



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2024-09-03
Stockholm

Mål nr
F 3917-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-03-02 i mål nr F 1887-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå, 794000-0958
Box 14
901 02 Umeå

Ombud: J.W.

Motpart

1. A.B.

2. R.B.

Ombud för 1 och 2: J.N.

3. Blå Aveny i Umeå AB, 556590-2698
Södra vägen 12
412 54 Göteborg

Ombud: R.W.

SAKEN

Klander av beslut vid sammanträde enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Dok.Id 2080190

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens domslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen beslutet om att bilda en gemensam samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna A och B i Umeå kommun i protokollet från sammanträde den 13 augusti 2020 (protokoll daterat den 14 augusti 2020) för bildande av *Parkeringshuset Wasagatans samfällighetsförening*. Mark- och miljööverdomstolen fastställer även de efterföljande besluten i samma protokoll om att anta stadgar och att utse styrelse samt firmatecknare.
 2. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens domslut ska mark- och miljödomstolens inhibitionsbeslut den 21 september 2022 inte längre gälla. Domen i denna del får verkställas utan hinder av att den inte har fått laga kraft.
 3. Med ändring av punkten 3 i mark- och miljödomstolens domslut befriar Mark- och miljööverdomstolen HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå från skyldigheten att betala ersättning för A.B.s och R.B.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. I stället ska A.B. och R.B. solidariskt ersätta HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå för föreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 55 525 kr, varav 53 125 kr avser ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från den 2 mars 2023 tills betalning sker.
 4. A.B. och R.B. ska solidariskt ersätta HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå för föreningens rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 24 375 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.
-

BAKGRUND

Fastigheten C i Umeå kommun ägs av A.B. och R.B. (B.s) med hälften vardera. I samma kvarter finns fastigheten D, som ägs av Blå Aveny i Umeå AB (Blå Aveny) och fastigheten E, som ägs av HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå (Bostadsrättsföreningen).

På D finns ett parkeringsgarage. Parkeringsdäcket på taket respektive det underliggande parkeringsgaraget har inrättats som två gemensamhetsanläggningar. I A, som omfattar parkeringshusets mark- och källarplan, är E (Bostadsrättsföreningen) och D (Blå Aveny) delägare. I B, som omfattar parkeringsdäcket på taket, är E (Bostadsrättsföreningen) och C (B.s) delägare.

I november 2019 ansökte Bostadsrättsföreningen och Blå Aveny vid lantmäterimyndigheten (LM) om att en gemensam samfällighetsförening skulle bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. LM höll den 13 augusti 2020 ett sammanträde enligt 20 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, varvid det fattades beslut om att bilda *Parkeringshuset Wasagatans samfällighetsförening* för att förvalta A och B. Därefter antogs föreningens stadgar och styrelse samt firmatecknare utsågs.

B.s har klandrat besluten genom att väcka talan vid mark- och miljödomstolen. Genom den nu överklagade domen har mark- och miljödomstolen upphävt beslutet att bilda en gemensam samfällighetsförening och samtliga efterföljande beslut om stadgar, styrelse och firmatecknare. Bostadsrättsföreningen har överklagat mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa samtliga beslut som upphävdes av mark- och miljödomstolen, befria Bostadsrättsföreningen från skyldigheten att betala B.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt tillerkänna föreningen ersättning för sina rättegångskostnader där.

B.s har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och begärt att ändringsyrkandet såvitt avser Bostadsrättsföreningens skyldighet att ersätta B.s rättegångskostnader ska avvisas. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att beslutet om att bilda gemensam samfällighetsförening tillkommit i behörig ordning har B.s begärt att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för prövning av övriga invändningar mot besluten.

Blå Aveny har medgett Bostadsrättsföreningens begärda ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Bostadsrättsföreningen och **B.s** har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen har anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Konsekvensen av mark- och miljödomstolens slutsats att varken 12 § andra stycket sista meningen eller 22 § SFL är tillämpliga vid omröstning enligt 55 § andra stycket SFL blir att det helt saknas bestämmelser om vilken mening som ska gälla som sammanträdets beslut. Lika röstetal skulle med domstolens lagtolkning således lika väl kunnat innebära att yrkandet hade bifallits som att det hade avslagits. Det är uppenbart att en sådan tillämpning av bestämmelserna i 55 § SFL inte bara strider mot lagens ordalydelse utan också ger upphov till ett orimligt resultat.

