



## PARTER

### Kärande

Nils Gunnarsson  
Härminge 421  
705 94 Örebro

Ombud: Advokat Johanna Olsson och juristen Oscar Lado  
Advokatbolaget sjutton34  
Stortorget 8  
702 11 Örebro

### Svarande

Samfällighetsföreningen Ulfhälls Trädgård, 719500-1172  
c/o Björn Torstensson  
Örtagårdsvägen 21  
645 40 Strängnäs

Ombud: Advokat Bengt Qvigstad  
Advokat Bengt Qvigstad AB  
Morkullavägen 3  
633 49 Eskilstuna

## SAKEN

Klandertalan gällande Ulfhälls Trädgårds samfällighetsförening stämmobeslut

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen lämnar Nils Gunnarssons käromål utan bifall.
2. Nils Gunnarsson ska ersätta Samfällighetsföreningen Ulfhälls Trädgårds rättegångskostnad med 41 250 kr, varav 33 000 kr avser ombudsarvode. På beloppet löper ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

### YRKANDEN M.M.

**Nils Gunnarsson** har i första hand yrkat att samtliga beslut fattade på Samfällighetsföreningen Ulfhälls Trädgårds (föreningens) föreningsstämma den 14 mars 2022 ska upphävas. I andra hand har han yrkat att besluten på stämman avseende fastställande av balansräkning (§ 9), godkännande av utgifts- och inkomststat (§ 14) samt godkännande av debiteringslängd (§ 15) ska upphävas.

Nils Gunnarsson har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**Föreningen** har bestritt Nils Gunnarssons yrkanden och för egen del yrkat ersättning för dess rättegångskostnader.

### GRUNDER

#### **Nils Gunnarsson**

Besluten som fattats på föreningsstämman strider mot föreningens stadgar och/eller lag.

#### **Föreningen**

Besluten som fattats på föreningsstämman strider inte mot lag eller föreningens stadgar, med undantag för arvodesfrågan.

Även om vissa mindre brister har förekommit, är de inte av sådan dignitet som kan medföra att domstolen ska meddela inhibition, än mindre att alla stämmobeslut ska upphävas.

### UTVECKLING AV TALAN

#### **Nils Gunnarsson**

##### *Röstlängden*

Enligt § 13 i föreningens stadgar ska en röstlängd upprättas på föreningens stämma. Eftersom en röstlängd i någon egentlig mening inte har upprättats under stämman ska samtliga beslut upphävas. Även om antalet närvarande och antalet närvarande

genom fullmakt har noterats i protokollet kan det exempelvis inte kontrolleras om utövandet av rösträtt strider mot § 14 i föreningens stadgar som anger att ett ombud maximalt får företräda en medlem. Såsom framgår av protokollet har inte heller röstlängden godkänts av stämman.

Föreningen har varken visat att röstlängden godkändes på stämman eller att ingen deltagare på stämman biträtt mer än en medlem genom fullmakt. Det framstår inte som sannolikt att både protokollförare och justeringsman förbisett godkännandet av röstlängden vid upprättande och justering av protokoll. Nils Gunnarsson, som deltog på stämman, är av uppfattningen att röstlängden inte godkändes på stämman.

Samtliga beslut på den aktuella årsstämman strider mot bakgrund av ovan mot föreningens stadgar och ska upphävas.

#### *Fondavsättningar*

I vart fall ska besluten på stämman avseende fastställande av balansräkning (§ 9), godkännande av utgifts- och inkomststat (§ 14) samt godkännande av debiteringslängd (§ 15) upphävas då det saknas avsättning till fond för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Den "10-årsplan" som presenteras i utgifts- och inkomststaten uppfyller under alla omständigheter inte samfällighetslagens krav på fondavsättning då det saknas väsentliga uppgifter om grunderna för avsättningen. Att stadgarna saknar bestämmelser om sådan fondavsättning frigör inte föreningen från den skyldighet som lagen föreskriver (se RH 2012:71). Besluten strider därmed mot samfällighetslagen och ska upphävas.

