



PARTER

Kärande

Per Ola Olsson
Box 4042
227 21 Lund

Svarande

Sjöhultets Samfällighetsförening
Sjöhultet 511
286 92 Örskelljunga

SAKEN

Klandertalan mot Sjöhultets samfällighetsförenings föreningsstämmobeslut från den 25 november 2017, Örskelljunga

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen bifaller käromålet.
2. Mark- och miljödomstolen förpliktigar Sjöhultets samfällighetsförening att betala Per Ola Olssons rättegångskostnader med ett sammanlagt belopp om 4 933 kronor.

BAKGRUND

Vid Sjöhultets samfällighetsförenings (föreningen) årsstämma den 25 november 2017 beslutades bland annat att godkänna budgeten (9 §) för föreningen.

Per Ola Olsson har klandrat det aktuella beslutet.

YRKANDEN M.M.

Per Ola Olsson (käranden) yrkar att föreningens budget rättas så att man tydligt redovisar intäkter/kostnader samt resultat separat för respektive gemensamhetsanläggning samt att fördelningen mellan dessa två beräknas. Vidare yrkar han att debiteringslängden rättas så att beloppen för respektive gemensamhetsanläggning baseras på fördelningen mellan dessa i en rättad budget samt att korrigeringsvärdena ska ske på nästkommande fakturering. Mark- och miljödomstolens beslut ska delges medlemmarna enligt föreningens normala rutiner för protokoll, d.v.s. anslås på anslagstavla samt skickas med e-post till medlemmar som har sådan. Han yrkar även ersättning för sina rättegångskostnader med 4 933 kronor.

Till stöd för sin talan anför han i huvudsak följande. Föreningen höll stämma den 25 november där han var närvarande. Under stämman konstaterade han att den föreslagna budgeten varken uppfyllde kraven i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter eller föreningens egna stadgar avseende uppdelning av kostnader för de två gemensamhetsanläggningar som föreningen förvaltar.

Den framlagda debiteringslängden hade, efter kontroll, effektiva andelstal som inte överensstämde med anläggningsbeslutet. Namn på fastighetsägare saknades också och dessutom hade ändringar av andelstal, enligt 24 a § anläggningslagen (1973:1149), införts i debiteringslängden för fyra fastigheter utan de formella grunderna för ändringar var uppfyllda. Föreningens revisor, som enligt föreningens stadgar är skyldig att granska debiteringslängden, tillfrågades om denne har utfört sin uppgift. Stämman gavs ett jakande svar samt att inga anmärkningar hade konstaterats.

Trots ovanstående oegentligheter godkändes budgeten på stämman som därefter ajournerades för korrigerings av debiteringslängden. Stämman återupptogs två veckor senare, den 9 december 2017, där debiteringslängden hade kompletterats med namn på fastighetsägarna och ändringarna i andelstal var återställda för de fyra fastigheter som tidigare ändrats.

Fortfarande ansågs den ursprungliga budgeten vara antagen och den uppdaterade debiteringslängden innehöll samma typ av fel avseende fördelning mellan föreningens olika gemensamhetsanläggningar. Han påpekade ännu en gång dessa fel, men efter framtagande av uppdaterad debiteringslängd avslutades stämman. Styrelsens ambition att göra budgeten lättbegriplig kan inte genomföras genom oegentligheter, oavsett om det gäller avsteg från gällande lagar, anläggningsbeslut eller de egna stadgarna.

Enligt 41 § lagen om förvaltning av samfälligheter gäller följande för en budget i en samfällighetsförening: ”Gäller i fråga om skyldigheten att deltaga i kostnader olika bestämmelser för skilda verksamhetsgrenar, skall inkomsterna och utgifterna för varje verksamhetsgren beräknas för sig. Gemensamma inkomster och utgifter fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt.”

I föreningens stadgar förtydligas detta under 9 §: (Styrelsen skall) ”föra redovisning på sådant sätt att fördelning av intäkter som kostnader görs mellan Örkelljunga Sjöhultet ga:2 och Örkelljunga Sjöhulten ga:3”

Det tidigare använda budgetsystemet inom föreningen fungerar så här:

1. En initial önskad total medlemsintäkt sätts, kostnader och övriga intäkter uppskattas.
2. Kostnader som specifikt kan hänföras till respektive gemensamhetsanläggning summeras var för sig, därefter räknas fördelningen mellan dessa kostnader ut.
3. Fördelningen appliceras på intäkter/kostnader så önskad medlemsintäkt per gemensamhetsanläggning [GA2] och [GA3] kan beräknas. Det totala resultatet bedöms.

