

Förvaltning, förnyelse eller förbättring? En analys av möjligheten till anpassning av förenings- förvaltade samfälligheter

Av advokaten MARKUS BERNANDER¹

Högsta domstolen har i två rättsfall tagit ställning till innebörden av den handlingsbegränsande funktionen av samfällighetsföreningens ändamål. I denna artikel analyseras och tolkas de båda rättsfallen i en ansats att fastställa huruvida Högsta domstolens rättstillämpning ger uttryck för en entydig rättsregel rörande anpassning av befintliga föreningsförvaltade samfälligheter och huruvida en sådan rättsregel lämpar sig i dagens utvecklings-samhälle.

1 Inledning

För såväl advokaten som fastighetsförvaltaren utgör den föreningsförvaltade samfälligheten i många fall en säregen legal konstruktion. Redan av lagstiftarens ordval "Föreningsförvaltning" framgår ändamålet med associationen: Föreningen ska förvalta. Innebörden förtydligas av lagtexten, som klargör att samfällighetsföreningen ska förvalta den eller de samfälligheter för vilken eller vilka föreningen bildats.

Av särskilt intresse vid en analys av samfällighetsföreningens ändamål är att lagstiftaren valt att klargöra att en samfällighetsförening inte får bedriva verksamhet som är främmande för ändamålet. Genom stadgandet indikerar lagstiftaren att ändamålet utgör en begränsning av samfällighetsföreningens förvaltningskompetens. Den aktuella rättsregeln har behandlats av Högsta domstolen (HD) i rättsfallen NJA 1989 s. 291 och NJA 2015 s. 939, vilka denna artikel tar utgångspunkt i.

2 NJA 1989 s. 291

Bakgrunden i korthet är att en samfällighetsförening hade bildats för förvaltning av två marksamfälligheter samt en anläggningssamfällighet bestående av en befintlig centralantennanläggning. Av vikt för förståelsen av rättsfallet är att centralantennanläggningen kunde ta emot eterburna sändningar, men inte kabelburna sändningar (kabel-tv). Enligt stadgarna skulle samfällighetsföreningen förvalta anläggningssamfälligheten och marksamfälligheterna.

Vid föreningsstämma beslutades att centralantennen skulle byggas om, för att möjliggöra mottagande av kabelburna sändningar. Föreningsstämman beslutade även om uttaxering av medlemmarna för att

¹ Verksam som advokat på Advokatfirman Vinge, specialiserad inom fälten fastighetsrätt och entreprenadrätt.

finansiera ombyggnationen. Tillsammans benämns de två besluten fortsatt som ”besluten”.

Makarna J väckte klandertalan vid tingsrätten och yrkade att tingsrätten skulle undanröja besluten. Som grund för sin talan anförde makarna J bl.a. att besluten stred mot ändamålet för vilken samfällighetsföreningen bildats.

I underrätterna konstaterades att ombyggnationen innebar ett i princip fullständigt utbyte av centralantennens komponenter — det enda som skulle vara kvar av det ursprungliga systemet var det interna kabelnätet. Dessutom framkom att den befintliga centralantennanläggningen endast var tio år gammal och att en TV-anläggning — vid aktuell tidpunkt — normalt distribuerade radio- och tv-program från Sveriges radio (dvs. eterburna sändningar). Underrätterna fann därför att ombyggnationen innebar en helt ny anläggning som var främmande för samfällighetsföreningens ändamål.

Målet överklagades till HD, där samfällighetsföreningen² yrkade ogillande av makarna J:s talan. HD konstaterade att i kompetensområdet för en anläggningsförvaltande samfällighetsförening ligger alla åtgärder som kan hänföras till *utförande* och *drift* av anläggningen. Detsamma gäller *förnyelse* av tekniska anordningar som ingår i anläggningen.

Beträffande förnyelse konstaterade HD att det är naturligt för en samfällighetsförening att beakta nya anspråk som ställs på en anläggnings prestanda, så att inte samfällighetsföreningen bygger fast sig i en föråldrad teknik. Mot denna bakgrund — och trots ett särskilt påpekande att förnyande ombyggnationer kan ha stor ekonomisk betydelse — konstaterade HD att ombyggnationen av centralantennen till en anläggning för mottagande av kabel-tv *inte* kunde anses vara av sådan principiellt annan karaktär att föreningsstämman varit förhindrad från att fatta besluten. Av dessa skäl ogillade HD makarna J:s klandertalan.

3 NJA 2015 s. 939

Bakgrunden i korthet är att en samfällighetsförening hade bildats för förvaltning av en gemensamhetsanläggning omfattandes befintliga båt-bryggor, befintlig parkeringsplats och båtuppläggningsplats. Av vikt för förståelsen av rättsfallet är att anläggningarna *inte* försetts med el och belysning.

