



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2016-09-08  
Stockholm

Mål nr  
F 9006-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-09-25 i mål nr F 2965-14, se bilaga A

### KLAGANDE

K E

Ombud: Advokaten L N

### MOTPART

Kåtilla Samfällighetsförening, 884400-1670

Ombud: Advokaten C B

### SAKEN

Klander av beslut vid föreningsstämma

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

2. K E ska ersätta Kåtilla Samfällighetsförening för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 53 188 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

---

Dok.Id 1270533

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se				

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**K E** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och undanröja stämmans beslut såvitt avser att godkänna röstlängden och att godkänna markupplåtelse för medlemmar som inte har strandtomt.

**Kåtilla Samfällighetsförening** (föreningen) har bestritt bifall till överklagandet.

**K E** har därtill yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen. Föreningen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**K E** har i huvudsak anfört följande. Stämman har ifråga om det klandrade beslutet använt sig av reducerade bandland istället för andelstal. Detta är ett felaktigt förfarande, vilket mark- och miljödomstolen konstaterat. Det stämmer inte att det uppenbarligen inte har påverkat stämmans beslut. Det stämman haft att ta ställning till är en fråga om upplåtelse av nyttjanderätt. Eftersom det är en fråga om nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de angivna rösterna för att beslutet ska gå igenom, dvs. 7 641 reducerade bandland. I beslutet avgavs röster motsvarande 11 462 reducerande bandland. 2 762 reducerade bandland röstade mot och 1 099 reducerade bandland avstod från att rösta. Skillnaden mellan 8 700 reducerade bandland som röstade för och 7 641 reducerade bandland som krävs är inte så stor. Det är därmed inte uppenbart att de formella felen inte skulle ha påverkat stämmans beslut.

Till detta kommer följande. Mot bakgrund av att styrelsen under en längre tid godtagit ett förfarande som stämman borde ha fattat beslut om, dvs. markupplåtelse, har de haft ett personligt intresse vad gäller voteringen i beslutet. Styrelsens agerande i denna markfråga påverkar medlemmarnas förtroende för den och frågan om ansvarsfrihet. Styrelsens ledamöter har således haft ett väsentligt intresse i frågan. Trots detta har de röstat i frågan. Styrelseordföranden **B L** har dessutom ansökt och beviljats

bygglov och strandskyddsdispens för uppförande av båthus på s:XX  
Styrelseledamöterna B L, S E och S A skulle således ha avstått från att rösta då de var jäviga. Detta får till följd att deras röster inte ska räknas vilket medför att endast 7 691 reducerade bandland röstat för en markupplåtelse. Den aktuella markupplåtelsen har skett till G L som äger Y. Han har därför varit jävig och hans röster ska därmed tas bort vilket innebär att endast 7 360 reducerade bandland röstat för en markupplåtelse. Detta innebär att två tredjedels majoritet inte är uppnådd vilket krävs för beslutet ifråga. Det är således inte uppenbart att de formella felen inte skulle ha påverkat stämmans beslut. Dessutom tillkommer diverse tveksamheter som varit för handen vid omröstningen. B R, som röstat för fastigheten X som ägs av Bergvik Skog Väst AB, har inte haft behörighet enligt fullmakt att teckna upplåtelseavtal. Därmed ska antalet som röstade för en markupplåtelse reduceras med ytterligare 1 644 reducerade bandland.

Under alla förhållande strider beslutet att upplåta mark mot lag och samfällighetsföreningens stadgar och beslutet ska således upphävas på denna grund. Denna invändning har mark- och miljödomstolen inte prövat. Enligt stadgarna ska föreningen förvalta samfälligheterna s:a-b, s:c-d och fs:Y som omfattar bysamfällda marksamfälligheter och bysamfällt vatten och fiske. Av fastighetsregistret framgår att ändamålet med samfälligheterna är vägar, spruthusplats samt tjärn och enligt stadgarna är dessa samfälligheter avsatta för delägarnas gemensamma behov. Ett beslut om att upplåta nyttjanderätt till mark till någon eller några enstaka medlemmar så att dessa kan uppföra båthus för privat bruk på samfällad mark ligger inte inom det angivna ändamålet och grunderna för förvaltningen. Beslutet tillgodoser inte medlemmarnas gemensamma behov, det strider mot likabehandlingsprincipen och innebär att vissa medlemmar gynnas framför andra. Inte ens med ledning av det gamla reglementet och dess bilagor går det att göra en sådan extensiv tolkning som föreningen gör. Att det i de gamla dokumenten står att delägare som inte erhållit mark vid Rämjasjön ska få rätt till båtplats vid sjön innebär inte att de ska erbjudas mark med nyttjanderätt för uppförande av båthus. Att däremot låta medlemmarna få ha sina båtar och dra upp dem på en plats på samfällad mark vid sjön är något helt annat då alla medlemmar då på samma villkor kan nyttja den samfällda marken. Att uppföra ett båthus begränsar

däremot andra medlemmars rätt och möjlighet att använda den samfällda marken. