



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2020-06-09
Stockholm

Mål nr
F 6105-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-09 i mål nr F 4857-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A

2. B

Samma adress som 1

3. C

Ombud för 1–3: Jur.kand. x

Motpart

Lundby Stora samfällighetsförening
c/o x
Lundby 330
442 93 Kareby

SAKEN

Överenskommelse om utträde ur gemensamhetsanläggningen GA2 i Kungälvskommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar A's och B's överklaganden.
2. Mark- och miljööverdomstolen avslår C's överklagande.

Dok.Id 1578226

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

3. Mark- och miljööverdomstolen avslår A's, B's och C's yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 12 oktober 2018 att godkänna en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen. Överenskommelsen innebär bland annat att fastigheterna FA1 och FA2 inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen GA2. Sedan Lundby Stora samfällighetsförening överklagat beslutet överlämnade Lantmäteriet överklagandet till mark- och miljödomstolen. Överklagandet kom in till mark- och miljödomstolen den 5 december 2018. I fastighetsregistret registrerades nya ägare till fastigheten FA2 den 3 december 2018. Överklagandet kommunicerades till ägaren av FA3, C, och till de tidigare ägarna av FA2, A och B, som alla bestred föreningens yrkanden. De nya ägarna till FA2 fick inte tillfälle att yttra sig över Lundby Stora samfällighetsförenings överklagande innan dom meddelades.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C, A och B har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och överlämna Lundby Stora samfällighetsförenings överklagande till Lantmäteriet för prövning av om det ska avvisas. I andra hand har de yrkat att Lantmäteriets beslut ska fastställas.

C, A och B har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Lundby Stora samfällighetsförening har motsatt sig C's, A's och B's yrkanden.

Ägarna till fastigheten FA2 har beretts tillfälle att yttra sig i Mark- och miljööverdomstolen. De har meddelat att de inte vill överta A's och B's talan i målet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C, A och B har anfört i huvudsak följande:

Det är riktigt att A och B inte är sakägare i egenskap av fastighetsägare. Den juridiska situationen som parterna befinner sig i är komplicerad. Uppgiften om godkännandet av överenskommelsen har förts in i fastighetsregistret. Genom registreringen har beslutet fått slutlig faktisk och rättslig verkan. Mark- och miljödomstolens dom är meddelad mot bland andra A och B vid en tid då de inte ägde fastigheten. Vid återkallande av talan löper A och B en risk för att en dom grundad på domvilla meddelad mot dem som motparter står sig med otydlig juridisk konsekvens. De nya ägarna är inte beredda att träda in i målet och A och B vidhåller därför sitt överklagande.

I samband med att överklagandet överlämnades, eller i vart fall under målets handläggning vid mark- och miljödomstolen, har det stått klart att Lantmäteriet bedömt att överklagandet hade kommit in för sent. Vid sådant förhållande kan åtgärden att Lantmäteriet överlämnat handlingarna till mark- och miljödomstolen inte anses innefatta ett ställningstagande om att överklagandet kommit in i rätt tid. Domstolen skulle därför ha överlämnat överklagandet för prövning av avvisning. I vart fall strider inte överenskommelsen mot anläggningslagen.

Lundby Stora samfällighetsförening har vidhållit vad som tidigare anförs med tillägg av i huvudsak följande: Stämmobeslutet med överenskommelse om utträde har inte tillkommit i behörig ordning och överenskommelsen borde inte ha godkänts av Lantmäteriet eftersom den strider mot anläggningslagen. Fastighetsägarna till FA3 och FA2 bör solidariskt med övriga i gemenskapsanläggningen ingående fastigheter ansvara för kostnaderna av att avveckla anläggningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om Lantmäteriets beslut att godkänna en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen (1973:1149) ska bestå eller inte. Överenskommelsen innebär att

fastigheterna FA3 och FA2 inte längre ska ingå i gemensamhetsanläggningen GA2 och att utträde ska ske utan ersättning. Utgången i målet berör ägarna till inblandade fastigheter eftersom deltagande i gemensamhetsanläggningen är förknippat med rättigheter och skyldigheter för dem.