Beslutet att bilda en förening att förvalta båda samfälligheterna kan inte anses kränka en medlems eller rättighetshavares rätt. Gemensam förvaltning av parkeringshuset innebär en tydlig fördel eftersom Bostadsrättsföreningens fastighet E, utöver delägandet i A och B, också har andel i gemensamhetsanläggningarna F, G, H och I vilka förvaltas av Minnets samfällighetsförening och i J som är delägarförvaltad. Det stora antalet gemensamhetsanläggningar innebär redan idag en orimligt stor arbetsbörda för Bostadsrättsföreningens styrelse.

B.s har anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Innebörden av att det saknas regler om ordförandens utslagsröst i de bestämmelser som gäller för bildande av gemensam samfällighetsförening, förenat med att det i 55 § andra stycket SFL framgår att frågan förfaller om omröstningen inte bifalls, kan inte föranleda någon annan tolkning än att det krävs enkel majoritet för att bifalla ett yrkande om bildande av samfällighetsförening. Om enkel majoritet inte uppnåtts faller frågan. Att det saknas regler om ordförandens utslagsröst i de bestämmelser som uttryckligen gäller, kan inte innebära att andra bestämmelser om utslagsröster ska tillämpas när frågan kan besvaras genom direkt tillämpning av de föreskrivna bestämmelserna.

Vid sammanträdet gjordes inte någon prövning av lämpligheten i beslutet, innefattande en bedömning av såväl fördelar för samfällighetsföreningen som nackdelar för en enskild medlem. Det krävs inte en gemensam förvaltning för att parkeringshuset ska kunna fungera ändamålsenligt. En gemensam samfällighetsförening kommer i stället ge upphov till just sådana gränsdragningsproblem som mark- och miljödomstolen försökte undvika genom att fastställa en skild förvaltning i två olika gemensamhetsanläggningar.

Blå Aveny har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen och framhållit i huvudsak följande. Delägarna i de berörda samfälligheterna har fattat besluten genom en korrekt genomförd omröstning. Parkeringshuset är i flera våningar och den ena gemensamhetsanläggningens tak är samtidigt den andra gemensamhetsanläggningens golv. Mot bakgrund av parkeringshusets uppbyggnad och infrastruktur är det en stor fördel med en gemensam förvaltning. Även parkeringshusets omfattande

renoveringsbehov bidrar till behovet av en gemensam förvaltning. Det är tydligt att B.s av känslomässiga skäl inte önskar en gemensam förvaltning men det är oklart på vilket sätt en sådan förvaltning inte tillgodoser deras enskilda intressen på bästa sätt. Deras enskilda intressen kan i vart fall inte väga tyngre än de praktiska och ekonomiska fördelarna som en gemensam förvaltning i detta fall innebär.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har med stöd av 50 kap. 13 § andra stycket 2 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den huvudsakliga frågan i målet är om det finns stöd för att anse att som beslut vid lika stort röstetal vid omröstningen om att bilda en gemensam förening, såsom skett vid omröstningen i B, ska den mening gälla som sammanträdets ordförande biträder.

Av 55 § första stycket SFL följer att en samfällighetsförening kan bildas för att handha förvaltningen av flera samfälligheter. Bestämmelserna i 20–24 § SFL har motsvarande tillämpning på sådan föreningsbildning. När det som i detta fall föreligger olikhet i fråga om delaktigheten i gemensamhetsanläggningarna, gäller de avvikelser som anges i 55 § andra stycket.

Av 55 § andra stycket SFL framgår bland annat följande. Vid sammanträdet ska särskild omröstning ske bland delägarna i varje samfällighet över yrkandet att bilda en gemensam förening. Härvid äger bestämmelserna i 12 § första stycket SFL om omröstning i fråga som har ekonomisk betydelse motsvarande tillämpning.

Hänvisningen innebär att det vid omröstningen är möjligt att tillämpa den s.k. andelstalsmetoden. Om yrkandet vid samtliga omröstningar bifalles ska delägarna vid

en gemensam omröstning utse styrelse och besluta om stadgar för föreningen. I annat fall har frågan förfallit.