Enligt 19 § lag om förvaltning av samfälligheter ska fondavsättningen säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Det är således inte tillåtet att, såsom man får förstå föreningen, ha för avsikt att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen genom lån vid behov. Det är bland annat sådan bristande planering som bestämmelsen avser att stävja.

Föreningen har, enligt den budget som presenterats, planerat att avsätta

630 000 kr per år till underhålls- och förnyelsefonden. De planerade avsättningarna är uppenbarligen för låga, bland annat mot bakgrund av att konsultrapporten avseende avloppssystemet utvisade ett behov av reparations- och underhållsåtgärder till en uppskattad kostnad om drygt 12 000 000 kr. Det får även framhållas att föreningen i nuläget inte har någon bokförd underhålls- och förnyelsefond, beslutet om framtida avsättningar vilar på felaktiga grunder.

Det saknas exempelvis information om fonden i föreningens balansräkning som lades fram på stämman. Därutöver saknas en underhålls- och förnyelseplan med de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas. Det saknas exempelvis upplysningar om tillgångarnas värde, skick, ålder, beräknade livslängd, uppskattade underhållsintervall och tidigare utförda underhållsarbeten. Föreningens informationsbrev till medlemmarna kan inte anses uppfylla skyldigheten att upprätta underhålls- och förnyelseplan.

Eftersom avsättningar inte gjorts i den utsträckning som krävs för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, och ingen underhålls- och förnyelseplan upprättats, strider besluten avseende godkännande av utgifts- och inkomststat, samt godkännande av debiteringslängd mot lag och ska upphävas.

#### *Styrelseledamöternas arvode*

Slutligen har det även i utgifts- och inkomststaten samt resultatrapporten tagits upp en kostnadspost som avser styrelsearvoden.

Såsom föreningen medger i sitt svaromål ska styrelsearvoden bestämmas av årsstämman enligt § 13 i föreningens stadgar. Stadgarna kan inte tolkas som att endast beslut om ändringar av styrelsearvoden ska fattas på föreningsstämma. En sådan tolkning skulle exempelvis vara oskälig mot nya medlemmar i föreningen.

Eftersom inget beslut om styrelsearvode fattats på den aktuella årsstämman, men styrelsearvode ändock tagits upp i utgifts- och inkomststaten, strider besluten avseende godkännande av utgifts- och inkomststat samt godkännande av debiteringslängd mot föreningens stadgar och ska upphävas.

### **Föreningen**

#### *Röstlängden*

Röstlängden upprättades vid stämman genom att alla medlemmar ropades upp och bockades för. För de medlemmar som närvarade genom skriftlig fullmakt noterades ett "F". Fullmaktshavarna fick informationen att behålla fullmakterna till dess stämman var slut för det fall att voteringen skulle förekomma. Då ingen votering genomfördes behölls fullmakterna av fullmakthavarna, vilket i och för sig är olyckligt, då styrelsen av den anledningen nu inte kan skicka in dem till domstolen.

Inget ombud har företrätt mer än en medlem.

Alla stämmobeslut togs genom majoritetsbeslut och ingen eller endast någon medlem som röstade emot. 47 medlemmar närvarade personligen och 10 genom ombud. Inte vid något beslut var stämman ens i närheten av att votering behövde göras.

Det är riktigt att det inte framgår av protokollet att röstlängden godkändes av stämman, men detta är förbiseende av såväl sekreteraren som justeringsmännen att det i protokollet inte anges att den godkändes. Intyg från justeringsmännen som styrker att röstlängden godkändes bifogas.

Det är alltså ett felaktigt påstående att röstlängden inte godkändes av stämman.

