



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060405

BESLUT
2023-10-24
Stockholm

Mål nr
ÖF 12851-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, beslut 2023-10-05 i mål nr F 3004-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällby i Ramundberget

Ombud: A.H-H.S.

Motpart

Kvarnbäckens samfällighetsförening

SAKEN

Inhibition

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen beviljar prövningstillstånd.
 2. Med upphävande av mark- och miljödomstolens beslut den 5 oktober 2023 avvisar Mark- och miljööverdomstolen Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällby i Ramundbergets yrkande om inhibition.
-

Dok.Id 1993049

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällby i Ramundberget inkom den 21 september 2023 med klandertalan avseende beslut fattat vid Kvarnbäckens samfällighetsförenings årsstämma den 30 augusti 2023 till mark- och miljödomstolen. Bostadsrättsföreningen yrkade samtidigt att det klandrade beslutet tills vidare inte skulle få verkställas (inhibition). I beslut den 5 oktober 2023 avslog mark- och miljödomstolen bostadsrättsföreningens yrkande om inhibition. Som skäl för beslutet anförde mark- och miljödomstolen att samfällighetsföreningen förklarat att den inte avser vidta några åtgärder i anledning av föreningsstämmans beslut innan mark- och miljödomstolen avgjort målet. Bostadsrättsföreningen har nu överklagat detta beslut till Mark- och miljööverdomstolen. Målet avseende klander av stämmobeslutet är alltjämt pågående hos mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällby i Ramundberget har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens beslut och förordna att det klandrade stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas. Den har i huvudsak anført följande. Bostadsrättsföreningen har visat sannolika skäl för att det klandrade beslutet ska upphävas. Uttalandet att föreningen inte avser vidta några åtgärder med anledning av beslutet innan mark- och miljödomstolen prövat målet kan inte ges sådan betydelse att det inte skäligen kan befaras att samfällighetsföreningen på något sätt kommer att hindra eller försvåra bostadsrättsföreningens rätt. Den person som gjort uttalandet för föreningens räkning sitter inte i föreningens styrelse och det är oklart hur föreningen fattat beslut om att inte vidta åtgärder. Därutöver finns skäl att besluta om inhibition mot bakgrund av att saken annars riskerar att prövas och godkännas av lantmäterimyndigheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS SKÄL

Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällby i Ramundberget har väckt klandertalan mot beslut som fattats vid Kvarnbäckens samfällighetsförenings årsstämma den 30 augusti 2023 och samtidigt begärt att beslutet ska inhiberas. Beslutet i fråga avser ersättning som enligt anläggningslagens (1973:1149), AL, bestämmelser ska erläggas till följd av ändrade andelstal.

Av 53 § tredje stycket lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter följer att domstolen får förordna att ett klandrat stämmobeslut tills vidare inte får verkställas (inhibition).

Det klandrade beslutet avser sådan ersättning som enligt 37 och 39 §§ AL ska bestämmas till följd av beslut om ändrade andelstal enligt 43 a § AL. Av 40 § AL följer att i fråga om betalning av ersättning enligt 37 § äger 32 § första stycket motsvarande tillämpning. Enligt 32 § första stycket AL ska ersättning betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft.

Bostadsrättsföreningen har gjort gällande att protokollet från föreningsstämman har lämnats till lantmäteriet för godkännande, och att denna omständighet medför skäl för inhibition.

Att ett beslut om ändrade andelstal ska godkännas av lantmäterimyndigheten framgår av 43 a § andra stycket AL. I bestämmelsens förarbeten anges följande. ”Att ett klanderom mål har anhängiggjorts vid domstol hindrar inte att lantmäterimyndigheten prövar stämmans beslut. Domstolen kan emellertid besluta att stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas (53 § tredje stycket samfällighetslagen). Avsikten är att stämmobeslutet, under den tid som det inte får verkställas, inte heller ska godkännas av lantmäterimyndigheten.