Av bestämmelserna i 6–16 § SFL följer vidare hur en delägarförvaltnings samfällighet, vilket för närvarande gäller för A och B, förvaltas. Bland annat framgår av 6 § SFL att delägarna vid delägarförvaltning beslutar gemensamt. Om delägarna inte kan enas i fråga om en viss förvaltningsåtgärd ska LM på en delägars begäran enligt 7 § SFL hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan genom omröstning. Av omröstningsreglerna i 12 § andra stycket SFL som då är tillämpliga framgår följande. För beslut att överlåta eller söka in-teckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. I andra frågor ska som beslut gälla den mening för vilken de flesta rösterna avgivits eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att varken 55 eller 20–24 § SFL innehåller några uttalade omröstningsregler för beslut om att bilda en gemensam förening. Omröstningsreglerna i 22 § SFL avser enbart beslut om att utse styrelse och anta stadgar (se prop. 1973:160 s. 419). Bestämmelsen däri om att det vid lika röstetal för beslut som fattas med enkel majoritet ska gälla den mening som biträdes av ordföranden är därför inte direkt tillämplig. Av förarbetena framgår emellertid att det för beslut om att bilda en gemensam förening saknas anledning att ställa andra krav än som annars gäller för beslut om att anta stadgar. Det enda avsteg som i förhållande till denna bestämmelse infördes i 55 § andra stycket SFL gällande omröstningen om att bilda en gemensam förening var möjligheten att genom hänvisningen till 12 § första stycket SFL tillämpa andelstalsmetoden. (Se prop. 1973:160 s. 360 och s. 443–445).

Avsaknaden av särskilda omröstningsregler för beslut om att bilda en gemensam förening innebär enligt Mark- och miljööverdomstolen att de allmänna omröstningsreglerna i 12 § andra stycket SFL, som annars reglerar hur beslut fattas vid oenighet i en delägarförvaltnings samfällighet, ska tillämpas. Enligt Mark- och miljööverdomstolen utgör frågan om att bilda en gemensam förening en sådan annan fråga som det för beslut enligt detta stycke krävs enkel majoritet. Precis som för beslut

enligt 22 § SFL innebär det att vid lika röstetal ska den mening gälla som ordföranden biträder. Varken hänvisningen i 55 § andra stycket SFL till enbart första stycket i 12 § SFL, paragrafens ordalydelse i övrigt eller vad som framgår av förarbetena utesluter en sådan tolkning.

Av protokollet från sammanträdet framgår att vid omröstningen i A var delägarna eniga om att en gemensam samfällighetsförening skulle bildas. Vid omröstningen i B uppstod lika röstetal vilket medförde att sammanträdets ordförande biträdde Bostadsrättsföreningens mening, dvs. att en gemensam förening skulle bildas. Mot bakgrund av vad som redogjorts för ovan konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att omröstningen har gått till på rätt sätt och att yrkandet om gemensam förening vid samtliga omröstningar har bifallits. Föreningen har därefter i enlighet med 55 § andra stycket SFL bildats genom att delägarna vid gemensam omröstning har antagit stadgar samt utsett styrelse och firmatecknare. Mark- och miljööverdomstolen finner därmed, till skillnad från mark- och miljödomstolen, att de klandrade besluten har antagits i behörig ordning. Det finns därför inte skäl att av den anledningen upphäva besluten.

Av protokollet framgår att ordföranden vid sammanträdet har bedömt att det med hänsyn till att det är fråga om en delvis gemensam delägarkrets och gemensamma frågor som rör anläggningarna rent fysiskt samt till följd av samarbete inför renoveringar finns fördelar med en gemensam förening i detta fall. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i denna bedömning och anser att B.s enskilda intressen vid en sådan bedömning har beaktats i skälig omfattning. Besluten innebär inte heller att B.s äganderätt eller negativa föreningsfrihet har kränkts. Besluten ska därför inte heller av dessa skäl upphävas.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och besluten från sammanträdet den 13 augusti 2020 ska fastställas. Mark- och miljödomstolens inhibitionsbeslut från den 21 september 2022 ska därmed inte längre gälla. Det finns skäl att förordna att domen i denna del får verkställas utan hinder av att den inte har fått laga kraft.

Med denna utgång i målet ska Bostadsrättsföreningen befrias från skyldigheten att ersätta B.s för deras rättegångskostnader. I stället ska B.s som förlorande part solidariskt ersätta Bostadsrättsföreningens rättegångskostnader (i mark- och miljödomstolens mål nr F 2509-20 och F 1887-22 samt Mark- och miljööverdomstolens mål nr F 7201-21 och F 3917-23). Något skäl att avvisa Bostadsrättsföreningens ändringsyrkande i denna del för att Blå Aveny i enlighet med mark- och miljödomstolens dom har betalat B.s rättegångskostnader har inte framkommit. Bostadsrättsföreningen har begärt ersättning med sammanlagt 79 900 kr inklusive mervärdesskatt, varav 77 980 kr avser ombudsarvode. Det begärda beloppet är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2024-10-01

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs, hovrättsrådet Catharina Adlercreutz och tf. hovrättsassessorn Maria Hemmingsson Edwards, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Ekdahl.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-03-02
meddelad i
Umeå

PARTER

Kärande

1. A.B.
2. R.B.

Ombud för 1 och 2: J.N.

