

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 17 december 2015

Mål nr

T 3932-14

KLAGANDE

Bryggholmens samfällighetsförening, 716422-4367

c/o Wille Sundin

Lagårdsviksvägen 1

745 98 Enköping

Ombud: Jur.kand. GH

MOTPARTER

1. ET

2. TT

SAKEN

Klander av föreningsstämmobeslut

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2014-07-01 i mål nr

F 11610-13

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer Mark- och miljööverdomstolens domslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bryggholmens samfällighetsförening har yrkat att Högsta domstolen ska avslå ETs och TTs klandertalan och tillerkänna föreningen ersättning för rättegångskostnader i alla instanser.

ET och TT har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

DOMSKÄL

Bakgrund och frågan i Högsta domstolen

1. Genom ett anläggningsbeslut den 1 oktober 1991 inrättade fastighetsbildningsmyndigheten bl.a. gemensamhetsanläggningen X-X ga:3 i Enköpings kommun, nära Husbyviken i Mälaren. Anläggningen omfattar båtbyggor vid Husby holme – med rätt för de deltagande fastigheterna att disponera båtplats – samt parkeringsplats och båtupplägningsplats på holmen.
2. Bryggorna och en parkeringsplats fanns redan när anläggningsbeslutet fattades. Om det behövdes, skulle dock parkeringsplatsen utökas under de följande fem åren. För anläggningen uppläts därför det utrymme som den befintliga anläggningen upptog på land och i vatten samt därutöver ett utrymme för utökning av parkeringsplatsen.

3. Deltagande fastigheter och byggnader på ofri grund utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Samfälligheten förvaltas av Bryggholmens samfällighetsförening, som bildades i anslutning till beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningen.
4. Vid föreningens årsstämma 2011 fick styrelsen i uppdrag att ordna el och belysning till Husbyviken. Som förutsättning angav årsstämman att investeringen inte fick överstiga 200 000 kr och att banken skulle bevilja föreningen lån upp till det beloppet med en lånekostnad som för ränta och amortering inte fick överstiga 200 kr per år och fastighet.
5. ET och TT äger en av de deltagande fastigheterna och har klandrat årsstämmans beslut om el och belysning. Domstolarna har upphävt det klandrade beslutet.
6. En grundläggande fråga i Högsta domstolen är om årsstämmans beslut är främmande för samfällighetens ändamål.

En samfällighetsförenings ändamål och förvaltning

7. En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. Föreningen får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose, och föreningen ska vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. (Se 18 § och 19 § första stycket första meningen lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, jfr 28 §.)
8. Lagreglerna uttrycker alltså att det ska finnas en direkt koppling mellan samfällighetsföreningens verksamhet och det ändamål som utgör syftet med samfälligheten. Också lagmotiven uttrycker en restriktiv syn på en verksamhet

som går utöver ändamålet. Det har sålunda ansetts betydelsefullt att föreningens verksamhet inte får en större omfattning än vad som var avsikten när den bildades. En majoritet ska inte kunna tvinga övriga medlemmar att ta del i någon verksamhet som inte utgör ett naturligt led i förvaltningen (prop. 1973:160 s. 347 f. och 386). Reglerna i 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter är alltså tänkta som ett skydd för en minoritet av medlemmarna, och det ska vara möjligt för föreningens ledning och för medlemmarna att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma och förutse vilka förvaltningsåtgärder som föreningen kan vidta med bindande verkningar.

9. När en samfällighetsförening förvaltar en anläggning, är uppgiften att utföra och driva anläggningen. I detta kan ligga att förnya en teknisk utrustning som ingår i anläggningen, så länge det inte blir fråga om en anläggning av principiellt annan art (NJA 1989 s. 291). En standardhöjning, exempelvis ny teknisk utrustning som saknar motsvarighet i den befintliga anläggningen, faller dock typiskt sett utanför den verksamhet som föreningen kan bedriva enligt 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter. I första hand ska det alltså vara fråga om förvaltning i egentlig mening, snarare än om vidareutveckling av verksamheten.

10. En särskild frågeställning – som tas upp i lagmotiven – är hur förvaltningen ska ske, om det inte är möjligt att fullfölja samfällighetens ändamål (a. prop. s. 332, 350 och 374 f.). Ändamålet kan ha blivit inaktuellt som en följd av ändrade förhållanden, men det kan också förekomma att samfälligheten inte har något särskilt uttalat ändamål. I sådana fall får förvaltningen syfta till att samfälligheten används på ett så lämpligt sätt som möjligt. En sådan, mer allmän lämplighetsbedömning är dock inte tänkt för situationer där samfälligheten har ett (aktuellt) ändamål. Ändamålet anger då en ram för bedömningen.

