

Mark- och miljödomstolen upphävde samfällighetens beslut om städavgift

Text: Håkan Weberyd, Advokat Optimus Advokatbyrå

Samfällighetsföreningen tillämpade en modell som innebar att om en medlem inte medverkade på städdagen fick medlemmen istället utföra en tilldelad underhållsuppgift eller annars betala en avgift på 500 kr till föreningens reparationsfond. Föreningens modell har nu underkänts av Mark- och miljööverdomstolen i ett färskt avgörande*.

I protokollet från föreningens årsstämman stod att läsa följande:

”Mötet beslutade att om man inte kan närvara på städdagen, så har man 14 dagar på sig att utföra de uppdrag som styrelsen tilldelar en, annars så får man betala 500 kr”

Vanligt med städdagar

Det är sannolikt mycket vanligt bland landets samfällighetsföreningar med gemensamma, ofta kallade städdagar, som åtminstone uppfattas som mer eller mindre tvingande.

Föreningens beslut ser kanske inte helt oskäligt ut då det skapar ett hyfsat effektivt incitament bland medlemmarna att ställa upp, det är ju som bekant att några och oftast samma personer ”smiter” ifrån. Om medlemmarna inte ställer upp lär ju föreningen i förlängningen få köpa in tjänsterna på annat håll. Frågan är bara hur en sanktion i form av en avgift förhåller sig till gällande lagstiftning.

Domstolens resonemang

Samfällighetslagens § 40 säger att bidrag i pengar ska uttaxeras av medlemmarna om föreningens behov av medel inte täcks på annat sätt. En medlems skyldighet som delägare i samfälligheten är begränsad till krav på att delta i kostnaderna som uppstår. Lagen och dess förarbeten är inte alldeles tydliga

om på vilket sätt en betalning av en årsavgift kan ske, men i den juridiska litteraturen har uttalats att det strider mot grunderna för lagen om samfälligheter att ta ut skönsmässigt uppskattade belopp av ägarna till de fastigheter som inte utfört något arbete i föreningen. Detta uttalande banar väg för Mark- och miljödomstolens slutsats. Domstolen finner också stöd i lagens 42 § som säger att, om inte annat föreskrivs i stadgarna, medlemmarnas bidrag uttaxeras genom att styrelsen uppräftar och för stämman förelägger en debiteringslängd.

I detta fall följde inte avgiften av föreningens uttaxering eller andelstal och avgiften var heller inte föreskriven i stadgarna.

Domstolen konstaterar alltså mot bakgrund av detta att en modell som innebär ett uttag i medel från en medlem som inte medverkar på en städdag eller som utför de uppgifter som styrelsens tilldelar medlemmen inte är förenlig med lagen och upphäver alltså beslutet.

Kardemumman av det hela är alltså att en förening vare sig kan besluta om arbetsplikt för sina medlemmar än mindre ta ut en avgift av den som uteblir från en städdag. Samma sak gäller för övrigt i till exempel bostadsrättsföreningar.

Om man vill tillämpa en modell där



man kan köpa sig kvitt sin ”städplikt” i föreningen måste föreningen alltså vara tydlig med att upplägget är frivilligt.

En fråga som infinner sig med anledning av domstolens beslut och hänvisning till lagens § 42 är om en förening kan skriva in i sina stadgar en rätt för föreningen att ta ut en städavgift för den som av något skäl inte deltar vid den gemensamma städdagen och på detta sätt med laglig rätt kunna ta uttaxera den.



”En förening kan inte besluta om arbetsplikt.”

Det synes ju domstolens avgörande åtminstone indikera, men till dess något sådant blivit prövat i domstol får vi sväva i ovisshet. Det ligger nog trots allt närmast till hands att avråda från en dylik ordning då det inte skulle vara alldeles enkelt att formulera en sådan bestämmelse utan att göra våld på grunderna för samfällighetslagstiftningen.

Möjligheten att arbeta av sin avgift?

Ett alternativ som Mark- och miljööverdomstolen** dock funnit vara möjligt, och som tidigare informerats om här i Bulletinen (nr 2, 2015), är att ge medlemmar möjligheten att betala del av avgiften genom arbete.

I det avgörande som domstolen prövade och alltså fann vara förenligt med samfällighetslagen hade föreningen erbjudit samtliga medlemmar att betala del av avgiften genom arbete, och arbetet var värdebestämt till 100 kr/timme. Anledningen till att domstolen fann denna modell smaklig var att den inte innebar att medlemmarnas avgift varierade storleksmässigt eller att medlemmarna behandlades olika.

* Svea Hovrätt, Mark- och miljödomstolen, 2016-10-31, Mål nr F 2651-16

** Svea Hovrätt, Mark- och miljödomstolen, 2015-03-04, Mål nr F 4633-14 (HD beviljade inte prövningstillstånd)



SAMMANFATTNINGSVIS

En samfällighetsförening kan inte tvinga en medlem att delta i en städdag eller tvångsvis ta ut en städavgift från den medlem som inte ställer upp. Däremot kan föreningen besluta om regler som gör det möjligt för medlemmen att betala av sin avgift genom arbete.