Vid samfällighetsföreningens årsstämma beslutades att anläggningarna skulle förses med el och belysning, vilket skulle finansieras genom banklån.

² Den intresserade bör härvid uppmärksamma HD:s beslut ”Lastageplatserna på Skaftölandet”, NJA 2023 s. 104, avseende samfällighetsföreningens roll som sakägare.

ET och TT, som var medlemmar i föreningen, väckte en klander-talan vid mark- och miljödomstolen och yrkade att årsstämmans beslut skulle upphävas, då det stred mot samfällighetsföreningens ändamål.

Målet nådde HD som inledningsvis konstaterade att det ska finnas en direkt koppling mellan en samfällighetsförenings verksamhet och det ändamål som utgör syftet med samfälligheten. Med hänvisning till lagmotiven konstaterar HD att en restriktiv syn råder avseende verksamhet som går utöver ändamålet. Skälet är att behörighetsinskrän-ningen till ändamålet är tänkt som en minoritetsskyddsregel, varför en majoritet av medlemmarna i en samfällighetsförening inte ska kunna tvinga övriga medlemmar att ta del i någon verksamhet som inte utgör ett naturligt led i förvaltningen.

HD angav dessutom att utrymmet för verksamhet som avviker från ändamålet är klart begränsat, i synnerhet när ändamålet utgår från ett bakomliggande förrättningsbeslut. Vid lagens tillkomst har förutsatts en viss elasticitet, vilket ska förstås som att en samfällighetsförening ska kunna göra mindre anpassningar som *marginellt* påverkar samfällighetsföreningens ändamål eller anläggningens art.

Avseende *förnyelse* av tekniska anläggningar hänvisade HD till NJA 1989 s. 291 och konstaterade att förnyelse kan inrymmas inom samfällighetsföreningens förvaltning. Standardhöjningar som *saknar motsvarighet* i den befintliga anläggningen faller däremot typiskt sett utanför den verksamhet som en samfällighetsförening får bedriva. Dessutom klargjorde HD att en mer allmän anpassning till utvecklingen eller höjda krav från föreningens medlemmar i princip inte kan tillgodoses genom föreningens förvaltning.

HD behandlade även en särskild situation, nämligen hur förvaltningen ska ske om det inte längre är möjligt att fullfölja samfällighetens ändamål, exempelvis till följd av ändrade förhållanden. I sådana fall får förvaltningen av samfällighetsföreningen utgå från en allmän lämplighetsbedömning, så att samfälligheten används på ett så lämpligt sett som möjligt.

I anledning av att det befintliga ändamålet fortfarande var aktuellt och då beslutet avsåg installation av en anläggning utan tidigare motsvarighet, konstaterade HD att beslutet stred mot ändamålet med samfällighetsföreningen.

4 En entydig rättsregel?

Vilka slutsatser kan då dras avseende samfällighetsföreningars möjlighet att anpassa en befintlig samfällighet?

En första reflektion är att HD är konsekvent med avseende på att en samfällighetsförenings kompetens innefattar samtliga åtgärder som kan hänföras till utförande och drift av en samfällighet under föreningens förvaltning. HD:s position i denna del ger inget huvudbry, utan överensstämmer väl med vad som anges i förarbetena.³ Avseende

³ Jfr proposition 1973:160 s. 375.

förnyelse respektive *förbättring* av sådan samfällighet är HD möjligen mindre konsekvent.

I NJA 1989 s. 291 ger HD uttryck för en svag minoritetsskyddsregel, där övriga medlemmar — mot minoritetens önskan — ges en betydande frihet att fatta beslut om ett kostsamt utbyte av i princip samtliga anläggningens komponenter, i syfte att uppnå ny funktionalitet. Så länge ombyggnationen avser en anpassning till rådande — eller möjligen *bästa*⁴ — tekniska standard i samhället och anläggningen efter ombyggnationen stöds av samfällighetsföreningens ändamål, framstår HD inrymma beslutet i föreningens förvaltningsbehörighet. En restriktivare syn kommer möjligen till uttryck i NJA 2015 s. 939, där HD betonar den minoritetsskyddande funktionen av samfällighetsföreningens ändamål. I det rättsfallet intar HD hållningen att förnyelse ”kan” inrymmas i utförande och drift av en anläggning, så länge det inte blir fråga om en anläggning av principiellt annan art. Däremot är standardhöjningar (förbättringar) typiskt sett någonting som en samfällighetsförening inte kan besluta om. En viss elasticitet tillåts, men en allmän anpassning till utvecklingen är det inte frågan om.