Svarande

1. Blå Aveny i Umeå AB
Södra vägen 12, 5 v
412 54 Göteborg

Ombud: R.W.

2. HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå
Skolgatan 58
903 27 Umeå

Ombud: J.W.

SAKEN

Klander av beslut vid sammanträde enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Dok.Id 440094

Postadress
Box 138
901 04 Umeå

Besöksadress
Nygatan 45

Telefon
090-17 21 00

E-post: mmd.umea@dom.se
www.domstol.se, Info om vår
personuppgiftsbehandling:
www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta
oss

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

DOMSLUT

1. Med bifall till A.B.s och R.B.s klandertalan upphäver mark- och miljödomstolen samtliga beslut av Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun fattade vid sammanträde den 13 augusti 2020 (protokoll daterat den 14 augusti 2020) för bildande av *Parkeringshuset Wasagatans samfällighetsförening*, dvs. såväl beslutet att bilda en gemensam samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna Umeå A och Umeå B som samtliga efterföljande beslut vid sammanträdet, dvs. besluten att anta stadgar och utse styrelse (ledamöter, ordförande och suppleanter) och firmatecknare för föreningen.
 2. Mark- och miljödomstolens inhibitionsbeslut den 21 september 2022 ska fortsätta gälla till dess att denna dom har fått laga kraft.
 3. Blå Aveny i Umeå AB och HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå ska solidariskt ersätta A.B. och R.B. för deras gemensamma rättegångskostnader med 114 400 kr plus ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker. Beloppet avser ombudsarvode och ansökningsavgift.
-

BAKGRUND

Fastigheten Umeå C ägs av A.B. och R.B.

(B.s) med häften vardera. C avstyckades 1993 från fastigheten Umeå D, som ägs av Blå Aveny i Umeå AB (Blå Aveny). HSB Bostads-rättsförening Esplanaden i Umeå (Bostadsrättsföreningen) äger den angränsande fastigheten Umeå E och C har tidigare haft servitut avseende rätt att nyttja parkering inom det parkeringshus som är beläget på D. Efter ansökan från B.s har Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun (LM) emellertid inrättat två gemen-samhetsanläggningar omfattande parkeringshuset och i samband med detta upphävt de två servituten. En gemensamhetsanläggning omfattar parkeringshusets mark- och källarplan (inomhusdelen, A) och en anläggning omfattar parkeringsdäcket på taket (utomhusdelen, B).

Delägare i A är fastigheterna E (Bostadsrättsföreningen) och D (Blå Aveny).

Delägare i B är fastigheterna E (Bostadsrättsföreningen) och C (B.s).

I november 2019 ansökte Blå Aveny och Bostadsrättsföreningen vid LM om att en samfällighetsförening skulle bildas för gemensam förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. LM höll den 13 augusti 2020 (protokoll daterat den 14 augusti 2020) ett sammanträde enligt 20 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, och beslutade därvid att bilda *Parkeringshuset Wasagatans samfällighetsförening* för att gemensamt förvalta A och B. Därefter antogs föreningens stadgar och styrelse och firmatecknare utsågs.

B.s har klandrat besluten genom att väcka talan vid mark- och miljö-domstolen. I dom den 20 maj 2021 i mål F 2509-20 avslag domstolen deras klandertalan. Efter att B.s överklagat domen beslutade Mark- och miljööverdomstolen att undanröja domen och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.

Efter att handläggningen återupptagits har mark- och miljödomstolen, på B.s begäran, beslutat den 21 september 2022 att inhibera besluten om bildande av samfällighetsföreningen och besluten om antagande av stadgar och om styrelse för den bildade föreningen.

YRKANDEN M.M.

B.s har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva följande beslut som fattades vid sammanträdet hållet av LM den 13 augusti 2020 (protokoll daterat den 14 augusti 2020):

- dels beslutet som fattades vid omröstning mellan delägarna i B om att acceptera bildandet av en gemensam samfällighetsförening för förvaltningen av A och B,
- dels de beslut som fattats på konstituerande stämman för Parkeringshuset Wasagatans samfällighetsförening, såsom beslutet att anta stadgar och utse styrelse, styrelseledamöter, revisor och firmatecknare för föreningen.

Blå Aveny och Bostadsrättsföreningen har motsatt sig B.s yrkanden.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader.

Mark- och miljödomstolen har hållit huvudförhandling i målet.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har till stöd för sin respektive talan anfört i huvudsak följande.

