



## PARTER

### Kärande

Familjen Erik Bancks Stiftelse Mariagården  
Helsingörskajen 8  
252 66 Helsingborg

Ombud: Advokaterna Lina Bergkvist och Maria Zell  
Zellberg Advokatbyrå AB  
Kungstorget 8  
252 21 Helsingborg

### Svarande

Kvicks samfällighetsförening  
c/o HSB Nordvästra Skåne  
Box 2030  
250 02 Helsingborg

Ombud: Advokaterna David Acebo och Andreas Liljander  
Advokatfirman Lindahl KB  
Box 5898  
102 40 Stockholm

## SAKEN

Klandertalan mot föreningsstämmobeslut den 25 oktober 2022, Kvicks samfällighetsförening, Helsingborgs kommun

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet att fastställa balans- och resultaträkning enligt årsredovisningen i punkten 6 i protokollet från extra föreningsstämma den 25 oktober 2022.



2. Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet om utdelning till andelsägarna, enligt bil 6 till protokollet, i punkten 9 i protokollet från extra föreningsstämma den 25 oktober 2022.
3. Mark- och miljödomstolen ogillar käromålet avseende beslutet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.
4. Beslutet om inhibition den 20 december 2022 ska inte längre gälla.
5. Kvicks samfällighetsförening ska till Familjen Erik Bancks Stiftelse Mariagården utge ersättning för rättegångskostnader med 1 791 262 kr inklusive mervärdesskatt jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag tills betalning sker. Av beloppet avser 1 597 987 kr inklusive mervärdesskatt ombudsarvode.
6. Denna dom ska gälla utan hinder av att den inte vunnit laga kraft.

---



## BAKGRUND

Den 28 februari 2017 beslutade lantmäterimyndigheten angående fastighetsbildning på så sätt att fastigheten Kvick 1 bildades. Från denna fastighet avstyckades därefter fastigheterna Kvick 2 - 4. Fastigheterna ägs av Helsingborgs kommun, men upplåts med tomträtt till Brf Tycho Brahe (Kvick 1), Brf Hamlet (Kvick 2), Familjen Erik Bancks Stiftelse Mariagården (Kvick 3) och Husen Ese Banck 2 AB (Kvick 4). Samtidigt inrättades, till förmån för Kvick 1-4, två gemensamhetsanläggningar, Kvick ga:1 resp Kvick ga:2. I beslutet anges att gemensamhetsanläggningarna belastar fastigheterna Kvick 1-4.

Kvick ga:1, bildades för att innefatta ett underjordiskt garage med parkeringsyta, inklusive väggar, golv, tak, garageport och nedfart. Kvick ga:2 bildades för att innefatta övriga gemensamma delar i källarplan samt miljörum, utrymmen på gården och gemensamma anslutningspunkter för fjärrvärme, vatten och avlopp. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet. Kvicks samfällighetsförening (föreningen) bildades för att utföra och förvalta båda gemensamhetsanläggningarna och svara för deras drift.

Föreningen höll extra föreningsstämma den 25 oktober 2022. Vid stämman beslutades bland annat att fastställa balans- och resultaträkning, att bevilja styrelsen ansvarsfrihet, samt angående utdelning till andelsägarna. Familjen Erik Bancks Stiftelse Mariagården (stiftelsen) har väckt klandertalan mot föreningen avseende dessa tre beslutspunkter på stämman.

Mark- och miljödomstolen har den 20 december 2022 beslutat om inhibition av beslutet under beslutspunkten 9 i det klandrade protokollet.

## YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

**Stiftelsen** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja följande beslut; nr 6, stämmans beslut att fastställa balans- och resultaträkning enligt årsredovisningen,



nr 7, stämmans beslut att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021, och  
nr 9, stämmans beslut om utdelning till andelsägarna.

**Föreningen** har bestritt käromålet i sin helhet.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

## GRUND FÖR TALAN

### Stiftelsen

*Nr 6, beslut att fastställa balans- och resultaträkning enligt årsredovisningen*

Enligt årsredovisningen finns i föreningen byggnader för 52 062 836 kronor. I balansräkningen finns gemensamhetsanläggningarna upptagna. Föreningen tillämpar K2 som redovisningsprincip. Gemensamhetsanläggningarna ska inte tas upp i föreningens årsredovisning eftersom dessa inte ägs av föreningen. De ägs gemensamt av delägarna i föreningen.

Årsredovisningen som har presenterats på stämman strider mot årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Vidare strider årsredovisningen mot vald redovisningsprincip genom att redovisa tillgångar som inte föreningen äger.

*Nr 7, beslut att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021*

Siffrorna i årsredovisningen utgör grunden för stämmans beslut om ansvarsfrihet för styrelsen verksamhetsåret 2021. De felaktigt redovisade posterna som har en direkt påverkan på det egna kapitalet har medfört en missvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.

*Nr 9, stämmans beslut om utdelning till andelsägarna*

Den felaktiga redovisningen av föreningens tillgångar innebär en felaktig redovisning av föreningens egna kapital. 52 062 836 kr ska tas bort från posten Byggnader



då dessa inte ägs av föreningen. Några avskrivningar ska inte heller göras. Hyresintäkterna för parkeringsplatserna ska inte tas upp i resultaträkningen utan dessa ska direkt till delägarna. Den missvisande bilden av föreningens ekonomiska ställning innebär att föreningen har fattat beslut om utdelning på felaktiga grunder.

Debiteringslängd ska grunda sig på en utgifts- och inkomststat som godkänts av föreningsstämman. Beslutet om utdelning innefattar ett godkännande av utgifts- och inkomststaten. Eftersom årsredovisningen strider mot årsredovisningslagen, vald redovisningsprincip och ger en missvisande bild av föreningens ekonomiska ställning har underlaget för att ta fram en utgifts- och inkomststat varit felaktigt.

Styrelsen ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Någon sådan har inte presenterats. Beslutsunderlag för årliga fondavsättningar saknas. Därmed saknas också underlag för utgifts- och inkomststat och i förlängningen för debiteringslängd.

Det framgår inte av kallelsen till extra föreningsstämma den 25 oktober 2022, vilket det ska göra, att beslut ska fattas om utdelning varför beslutet inte heller av denna anledning, har tillkommit i behörig ordning.

*Nr 6, 7 och 9*

Besluten vid stämman har inte tillkommit i behörig ordning, strider mot lagregler och stadgar varför grund för klander föreligger. Besluten ska således upphävas.

### **Föreningen**

*Nr 6, beslut att fastställa balans- och resultaträkning enligt årsredovisningen*

En samfällighetsförening är en juridisk person som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. En samfällighetsförening kan som juridisk person äga såväl fast som lös egendom. Förvaltning kan ske av såväl egen som annans egendom.

Föreningen är, genom att den ingick entreprenadavtal med Midroc Projects AB för uppförandet av de gemensamma utrymmena, på civilrättslig grund, ägare av den byggnation som ingår i gemensamhetsanläggningarna Kvick ga:1 och Kvick ga:2. Föreningen beställde och betalade uppförandet av gemensamhetsanläggningarna.