4. Punkterna 1-3 itereras tills resultat, medlemsavgifter och övriga budgetposter är på önskad nivå.

I den nu antagna budgeten finns inte separat redovisning av intäkter/kostnader för ga:2 och ga:3, inte heller någon beräkning av inbördes fördelning mellan dessa. Det finns förvisso en medlemsavgift på gemensamhetsanläggning men denna synes vara godtycklig satt till 60 procent respektive 40 procent.

Om beloppen från den nu antagna budgeten används i den tidigare beräkningsmallen så fås istället en fördelning på 55 procent respektive 45 procent.

Enligt anläggningsbeslut från den 25 oktober 2014, Akt 1257-1057, ska andelstalen inom föreningens gemensamhetsanläggningar vara 1,5 för permanentboende, 1 för fritidsboende och 1/3 för obebyggd tomt. Undantag gäller för fyra fastigheter som genom anläggningsbeslut alltid har andelstalet noll i ga:3.

I föreningens stadgar framgår av 9 §: (Styrelsen skall) ”hålla debiteringslängd uppdaterad avseende delägande fastigheter respektive gemensamhetsanläggning samt deras andelstal och ägare”.

I föreningen har tidigare följande metod använts för att beräkna medlemsavgiften i debiteringslängden:

- Medlemmarnas andelstal [A2] och [A3] summeras för respektive gemensamhetsanläggning [ga2] och [ga3]
- Ur budgeten hämtas önskad totalintäkt per gemensamhetsanläggning, GA2 och GA3.
- Enskild medlemsavgift inom respektive gemensamhetsanläggning beräknas genom formlerna $(A2/ga2) \times GA2$ och $(A3/ga3) \times GA3$ (dessa belopp avrundas till närmaste heltal).
- Avslutningsvis summerades de beräknade medlemsavgifterna såväl per gemensamhetsanläggning som totalt. Dessa summor redovisas i debiteringslängden.

Vid jämförelse mellan framlagd debiteringslängd och en debiteringslängd beräknad enligt tidigare system kan avvikelser med upp till 260 kronor per medlem konstateras (specifikt ga:3 för permanentboende).

Om den verkliga fördelningen i antagen budget (55-45 procent) används på framlagd debiteringslängd blir de effektiva andelstalen 0,30/0,91/1,36 för ga:2 och 0,39/1,17/1,75 för ga:3. Orsaken till denna förskjutning är helt enkelt att man i budgeten godtyckligt satt fördelningen till 60-40 procent.

De effektiva andelstalen i framlagd debiteringslängd är sålunda inte förenliga med anläggningsbeslutet.

Föreningen medger att debiteringslängden ska uppdateras. Föreningen bestrider vidare yrkandet om andelstalens beräkning, eftersom de inte kan svara på hur dessa har beräknats. Föreningen medger att det ska göras en särredovisning avseende de olika gemensamhetsanläggningarna ga:2 (skog och mark m.m.) och ga:3 (vattenanläggning). Föreningen yrkar att varje part ska stå för sina egna kostnader.

Till stöd för sin talan anför de i huvudsak följande. Under sina år som kassör har Per Ola Olsson skapat en beräkningsmall i Excell som beräknar debiteringslängd, budget och röstlängd i ett. Denna mall har fortsatt inte använts då de anser att denna är felaktig. Den största felaktigheten med mallen är att avgiften i Ga:3 (Vatten) stiger när föreningen säljer skog (som tillhör Ga:2).

Beräkningsmallen kan inte användas i något hänseende då den är felaktig. Övriga siffror och andels/fördelningstal som åberopats kan därmed inte bemötas. Fördelningssiffrorna 60/40 mellan Ga:2/Ga:3 är inte godtycklig utan bygger på den fördelningen som varit de senaste åren.

Dessutom åberopas att deltagarna på budgetstämman efter styrelsens och kändens framställning på stämman röstade ja med stämмосiffrorna 14-2. De två nej rösterna

var från käranden och en annan tidigare styrelsemedlem. Stämman var således nöjd med beräkningssättet och utdebiteringen.

Påpekandet att namn fattades på debiteringslängden och de formella grunderna för ändring av användningssätt från fritids- till permanentboende för fel fastigheter var inte uppfyllda. Styrelsebeslut har tagits och skickats in till Lantmäteriet, men har ännu inte registrerats. Efterföljande har ägarna till de fem fastigheterna frivilligt betalat den högre avgiften.