B.s

Besluten har inte tillkommit i behörig ordning och strider även mot lag

Vid sammanträdet skedde ett brott mot regelverket i 55 § SFL kring hur omröstningen ska gå till över ett yrkande om bildandet av en samfällighetsförening för gemensam förvaltning av flera samfälligheter, när det föreligger olikhet i fråga om delaktigheten i samfälligheterna. Lantmätaren gav, i egenskap av sammanträdets ordförande, sig själv utslagsröst i omröstningen inom B med hänvisning

till 12 § SFL i sin helhet. I 12 § andra stycket SFL finns bestämmelser om utslagsröst för ordföranden vid lika röstetal. En korrekt tillämpning av bestämmelserna i 55 § andra stycket SFL, som enbart hänvisar till 12 § första stycket SFL, hade varit att ordföranden inte hade utslagsröst. Detta stöds även av Lantmäteriets egen handbok om samfällighetsföreningar.

En korrekt tillämpning av 55 § SFL skulle ha inneburit att frågan om en gemensam förening förföll eftersom enkel majoritet för en sådan lösning inte uppnåts inom B. Någon gemensam samfällighetsförening skulle därmed aldrig ha bildats.

Eftersom yrkandet om en gemensam förening hade förfallit har även de därefter följande besluten om att anta stadgar, utse styrelse etc. inte fattats i behörig ordning och i strid med SFL. Till detta kan läggas att den gemensamma föreningens omröstningar skett utifrån felaktiga förutsättningar i fråga om rätten att delta på stämman, kallelse, närvaro, rätt att avge röster, på ett sätt som bör innebära att samtliga beslut på stämman inte fattats i behörig ordning och i strid med SFL.

B.s enskilda intressen har inte i skälig omfattning beaktats i besluten B.s intressen har inte beaktats i skälig omfattning vare sig i beslutet att bilda en gemensam samfällighetsförening eller att anta stadgar etc. Ordföranden har motiverat sitt beslut om en gemensam förening med bl.a. att det finns gemensamma frågor som rör anläggningarnas rent fysiska utbredning och fördelarna vid samarbete kring renovering. Det är delvis sådana frågor som mark- och miljödomstolen prövade i sin dom 2019, då domstolen fastställde LM:s beslut att bilda två gemensamhetsanläggningar i stället för en. Vid sammanträdet gjordes inte någon prövning av lämpligheten i beslutet, innefattande en bedömning av såväl fördelar för föreningen som nackdelar för en enskild medlem. Det krävs inte en gemensam förvaltning för att parkeringshuset ska kunna fungera ändamålsenligt.

Mellan parterna har det sedan i vart fall 2004 funnits tvister kring en lång rad frågor

angående rättigheterna kring och förvaltningen av de nu aktuella parkeringsplatserna. Frågan om just det lämpliga i en gemensamt anordnad förvaltning prövades i mark- och miljödomstolens dom 2019. Domstolen kom fram till att bäst förutsättningar för en ändamålsenlig förvaltning förelåg vid inrättandet av två separata gemensamhetsanläggningar.

Parkeringarna på parkeringsdäcket fungerar helt fristående från resten av parkeringshuset. Till däckets finns en egen ramp med uppfart. Till parkeringshuset finns en nedfart med ramp helt utan koppling till däckets. Garaget är uppvärmt medan däckets är en utomhusparkering. Det är möjligt för de två gemensamhetsanläggningarna att fungera helt separat från varandra i allt som hör den vardagliga driften och skötseln. Det kommer visserligen finnas behov av viss kontakt mellan dem kring t.ex. ombyggnationer av gränsberörande ytor eller att elförsörjning och avlopp sker genom kablar och rör som har gemensamma beröringsytor. Sådana separata och sällsynta beröringspunkter motiverar inte en ständigt samordnad förvaltning. Eventuella gränsdragningsfrågor kan, liksom i andra sammanhang, lösas inom ramen för grannelagsrättsliga bestämmelser och samverkande regelverk av annat slag. En gemensam samfällighetsförening kommer i stället att ge upphov till just sådana gränsdragningsproblem som mark- och miljödomstolen försökte undvika genom att fastställa en skild förvaltning i två olika gemensamhetsanläggningar. Det är en tydlig nackdel för B.s att Blå Aveny utifrån sin hotellverksamhet och sina hyresgäster har intressen i B som är motstående till B.s.

Allt som är möjligt att göra är inte lämpligt att göra. Oavsett tillämpningen av omröstningsreglerna i SFL har inte B.s enskilda intresse beaktats i skälig omfattning. Därmed strider de klandrade besluten mot 15 och 19 §§ SFL.