Föreningen ska redovisa de tillgångar föreningen äger. Det var därför korrekt av föreningen att ta upp det bokförda värdet på byggnaden som tillgång i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021.

Den årsredovisning som lades fram vid föreningsstämman den 25 oktober 2022 hade upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och gav en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning. Beslutet att fastställa resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har tillkommit i behörig ordning.

*Nr 7, beslut att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021*

Eftersom årsredovisningen är korrekt är beslutet om ansvarsfrihet korrekt.

Något formellt fel har inte anförts.

Även om det finns konstaterade brister i styrelsens förvaltning står det föreningsstämman fritt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Beslutet om ansvarsfrihet kan inte i sig strida mot SFL eller ÅRL. Det saknas giltig grund för undanröjande.

*Nr 9, stämmans beslut om utdelning till andelsägarna*

Det framgick av utgifts- och inkomststaten att fondavsättningen uppgick till 10 000 kr. Det saknas krav på att en underhålls- och förnyelseplan ska läggas fram vid den föreningsstämma som ska besluta om utgifts- och inkomststat.

Styrelsens förslag till utdelning framgick av den debiteringslängd som lades fram vid föreningsstämman. Stämmans beslut om utdelning har kommit till i behörig ordning.

## UTVECKLING AV TALAN

### Stiftelsen

*Nr 6, beslut att fastställa balans- och resultaträkning enligt årsredovisningen*

Lantmäteriet har den 28 februari 2017 fattat beslut om att gemensamhetsanläggningar ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning. Dessa är gemensam



egendom för de fastigheter som är anslutna till dem. Delägarna är medlemmar i föreningen.

Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar äger normalt inte dessa.

I årsredovisningen och balansräkningen för föreningen finns byggnader för 52 062 836 kr upptagna. Föreningen tillämpar K2 som redovisningsprincip och därmed är Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2016:19 tillämplig. Enligt punkten 9.2 ska ett företag redovisa de tillgångar företaget äger.

Gemensamhetsanläggningarna ägs gemensamt av delägarna i föreningen. Brf Tycho Brahe är tomträttshavare till fastigheten Kvick 1 och Brf Hamlet är tomträttshavare till Kvick 2. Enligt respektive ekonomisk plan ska bostadsrättsföreningarna ha inkomster direkt från parkeringsavgifterna enligt tilldelade antal garageplatser.

*Nr 7, beslut att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021*

Årsredovisningen strider mot årsredovisningslagen och mot vald redovisningsprincip. Det är av stor vikt att medlemmarna har ett riktigt underlag för att besluta angående ansvarsfrihet för styrelsen.

*Nr 9, stämmans beslut om utdelning till andelsägarna*

Avsaknaden av underhållsplan och den missvisande årsredovisningen har inneburit att den debiteringslängd som har presenterats på stämman och legat till grund för utdelningen har grundat sig på en utgifts- och inkomststat som har baserats på ett ekonomiskt underlag som är bristfälligt och därför har beslutet på stämman inte tillkommit i behörig ordning.

### **Föreningen**

*Nr 6, beslut att fastställa balans- och resultaträkning enligt årsredovisningen*



Föreningen bildades vid sammanträde den 20 december 2016 och den är registrerad i samfällighetsregistret. Föreningen har full rättskapacitet. Den egendom samfällighetsföreningen får äga bestäms av stadgarna och dess ändamål, men ytterst av dess medlemmar. Enligt allmänna associationsrättsliga principer kan också egendom som inte är förenlig med ändamålet och stadgarna kvarbli i samfällighetsföreningens ägo om samtliga medlemmar samtycker till det. För uppförande av det underjordiska garaget, inklusive övriga gemensamma utrymmen ingick föreningen entreprenadavtal med Midroc Projects AB, entreprenören, för att uppföra gemensamhetsanläggningar, byggnaden. Den första fakturan från entreprenören till föreningen ställdes ut den 1 september 2017. Föreningen beställde samt betalade för uppförandet och har enligt allmänna civilrättsliga principer blivit ägare av byggnaden som är lös egendom. Byggnaden köptes inte av föreningens medlemmar eller av föreningen för medlemmarnas räkning. Den har inte överlåtits från föreningen till medlemmarna eller tredje man. Samtliga medlemmar var redan från början överens om att byggnaden skulle vara föreningens egendom. Byggnaden har därför alltid bokförts som föreningens tillgång, vilket framgår av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020. Eftersom föreningens förvärv och ägande av byggnaden inte är oförenligt med föreningens ändamål, som är att förvalta gemensamhetsanläggningar som innefattar bland annat ett underjordiskt garage, är det inte oförenligt med vare sig stadgar eller SFL att föreningen är ägare av byggnaden. Även om så varit fallet har föreningen enligt civilrättsliga principer blivit ägare till byggnaden.

För år 2021 tillämpade föreningen årsredovisningslagen (1995:1554; ”ÅRL”) och det allmänna rådet BFNAR 2016:10 (K2). Av 3 kap. 1 § ÅRL anges att ”balansräkningen ska i sammandrag redovisa företagets samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital på balansdagen”. Föreningen var därmed skyldig att redovisa sina tillgångar.

De ekonomiska planerna som stiftelsen hänvisar till har inte upprättats eller godkänts av föreningen. Inget av det som framgår av dessa binder föreningen och de har inget värde som stöd för Stiftelsens påståenden och bevisning i målet.





Vad Stiftelsen anfört om att samfällighetsföreningar ”normalt” inte äger gemensamhetsanläggningar saknar betydelse. Motsatsvis framgår att tillgångar som föreningen äger ska bokföras.

*Nr 7, beslut att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021*

Ett ansvarsfrihetsbeslut är ett beslut likt vilket annat på en föreningsstämma. Det kan klandras för att det inte har tillkommit i behörig ordning eller strider mot SFL, annan författning eller stadgarna. Vad stiftelsen synes mena är att ansvarsfrihet inte borde ha beviljats eftersom årsredovisningen inte skulle ha varit förenlig med årsredovisningslagen. Utrymmet för att klandra ett ansvarsfrihetsbeslut på sådan materiell grund är synnerligen begränsat.

Beslutet om ansvarsfrihet kan inte i sig strida mot vare sig SFL eller ÅRL. Det finns ingen lagregel som avgör i vilka situationer styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet och inte. Det står föreningsstämman fritt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet även i fall där det finns konstaterade brister i styrelsens förvaltning. Stiftelsen, som medlem i föreningen, avstod från att delta vid föreningsstämman den 25 oktober 2022. Stiftelsen valde att inte nyttja sin möjlighet att rösta nej till beslutet om ansvarsfrihet.