Eftersom det inte har framkommit att A och B i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är berörda av saken ska deras överklaganden avvisas. De nya ägarna till fastigheten FA2 har yttrat sig i Mark- och miljööverdomstolen och har meddelat att de inte vill inträda i målet. Förhållandet att de inte fick tillfälle att yttra sig över Lundby Stora samfällighetsförenings överklagande innan målet avgjordes i mark- och miljödomstolen är därför en brist som får anses läkt. Det sagda innebär att endast C's överklagande av mark- och miljödomstolens dom prövas i sak.

I fråga om rättidsprövningen av Lundby Stora samfällighets överklagande och om förutsättningarna för Lantmäteriet att besluta om godkännande av överenskommelsen om utträde delar Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens bedömning. C's överklagande ska därför avslås. Det betyder att mark- och miljödomstolens dom står fast.

Vid denna utgång ska A, B och C stå sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Avgörandet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Liisa Seim Sehr, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Beatrice Norin.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-05-09
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 4857-18

PARTER

Klagande

Lundby Stora samfällighetsförening
c/o x
Lundby 330
442 93 Kareby

Motparter

1. A

2. B

3. C

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut av den 12 oktober 2018 i ärende nr O181824, se bilaga 1

SAKEN

Överenskommelse om utträde ur gemensamhetsanläggningen Kungälv GA2 i Kungälvs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut om godkännande av överenskommelse gällande utträde ur GA2 för fastigheterna FA3 och FA2.

Kostnadsfördelningsbeslutet kvarstår.

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 12 oktober 2018 om godkännande av överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen. Av beslutet följer att överenskommelsen innebär att fastigheterna FA3 och FA2 ska utträda ur GA2 i Kungälv kommun och ingen ersättning ska betalas.

Lundby Stora samfällighetsförening har nu överklagat Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen. Lantmäteriet har, trots att föreningens överklagande inkommit för sent, i samband med överlämnandet av överklagandet angett att det inkommit i rätt tid till myndigheten.

YRKANDEN M.M.

Lundby Stora samfällighetsförening (förvaltande förening av GA2) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut. Föreningen har härvid anfört bl.a. följande.

Syftet med överklagandet är att ogiltigförklara utträdena och därmed säkerställa att fastigheterna FA3 och FA2 ska vara med och solidariskt med övriga medlemmar i föreningen betala kostnaderna för upplösning och fysisk avveckling av GA2.

Information om de planerade utträdena undanhölls övriga medlemmar i föreningen in i det sista, ända till sista punkten på årsstämmans dagordning "Övriga frågor". Fastän den då sittande styrelsen träffades kvällen innan årsstämman informerades inte ordföranden och sekreteraren om att kassören såsom delägare i FA2 samt ägare av FA3 tillsammans planerade att begära utträde ur föreningen. På kallelsen/dagordningen inför årsstämman i april 2018 fanns ingen punkt om att FA3 och FA2 planerade utträde ur föreningen, trots att denna information på ett avgörande sätt påverkar föreningen och dess verksamhet.

Först på punkten "Övriga frågor" på föreningens årsstämma begärde fastigheterna ifråga utträde ur gemensamhetsanläggningen GA2, då dom hade uppdagat

en möjlighet att istället för att ersätta det befintliga gemensamma och uttjänta reningsverket med ett nytt, ersätta detta med var sitt enskilt minireningsverk. Detta skedde utan någon som helst information till de övriga. Ingen, förutom ägare av FA3 och FA2, var förberedda på detta och kunde föreställa sig eller hade kunskaper om vad detta kunde innebära, förutom att en ny intressant möjlighet till avloppsreningslösning uppenbarade sig: enskilda minireningsverk. Detta var i fokus under de få minuter som gick innan mötet avslutades. Avgående styrelse tog sedan tillsammans med ägarna, efter att årsstämman avslutats, beslutet att godkänna att fastigheterna FA3 och FA2 fick utträda ur föreningen, utan att villkor för utträdet preciserades. Kassören, delägare i fastigheten FA2, medverkade alltså i att undanhålla viktig information och att ta ett beslut i egen sak. Övriga medlemmar i föreningen hade då åkt hem. Detta beslut protokollfördes därefter felaktigt som att beslutet togs inom ramen för årsstämman.