Budgeten är lite felaktig och har justerat intäkt och resultat med fördelning mellan Ga:2 och Ga:3. Allt detta hade kunnat förhindrats om Per Ola Olsson hade kunnat påpeka/hjälpt nya kassören att problemet har varit att Ga:2/Ga:3 inte har varit särredovisade. I övrigt kan de inte se vad som är problemet med andelstal, fördelningstal, skötsel av debiteringslängd och liknande.

Föreningen har till domstolen inkommit med en beräkningsmodell, som enligt föreningen uppfyller kraven om särredovisning och som följer beslutade andelstal. Differensen mellan den avgift som har utdebiterats för 2018 kommer att regleras vid utdebiteringen för 2019.

Per Ola Olsson anför vidare i huvudsak följande. Den nya budgetmallen gör en korrekt uträkning av andelstal samt debitering per fastighetstyp. Även alla ingående data är korrekta. Skulle dock fastigheter som endast är medlemmar i ga:2 få ändrad status (permanentboende eller att byggnaden rivs får fastigheten räknas som obebyggd) måste mallen kompletteras med rader för detta.

Kombineras den nya budgetmallen med den antagna, men felaktiga, debiteringslängden för 2018 blir avvikelserna följande vid fakturering för 2019:

<u>Fastighetstyp</u>	<u>ga:2</u>	<u>ga:3</u>	<u>Belopp att korrigera 2019</u>
Permanentboende	-102 kr	161 kr	59 kr
Fritidsboende	-68 kr	107 kr	39 kr

Obebyggd tomt	-27 kr	32 kr	5 kr
Fritidshus utan vatten	-68 kr	0 kr	-68 kr

Det blir alltså en extra debitering på fakturan för 2019 för alla fastighetstyper utom ”Fritidshus utan vatten”, som får avdrag.

Föreningen anför i huvudsak följande. De siffror för extra debitering och återbetalning Per Ola Olsson redovisat är korrekta. För att återkoppla till Per Ola Olssons yrkanden anser föreningen att den nya debiteringslängden med rätta budgetsiffror är justerad och redovisas enligt vanlig sed hos föreningen via hemsidan, anslagstavla och mail till de medlemmar som vill ha mail. Föreningen anser att detta mål är avslutat.

Per Ola Olsson anför slutligen i huvudsak följande. Föreningen har agerat proaktivt och genomfört föreändringar som är positiva. Det finns dock inga element av förlikning då föreningen har haft felaktiga rutiner som nu följer de principer han yrkat på. Således kvarstår de ursprungliga yrkandena och anser att mark- och miljödomstolen bör meddela dom i detta mål.

Föreningen anför slutligen att de har tillmötesgått de ursprungliga yrkandena som framställts och insett, förstått och förändrat debiteringsmallen för utdebitering. De anser att det är frågan om en förlikning och hänvisar till vad föreningen tidigare anfört om att detta hade kunnat förhindras om Per Ola Olsson påpekat/hjälpt den nya kassören.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit muntlig förberedelse i målet. Målet har med stöd av 42 kap. 18 § 1 stycket 5 punkten rättegångsbalken avgjorts utan huvudförhandling.

Käranden har enligt 46 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) väckt talan mot svaranden om rättelse. Denna talan ska väckas inom fyra veckor

från den dag då debiteringslängden framlades på föreningsstämman. Talan är väckt inom rätt tid.

Käranden har yrkat att gemensamhetsanläggningarna ska särredovisas i budgeten samt att debiteringslängden rättas så att beloppen för respektive gemensamhetsanläggning baseras på fördelningen mellan dessa i en rättad budget samt att korrigering av värdena ska ske på nästkommande fakturering. Domstolen kan konstatera att svaranden medgett fel i budgeten samt i debiteringslängden på så sätt som käranden anfört och har dessutom rättat detta på ett sätt som käranden ansett är korrekt. Domstolen kan vidare konstatera att parterna är överens om vilka fastigheter som ingår i respektive gemensamhetsanläggning och att de ska särredovisas samt att det även ska finnas ett inbördes förhållande, eftersom anläggningarna har gemensamma kostnader. Med beaktande av vad som framkommit i målet anser mark- och miljödomstolen att käromålet därmed ska bifallas.

Vid denna utgång i målet är svaranden skyldig att enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken ersätta käranden för hans rättegångskostnader med 4 933 kronor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande, med beaktande av mellankommande helgdagar, senast den 2 januari 2019.


Lena Stjernqvist


Mats Jansson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Mats Jansson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Fridh.



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 överklagandet 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 rättslämningen.
- 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.