*Nr 9, stämmans beslut om utdelning till andelsägarna*

Det finns inget krav i SFL eller i stadgarna på att en underhålls- och förnyelseplan ska fastställas, godkännas eller läggas fram vid den föreningsstämma där utgifts- och inkomststaten ska fastställas. Beslutet om att fastställa utgifts- och inkomststat har därför kommit till i behörig ordning.

Årsredovisningen ger en korrekt bild av föreningens finansiella ställning. Uppgifterna i den föreslagna utgifts- och inkomststaten var därför korrekta. Beslutet under punkt 9 innebar att inkomst- och utgiftsstaten och utdelningen enligt debiteringslängden godkändes genom ett och samma beslut.



### Stiftelsen

*Avseende punkt 6 och 9.*

I januari 2017 ingick stiftelsen ett aktieöverlåtelseavtal med Midroc Land Holding AB avseende aktierna i Midroc Ångfärjan Bostäder del 2 AB, aktieöverlåtelseavtalet. På tillträdesdagen skulle Midroc Ångfärjan Bostäder del 2 AB vara civilrättslig och inskriven innehavare av tomträtten till en del av dåvarande fastigheten Kvick 1, sedermera Kvick 3 och 4. Enligt aktieöverlåtelseavtalet skulle Midroc Ångfärjan Bostäder del 2 AB låta uppföra bostadsbyggnader på fastigheten genom att ingå ett till aktieöverlåtelseavtalet bifogat entreprenadkontrakt med Midroc Projects AB. I entreprenaden ingick utöver uppförande av 18 bostadslägenheter även bl.a. uppförande av ett parkeringsgarage, Kvick ga:1.

Samfälligheterna ska enligt stadgarna förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om deras ändamål, se lantmäterimyndighetens beskrivning.

Enligt 1 kap. 1 § jordabalken (JB) är fast egendom jord, och den fasta egendomen är indelad i fastigheter. Till fastigheter hör enligt huvudregeln bl.a. byggnader och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, 2 kap. 1 § JB. Denna huvudregel ger uttryck för principen om att alla föremål som - objektivt sett - framstår som fastighetstillbehör också är fastighetstillbehör.

Föremål som en nyttjanderättshavare eller någon annan än fastighetsägaren har tillfört en fastighet hör enligt en undantagsregel i 2 kap. 4 § första stycket JB inte till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand. Det är av central betydelse för besvarandet av frågan om ett föremål utgör fast eller lös egendom huruvida föremålet har tillförts en fastighet eller en byggnad av fastighetens ägare eller av någon annan. Stiftelsen samt bostadsrättsföreningarna har i egenkap av tomträttshavare till fastigheterna Kvick 1–4 tillfört bostadsbyggnader samt gemensamhetsanläggningar.

Parterna synes överens om att Kvick ga:1 – utgör lös egendom i form av byggnad på ofri grund och inte fastighetstillbehör.



Föreningen bildas för att förvalta/ansvara för driften av gemensamhetsanläggningarna. Eftersom föreningen bildats uteslutande för detta ändamål ska föreningens verksamhet vara begränsad till åtgärder som sammanhänger med förvaltningen.

Förvalta är inte liktydigt med att äga, vilket framgår av ordets innebörd.

För det fall föreningen ska anses äga gemensamhetsanläggningarna skulle det innebära att samfälligheten förvaltar sin egen egendom vilket skulle innebära att det inte funnits anledning att bilda en förening. Det är vidare oklart varför stiftelsen och bostadsrättsföreningarna då skulle vara medlemmar i föreningen. Det skulle då vara fråga om ett hyresförhållande som snarare skulle regleras genom ett hyresavtal. Något sådant hyresavtal existerar inte, medlemmarna nyttjar sin egen anläggning.

Entreprenadkontraktet mellan föreningen och Midroc Project AB reglerar inte äganderettsfrågan utan enbart det faktiska uppförandet av gemensamhetsanläggningarna. Det finns inget avtal som reglerar äganderättens övergång från delägarna av föreningen till Föreningen.

Högsta domstolen har i NJA 2015 s. 961 slagit fast att vem som rent faktiskt ombesörjt själva anbringandet är av underordnad betydelse. De omständigheter som snarare ska beaktas vid en intresseprövning är vem som fattat beslut om att ett föremål ska tillföras en fastighet, vem som burit kostnaderna för föremålet, vem som har nyttan av föremålet, vem som ansvarar för drift och underhåll samt vad som åsyftats i fråga om ägandet.

Det är stiftelsen tillsammans med bostadsrättsföreningarna som i respektive aktieöverlåtelseavtal beslutat att garaget ska anläggas samt att en samfällighetsförening ska bildas för uppförandet och förvaltningen. Det framgår av aktieöverlåtelseavtalet mellan stiftelsen och Midroc Land Holding AB att ett sådant entreprenadkontrakt skulle träffas. Anledningen till att föreningen stod som motpart till entreprenadavtalet var för att möjliggöra avdrag för ingående moms. Föreningen skulle senare hyra ut parkeringsplatser till medlemmar i stiftelsen och bostadsrättsföreningarna och skulle då kunna redovisa utgående moms. Skatteverket undersöker



inte äganderätten utan enbart momsen. Att notera är att föreningen vid tidpunkten för framtagande av aktieöverlåtelseavtalet och entreprenadkontraktet ännu inte var bildad.

Det framgår tydligt av aktieöverlåtelseavtalet att det är stiftelsen tillsammans med bostadsrättsföreningarna som ska äga anläggningarna. Den ekonomiska planen utvisar att bostadsrättsföreningarna vid bildandet ansåg sig vara delägare till gemensamhetsanläggningarna. Stiftelsen och bostadsrättsföreningarna har inte varit överens om att gemensamhetsanläggningen ska ägas av föreningen.

Det är stiftelsen och bostadsrättsföreningarna som – baserat på andelstal – har bekostat uppförandet av gemensamhetsanläggningarna. Föreningen är part till entreprenadkontraktet och entreprenören har att rikta krav mot föreningen vid utebliven betalning. Det innebär inte att det är föreningen som bekostat uppförandet. Det är stiftelsen tillsammans med bostadsrättsföreningarna som tillskjutit kapital till finansiering av byggnationen. Föreningen har endast administrerat betalningen. Av aktieöverlåtelseavtalet framgår att Midroc Ångfärjan Bostäder del 2 AB tillsammans med övriga deltagande fastigheter ska bekosta uppförandet av gemensamhetsanläggningarna och att så ska ske genom att stiftelsen löpande tillskjuter medel.

Av budgeten för 2022, framgår andelsfördelningen mellan stiftelsen och bostadsrättsföreningarna dvs. utifrån gjorda investeringar. Andelarna överensstämmer med de belopp som framgår av entreprenadkontraktet mellan samfällighetsföreningen och Midroc Project AB. Det är stiftelsen samt bostadsrättsföreningarnas medlemmar som drar nytta av gemensamhetsanläggningen.