11. Det blir ytterst en tolkningsfråga i det särskilda fallet, när ändamålet ska anses ha blivit så inaktuellt att det inte längre kan vara fullt ut styrande för verksamheten. I synnerhet när ändamålet utgår från ett bakomliggande förrättningsbeslut, måste det för en avvikande verksamhet krävas att det av sammanhanget klart framgår att ändamålet inte kan fullföljas (a. prop. s. 388). I annat fall försämras förutsebarheten, och förvaltningen kan leda till en försvagning av det skydd för medlemmarna som ligger i bestämningen av ändamålet.

12. Det sagda utesluter inte varje form av anpassning till den fortgående utvecklingen ens då ändamålet i allt väsentligt har behållit sin aktualitet. En viss "elasticitet" har sålunda förutsatts vid lagens tillkomst (a. prop. s. 388). Utrymmet för en verksamhet som avviker från ändamålet (och ett bakomliggande förrättningsbeslut) är dock klart begränsat. Närmast blir det fråga om att föreningen ska kunna göra någon mindre anpassning som marginellt påverkar samfällighetens ändamål eller anläggningens art.

13. Det finns alltså en stark bundenhet till ett (aktuellt) ändamål för samfälligheten. En mer allmän anpassning till utvecklingen eller till höjda krav från föreningens medlemmar kan därmed i princip inte tillgodoses genom föreningens förvaltning. Sådana ändringar får i stället ske genom en ny förrättning. En sådan ordning kan visserligen uppfattas som omständlig och opraktisk. Samtidigt innebär en ny förrättning en prövning av förutsättningarna för en anläggning med helt eller delvis annan inriktning, och ett nytt förrättningsbeslut kommer då att ange tydliga förutsättningar för den fortsatta verksamheten.

14. En ytterligare fråga, som föreningen har lyft fram i Högsta domstolen, är om det bör ges någon särskild betydelse att förbättringen av en anläggning kan ligga i linje med samhällets strävanden, i detta fall att öka säkerheten och

därmed tillgängligheten vid anläggningen. Det är i och för sig klart att en samfällighetsförening har att följa de författningsbestämmelser som kan vara tillämpliga på verksamheten. Även i andra fall kan det emellertid finnas ett allmänt intresse av olika slags förbättringar. Typiskt sett är detta något som bör kunna beaktas vid ett förrättningsbeslut och inte vid den löpande förvaltningen (jfr a. prop. s. 355). Det kan dock som rent undantag tänkas situationer, då starka samhällsintressen får påverka bedömningen av om samfällighetens ändamål har blivit inaktuellt och om föreningen därmed ska kunna göra en mer allmän bedömning av det lämpliga i åtgärden. För detta måste dock krävas att situationen klart och påtagligt har förändrats vid en jämförelse med förhållandena då samfällighetens ändamål bestämdes.

Bedömningen i detta fall

15. Ändamålet med Bryggholmens samfällighetsförening är att förvalta en gemensamhetsanläggning för båtbyggor, parkeringsplats och båtuppläggningsplats. Det ändamålet är fortfarande aktuellt. Föreningen har inte heller visat att det klandrade beslutet har behövts för att uppfylla några krav enligt en för föreningen tillämplig författning. Föreningens beslut om el och belysning ska därför ställas i relation till ändamålet.

16. Det bakomliggande anläggningsbeslutet och samfällighetens ändamål är knutet till en anläggning som till stora delar redan var utförd. Det ingick inte någon el- eller belysningsanordning i den befintliga anläggningen och någon sådan anordning tas inte heller upp i beslutet.

17. Föreningens beslut om en el- och belysningsanordning innebär därmed inte att en befintlig teknisk utrustning förnyas. I stället leder beslutet till att det ska installeras en anordning som saknar tidigare motsvarighet. Beslutet ingår

därmed inte i utförandet och driften av anläggningen.

18. Beslutet om el och belysning får därför till följd att föreningen driver en verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Som domstolarna har funnit strider beslutet därigenom mot 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter och mot föreningens stadgar.

19. Inte heller i övrigt har föreningen anfört någon omständighet som kan leda till en ändring av Mark- och miljööverdomstolens dom om att föreningens beslut ska upphävas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad, Gudmund Toijer (referent), Lena Moore, Martin Borgeke och Svante O. Johansson
Föredragande justitiesekreterare: Hanna Granberger