Den korrekta tolkningen av rättsfallen sedda tillsammans är nog att det finns en rättsregel av innebörden att det är samfällighetens utformning enligt anläggningsbeslutet och syftet med den önskade anpassningen som avgör tillåtligheten. Avser anpassningen de befintliga komponenterna och syftar den till att bättre tillgodose samfällighetens ändamål, torde anpassningen utgöra en tillåten förnyelse av den befintliga samfälligheten. I vart fall så länge som anpassningen kan göras utan att samfälligheten förlorar sin principiella karaktär. Andra anpassningar torde däremot utgöra otillåtna förbättringar, i vart fall om de är mer än marginella.

En tydligare gränsdragning låter sig inte göras på ett generellt plan, utan rättsregeln ställer höga krav på att beslutsfattare inom samfällighetsföreningarna noga analyserar tillåtligheten innan beslut fattas i det enskilda fallet. Detta kommer i många fall vara en svår uppgift, inte minst med avseende på fall där tillåtligheten är osäker.

5 Är rättsregeln lämplig?

Jag vill även ägna några ord till att analysera lämpligheten av den rättsregel som behandlas i aktuell artikel. Skälet är att teknikutvecklingen i samhället går framåt och vi kan se stora framsteg rörande bl.a. utvecklingen av smarta byggnader⁵. För att ge några exempel pågår

⁴ Att notera är att den befintliga anläggningen som målet avsåg endast var 10 år gammal och — i vart fall enligt hovrättens bedömning — uppfyllde kravet på en TV-anläggning enligt gängse tekniska standard.

⁵ Till min kännedom finns ingen vedertagen definition av en ”smart byggnad”. För denna artikels vidkommande används begreppet som ett samlingsnamn för en byggnad som integrerar avancerad teknologi och automatisering för att övervaka, styra och optimera dess olika system och funktioner med målet att förbättra användarupplevelsen, minska resursanvändningen och öka byggnadens effektivitet och hållbarhet.

utveckling av teknik för återanvändning av spillvärme från avloppsvatten till uppvärmning av byggnader och teknik för att uppnå energieffektivisering genom speciella vakter som justerar innertemperatur automatiskt utifrån rådande omgivningsfaktorer. Förhoppningsvis — och i vart fall enligt min tes *troligtvis* — bör vi inom en snar framtid kunna se en betydande anpassning av äldre byggnader till smarta byggnader. Frågan uppstår då om den i denna artikel behandlade rättsregeln motverkar en sådan anpassning?

Rättsregeln bedöms ge ett förhållandevis starkt minoritetsskydd, vilket dock sker på bekostnad av anpassningsbarhet. Förhållandena som förelåg vid tidpunkten då den föreningsförvaltade samfälligheten bildades cementeras i betydande mån av rättsregeln, i och med att en anpassning av samfälligheter till högre teknisk standard i många fall omöjliggörs av rättsregeln. Ur ett minoritetsskyddande perspektiv kan detta ses som positivt, i och med att minoriteten skyddas från att behöva bekosta tekniska anpassningar som — i vart fall kortsiktigt — kan förväntas bli ekonomiskt betungade. Ur ett mer långsiktigt perspektiv blir nog slutsatsen i många fall den motsatta, inte minst med hänsyn till att smarta byggnader syftar till att bl.a. minska resursanvändning och öka effektivitet.

Det finns enligt min mening goda skäl att ifrågasätta rationaliteten av att lagstiftaren väljer att prioritera ett kortsiktigt minoritetsskydd framför möjligheten till teknisk anpassning som syftar till långsiktigt mer optimerad resursanvändning. Möjligen finns även skäl att överväga om en sådan prioritering långsiktigt riskerar få oväntade konsekvenser, t.ex. att föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar riskerar konkurreras ut av andra, mer anpassningsbara, lösningar. Även om detta ligger utanför mina kompetensområden, menar jag att det hade varit intressant att — bl.a. med miljöinriktad och nationalekonomisk utgångspunkt — utreda vilka de samhällsliga konsekvenserna av en annan prioriteringsordning skulle kunna bli.

Avslutningsvis får nämnas att min bedömning är att den hastiga teknikutvecklingen i samhället troligtvis kommer medföra en ökad tillströmning av ärenden rörande klandertalan hos mark- och miljödomstolen⁶, när det föreligger meningsskiljaktigheter inom samfällighetsföreningar kring om och i vilken utsträckning befintliga samfälligheter får anpassas med hänsyn till ny teknik. Önskan om sådan anpassning lär även medföra en motsvarande utveckling avseende omprövning av äldre anläggningsbeslut.⁷

⁶ Se 53 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

⁷ Se 35 § anläggningslag (1973:1149).