Det är först när föreningen gör tillkommande investeringar som dessa ska redovisas som förbättringsutgifter på annans fastighet, exempelvis sådana investeringar som föreningen gjorde i laddstolpar år 2022.

*Avseende punkt 7*

Den felaktiga redovisningen kan ge upphov till skadeståndsanspråk gentemot



styrelsen. För det fall beslutet om ansvarsfrihet, punkten 7 inte upphävs fräntas såväl stiftelsen som bostadsrättsföreningarna möjligheten att framställa sådant skadeståndsanspråk beroende på de olika preskriptionsreglerna i ABL.

### **Föreningen**

Den egentliga frågan i målet är om föreningen är ägare av byggnaden eller inte.

Ingen av de som i dag är tomträttsinnehavare på de aktuella fastigheterna (Kvick 1–4) var delägare och medlemmar i föreningen när föreningen bildades den 20 december 2016 och heller inte när föreningen registrerades i samfällighetsregistret den 3 april 2017.

Den uppförda byggnaden är en byggnad på ofri grund. En byggnad på ofri grund kan ingå i en gemensamhetsanläggning men är inte i sig en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen är i stället den servitutsliknade rättigheten de deltagande fastigheterna har till byggnaden.

För entreprenadavtalet gällde standardvillkor enligt ABT 06. Enligt detta ska en entreprenad anses avlämnad till beställaren när den är godkänd, vilket sker genom en slutbesiktning. När entreprenaden blev godkänd vid slutbesiktning avlämnades den till beställaren, dvs. föreningen, vilket framgår av besiktningsprotokollet och entreprenadavtalet. Entreprenadavtalet ingicks den 6 april 2017, dvs. efter det att föreningen den 3 april hade registrerats i samfällighetsregistret och erhållit full rättskapacitet. De faktiska omständigheterna är att föreningen – i eget namn och för egen räkning – har beställt och betalat för entreprenaden och därför, enligt entreprenadavtalet med tillhörande villkor i ABT 06 och enligt allmänna civilrättsliga principer, också har blivit ägare till byggnaden.

Föreningen kan äga den egendom den förvaltar. Föreningen kan också äga egendom den inte förvaltar. Som Högsta domstolen har slagit fast i NJA 2015 s. 939 är ändamålsbegränsningen i 18 § SFL en minoritetsskyddsregel. Om samtliga medlemmar



samtycker kan föreningen förvärva lös egendom, som annars skulle anses falla utanför föreningens ändamål. En faktisk avyttring av egendomen behöver sedan ske för att något ska förändras såväl civilrättsligt som sakrättsligt.

I SFL:s förarbeten framkommer att alla åtgärder som kan hänföras till utförande och drift av anläggningen ingår i kompetensområdet för en samfällighetsförening som har till uppgift att förvalta en anläggningssamfällighet. Detta har bekräftats i NJA 1989 s. 291. Att ”utföra anläggningen” – t.ex. att ingå ett entreprenadavtal om att uppföra en byggnad som ska inrymma gemensamhetsanläggningen – är alltså inte ändamålsstridigt utan ingår i en samfällighetsförenings kompetens.

Omständigheterna i NJA 2015 s. 961 som stiftelsen hänvisat till gällde under vilka betingelser tillförd lös egendom inte blir fastighetstillbehör och del av den fasta egendomen. Att byggnaden skulle vara fastighetstillbehör har inte gjorts gällande.

SFL:s delägarbegrepp innebär inte att delägaren – i SFL:s mening – har ett direkt ägande i den fysiska manifestationen av en gemensamhetsanläggning, utan att denna är ägare av en i gemensamhetsanläggningen deltagande fastighet (eller tomträtt), dvs. delägarfastighet i SFL:s mening. En delägare har ingen självständig rätt till en gemensamhetsanläggning, skild från delägarfastigheten. Den rätten följer med fastigheten (eller tomträtten). Rätten till själva gemensamhetsanläggningen är sakrättsligt knuten till var och en av de deltagande fastigheterna. Eftersom fastighet (eller tomträtt) inte är en juridisk person med legal ställföreträdare utövar delägarfastigheten sina rättigheter i förhållande till övriga delägarfastigheter (vid föreningsförvaltning) genom att ägaren av delägarfastigheten, dvs. delägaren, utövar rösträtt i samfällighetsföreningen där beslut fattas vid föreningsstämma genom majoritetsbeslut. Delägarskapet är därmed liktydigt med medlemskapet i samfällighetsföreningen.

Den associationsrättsliga dimensionen av en samfällighet beskrivs i förarbetena till anläggningslagen på följande vis:

*”[D]e fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggning utgör en samfällighet för*



*anläggningens utförande, underhåll och drift. Begreppet samfällighet används här i sin associationsrättsliga betydelse av fastighetssammanslutning. Tillkomsten av sådan samfällighet innebär [...] inte någon rubbning av den bestående fastighetsindelningen. Varje fastighetsägare behåller således sin individuella äganderätt till marken. [...] Det har inte ansetts nödvändigt att föreskriva att delaktigheten i samfälligheten är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och inte får överlåtas särskilt.”*

Att vara delägare i en association – även en samfällighetsförening – innebär en rätt till en andel i associationens förmögenhetsmassa, men det innebär inte att associationens egendom är associationsdelägarnas egendom. För att associationens egendom ska överföras till delägarna behöver associationen överlåta egendomen. Någon sådan överlåtelse har inte föreningen gjort.

Stiftelsen har gett in ytterligare tredjepartsdokument som påstås styrka stiftelsens ståndpunkt. Det ena är ett aktieöverlåtelseavtal mellan stiftelsen och ett bolag som heter Midroc Land Holding AB avseende aktierna i ett bolag som benämns Midroc Ångfärjan Bostäder del 2 AB. Det bolaget heter i dag Husen Ese Banck 2 AB och är en av medlemmarna i föreningen genom att bolaget innehar tomträtten på Kvick 4 sedan den 24 maj 2017. Det är också ett av stiftelsen helägt bolag.

Aktieöverlåtelseavtalet är ingånget den 24 januari 2017 och det reglerar villkoren för stiftelsens köp av aktierna i Husen Ese Banck 2 AB samt att stiftelsen enligt dessa skulle bli ägare av (tillträda) aktierna den 30 juni 2019. När stiftelsen tillträdde aktierna den 30 juni 2019 hade föreningen varit en registrerad samfällighetsförening i två år och tre månader. Föreningen hade då ingått entreprenadavtalet, börjat erlägga betalning för entreprenaden och en första förbesiktning genomförts. Föreningen varken vill eller kan ha synpunkt på avtal eller rättsförhållanden föreningen inte är del av, men kan konstatera att ett avtal mellan två parter inte binder tredje man. För låneavtalet gäller samma sak. Vilka lån stiftelsen har lämnat till sitt helägda bolag torde vara egalit i målet.



