



PARTER

Kärande

Jan Olof Pettersson
Råda Portar 117
435 32 Mölnlycke

Svarande

Råda Portars samfällighetsförening, 716408-4084
Råda Portar 145
435 32 Mölnlycke

Ombud: Advokaten Håkan Weberyd
Optimus Advokatbyrå AB
Bältgatan 6
114 59 Stockholm

SAKEN

Klander av Råda Portars samfällighetsförenings stämmobeslut 22 april 2020

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet under § 11 a från Råda Portars samfällighetsförenings stämmobeslut av den 22 april 2020.
 2. Råda Portars samfällighetsförenings yrkande om ersättning för rättegångskostnader avslås.
-

BAKGRUND

Råda Portars Samfällighetsförening (nedan föreningen) bildades genom en anläggningsförrättning år 1975. Av anläggningsbeslutet framgår att gemensamhetsanläggningen inrättades för att betjäna områdets bebyggelse på sätt som förutsätts i stadsplanen för del av Säteriet (Råda Portar). Anläggningen består enligt beslutet bland annat av 1.2 Garagebyggnader och parkeringsplatser och 1.8 El-ledningar med centraler, allmänbelysning – inberäknat belysning och el-kraft i storstugan och garagen. Under rubriken ”Beslut om andelstal” framgår att kostnaderna för anläggningens drift ska fördelas lika mellan deltagande fastigheter efter lika andelstal (1/144 på varje).

Föreningens styrelse fick i uppdrag inför föreningsstämman år 2020 att utreda möjligheterna att ladda elbilar i föreningens garagelängor. Av förslaget framgår bland annat följande.

För att skapa en möjlighet för elbilsladdning vid garageplats så behöver en laddmodul installeras vid el-centralen som sitter vid varje garagelänga. Vidare behöver en laddbox installeras vid de garageplatser där laddning ska möjliggöras.

Följande förslag med Elinväst som leverantör föreligger:

Laddmodul i el central för att skapa möjlighet för laddning	10 200 kr
Laddbox vid bilplats (evt 50 procent bidrag) 3,7 kW Typ-2	15 000 kr

Styrelsens förslag är att samfälligheten står för laddmodul i de el-centraler som behövs, det finns totalt elva centraler. Bilägaren får betala 1 000 kr i engångsavgift för att få tillgång till laddning som i förlängningen kan täcka samfällighetens kostnad för laddmodulen. Bilägaren måste köpa sin egen laddbox. Ett påslag på elpriset görs för att täcka extraarbete vid fakturering av el. Huvudsäkring idag är 3-fas 20A till garagen, skulle det uppstå behov att öka till 35A huvudsäkring ökar påslaget för att betala den högre fasta avgiften

på abonnemanget. Det förutsätts dock att i nuläget räcker 20A för att ladda fyra till sex hybridbilar.

Föreningen hade årsstämma den 22 april 2020. Vid årsstämman presenterade bland annat föreningens styrelse förslaget om möjlighet till elbilsladdning och följande antecknades i protokollet.

§11. Framställningar och information från styrelsen

- a. Styrelsen presenterade förslag för möjlighet till elbilsladdning. Frågor kom upp angående försäkring där det konstaterades att det behöver undersökas vidare men att det inte bör vara någon skillnad mot om exempelvis en bensinbil börjar brinna. Det diskuterades även om det krävs ändring av anläggningsbeslutet. Styrelsens bedömning efter att ha konsulterat med Lantmäteriet och med REV är att liggande förslag ryms inom anläggningsbeslutet. Vidare diskuterades om det kommer finnas möjlighet för alla att ladda. Om alla i samfälligheten väljer att investera i en laddbox för sitt garage så kommer inte Härryda Energis nuvarande ledningar in till Råda Portar ha tillräcklig kapacitet för att alla bilar ska kunna bli fulladdade under en natt. Om utvecklingen går mot att alla bilar blir elbilar är högst osäkert. Men om så blir fallet så är det ett allmänt samhällsproblem att hela elnätet i Sverige behöver förstärkas. Stämman godkände förslaget med majoritetsbeslut.*

Hos mark- och miljödomstolen har fråga uppkommit om beslutets förenlighet med samfällighetens ändamål samt om beslutet överensstämmer med medlemmarnas gemensamma bästa och om varje medlems enskilda intressen beaktats i skälighetsomfattning.