#### *Fondavsättningar*

Det finns inget absolut krav att göra fondavsättningar för en samfällighetsförening, med undantag för vad som anges i 19 § lag om förvaltning av samfälligheter, utan det kravet finns då en förening förvaltar värdefulla gemensamhetsanläggningar.

Föreningen har inte krav på fondavsättning intaget i sina stadgar, men föreningen gör de facto fondavsättningar, bland annat då del av gemensamhetsanläggningen är av kommunalteknisk natur i form av sekundärt nät för värme och vatten samt spill- och dagvatten.

Utöver att avsättningar görs lämnar styrelsen löpande information till medlemmarna om föreningens anläggningstillgångar.

Till kallelsen till årsstämman bifogades en Excelsammanställning i vilken alla kostnader redovisades. I punkt 3 finns en 10-årsplan ur vilken kan utläsas reparationsfonder och planerade utgifter, punkt för punkt.

Som nämnts ovan har styrelsen genom åren arbetat med löpande, skriftlig information till medlemmarna om vad som behöver göras och kostnader för detta. Man har beslutat att inte bygga upp en fond som täcker alla framtida kostnader, utan endast del av dessa, och att i stället låna pengar när stora investeringar ska göras.

Som exempel på detta kan nämnas då styrelsen 2015 beslutade att ta in offerter avseende fiber i samfälligheten. Efter att detta gjorts kallades till extrastämma, vid vilken styrelsens förslag på firma att bygga ut fiber och att kostnaden skulle finansieras genom ett lån på två år bifölls.

För några år sedan lät styrelsen ta fram en konsultrapport beträffande avloppssystemet, vilket utgör föreningens värdefullaste anläggning. Rapporten presenterades för medlemmarna.

Styrelsen har alltså kontroll på föreningens samtliga anläggningstillgångar, deras livslängd och underhållsbehov, och medlemmarna informeras löpande, om än inte att allting redovisades i detalj på årsstämman.

Styrelsen har full kontroll på avloppsanläggningen och lämnar löpande detaljerad information om detta till medlemmarna.

För att sköta det arbete som åligger en styrelse i en samfällighet använder sig styrelsen av boken Samfälligheter, Nordstedts juridik, tolfte upplagan. På sid. 104 anges angående underhålls- och förnyelsefonder följande.

*“Olika typer av anläggningar har olika livslängder. Behovet av periodiska underhållsinsatser är också mycket svårbedömt, i vart fall innan man vinner erfarenhet om den aktuella anläggningens kvalitet. Därtill kommer att det inte är nödvändigt och knappast heller klokt att bygga upp fonden med sikte på att den ska kunna finansiera en fullständig förnyelse av anläggningen. Fonden kan lämpligen ses som ett komplement till andra tillgängliga finansieringsformer.”*

En uppbyggnad av en mycket stor fond medför en överhängande risk att medlemmar betalar in stora belopp om de sedan inte får del av när de säljer sin fastighet.

Linda Stedt som är medlem och bokför föreningen, har lämnat följande information beträffande hur bokföringen sköts.

Samfälligheten har tre olika bankkonton.

- 1930 checkkonto, används för alla inkommande och utgående transaktioner.
- 1940 reparationsfond. Till denna avsätts varje månad 52 500 kr för att täcka reparationer och underhåll enligt föreningens 10-årsplan samt oförutsedda kostnader.
- 1950 Sparkonto, dit pengar som eventuellt blir över på checkkontot sparas för att få lite ränta.

Alla kostnader bokförs enligt kontoplan. Verifikationer sparas i pärm och bokförs i Hogias bokföringsprogram. Varje månad görs avstämning mot bankkonton, så att det stämmer med bokföringsprogrammet. Alla kostnader som ska dras från Reparationsfonden tas upp i en Excelfil så att ingenting missas.

Alla fakturor betalas från checkkontot.

Vid årsbokslut granskar två utsedda revisorer bokföringen inklusive huvudbok, verifikationslista samt resultat- och balansrapport.