Föreningen finansieras, när så behövs, genom att medlemmarna gör tillskott (40 § SFL). Om föreningen inte hade varit beställare av entreprenaden utan bara skulle ”administrera betalningen”, som stiftelsen påstår hade inte föreningen ingått entreprenadavtalet utan i stället hade det varit den eller de som stiftelsen nu menar var den (de) ”egentliga” beställaren (beställarna).

### **Stiftelsen**

Det saknar betydelse i äganderätsfrågan huruvida parkeringsgaraget ska definieras som gemensamhetsanläggning eller inte. Det är stiftelsen och bostadsrättsföreningarna som har beslutat om uppförandet av parkeringsgaraget, bekostat uppförandet samt dragit nytta av parkeringsgaraget. Parkeringsgaraget ägs således av stiftelsen och bostadsrättsföreningarna oberoende klassificering. Det är stiftelsen tillsammans med bostadsrättsföreningarna som tagit fram entreprenadavtalet samt uppdragit åt föreningen att agera mellanman och således stå som beställare till entreprenadavtalet. Föreningen har bildats i syfte att agera mellanman och uppföra anläggningen.

En slutbesiktning säger ännu mindre något om äganderätten än vad ett entreprenadavtal gör. Entreprenören har aldrig haft äganderätt till parkeringsgaraget och kan inte överlämna denna till föreningen. Föreningen har aldrig erhållit äganderätt till parkeringsgaraget varför någon överlåtelse från föreningen till stiftelsen inte är aktuell. Av tomträttsavtal mellan tomträttshavarna och fastighetsägaren Helsingborgs stad framgår att tomträttshavaren, dvs. stiftelsen i detta fall, äger rätt att uppföra bostadsfastighet jämte garage. Det stadgas vidare en rätt att upplåta ”nyttjanderätt” utan stadens tillstånd men att någon annan särskild rättighet, exempelvis äganderätt, inte får upplåtas utan stadens medgivande. Något sådant tillstånd har aldrig lämnats.

Enligt tomträttsavtalet ska Helsingborgs stad vid en uppsägning av tomträtten vara skyldig att inlösa byggnaden, parkeringsgaraget, till tomträttshavaren stiftelsen.

Det är ett direkt felaktigt påstående att de ekonomiska planerna inte är av relevans. De utvisar tydligt bostadsrättsföreningarnas – dvs. övriga delägare i gemensamhetsanläggningen – ursprungliga uppfattning av äganderätten.





### **Föreningen**

Föreningen bestrider påståendet att föreningen agerat som mellanman. Föreningen har aldrig åtagit sig eller accepterat ett uppdrag som mellanman åt stiftelsen (eller någon annan). Om föreningen hade varit en fullmäktige som agerat för någon annans räkning hade det framgått av entreprenadhandlingarna.

Det är inte alls ovanligt att samfällighetsföreningar äger den byggnad som innefattar (eller utgör) en gemensamhetsanläggning, särskilt parkeringsgarage.

Tomträttsavtalet saknar betydelse för äganderättsfrågan utan reglerar endast förhållandet mellan fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren. Enligt Lantmäteriets anläggningsbeslut skulle det underjordiska parkeringsgarage som skulle byggas inom bland annat fastigheten Kvick 3 vara en gemensamhetsanläggning. Genom förrättningsbeslutet har Kvick ga:1 och Kvick ga:2 i praktiken lyfts ut från de enskilda fastigheterna (och tomträtterna) till att bli samfällt utrymme som alla de deltagande fastigheterna har dispositionsrätt till. Detta skedde långt innan någon av de som nu är innehavare av tomträtterna på Kvick 1–4 blev medlemmar i föreningen. Ett tomtträttsavtal är underordnat Lantmäteriets myndighetsbeslut. Det är Lantmäteriets beslut som utgör grunden för de deltagande fastigheternas dispositionsrätt.

Det blir inte tomträttsavtalet som styr vilken ersättning föreningen ska erhålla för det fall Helsingborgs kommun orsakar skada på föreningens byggnad. Det kommer ytterst att avgöras genom grannelagsrättsligt skadeståndsansvar. Tomträttsavtalet handlar om bostadsbyggnaden på Kvick 3 och inte någon byggnation som innefattar (eller utgör) en gemensamhetsanläggning. Avtalsparterna har ändå varit överens om en annan tolkning av tomträttsavtalet. Såväl Helsingborgs kommun som tomträttsinnehavaren, Midroc Land Development AB, var närvarande vid det förrättningsammansammanträde den 20 december 2016 vid vilket ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning föredrogs och föreningen bildades. Båda parter har därför varit införstådda med att föreningen skulle bildas för att bygga, äga och förvalta byggnaden som nu innefattar (eller utgör) gemensamhetsanläggningen.



### Stiftelsen

Föreningen har bla åberopat utdrag från webbsidor samt utlåtande av advokat till stöd för att andra samfällighetsföreningar anser sig äga andra gemensamhetsanläggningar. Detta har inte någon betydelse i aktuellt fall. Föreningen har bildats för att förvalta gemensamhetsanläggningen och intentionen har alltid varit densamma.

### Föreningen

Föreningen bestrider att aktieöverlåtelseavtalet, tillträdespromemorian eller någon annan handling stiftelsen åberopat som är relaterad till stiftelsens rättsförhållanden med tredje man skulle visa att föreningen inte äger byggnaden – eller ens att föreningens avsikt har varit att inte äga byggnaden.

Stiftelsen innehar i någon mening indirekt tomträtten även på Kvick 4 genom att stiftelsen äger det bolag som är tomträttsinnehavare: Husen Ese Banck 2 AB. Bolaget redovisar byggnaden som en finansiell anläggningstillgång, andelar i samfällighet, vilket är att likställa med andelar i ett dotterföretag (vilket är korrekt eftersom det handlar om andelar i en samfällighetsförening).

Det är inte möjligt för en enskild tomträttsinnehavare att ”äga” parkeringsplatser i en gemensamhetsanläggning, utan tomträttsinnehavarna har endast nyttjanderätt till dessa i enlighet med förrättningsbeslutet avseende inrättande av gemensamhetsanläggningen. Detta gäller oavsett om föreningen äger byggnaden eller inte.

Enligt utlåtande från PwC kan slutsatsen dras att om föreningen har gjort ett civilrättsligt fång av byggnaden är byggnaden föreningens tillgång och ska då enligt K2 och årsredovisningslagen redovisas som sådan i föreningens årsredovisning.

Föreningens enda medlem, Midroc Land Development AB hade för avsikt att föreningen skulle bli ägare av byggnaden. Föreningen skulle bedriva, och bedriver alltjämt, en från bostäderna fristående momspliktig parkeringsrörelse. Avsikten var därför att föreningen genom att beställa uppförandet av byggnaden, ingå entreprenadavtalet och betala för uppförandet skulle bli civilrättslig ägare av byggnaden och



därigenom säkerställdes det att kopplingen till bostäder bröts och moms-kostnader kunde med säkerhet undvikas för medlemmarna i enlighet med gällande regelverk. Detta var stiftelsen införstådd med redan 2017.