Om ett stämmobeslut om ändring av andelstalen upphävs av domstol efter klandertalan så gäller det inte längre. Om lantmäterimyndigheten redan har fattat beslut om godkännande av ändringen så gäller inte heller lantmäterimyndighetens beslut. Om

lantmäterimyndigheten ännu inte har prövat frågan om godkännande ska en sådan prövning inte heller ske. Om ansökan inte återkallas ska den avvisas. På samma sätt gäller inte ett stämmobeslut om ersättning för ändrade andelstal, eller lantmäterimyndighetens godkännande av sådan ersättning, om stämmobeslutet upphävs efter klandertalan.” (Se prop. 2021/22:122 s 24-25)

En förutsättning för inhibition av ett beslut är att beslutet annars omedelbart blir gällande. Mot bakgrund av att ersättningsbeslutet klandrats har det inte fått laga kraft. Det är därför inte möjligt att inhibera. Mot bakgrund av vad som följer av det redovisade förarbetsuttalandet leder inte den omständigheten att stämmoprotokollet sänts till lantmäterimyndigheten för godkännande till någon annan bedömning. Mark- och miljödomstolens beslut ska därför upphävas och ansökan om inhibition avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2023-11-14

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Marianne Wikman Ahlberg, referent, och Ulf Wickström (deltar inte i beslutet om prövningstillstånd) samt tf. hovrättsassessor Emil Carlborg.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

PROTOKOLL
2023-10-05
Handläggning i
parternas utvaro

Aktbilaga 15
Mål nr F 3004-23

RÄTTEN

Rådmannen Åsa Ärlebrant, även protokollförare, och tekniska rådet Nils Persson

PARTER

Kärande

Brf Ramundbergets Fjällby i Ramundberget

Ombud: A.H-H.S.

Svarande

Kvarnbäckens samfällighetsförening

SAKEN

Klander av stämmobeslut gällande Kvarnbäckens samfällighetsförening, Härjedalens kommun; nu fråga om inhibition

Efter genomgång av akten antecknas följande. Kvarnbäckens samfällighetsförening beslutade på stämma den 30 augusti 2023 följande under beslutspunkt 11 b:

Beslöts en anslutningsavgift på 20 570 kr till Samfällighetsföreningens vattenanläggning per ny andel inom ursprunglig detaljplan med bygglov åren 2021 och 2022 enligt styrelsens förslag.

1 andel vardera för X, Y, Z och A, 4 x 20 570 kr

(1 andel vardera för dessa fastigheter inom urspr. detaljplan är betald av säljaren, 4 x 20 570 kr.)

Vid styrelsens förslag om anslutningsavgift på 93 272 kr per ny andel i vattenanläggningen utom ursprunglig detaljplan, samma avgift som beslutats för B och C år 2022, begärde Bostadsrättsföreningen Ramundbergets Fjällbys advokat A.H-H.S. omröstning enligt andelstalsmetoden på grund av ekonomisk betydelse. Voteringen/Röstetalet blev 77% ja till styrelsens förslag, 48 av 62 andelstalsröster, varav beslutades anslutningsavgiften till vattenanläggningen för andelar-lägenheter utom detaljplan till:

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–11:00 13:00–15:00

X, 2 andelar x 93 272 kr
Y, 1 andel x 93 272 kr
Z, 2 andelar x 93 272 kr
A, 1 andel x 93 272 kr

Vid jämförelse med kommunens avgifter för 1 separat vattenanslutning med ett genomsnitt av dessa fastigheters tomtareal är deras avgift 99 000 kr år 2022. 97 744 kr för X, 916 m². 98 050 kr för Y, 950 m². 97 825 kr för Z, 925 m² och 95 962 kr för A, 718 m².