Linda Stedt har döpt om konto 1940 till "Reparationsfond" i balansräkningen, så att ska vara lättare att förstå vad som menas.

Det ska nämnas att Nils Gunnarsson inte vid något tillfälle varit i kontakt med Linda Stedt för att undersöka förekomsten av en Reparationsfond eller gå igenom den. Han ställde inte heller några frågor vid stämman, utan han valde i stället att föra talan mot föreningen i domstol.

#### *Styrelseledamöternas arvode*

Anledningen till att arvodesfrågan inte togs upp på stämman var att arvodena varit oförändrade sedan 2015, vilket var det senaste tillfället som en arvodeshöjning togs upp på stämman.

Att arvodesfrågan inte togs upp på stämman är i och för sig en avvikelse från stadgarna, men då det inte genomförts någon höjning. Summan av vid tiden för stämman gällande arvoden framgår av resultatrapporten.

För det fall domstolen finner att det förelegat brister är de inte av sådan dignitet att de inte kan rättas till nästa årsstämma.

## **DOMSKÄL**

### **Målets handläggning**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 42 kap. 18 § första stycket p. 5 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling. Parterna har slutfört sin respektive talan. Rätten har, i enlighet med 2 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar bestått av en lagfaren domare och ett tekniskt råd.

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 26 april 2022 avslagit Nils Gunnarssons förstahands- och andrahandsyrkanden om inhibition.



### **Inledande utgångspunkter**

Enligt 53 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, får en medlem i delägarfastighet, vars rätt berörs, klandra beslut som fattas på föreningsstämma om medlemmen anser att beslutet inte har tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot lagen ifråga eller annan författning eller mot stadgarna.

Formella felaktigheter gör inte ett stämmobeslut ogiltigt, om det är tydligt att felet inte har inverkat på beslutets innehåll. Bedömningen av om det är tydligt att ett formellt fel inte har inverkat på beslutets innehåll måste ske med beaktande av omständigheterna i det enskilda fallet. Felets följder för berörda medlemmar och för föreningen ska vägas in i bedömningen. Om felet inneburit ett åsidosättande av grundläggande föreningsrättsliga principer talar det för att felet ska anses ha haft inverkan på de berörda beslutens innehåll (se rättsfallet NJA 2019 s. 587).

### **Förstahandsyrkandet**

Enligt Nils Gunnarsson strider samtliga beslut fattade på föreningsstämma den 14 mars 2022 mot § 13 i föreningens stadgar eftersom en röstlängd inte har upprättats på stämman.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att enligt § 13 i föreningens stadgar ska upprättande av röstlängd förekomma vid ordinarie stämma. Stadgarna innehåller däremot inget krav på att röstlängden ska godkännas av stämman.

Vidare konstaterar domstolen att det av utredningen i målet framgår att en röstlängd upprättats vid stämman genom att alla medlemmar ropades upp och bockades av. Av föreningen ingivet intyg från justeringsmännen framgår att röstlängden dessutom godkändes av stämman.

Sammanfattningsvis anser domstolen att Nils Gunnarsson inte har visat att det, i strid med föreningens stadgar, saknats röstlängd vid föreningsstämman den 14 mars 2022. Det finns därmed inte skäl att upphäva samtliga beslut fattade på stämman ifråga. Nils Gunnarssons förstahandsyrkande ska därför lämnas utan bifall.

### **Andrahandsyrkandet**

Nils Gunnarsson har i andra hand gjort gällande att i vart fall beslutet på stämman avseende fastställande av balansräkning, godkännande av utgifts- och inkomststat samt godkännande av debiteringslängd strider mot SFL då det saknas avsättning till fond för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Vidare har han anfört att beslutet avseende godkännande av utgifts- och inkomststat samt godkännande av debiteringslängd strider mot föreningens stadgar eftersom inget beslut om styrelsearvode fattats på årsstämman.