Övriga invändningar

Besluten strider också mot den negativa föreningsfriheten i regeringsformen och Europakonventionen. Det krävs en proportionalitetsbedömning vid beslut av det här slaget och LM har inte gjort någon sådan. LM har inte redovisat någon sådan bedömning och har framförallt inte förklarat hur allmänna intressen överväger det

enskilda intresset i att B.s drabbas av olägenheter om de tvingas ingå i en gemensam samfällighetsförening.

Blå Aveny

Besluten har tillkommit i behörig ordning i och med att ordföranden hade utslagsröst. Bestämmelserna i 55 § SFL anger att frågan om bildandet av en samfällighetsförening som ska handha förvaltningen av flera samfälligheter ska hanteras, vad gäller omröstning, på samma sätt som en fråga som har ekonomisk betydelse och hänvisar till 12 § första stycket SFL. Skälet till denna hänvisning är att frågan anses ha samma dignitet som en fråga av ekonomisk betydelse enligt 12 § SFL, vilket innebär att en delägare ska ha möjligheten att åberopa rösträtt utifrån andelstal. Detta för att delägarers styrkeförhållanden i andelstal ska kunna få betydelse även i denna typ av fråga. Vid lika röstetal när kravet är enkel majoritet har ordföranden utslagsröst. Det följer av 12 § andra stycket SFL och gäller både när det är fråga om att bilda en samfällighetsförening som ska handha förvaltningen av flera samfälligheter och när det är en fråga som har ekonomisk betydelse. Det är inte korrekt att frågan förfaller vid lika röstetal, dvs. att det skulle krävas konsensus i aktuellt fall för att uppnå enkel majoritet.

När det gäller B.s enskilda intressen är det förvisso korrekt att det har funnits flera tvistiga frågor mellan parterna. För att parkeringshuset och gemensamhetsanläggningarna ska fungera måste dock frågorna hanteras inom ramen för en och samma förvaltning. Det är samma byggnad och det finns flertalet gemensamma frågor som två olika samfälligheter aldrig kommer att kunna enas kring. Ett tydligt exempel är parkeringsdäckets golv/parkeringsgaragens tak som är i dåligt skick. En gemensam förvaltning är en direkt avgörande förutsättning för att få parkeringshuset och de två gemensamhetsanläggningarna att fungera över tid. Särskilt initialt då det kommer krävas omfattande ombyggnationer och renoveringar som berör båda anläggningarna. Bolaget ser bara fördelar med en gemensam förvaltning och kan inte förstå B.s intressen på annat sätt än att de önskar fortsatt utrymme för stridigheter mellan parterna.

Bostadsrättsföreningen

Besluten har tillkommit i behörig ordning i och med att ordföranden hade utslagsröst. Oavsett om huvudtalsmetoden eller andelstalsmetoden tillämpas vid en omröstning gäller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Hänvisningen i 55 § andra stycket SFL kan inte förstås så att andelstalsmetoden ska tillämpas på annat sätt vid omröstning enligt 55 § SFL än i omröstningar om frågor som har ekonomisk betydelse. Det anges inte i 55 § andra stycket SFL att 22 § SFL inte ska tillämpas vid omröstningen. Hänvisningen till 12 § första stycket SFL innebär endast att röstetalen ska beräknas efter andelstal om delägare begär det, inte att 22 § SFL sätts ur spel. För att kunna avgöra om enkel majoritet föreligger vid lika röstetal finns regeln om ordförandens utslagsröst. Den är alltså ett sätt att fastställa om enkel majoritet har uppnåtts.

Beslutet att bilda en förening som gemensamt förvaltar två samfälligheter kan inte anses kränka B.s rätt. En förening är en nödvändig förutsättning för att få till stånd förvaltningen av parkeringshuset och kunna lösa sådana gemensamma frågor som en renovering av parkeringsdäckets golv/parkeringsgaragens tak. Inte någon gång sedan de båda gemensamhetsanläggningarna bildades 2019 har Bostadsrättsföreningen, trots att den försökt, kunnat få till ett möte med B.s.

UTREDNING

B.s har som bevisning åberopat mark- och miljödomstolens dom den 31 maj 2019 i mål F 1625-18, LM:s protokoll från det nu aktuella sammanträdet, stadgarna för den bildade samfällighetsföreningen, utdrag ur Lantmäteriets handbok om samfällighetsföreningar och foton av parkeringshuset och parkeringsdäcket. På B.s begäran har förhör hållits med R.B.

På **Blå Avenys** begäran har förhör hållits med bolagets ställföreträdare Å.B..