Vattenanläggningen ägs till 100 % av Samfällighetsföreningen. Vid styrelsens godkännande av detaljplanen av dessa fyra fastigheter ingick 8 andelar och därmed 8 anslutningar till vattenanläggningen. Medlemmar med boenden högst upp mot berget har redan vid hög beläggning i stugorna ett sämre vattentryck än de nedre belägna. Samfälligheten känner stor oro över byggnationen med de sex uthyrningslägenheter som skett utöver samfällighetens godkännande och att även tre Attefallslägenheter finns med i deras byggnadsplaner i "Underlag försäljning". (Bilaga 2)
Advokat A.H-H.S. meddelade att Brf Ramundbergets Fjällby kommer att överklaga beslutet till Mark- och Miljödomstolen.

Brf Ramundbergets Fjällby i Ramundberget (Bostadsrättsföreningen) har klandrat beslutet under punkt 11 b och dels yrkat att det ska upphävas, dels att domstolen förordnar att det klandrade beslutet tills vidare inte får verkställas (inhibition). Till stöd för sin talan har Bostadsrättsföreningen bl.a. anfört följande.

Bostadsrättsföreningen äger fyra fastigheter belägna i Ramundberget i Härjedalens kommun – X-A. Bostadsrättsföreningen har på vardera av de fyra fastigheterna uppfört två fritidshus med vardera en lägenhet per hus i enlighet med byggrätten enligt detaljplanen, dvs. totalt 8 lägenheter. Därefter har Bostadsrättsföreningen inrett ytterligare ett antal lägenheter med stöd av 9 kap. 4 c § plan- och bygglagen. De fyra fastigheterna har idag totalt 14 lägenheter. Parterna är överens om att andelstalet för respektive fastighet ska korrespondera med antalet lägenheter. Oenighet har dock uppstått gällande den ersättning som Bostadsrättsföreningen ska utge för tillkommande andelstal. Samfällighetsföreningen menar att Bostadsrättsföreningen dels ska bekosta utredningsarbeten avseende huruvida vattenanläggningen klarar den ökade belastningen, dels åta sig att bekosta en utbyggnad av vattenanläggningen för det fall det konstateras nödvändigt. Bostadsrättsföreningen har motsatt sig Samfällighetsföreningens påståenden och har framhållit att ersättning ska utgå i enlighet med anläggningslagens bestämmelser.

Kvarnbäckens samfällighetsförening har uppgett att de inte har för avsikt att gå vidare med beslutet innan frågan avgjorts av domstol.

Mark- och miljödomstolen fattar följande

BESLUT

Yrkandet om inhibition avslås.

SKÄL FÖR BESLUT

Mark- och miljödomstolen har enligt 53 § lag (1973:1150) om samfälligheter möjlighet att innan ett mål avgjorts slutligt förordna att ett beslut som fattats vid föreningsstämma tills vidare inte får verkställas. Lagtexten innehåller inte någon närmare redogörelse för under vilka förutsättningar ett sådant beslut bör meddelas.

Mål om klander av föreningsstämmobeslut handläggs enligt lag (2010:921) om mark-och miljödomstolar och enligt rättegångsbalken. Rättegångsbalken innehåller i 15 kapitlet detaljerade bestämmelser om förutsättningarna för att under pågående rättegång meddela beslut som säkerställer processföremålet. I 15 kap. 3 § regleras förutsättningarna för beslut som säkerställer att en viss åtgärd inte utförs. En förutsättning för att meddela ett sådant beslut är inte enbart att någon visar sannolika skäl för att han har ett anspråk mot någon annan, utan också att det skäligen kan befaras att motparten på något sätt hindrar eller försvårar sökandens rätt.

Eftersom samfällighetsföreningen förklarat att man inte avser att vidta några åtgärder i anledning av föreningsstämmans beslut innan mark-och miljödomstolen avgjort målet finns ingen sådan risk. Yrkandet om inhibition ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-21)

Beslutet får överklagas inom tre veckor från delgivning.

Åsa Ärlebrant