Föreningen har betalat för uppförandet av byggnaden och åberopar nu skriftlig bevisning för detta. Föreningens medlemmar har tillskjutit medel för betalning. Den sista betalningen skedde drygt ett halvår innan stiftelsen registrerades som tomträttsinnehavare till Kvick 3 och det bestrids att stiftelsen har tillskjutit medel för uppförandet av byggnaden.

### **Stiftelsen**

Stiftelsen och BRF Tycho Brahe och Hamlet fortsätter att redovisa parkeringsgaraget som en finansiell anläggningstillgång i avvaktan på lagkraftvunnen dom.

Det har aldrig varit Midroc och stiftelsens syfte vid ingåendet av aktieöverlåtelseavtalet som reglerade försäljningen av aktierna i det bolag som ägde entreprenadavtalen avseende uppförandet av parkeringsgaraget samt tomträtten till fastigheterna Kvick 3 och Kvick 4. Parternas avsikt och syftet med bildandet av föreningen har varit att enbart driften av parkeringsgaraget och de utgifter och intäkter som är kopplade därtill ska ligga i föreningen.

### **BEVISNING**

Som muntlig bevisning har stiftelsen åberopat förhör under sanningsförsäkran med ordföranden Sven Rosenquist, förhör med revisor Eva Törning, Grant Thornton, och vittnesförhör med stiftelsens tidigare juridiska ombud Jonas Holmstedt. Stiftelsen har även åberopat sakkunnigutlåtande av Eva Törning.

Föreningen har som muntlig bevisning åberopat vittnesförhör med Johan Svedström, affärschef för Granitor Property Development AB (tidigare Midroc Property Development AB) och tidigare ordförande för föreningen; Magnus Skiöld, styrelseordförande för Granitor Property Development AB och Andreas Magnusson, tidigare vice ordförande för föreningen och tidigare bolagsjurist på Midroc.



Parterna har härutöver åberopat omfattande skriftlig bevisning i form av stämprotokoll och stadgar, utdrag ur förrättningsakten, diverse avtal och e-postkonversation m.m.

Samtliga vid huvudförhandlingen hörda personer har i huvudsak uppgett vad som framgår av handlingarna i målet.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har hållit huvudförhandling i målet.

#### **Tillämpliga bestämmelser m.m.**

Fråga är om tillämpning av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, och om det finns skäl att upphäva föreningsstämmans beslut under punkterna 6, 7 och 9 på extra föreningsstämma den 25 oktober 2022.

En samfällighetsförenings ändamål är, enligt 18 § SFL, att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. I det aktuella målet en samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149), AL (1 § första stycket 4).

Enligt 19 § SFL ska en samfällighetsförening vid sin förvaltning tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa och även varje medlems enskilda intresse ska härvid beaktas i skälig omfattning.

Av 53 § SFL framgår att medlem vars rätt berörs av beslut som fattats på föreningsstämma, som anser att beslutet strider mot SFL eller stadgarna, får klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen. Grundas sådan talan på att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller att det kränker endast medlems rätt, ska talan väckas inom fyra veckor från beslutets dag.

#### **Domstolens bedömning**

Den centrala frågan i målet är vem som äger den byggnad som inrymmer garaget på fastigheterna Kvick 1-4. Stiftelsen har gjort gällande att byggnaden är identisk med



gemensamhetsanläggningarna, vilka enligt stiftelsen ägs gemensamt av stiftelsen och bostadsrättsföreningarna. Föreningen har å sin sida gjort gällande att byggnaden och gemensamhetsanläggningarna är två skilda objekt och att föreningen äger byggnaden såsom lös egendom, eftersom föreningen beställde och betalade för byggnationen.

*Allmänt om gemensamhetsanläggningar*

Gemensamhetsanläggningar och rätten till det utrymme som de upptar på en fastighet är enligt 14 § AL samfällda för de fastigheter som deltar i dem. Rättigheten till utrymmet och senare uppförda byggnader eller andra anläggningar är således sakrättsligt knuten till de deltagande fastigheterna och delaktigheten i samfälligheten hör samman med äganderätten till varje särskild fastighet (se prop. 1973:160 s. 213).

I 14 § AL definieras två olika samfällighetsbegrepp. Enligt första stycket är, som nämnts, gemensamhetsanläggningen och det utrymme som tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning samfällda för de fastigheter som deltar i denna och är sakrättsligt knutna till de deltagande fastigheterna. Enligt andra stycket utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet för anläggningens utförande och drift, dvs. en associationsrättslig samfällighet. (Se prop. 1973:160 s. 213.)

Utrymme för en gemensamhetsanläggning tas i anspråk enligt 12 § AL. Det utrymme som upplåts för en gemensamhetsanläggning – när inte inlösen sker – är till sin juridiska karaktär att hänföra till tvångsservituten (Prop. 1973:160 s 201). Det betyder att 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken (1970:994), JB, tillämpas beträffande äganderätten till en byggnad eller annan anläggning som utgör gemensamhetsanläggning. Det innebär vidare att när – som i det aktuella målet – utrymme upplåts för en blivande anläggning, och denna sedan utförs, blir den fast egendom i form av tillbehör till de deltagande fastigheterna. Utförandet kan ske genom ägarnas till de deltagande fastigheternas egen försorg (delägarförvaltning) eller genom att en samfällighetsförening bildas (föreningsförvaltning). Föreningen företräder då delägarna.



När en fastighet som är deltagare i en gemensamhetsanläggning har upplåtits med tomträtt träder enligt 44 § AL tomträtten in i fastighetsägarens ställe när tomträtten inskrivits. En tomträttsupplåtelse medför enligt 13 kap. 5 § JB överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag. Vidare ska enligt 3 § SFL lagen tillämpas även på bland annat tomträtter som deltar i gemensamhetsanläggning, vilket är aktuellt i detta mål.

*De i målet aktuella gemensamhetsanläggningarna*

I anläggningsbeslutet från den 28 februari 2017 i ärende nr M167682, vilket åberopats i målet, anges vad som är tänkt att ingå i gemensamhetsanläggningarna. Av lantmäterimyndighetens beslut framgår att en anläggning för bland annat parkering och garage ska uppföras, i målet avser det Kvick ga:1 och Kvick ga:2. Av beslutet framgår att *"Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift."* Av beslutet framgår också att kostnaderna ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt särskilda andelstal för utförande och drift. Anläggningen ska, enligt anläggningsbeslutet, vara utförd senast tre år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Uppförs inte anläggningen i en sådan omfattning att syftet med anläggningen har tillgodosetts för samtliga deltagande fastigheter inom den tid som stadgas i anläggningsbeslutet upphör beslutet enligt 33 § första stycket 2 AL att gälla.

Gemensamhetsanläggningarna och rätten till utrymme som dessa upptar benämns fortsättningsvis som byggnad.