R.B. har berättat i huvudsak följande. Efter att Blå Aveny köpte fastigheten D för ca 20 år sedan blev hans och A.B.s hyresgäster uppsagda från parkeringsplatserna trots att det fanns ett officialservitut. En grind sattes upp vid uppfartsrampen och låstes. De har, trots att de försökt, aldrig fått tillgång till parkeringsdäcket. Han ser inte att de kan komma överens med Blå Aveny i frågor som rör däcket. En gemensam samfällighetsförening ser han bara som ett stort problem. Blå Aveny har andra intressen. Bolaget har inga egna parkeringsplatser på däcket och har i stället visat ritningar på en utbyggnad av hotellet där. Det skulle inte vara möjligt att förvalta däcket i en konstellation där Blå Aveny ingår, men det skulle kunna fungera med enbart Bostadsrättsföreningen. Han kan inte spekulera i hur samarbetet skulle fungera med någon annan, hypotetisk ägare till D. Däcket och garaget är separata och behöver inte förvaltas av samma förening. De är fristående gemensamhetsanläggningar och har inte någon gemensam beröringspunkt. Anledningen till att han inte har träffat Bostadsrätts-föreningen eller Blå Aveny är att det först bör avgöras vilka som ska delta i förvaltningen innan det är meningsfullt att föra diskussioner.

Å.B. har berättat i huvudsak följande. Det var först 2004 som B.s åberopade att det finns ett servitut. Som han förstod servitutet skulle tillgång till platserna ges först när en gemensamhetsanläggning bildats. Grinden sattes upp 2006 efter att en utredning visat på parkeringsdäckets dåliga skick. Grinden ska förhindra tjuvparkeringar och att någon skadar sig på grund av det dåliga skicket. De har inte använt däcket sedan 2006. Hotellet har ingen utgång till däcket, däremot har Blå Avenys lokalhyresgäster det. Däcket har inte underhållits sedan 1992 och renoveringsbehovet är nu mycket stort. Garaget och däcket delar golv/tak och uppfarten till däcket utgör nedfart till garagets nedre våning. Det enda sättet att få det att fungera är en trepartslösning i en gemensam förening. Blå Aveny har inte renoverat parkeringshuset eftersom bolaget avvaktat bildandet av gemensamhetsanläggningen och de tillhörande rättsprocesserna.

DOMSKÄL

B.s har såsom ägare av fastigheten E klandrat beslutet av LM vid sammanträdet den 13 augusti 2020 (protokoll daterat den 14 augusti 2020) att en gemensam samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna A och B ska bildas ("det konstituerande beslutet"). B.s har också klandrat de efterföljande besluten av LM vid samma sammanträde, dvs. besluten att bl.a. anta stadgar och utse styrelse för föreningen.

Huvudfrågan i målet är om det konstituerande beslutet är korrekt. Om beslutet är det ska B.s klandertalan avslås. Om det inte är korrekt ska mark- och miljödomstolen upphäva beslutet. Om det konstituerande beslutet upphävs ska domstolen pröva om de efterföljande besluten att bl.a. anta stadgar och utse styrelse för föreningen ska upphävas på formella grunder. Domstolen gör följande överväganden.

Beslutet om en gemensam samfällighetsförening ska upphävas

Sammanfattningsvis har B.s följande tre invändningar mot det konstituerande beslutet.

1. Beslutet är formellt felaktigt pga. en felaktig tillämpning av omröstningsreglerna i SFL. Eftersom ordföranden inte har utslagsröst borde frågan om bildande av gemensam förening ha förfallit enligt 55 § SFL.
2. Det är inte lämpligt med en gemensam samfällighetsförening och vid beslutet att bilda föreningen har inte B.s enskilda intressen beaktats i skälig omfattning (jfr 15 § och 23 §§ SFL).
3. Beslutet strider mot den negativa föreningsfriheten i regeringsformen och Europakonventionen. Det saknas en nödvändig proportionalitetsbedömning.

Mark- och miljödomstolen prövar först frågan om omröstningsreglerna.

Av 55 § första stycket SFL framgår att en samfällighetsförening kan bildas för att handha förvaltningen av flera samfälligheter. Vid bildandet av en sådan förening gäller som huvudregel de "vanliga" reglerna för föreningsbildning i 20–24 §§ SFL,

dvs. för en förening som enbart ska förvalta en samfällighet. Undantag gäller dock i den situationen att det föreligger olikhet i fråga om delaktigheten i samfälligheterna. I en sådan situation gäller de avvikelser från 20–24 §§ som anges i 55 § andra stycket SFL. Det kan här noteras att 20–24 §§ inte innehåller några omröstningsregler för frågan om en förening ska bildas eller inte, eftersom det i dessa fall alltid ska bildas en förening om någon delägare begär det. Omröstningsreglerna i 22 § avser att utse styrelse och anta stadgar (se prop. 1973:160 s. 411).