YRKANDEN M.M.

Jan Olof Pettersson har yrkat att Råda Portas Samfällighetsförenings stämmobeslut från den 22 april 2020 vad gäller 11 a § ska ogiltighetsförklaras. Som grund för yrkandet har Jan Olof Pettersson i huvudsak anfört följande.

Stämmobeslutet under 11 a § strider mot samfällighetens ändamål under 1.2 Garagebyggnader och 1.8 El-ledningar med centraler, allmänbelysning och el-kraft i storstugan och garagen. Av anläggningsbeslutet framgår inte att elbils-laddning ska ingå i föreningens åtaganden. Föreningen har dock tillåtit användning av motorvärmare mot betalning av en rörlig kostnad. Behovet av detta har dock minskat. Två till tre medlemmar har även under ett par år tillåtit att ladda sin

hybridbil i ett vanligt eluttag mot en rörlig avgift. Föregående styrelse har stoppat det med hänsyn till brandrisken vid laddning i enkla uttag. Möjligheterna till motorvärmning och laddning av hybridbil har inte belastat övriga medlemmar med ökade kostnader.

Vad beskrivningen i anläggningsbeslutet gällande gemensamhetsanläggning 1.8 El-ledningar och benämning el-kraft i storstuga och garage avser knappast när det skrevs 1975, gälla möjlighet till ”tankning av drivmedel” av egna bilar. Elbilar var då inte förekommande på marknaden.

Beslutet ger endast ett fåtal brukare möjlighet till laddning. En utökning av laddningskapaciteten kräver ytterligare investeringar eftersom elnätet är klen dimensionerat. Behovet kan inte för närvarande vara av allmänt intresse eftersom området består av stora och små fastigheter med blandade medlemmar till exempel unga familjer och pensionärer.

Enligt styrelsens framställning ska laddmodulerna finansiera sig själva genom att bilägaren får betala 1 000 kr i en engångsavgift för att få tillgång till laddning. För att täcka kostnaderna för en laddmodul per garage å 10 200 kr krävs att tio medlemmar ansluter sig. Angiven kapacitet utan ytterligare investeringar räcker till fyra till sex hybridbilar. Att tillföra laddmoduler är inte nödvändigt för att uppfylla gemensamhetsanläggningens ursprungliga syfte. Kostnaderna bör därför inte ingå i föreningens medlemsavgift. Det finns här inte någon ny teknik som ersätter gammal för samma ändamål. Genom åren har det endast genomförts nödvändig upprustning av de elva el-centralerna.

Styrelsens uppgifter ökar vilket innebär extra arbete för fakturering, administration och beräkningar av påslag för ökade kostnader av den fasta avgiften för el-abonnemang. Förslaget saknar vidare redogörelse för vad som sker när de begränsat antal möjliga användare som gjort egna investeringar flyttar och nya användare står i kö för att få möjlighet till laddning.

Beslutet torde därför stå i strid med 18 § i lagen (1973:1150; SFL) om förvaltning av samfälligheter. Av den bestämmelsen framgår att en samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Om föreningen önskar införa laddningsmöjlighet måste den alltså göra en ny anläggningsförrättning hos Lantmäteriet och på så sätt förhindra framtida klagomål och felaktiga investeringar som ska fördelas på de 144 fastigheterna som ingår i föreningen med lika andelstal.

Enligt protokollet var enbart 51 medlemmar närvarande av de 144 medlemmarna. Det finns ingen övertygande enighet om förslaget.

Råda Portars Samfällighetsförening har motsatt sig yrkandet och för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader med 56 000 kr inklusive mervärdesskatt, varav 16 timmar avser ombudsarbete á 3 500 kr inklusive mervärdesskatt. Som grund för sitt bestridande har de anfört i huvudsak följande.

