrts ut är att anse som en självständigt fungerande bostad, om de två bostadshusen är två olika hushåll samt om uthyrningen utgör en varaktig förändring.

Som konstaterats i MÖD 2013:21 är begreppet ”hushåll” inte så entydigt att det inte kan misstolkas. En bedömning om bostadshusen har sådana egenskaper och funktioner som gör att de kan anses vara självständiga bostäder och att det rör sig om olika hushåll måste göras i det enskilda fallet (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 december 2015 i mål nr F 9168-14). Vid denna bedömning torde

tillgången till sovrum, kök och WC vara avgörande element i fråga om vad som kan utgöra ett eget hushåll och en självständigt fungerande bostad.

Det kan i detta fall konstateras att kärandena hyrt ut sin komplementbostad till en utomstående person för boende. Det står vidare klart att det endast är hyresgästen som har bott i komplementbostaden samt att det endast är kärandena som har bott i det andra bostadshuset. Det har inte ifrågasatts att komplementbostaden har sovrum, kök och WC eller att dessa boendefunktioner också nyttjats utan behövlig tillgång till det andra bostadshuset på fastigheten. Mark- och miljödomstolen bedömer mot bakgrund av detta att bostadshuset får anses fungera självständigt och att det rör sig om olika hushåll. Vad kärandena har anfört om att det saknas förråd och förvaringsmöjligheter i det uthyrda huset samt att de med hyresgästen gemensamt organiserat sophämtning m.m. förändrar inte denna bedömning.

Som framgår av bemyndigandet är en ytterligare förutsättning för att styrelsen ska kunna ändra ett andelstal att ”förändringen ska vara varaktig innan beslut fattas om ändrat andelstal”. Det finns ingen definition av begreppet varaktig i bemyndigandet eller i relevant lagstiftning. Enligt mark- och miljödomstolen måste dock begreppet ses i ljuset av kravet att LM:s bemyndigande endast får röra en stadigvarande ändring av en fastighets användningsätt enligt 24 a § AL. I förarbetena anges som exempel på vad som kan vara en sådan ändring att fastighetens typkod i fastighetstaxeringslängden ändras, t.ex. från fritidsboende till permanentboende (prop. 1996/97:92 s. 95). Enligt mark- och miljödomstolen måste begreppet vidare tolkas med hänsyn till vad som är skäligt med hänsyn till den nytta fastigheten har av anläggningen samt i vilken omfattning fastigheten beräknas använda anläggningen (jfr 15 § AL).

Komplementbostaden har hyrts ut sedan december 2015 och uthyrningen hade således pågått i ca 5-6 månader när styrelsen fattade beslut om ändring av andelstal för kärandenas fastighet. Kärandena har anfört att uthyrningen endast är en tillfällig lösning och att hyresavtalet som gäller mellan dem och hyresgästen endast gäller till den 30 november 2016. Dessa påståenden har inte ifrågasatts av Enkärrets Samfäll-

ighetsförening. Mark- och miljödomstolen bedömer att formerna för upplåtelsen samt den korta tid denna pågått när styrelsen fattade sitt beslut innebär att det inte kan anses röra sig om en varaktig förändring. Med hänsyn till vad som framkommit om hyresavtalets giltighetstid framstår det inte heller som att det varit skäligt med hänsyn till den nytta fastigheten har av anläggningen att i anslutning till årsstämman i maj 2016 besluta om ändring av andelstalet. Mot bakgrund av detta finner mark- och miljödomstolen att det inte funnits förutsättningar för styrelsen i Enkärrets Samfällighetsförening att ändra andelstalet för fastigheten XXX. Utdebiteringen gällande fastigheten ska således, som tidigare, beräknas efter andelstalet 2 och rättelse ska därför ske av debiteringslängden i enlighet med kärandenas förstahandsyrkande.

Vid denna utgång ska Enkärrets Samfällighetsförening ersätta CF och FF rättegångskostnader (18 kap. 1 § rättegångsbalken). De har yrkat ersättning med sammantaget 4 040 kr, vilket avser kostnader för ansökningsavgift, material, porto, arbete samt tidsspillan. Enkärrets Samfällighetsförening har inte ifrågasatt beloppet. Mark- och miljödomstolen bedömer att den yrkade ersättningen är skälig.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (DV 425)

Överklagande senast den 10 november 2016.

Joakim Edvinsson

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Joakim Edvinsson, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL DÄR MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN ÄR FÖRSTA INSTANS

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen och det måste ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för domen och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i Mark- och miljööverdomstolen inte lagts fram tidigare, ska klaganden förklara anledningen till omständigheten eller beviset inte åberopats i mark- och miljödomstolen. **Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se