

Mark- och miljödomstolen

Till Justitiedepartementet via
ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till:
ju.L1@regeringskansliet.se

Remiss av SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende (ert dnr Ju2024/02556)

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har beretts möjlighet att lämna synpunkter på innehållet i betänkandet.

Domstolen har, utifrån de intressen som domstolen har att bevaka, följande synpunkter på det remitterade förslaget.

Utredningens förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL)

Möjligheten för samfällighetsföreningen att föra talan mot en medlem om att han eller hon ska sälja sin delägarfastighet

Utredningen föreslår dels en ny paragraf som innehåller bestämmelser om möjligheten för samfällighetsföreningen att föra talan mot en medlem om att han eller hon ska sälja sin delägarfastighet (19 b §), dels en ny paragraf som uppställer formella krav avseende samfällighetsföreningens åtgärder enligt 19 b § (19 c §).

I betänkandet anges att den åtgärd som kan vidtas med stöd av den föreslagna 19 b § är att väcka fullgörelsetalan vid allmän domstol om att medlemmen ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid (se del 1, sid. 408). Beslut om att föra talan mot en medlem ska enligt bestämmelsen i den föreslagna 19 c § andra stycket fattas på föreningsstämma.

Med anledning härav konstaterar domstolen att ett sådant stämmobeslut kommer att kunna klandras enligt 53 § SFL genom att talan väcks hos mark- och miljödomstolen. Enlig denna paragraf får styrelseledamot eller

sådan medlem eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt beröres klandra beslut som fattats på föreningsstämma genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen om han eller hon anser att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot lagen eller annan författning eller mot stadgarna. Om talan grundas på att beslutet inte tillkommit i behörig ordning eller att det annars kränker endast medlems eller rättighetshavares rätt, ska talan väckas inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att beslutet annars är gällande. När talan väckts, äger mark- och miljödomstolen förordna att beslutet tills vidare inte får verkställas.

Det kan således uppstå en situation i vilken en samfällighetsförening väcker fullgörelsetalan vid *allmän domstol* mot medlemmen om att denne ska förpliktas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet samtidigt eller i anslutning till att medlemmen klandrar föreningsstämmans beslut att föra talan mot honom eller henne till *mark- och miljödomstolen*. Ett stämmbeslutet avseende försäljning kan även komma att klandras i ett sent skede av handläggningen av i allmän domstol eftersom det saknas en tidsfrist för talans väckande vid mark- och miljödomstolen om beslutet klandras på den grunden att det strider mot lagen eller annan författning eller mot stadgarna.

Domstolen saknar ett resonemang kring hur respektive domstol ska hantera de frågor som kan tänkas uppkomma i ovanstående situationer (jfr prop. 2021/22:122 s. 22 ff. avseende 43 a § anläggningslagen). Vidare saknas ett resonemang om den dubbelprövning som kan tänkas uppstå. Som exempel på en frågeställning som kan uppstå är hur allmän domstol ska agera om mark- och miljödomstolen redan har förordnat att föreningsstämmans beslutet tills vidare inte får verkställas när talan väcks vid allmän domstol.

Röstspärren i 49 § SFL

Utredningen föreslår att röstspärren i 49 § SFL tas bort för samfällighetsföreningar där ägare till ägarlägenheter ingår som medlemmar, såvitt gäller vissa förvaltningsfrågor som berör samfälligheter där ägarlägenheterna ingår. Mark- och miljödomstolen har inga invändningar mot förslaget, men vill passa på att lyfta att det kan finnas ett behov av ett undantag från röstspärren även för andra samfällighetsföreningar med få medlemmar, där exempelvis en medlem har en majoritet av andelarna men vars inflytande alltid begränsas vid en omröstning.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser, punkten 3

Utredningen har som framgått ovan föreslagit att röstspärren i 49 § SFL tas bort för samfällighetsföreningar där ägare till ägarlägenheter ingår som medlemmar, såvitt gäller vissa förvaltningsfrågor som berör samfälligheter där ägarlägenheterna ingår. Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna ska bestämmelserna i 49 § i dess äldre lydelse fortfarande gälla för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet. Domstolen anser att det skulle underlätta tillämpningen av den nya bestämmelsen om den även gäller för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet.

Domstolen har därutöver, utifrån de intressen som domstolen har att bevaka, inga synpunkter på det remitterade förslaget.

Detta yttrande har beslutats av rådmannen Katarina Winiarski Dol och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.



Katarina Winiarski Dol



Monica Lagerqvist Nilsson

Kopia till tingsrättens allmänna diarium