Under hösten började medlemmar ställa frågor om hur en avveckling av samfällighetsföreningen skulle gå till, vad det skulle kosta och vem som skulle betala. Det började då undersökas och kontakt togs med Lantmäteriets handläggare samt jurister på Villaägarnas Riksförbund. De rekommenderade att överklaga dessa utträden. Det framkom att om fastigheter går ur föreningen innan att sådant gemensamt beslut tagits, har föreningen inte rätt att debitera dessa för sina andelar av avvecklingskostnaderna för föreningen och reningsverket. Det får övriga stå för. Utträde ur en samfällighetsförening ska, enligt Lantmäteriet, föregås av en föreningsstämma där en majoritet av medlemmarna ska godkänna utträdena och dess villkor. Sittande styrelse godkände utträdena för FA3 och FA2 utan att en sådan ägt rum. En upplösning av föreningen föregås av ett likvidationssammanträde. Upplösning av samfälligheten sker därefter genom en omprövning av densamma, efter att sista fastigheten i samfälligheten fått sitt minireningsverk godkänt av kommunen. När detta ska ske i förevarande fall går i dagsläget ej att bestämma då alla inte har godkända minireningsverk än.

Tillträdande styrelsens egna utredning konstaterar att beslut tagna på årsstämma i april 2018 ej tillkommit i behörig ordning och strider mot 47 § och 50 §, samt 36 §

och 48 § i lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL, och är således ogiltiga. Detta verifierades även av jurister hos Villaägarnas Riksförbund.

Av 53 § SFL följer att om styrelseledamot eller sådan medlem eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt beröres anser att beslut som fattas på föreningsstämma ej tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller mot stadgarna, får han klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen.

B och A (ägare av fastigheten FA2) samt **C** (ägare av fastigheten FA3) har bestritt yrkandet.

B har anfört bl.a. följande.

Hon har av klaganden blivit anklagad för jäv. Hon bestrider att hon tidigare skulle meddelat sekreteraren att ändra kallelsen till årsmötet, eftersom hon personligen samma dag som mötet hölls hämtade ut underlag hos Kungälv kommun (Tillstånd för fastigheten FA2 att anlägga enskild avloppsanläggning, dnr MOBNM-2018-395). Påståendet att styrelsemötet skulle hållits hos henne kvällen innan är felaktigt. Hon kontaktade ordförande P och sekreteraren R för att de skulle gå igenom att alla papper var i ordning inför mötet. P kunde ej närvara eftersom hans närmaste var sjuka. R kom och hon kopierade underlag som han saknade. Något protokoll eller underlag för denna träff noterades ej eftersom de hjälpte varandra inför morgondagens möte. Hon kan inte förstå att hennes agerande ska ses som jäv. Som privatperson och fastighetsägare (50 procent) måste det finnas en möjlighet för henne, tillsammans med hennes man, att agera för deras fastighet FA2 utan att hon, även om hon är kassör, ska meddela styrelsen och föreningen. De har haft denna fastighet i 45 år, men kommunen har nekat eget avlopp, varför de gjorde en förfrågan. Eftersom det har kommit nya byggrätter utefter deras väg, vilka erhållit tillstånd med eget reningsverk, så kanske det kunde bli ett godkännande för dem.

Meddelande om årsmöte skickades ut per mail till alla genom sekreteraren R den 20 mars 2018. Hon erhöll tillståndet samma dag som årsmötet hölls.

Beträffande utträde ur föreningen kunde hon ej meddela detta tidigare, eftersom de erhöll tillståndet samma dag. Ingen motsatte sig utträdet under kvällen. Den 13 maj 2018 fick de underskrifter av samtliga i den nya styrelsen, som gemensamt med ägaren av fastigheten FA3 skickades till Lantmäteriet. Den 19 november 2018 erhöll de besked att Lantmäteriet hade beslutat om utträde.

Beträffande avveckling av föreningen har det inte diskuterats på något möte. De har under årens lopp diskuterat avloppsverket, ägare av fastigheten FA3 har tagit fram förslag gällande att förbättra eller kostnad för nytt verk, även fondering har varit på förslag men X har hela tiden avvisat förslagen då han inte har någon ekonomi till detta.