Av handlingarna framgår även att Kvicks samfällighetsförening (föreningen) har bildats för att förvalta Kvick ga:1 och Kvick ga:2. Föreningen har en rätt att företräda delägarna utifrån de framtagna stadgarna och vad som i övrigt framgår av anläggningsbeslutet enligt AL och SFL. Föreningen har å ena sidan en skyldighet att bedriva verksamhet som omfattas av det bildade ändamålet och får å andra sidan inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamålet.



Föreningen har i målet påstått att föreningen som juridisk person – och inte de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningarna – har blivit ägare till det uppförda garaget. Skälet till detta anförs vara att det är föreningen som ingått avtal m.m. och som har uppfört byggnaden.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den omständigheten att det finns en samfällighetsförening som har som syfte att företräda delägande fastigheter/tomträtter för utförande, drift och förvaltning av gemensamhetsanläggningarna inte i sig innebär att föreningen blir ägare till gemensamhetsanläggningarna.

I målet är visat att föreningen har företrätt delägarna på så vis att byggnaden, som också har varit avsikten att uppföra enligt anläggningsbeslutet, numera också är uppförd i enlighet med beslutet. Föreningen har även ingått olika avtal vilket är normalt och en av samfällighetsföreningens roller under en byggprocess som företrädare för delägarna i en gemensamhetsanläggning. Att en samfällighetsförening, som framförts av föreningen, enligt 17 § SFL kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter medför emellertid inte att den genom entreprenadavtalet blir ägare till den egendom som utgör gemensamhetsanläggning.

Vad föreningen anfört om den vid bildandet gemensamma partsviljan att byggnaden ska utgöra föreningens egendom strider mot förrättningsbeslutet och därmed AL. Anläggningsbeslutet innebär att den bildade föreningen ska utföra och förvalta – inte äga – gemensamhetsanläggningarna, dvs. byggnaden för deltagarnas gemensamma räkning.

Uppfattningen att föreningen efter bildandet till följd av entreprenadavtalet skulle ha blivit ägare av byggnaden vinner inte stöd i handlingarna av vilka, som redovisats ovan, framgår att gemensamhetsanläggningen skulle utföras av deltagarna genom tillämpningen av anläggningsbeslutet och AL. De gemensamhetsanläggningar som utförts genom samfällighetsföreningens försorg har blivit samfällda för de delägande fastigheterna/tomträtterna, dvs. på motsvarande sätt som om de hade utförts direkt av deltagarna vid en delägarförvaltning. En gemensamhetsanläggning kan



inte vare sig utföras eller överlåtas som lös egendom. Att föreningen har ombesörjt utförandet genom entreprenadavtalet påverkar inte förhållandet. I enlighet med vad stiftelsen anfört kan således inte förhållandet att föreningen beställt och betalat entreprenaden innebära att föreningen också blivit ägare när denna färdigställts.

Sammanfattningsvis, vad beträffar ägandet till byggnaden, innefattande Kvick ga:1 och Kvick ga:2, så utgör byggnaden – gemensamhetsanläggningarna – fastighetstillbehör till de idag delägande tomträtterna utifrån beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggningarna enligt AL.

*Nr 6, beslut att fastställa balans- och resultaträkning enligt årsredovisningen*

Stiftelsen har anfört följande. Den felaktiga redovisningen av föreningens tillgångar påverkar det egna kapitalet och har medfört en missvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Avskrivningar ska inte göras av en materiell tillgång som inte föreningen äger. Underhålls- och förnyelseplan saknas. Det saknas underlag för inkomst- och utgiftsstat och det finns ingen vinst att dela ut.

Föreningen har anfört att beslutet togs utifrån ett korrekt underlag.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det av årsredovisningen framgår att värdet på byggnaden om 52 062 836 kr har upptagits och att en avskrivning av anläggningvärdet motsvarande 423 849 kr har gjorts.

En samfällighetsförening är bokföringsskyldig enligt bokföringslagen (1999:1078) 2 kap. 2 § om föreningen bedriver näringsverksamhet, om tillgångarna överstiger ett belopp om 1,5 miljoner kr och vad som i övrigt framgår av stadgarna.

I och med att byggnaden utgör tillbehör till de idag delägande tomträtterna så är den inte heller någon tillgång som föreningen har skyldighet att redovisa. Föreningen kan inte heller av annat skäl uppta värdet på byggnaden som en tillgång i sin redovisning.





I målet är även visat att en avsättning om 10 000 kronor till underhålls- och förnyelsefond finns redovisad. Dock har inte föreningen visat att en upprättad underhålls- och förnyelseplan finns vilket är en förutsättning för att kunna bedöma om avsättningens storlek som lagts fram för stämman är tillräcklig. En gemensamhetsanläggning av större värde, vilket ett garage utgör, ska också enligt 19 § SFL ha en upprättad underhålls- och förnyelseplan.

Utifrån de angivna bristerna har stämman därför inte haft rätt underlag att ta ställning till.

Käromålet ska därför bifallas vad avser yrkandet om att punkten 6 i protokollet från den extra föreningsstämman ska upphävas.

*Nr 9, stämmans beslut om utdelning till andelsägarna*

Stiftelsen har anfört att beslutet om utdelning är felaktigt med anledning av brister i redovisningen och att det inte framgår av kallelsen att beslut ska fattas om utdelning.

Vad gäller invändningen att beslutet om utdelning inte framgick av kallelsen och därmed inte tillkommit i behörig ordning gör domstolen följande bedömning.

I kallelsen anges som punkt 9 ”Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat samt debiteringslängd”.

Om en förening har behov av att uttaxera medel till medlemmarna ska dessa grundas på de andelstal som gäller för fastigheternas deltagande i samfälligheten. Före uttaxeringen ska en utgifts- och inkomststat upprättas av styrelsen, framläggas på föreningsstämma och godkännas av stämman vilket följer av 41 § SFL. Uttaxeringen sker genom att styrelsen upprättar och på stämman framlägger en debiteringslängd som ska grundas på den utgifts- och inkomststat som godkänts av stämman. Debiteringslängden ska innehålla uppgifter om vilket belopp som ska uttaxeras och fördelningen ska grundas på andelstalen för varje fastighet.



Parterna är överens om att stämmans beslut om utdelning också innefattade ett godkännande av utgifts- och inkomststaten. Domstolen bedömer att en utdelning till delägarna formellt ska hanteras på samma sätt som en uttaxering av dessa. Mot bakgrund av detta bedömer domstolen att kallelsen innehöll de uppgifter som erfordras och att beslutet inte kan upphävas på den grunden.

Mark- och miljödomstolen bedömer vidare med hänvisning till vad som anförts under föregående rubrik, som behandlar beslutet under punkt nr 6, att det varit fel av föreningen att redovisa byggnaden som en tillgång och därmed även att göra avskrivningar på denna byggnad. Det finns därutöver en brist avseende avsaknad av underhålls- och förnyelseplan. Underlaget för att kunna ta ett beslut om utdelning är därför felaktigt och beslutet strider därmed mot SFL och bokföringslagen.