Enligt 19 § andra stycket 1 SFL ska en samfällighet som förvaltar en gemensamhetsanläggning avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för bl.a. småhusfastigheter. Därutöver ska föreningens styrelse enligt tredje stycket i samma paragraf upprätta en underhålls- och förnyelseplan som innehåller de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek ska kunna bedömas. En föreningens stadgar ska vidare enligt 28 § första stycket SFL också innehålla grunderna för fondavsättningen. Av 41 § tredje stycket samma lag ska - om föreningen ska göra fondavsättning - beloppen framgå av utgifts- och inkomststaten. Det förhållandet att en föreningens stadgar saknar bestämmelser om fondavsättning utgör inte legitimt skäl att underlåta att göra fondavsättningar (se RH 2012:71).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det är ostridigt att i vart fall del av gemensamhetsanläggningen är av kommunalteknisk natur i form av sekundärt nät för värme och vatten samt spill- och dagvatten. Förening har därmed haft en skyldighet att avsätta fondmedel även om stadgarna saknar bestämmelser om fondavsättning.

Enligt föreningen gör den de facto fondavsättningar. Av punkt 3 i den sammanställning i Excel, som enligt föreningens oemotsagda uppgifter bifogats kallelsen till årsstämman, finns en 10-årsplan ur vilken kan utläsas reparationsfonder och plane-

rade utgifter. Sammanställningen har sedermera, som framgår av § 14 i stäm-  
protokollet, framlagts och godkänts på föreningsstämman såsom utgifts- och  
inkomststat.

Nils Gunnarsson har anfört att den 10-årsplan som presenteras i utgifts- och in-  
komststaten inte uppfyller SFL:s krav på fondavsättning då det saknas väsentliga  
uppgifter om grunderna för avsättningen. Enligt mark- och miljödomstolens bedöm-  
ning får dock de uppgifter som lämnats i den på föreningsstämman godkända  
utgifts- och inkomststat anses förenliga med lagens krav. Det finns därmed inte skäl  
att, på den av Nils Gunnarsson angivna grunden att det saknas fondavsättning, upp-  
häva besluten avseende fastställande av balansräkning (§ 9), godkännande av  
utgifts- och inkomststat (§ 14) samt godkännande av debiteringslängden (§ 15)

Enligt § 13 i föreningens stadgar ska frågan om arvoden till styrelsen och revisorer  
förekomma på ordinarie stämma. Det är ostridigt att beslut om styrelsearvode inte  
har fattats på den aktuella stämman, men att styrelsearvode ändå tagits upp i utgifts-  
och inkomststaten.

Enligt föreningen togs arvodesfrågan inte upp på stämman eftersom det inte genom-  
förts någon höjning och summan av vid tiden för stämman gällande arvoden fram-  
går av resultatrapporten.

Mot denna bakgrund anser domstolen att det saknas skäl att upphäva besluten av-  
seende godkännande av utgifts- och inkomststat och godkännande av debiterings-  
längd, även om beslut om styrelsearvode enligt stadgarna borde ha fattats på  
stämman.

Sammanfattningsvis anser mark- och miljödomstolen att det saknas skäl att upphäva  
de beslut som omfattas av Nils Gunnarssons andrahandsyrkande. Även detta  
yrkande ska därför lämnas utan bifall.

**Rättegångskostnader**

Mark- och miljödomstolen har kommit fram till att käromålet ska lämnas utan bifall. Vid denna utgång ska Nils Gunnarsson ersätta föreningen för dess rättegångskostnad. Föreningen har yrkat ersättning med 41 250 kr inklusive mervärdesskatt, varav 33 000 kr avser ombudsarvode. Mark- och miljödomstolen anser att det begärda beloppet är skäligt.

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

Överklagande senast den 21 juli 2022.

Katarina Winiarski Dol

Monica Lagerqvist Nilsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.



## 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](http://www.domstol.se).