Anläggningsbeslutet innefattar el-kraft till garage. Frågan i målet är om föreningsstämmans beslut om att möjliggöra installation av så kallade laddmoduler vid el-centralen i garagelängorna (elva stycken) är att betrakta som verksamhetsfrämmande för det ändamål samfälligheten ska tillgodose eller om det är fråga om befintlig teknisk utrustning som förnyas. Det är allmänt bekant att utvecklingen går mot användande av elfordon av olika slag. Många länder har beslutat om förbud mot försäljning av fordon som drivs av fossila medel.

Fråga i målet är inte om att fysiskt utöka gemensamhetsanläggningen med att tillhandahålla så kallade laddboxar till respektive fordon. Det får respektive medlem ombesörja och bekosta anpassat till respektive fordon. I målet avses att förnya befintlig elanläggning att klara nya anspråk som kan ställas på anläggningens prestanda el-kraft i garagen. Anspråk på prestanda som genom samhällsutvecklingen flyttats från vad som får anses vara gängse dvs. kapacitet för att klara

motorvärmare till nu laddning av elfordon. Det måste vara en fråga för föreningsstämman att besluta om ordningen för hur el-kraft i garagen får användas.

Laddmodulen består av en styrenhet för laststyrning för att säkerställa att säkringar och ledningar klarar effektuttaget utan att äventyra gemensamhetsanläggningens ändamål vad avser tillhandahållandet av el-kraft. En nätanalysator känner av det totala effektuttaget och fördelar elen mellan de olika uttagen. Om effektuttaget blir för stort, sätts ladduttaget i vänteläge till dess överlasten upphör. Det har inte fattats beslut om att förstärka den fysiska el-anläggningen i övrigt. En laddmodul innebär inget hinder från användning av gemensamhetsanläggningen för dess syfte, utan tvärtom.

Det är fråga om en förnyelse som inte är oförenlig med SFL, annan författning eller anläggningsbeslutet att kostnaden för förnyelsen per se får bäras av medlemmarna. Föreningsstämmans beslut har emellertid varit att förnyelsen ska vara kostnadsneutral och i egentlig mening endast belasta de medlemmar som har nytta av förnyelsen. Laddmodul kommer endast installeras när behov uppkommer vilket innebär att alla elva av garagens el-centraler inte kommer att förses med laddmoduler samtidigt. En avgift om 600 kr/år kommer att tas ut av medlem med laddbox. Kostnaden för elen kommer att belasta respektive uttag/medlem och ett mindre påslag kommer att göras för att täcka kostnad för ökad administration. Förnyelsen bör även sättas i perspektivet att samfällighetens kostnader för sin förvaltning årligen uppgår till cirka 500 000 kr plus fonderingar.

Redan på föreningsstämman 2017 fattades beslut om att ändra ordningsreglerna för att kunna tillåta medlemmar att ladda sina el- och elhybridfordon. Det kom då till föreningens kännedom att det av flera skäl är olämpligt att ladda elfordon utan att vidta åtgärder för att säkerställa att elanläggningen klarar påfrestningen utreddes frågan av styrelsen och föreningsstämman fattade det nu klandrade beslutet. En enkätundersökning inom föreningen gav inte mindre än att 43 av 88 medlemmar som besvarade enkäten var intresserade av att skaffa el eller elhybrid inom tre år. Det är sannolikt att föreningsstämmans beslut om förnyelse av

gemensamhetsanläggningen skapa förutsättningar för laddning av el och elhybridfordon ökar fastigheternas värde.

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENS BEDÖMNING

Mark- och miljödomstolen har efter att ha slutförelagt parterna avgjort målet utan huvudförhandling.

Rättsliga utgångspunkter

Beslut som fattats på föreningsstämma i en samfällighetsförening kan upphävas om det strider mot lagen om förvaltning av samfälligheter eller mot annan författning eller mot föreningens stadgar (53 § SFL). En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose, och föreningen ska vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen ska även beaktas i skälig omfattning. (Se 18 och 19 §§ SFL).