Käromålet ska därför bifallas även i denna del.

*Nr 7, beslut att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021*

Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamot eller hela styrelsen är att betrakta som en skyddslagstiftning för att reglera möjligheten att väcka talan för vissa krav på ersättning som föreningen skulle kunna ha med anledning av skada som en eller flera styrelseledamöter orsakat föreningen.

Den närmare regleringen av förutsättningarna för att väcka talan mot en eller flera styrelseledamöter framgår enligt 54 § SFL av 21 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Av 21 kap. i nämnda lag framgår bland annat att en minoritet kan väcka en sådan talan för föreningens räkning under förutsättning att dessa röstat mot ett förslag om ansvarsfrihet (6 §). Vidare anges att en talan för föreningens räkning på grund av ett beslut eller en åtgärd under räkenskapsår ska väckas senast ett år från det att årsredovisningen och revisionsberättelsen för räkenskapsåret lades fram på stämma (9 §). En talan i föreningens namn får väckas även om förutsättningarna enligt 6 och 9 §§ inte är uppfyllda om det i årsredovisningen eller på annat sätt inte har lämnats i väsentliga avseenden riktiga och fullständiga uppgifter till föreningsstämman om det beslut eller den åtgärd som talan grundas på (10 §).



Mark- och miljödomstolen konstaterar att ett beslut som fattats på föreningsstämma endast kan upphävas om det ej tillkommit i behörig ordning, strider mot SFL eller annan författning eller mot stadgarna. Stiftelsen har inte åberopat att beslutet inte tillkommit i behörig ordning. Varken SFL eller lagen om ekonomiska föreningar, till vilken SFL hänvisar, innehåller någon särskild regel om ansvarsfrihet. Det klandrade beslutet strider inte heller mot stadgarna.

Käromålet ska därför ogillas i denna del.

### **Rättegångskostnader**

Part som tappar målet ska ersätta motpartens rättegångskostnad. Om det finns flera yrkanden och parterna vinner ömsom kan ersättningen jämkas därefter. Om det som en part tappar är av ringa betydelse kan beslutas att full ersättning ska utgå för den partens kostnad. Domstolen finner att vad stiftelsen har tappat är av så ringa betydelse i målet att föreningen ska ersätta stiftelsen fullt ut för dess skäligena rättegångskostnader i målet.

Stiftelsen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 1 965 125 kronor. Samtliga belopp är angivna inklusive moms. Av beloppet utgör 1 589 312 kronor ombudskostnader, 8 675 kr utgör ersättning för ombudens utlägg och ersättning till vittnen totalt 364 338 kronor. Ansökningsavgiften utgör 2 800 kronor.

Föreningen har vitsordat ersättning för resekostnader och utlägg för ombuden, liksom kostnaden för ansökningsavgift om 2 800 kr. Vidare har föreningen vitsordat yrkad ersättning för Jonas Holmstedts och Eva Törnings inställelser och förberedelser samt Jonas Holmstedts resekostnader.

Vad gäller ombudsarvodet har föreningen anfört att stiftelsen inte redovisat omfattningen av det extra arbete – och därmed vilken merkostnad – ombudsbytet har medfört men har överlätit till domstolen att pröva skäligheten av ombudsarvodet.



Vad sedan gäller stiftelsens yrkande om ersättning med 273 863 kr inklusive moms för Eva Törnings sakkunnigutlåtande samt genomgång av dokumentation och redovisning har föreningen anfört följande.

Utlåtandet upprättades redan den 12 november 2021. Det var nästan exakt ett år innan den föreningsstämma, vars beslut stiftelsen har klandrat, hölls den 25 oktober 2022. Utlåtandet är därför inte upprättat i eller för den uppkomna klandertvisten och kan inte anses vara en kostnad som har uppkommit som ett led i rättegångens förberedande eller talans utförande. Vidare har föreningen kunnat konstatera att merparten av Törnings utlåtanden utgörs av ”inklipp” och långa citat från andra handlingar, såsom Bokföringsnämndens allmänna råd, bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer och Eva Törnings egen bok, och utlåtandet präglas inte av att något kvalificerat utredningsarbete av redovisningsrättsliga frågor alls har vidtagits. Törnings utlåtande är på sin höjd en behändig sammanställning av andra handlingar ingivna i målet och av publicerad litteratur. Det bär inga likheter med vad som skulle kunna betecknas som ett professionellt sakkunnigutlåtande. Törnings utlåtande ingavs innan föreningen hade inkommit med svaromål. Det ska därför framhållas att det inte har funnits någon redovisningsrättslig fråga som har varit tvistig i målet, varför en redovisningskunnigs utlåtande redan från början var obehövt som bevisning. Föreningen kan därför inte vitsorda något belopp för Törnings upprättande av sakkunnigutlåtande och därmed sammanhängande arbete såsom skäligt.

Domstolen gör följande bedömning.

Ersättning för rättegångskostnad ska fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Vad först avser ombudsarvodet finner domstolen mot bakgrund av målets omfattning och beskaffenhet att det yrkade beloppet, som innefattar mervärdesskatt, är skäligt. Det framstår inte som om det uppkommit någon merkostnad med anledning av bytet. Att ombudsbyte skett medför därför inte någon annan bedömning.



Vad härefter avser kostnaden för utlåandet av Eva Törning, får bedömas om denna kostnad varit erforderlig för ett ändamålsenligt förberedande av stiftelsens talan. Domstolen konstaterar att stiftelsen har beställt utredningen för att få utrett möjligheterna att dela ut överskottsmedel i samfälligheten. Domstolen bedömer att åtgärden varit påkallad för rättegången och stiftelsen får anses ha haft skäl att vid tidpunkten anse åtgärden erforderlig. Det har inte visats att det funnits något annat syfte med åtgärden och kostnaden har därför varit skäligen påkallad för tillvaratagande av stiftelsens rätt. Skälig ersättning ska därmed utgå för utlåandet och nerlagt arbete med genomgång av handlingar. Vad gäller invändningen om kvaliteten på utredningen anser domstolen att utlåandet svarar på de frågor som efterfrågats. Domstolen bedömer dock att utredningen varit av begränsad omfattning och uppskattar skälig ersättning för upprättande av yttrandet och genomgång av dokumentation och redovisning till 100 000 kr inklusive mervärdesskatt.

Då övriga yrkade belopp har vitsordats ska ersättning för rättegångskostnader utgå i enlighet med vad som framgår av domslutet.

### **Inhibition**

Beslutet om inhibition ska upphävas och ersättas med ett beslut om att denna dom ska gälla omedelbart.

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

Överklagande senast den 17 juli 2024.

Lena Pettersson

Karin Fridell

Björn Bodin

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lena Pettersson, ordförande, rådmannen Karin Fridell, referent, tekniska rådet Björn Bodin samt den särskilda ledamoten Barbro Julstad.





## 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).