Enligt de underlag som klaganden har inkommit med till domstolen framgår att föreningen har haft nya möten, vilka hon ej erhållit någon kallelse till. Vad som diskuterats på dessa möten kan hon därför inte ha någon åsikt om. Hon har betalt avgift för hela 2018 och ansåg sig som medlem för hela året.

A och C har i likalydande skrivelse härvid anfört bl.a. följande.

Av protokoll från Lundby Stora samfällighetsförenings årsmöte onsdagen den 11 april 2018 framgår av punkt 3 att föreningens sittande ordförande P väljs som ordförande för årsmötet. Av punkt 13 framgår att X väljs som sekreterare på två år. Av punkt 14 framgår att C väljs som kassör på två år. Av punkt 27 framgår att fastigheterna FA3 och FA2 avser att anlägga enskilda reningsverk inom de egna fastigheterna. Kungälv's kommuns miljöenhet har beviljat tillstånd till detta. Under samma punkt framgår också att nämnda fastigheternas andelar i samfällighetsföreningen efterskänks.

Fastigheterna FA3 och FA2 ansökte till Lantmäteriet om utträde ur föreningen på Lantmäteriets blankett "Överenskommelse om andelstal i gemensamhetsanläggning", vilken genom den på årsmötet valda styrelsen godkändes av Lundby Stora samfällighetsförening. Överenskommelsen skickades in till Lantmäteriet den 13 maj 2018. Lantmäteriet bekräftade genom brev, daterat den 18 maj 2018, att denna överenskommelse inkommit till Lantmäteriet den 14 maj 2018.

Av brev från Lantmäteriet, daterat den 12 oktober 2018, framgår att överenskommelsen har godkänts samt att eventuellt överklagande av Lantmäteriets beslut ska ha inkommit senast den 9 november 2018. Kommer denna skrivelse in för sent kan överklagandet inte behandlas. Av brev från Lantmäteriet, daterat den 19 november 2018, framgår att beslutet om godkännande av överenskommelsen vunnit laga kraft, samt införts i fastighetsregistret samma dag (2018-11-19).

Det som klaganden bl.a. framfört i sitt för sent inkomna överklagande saknar all trovärdighet. Upplyningsvis kan nämnas att föreningens styrelse har haft drygt en månad på sig från årsmötet till tidpunkten då styrelsen godkände fastigheterna FA3:s och FA2:s utträde ur föreningen. Det är för honom helt främmande hur man kan överklaga sitt eget beslut, samt att göra detta långt efter att överenskommelsen om andelstal i gemensamhetsanläggningen vunnit laga kraft.

Att föreningen, ledd av styrelseledamot X, inte har vaknat i tid att bevaka föreningens intresse kan inte lasta ägare av fastigheterna FA3 och FA2, vilka fått godkännande av Lantmäteriet med rätt ifyllda blanketter, godkända protokoll, samt att det inte inkommit något överklagande under överklagandetiden.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149) AL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988) avgjort målet utan sammanträde.

Överklagande i rätt tid

A och C har gjort gällande att eftersom överklagandeskriften kommit in till Lantmäteriet efter överklagandetidens utgång så kan överklagandet inte behandlas.

Mark- och miljödomstolen har därför först att ta ställning till om överklagandet kan prövas av mark- och miljödomstolen när överklagandet har inkommit efter besvärstidens utgång.

En beslutsmyndighets enda uppgift i samband med ett överklagande – bortsett från att överväga om det finns anledning att rätta eller ändra beslutet – är att pröva om skrivelsen med överklagandet har kommit in i rätt tid. Om myndigheten då gör bedömningen att överklagandet har kommit in för sent ska det avvisas. Om en myndighet däremot finner att ett överklagande har kommit in i rätt tid ska den överlämna skrivelsen och övriga handlingar i ärendet till överinstansen.

Myndigheten behöver i allmänhet inte meddela ett särskilt beslut om detta utan åtgärden att överlämna handlingarna får regelmässigt anses innefatta ett ställningstagande av innebörd att överklagandet har kommit in i rätt tid. Ett sådant ställningstagande binder överinstansen (se prop. 1985/86:80 s. 74 och HFD 2011 ref. 65).