Av förarbetena till 18 § SFL framgår bland annat följande. Vad som ska anses falla inom ramen för förvaltningsändamålet måste bedömas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall. I allmänhet bör förvaltningen av samfälligheten inriktas på ett utnyttjande av samfälligheten för det ändamål som angetts vid dess bildande. Om ändrade förhållanden inträder så att detta ändamål blir inaktuell, torde förvaltningen böra syfta till att samfälligheten används på ett så lämpligt sätt som möjligt (se prop. 1973:160 s. 332 och 416).

Samfällighetens befogenheter måste vara helt anhängiga av det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Avgörande för bedömningen om en åtgärd ska anse falla inom samfällighetsföreningens befogenhet måste vara om åtgärden i det särskilda fallet är förenlig med det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. En samfällighetsförening bör vara behörig att vidtaga alla åtgärder som faller inom ramen för samfällighetens ändamål. Sådana åtgärder måste alltid anses förenliga med förvaltningsuppgiften. Åtgärder som är främmande för samfällighetens

ändamål, givetvis sådant detta utvecklats och förändrats under tidens lopp, synes däremot böra falla utanför föreningens befogenheter (se prop. 1973:160 s. 568).

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 (se rättsfallet 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.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2015 s. 939 uttalat att det finns 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.

I det ovan angivna rättsfallet uttalade sig även Högsta domstolen i fråga om det bör ges någon särskild betydelse att förbättringen av en anläggning kan ligga i linje med samhällets strävanden. Högsta domstolen ansåg att det i och för sig är 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.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning

Inledningsvis kan konstateras att det ändamål som framgår av anläggningsbeslutet får anses vara aktuellt. Det innebär att tolkningen av det ska ske mer restriktivt jämfört med ett ändamål som inte längre kan betraktas som aktuellt. Som redogjorts för ovan innebär praxis på området att det i princip inte ska vara fråga om några standardhöjande åtgärder, utan att en samfällighetsförening i princip ska ägna sig åt förvaltning av den egendom som det är fråga om.

Av förslaget till beslutet vid årsstämman framgår att föreningen avser att installera en laddmodul. Att installera utrustning för laddmoduler måste anses vara mer än att befintlig utrustning förnyas. Det tillskapas en ny funktion som inte kan anses följa av det beskrivna ändamålet för föreningen. Den utökningen av el-centralen – som får betraktas vara en utbyggnad av befintlig utrustning – ingår inte i anläggningsbeslutet. Mot bakgrund av den restriktivitet som ska anläggas vid tolkningen av ett samfällighetsförenings ändamål enligt praxis är beslutet att betrakta som främmande för det ändamål som föreningen ska tillgodose.

Även om det finns tendenser i samhället att utvecklingen går mot att fler har hybrid- eller elbilar kan det inte spela någon avgörande roll i detta fallet mot bakgrund av att anläggningsbeslutets ändamål, trots att det är från år 1975, ännu får betraktas som aktuellt. Som ovan beskrivits är det endast i undantagsfall som starka samhällsintressen kan påverka bedömningen.

Vidare innebär beslutet inte nytta för samtliga medlemmar som deltar i föreningen utan beslutet innebär att ett begränsat antal medlemmar får möjlighet till laddning. Beslutets utformning står därmed i strid med det andelstal som beslutades vid anläggningsförrättningen. Gemensamhetsanläggningen är bildad för ett gemensamt

ändamål. Beslutets utformning måste därför även i detta hänseende anses strida mot SFL eftersom det inte kan anses tillgodose föreningens gemensamma bästa.

Sammantaget strider beslutet alltså både mot 18 och 19 §§ SFL och ska därför upphävas.

Med hänsyn till att utgången i målet är Råda Portars samfällighetsförening att betrakta som tappande part. Föreningens yrkande om att Jan Pettersson ska ersätta föreningens rättegångskostnader avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 29 april 2021.

Eleni Stavropoulou

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Eleni Stavropoulou, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.