Eftersom det föreligger olikhet i fråga om delaktighet i A och B ska undantagsreglerna i 55 § andra stycket SFL tillämpas för den aktuella föreningsbildningen.

Av 55 § andra stycket SFL framgår bl.a. följande. Vid sammanträdet ska särskild omröstning ske bland delägarna i varje samfällighet över yrkandet att bilda en gemensam förening. Härvid äger bestämmelserna i 12 § första stycket SFL om omröstning i fråga som har ekonomisk betydelse motsvarande tillämpning. Hänvisningen innebär att det är möjligt att tillämpa den s.k. andelstalsmetoden.

Vi sammanträdet begärde B.s att omröstningen i B skulle ske enligt andelstalsmetoden. Mark- och miljödomstolen konstaterar att delägarna i B (B.s och Bostadsrättsföreningen) vid en omröstning enligt andelstalsmetoden inom den samfälligheten – och med tillämpning av den spärregel som framgår av 12 § första stycket sista meningen SFL – har lika stort röstetal. Som framgår av LM:s protokoll har omröstningen också utmynnat i lika stort röstetal för ja (Bostadsrättsföreningen) som för nej (B.s).

Frågan är därefter om den utgången innebär att yrkandet om bildande inte bifallits eller om, såsom skett vid sammanträdet, ordföranden kan avgöra frågan om bildande genom utslagsröst.

I 55 § andra stycket SFL finns ingen hänvisning till 12 § andra stycket SFL, som innehåller bl.a. en bestämmelse om sammanträdesordförandens utslagsröst vid lika

röstetal. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning finns det därmed inte någon bestämmelse som ger ordföranden utslagsröst i frågan om det ska bildas en gemensam förening eller inte.

Som framgått ovan är bestämmelserna i 22 § SFL, som bl.a. föreskriver utslagsröst för ordföranden, endast tillämplig vid omröstning om att utse styrelse och anta stadgar.

Sammanträdets ordförande har alltså inte haft utslagsröst vid omröstningen inom B i fråga om bildandet av en gemensam förening. Eftersom enkel majoritet inte har uppnåtts har frågan om gemensam föreningsbildning förfallit (55 § andra stycket femte meningen SFL). Beslutet att bilda *Parkeringshuset Wasagatans samfällighetsförening* för att gemensamt förvalta A och B har alltså fattats i strid med reglerna i SFL. Det innebär att B.s klandertalan ska bifallas och det konstituerande beslutet ska upphävas (15, 23 och 55 §§ SFL).

Vid denna bedömning saknas skäl att pröva B.s övriga invändningar mot beslutet (punkterna 2 och 3 ovan).

De efterföljande besluten vid sammanträdet ska också upphävas

Mot bakgrund av att det konstituerande beslutet ska upphävas är det uppenbart att övriga beslut av LM vid sammanträdet inte har tillkommit i behörig ordning (15, 23 och 55 §§ SFL). Även i den delen ska B.s klandertalan bifallas och besluten upphävas.

Beslutet om inhibition ska fortsätta gälla

I och med att mark- och miljödomstolen bifaller B.s klandertalan bör beslutet om inhibition av de klandrade besluten fortsätta gälla till dess att domen har fått laga kraft.

Rättegångskostnader

Med den utgång som målet får ska Blå Aveny och Bostadsrättsföreningen som utgångspunkt solidariskt ersätta B.s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolens mål F 2509-20, i Mark- och miljööverdomstolens mål F 7201-21 och i detta mål. Bostadsrättsföreningen har invänt att den inte kan anses vara förlorande part i målet i Mark- och miljööverdomstolen eftersom föreningen medgav B.s yrkande om återförvisning. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att Bostadsrättsföreningen varit B.s motpart i överinstansen och att föreningen, oavsett sitt medgivande, ska anses som förlorande part när målet återförvisades. B.s har därmed rätt till ersättning för rättegångskostnader i samtliga tre mål.

B.s har för de tre målen begärt ersättning med sammanlagt 114 400 kr, varav 111 600 kr för ombudsarvode och 2 800 kr för ansökningsavgift. Mervärdesskatt ingår inte i beloppet. Blå Aveny och Bostadsrättsföreningen har överlämnat till mark- och miljödomstolen att bedöma skäligheten av det begärda beloppet. Domstolen bedömer att det begärda beloppet är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-01)

Överklagande senast den 23 mars 2023.

Jonas Öhlund

Daniel Janonius Löwgren

I domstolens avgörande har rådmannen Jonas Öhlund och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren deltagit.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



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 prövningstillstånd 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, e-postadress 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