Lantmäteriet har bedömt att överklagandet har kommit in i rätt tid och därefter överlämnat handlingarna till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen saknar lagliga förutsättningar att överpröva Lantmäteriets bedömning i denna fråga (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande av den 2 november 2015 i mål P 2293-15).

Prövning i sak

Mark- och miljödomstolen har att pröva om Lantmäteriets beslut om godkännande av överenskommelsen är förenligt med AL.

Förändringar i delägarkretsen ska som huvudregel ske genom ny förrättning,

35 § AL. Ett undantag från huvudregeln om ny förrättning finns i 43 § AL. Enligt denna bestämmelse kan en överenskommelse träffas om att fastighet ska utträda eller inträda i gemensamhetsanläggning. Denna överenskommelse har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av Lantmäteriet. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot AL.

Det har anförts att föreningens beslut om att godkänna överenskommelsen om utträde är ogiltigt och strider mot reglerna i lagen om förvaltning av samfällighetsföreningar (1973:1150), SFL. Mark- och miljödomstolen noterar att överenskommelsen har tecknats mellan behöriga firmatecknare för samfällighetsföreningen och fastighetsägare. Om beslut om utträde har tagits på ett korrekt sätt av föreningen är inte en fråga som kan prövas av domstolen vid mål gällande utträde ur gemensamhetsanläggningen med stöd av 43 § AL utan får prövas i annan ordning enligt lagen om förvaltning av samfällighetsföreningar.

Kvarstående fråga är om överenskommelsen om utträde och Lantmäteriets godkännande bedöms uppenbart strida mot anläggningslagen.

Av förarbetena framgår att 43 § AL ska tillämpas restriktivt. Om det råder minsta tveksamhet om överenskommelsens förenlighet med anläggningslagen, får godkännande inte lämnas. Detta bör gälla även när tveksamheten har sin grund endast i att utredningen i ärendet, t.ex. beträffande samfällighetens ekonomiska ställning, är ofullständig (se prop. 1973:160 s. 263).

Av 38 § AL framgår att om en fastighet utträder ur en bestående samfällighet ska fastighetsägaren tillerkännas ersättning för den andel i samfällighetens överskott denne förlorar genom utträdet. Om samfälligheten i stället har ett underskott, ska fastighetsägaren betala ersättning motsvarande sin andel i underskottet. Då samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening ska, enligt 39 § första stycket AL, som överskott eller underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen

och föreningens tillgångar, å ena sidan, och föreningens förbindelser, å andra sidan. Detta är ett indispositivt villkor.

I föreliggande överenskommelser som ligger till grund för utträde av två fastigheter ska inte någon ersättning betalas.

Vad som framgår av samfällighetsföreningens överklaganden och bifogat årsmötesprotokoll har utträdande fastigheter efterskänt sin andel (1/13-del) av föreningens tillgångar.

Anläggningens värde och vad föreningen har i kassa har inte beräknats eller visats vare sig i årsmötesprotokollet eller i överenskommelsens. Vid godkännande har inte Lantmäteriet begärt att föreningen ska komplettera med uppgifter om anläggningens värde och föreningens ekonomi. Det är således oklart om föreningens tillgångar är ett överskott eller underskott med hänsyn till anläggningens värde och föreningens kassa.

Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av ovanstående att någon utredning inte har skett som kan utgöra underlag för beräkning av anläggningens värde eller kassatillgång. Vid avsaknad av underlaget är det inte möjligt att bedöma om ersättning ska utgå till utträdande fastigheter eller om, vid underskott, ersättning ska erläggas till föreningen eller om ingen ersättning ska utgå. Utan detta klargörande av anläggningens värde och kassatillgång strider överenskommelsen mot 38 § AL. Mark- och miljödomstolen bifaller därför överklagan och Lantmäteriets beslut om godkännande ska upphävas. Beslutet om kostnadsfördelning ska kvarstå.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 31 maj 2019

Christina Olsen Lundh

Göran Carlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Matilda Karlsson.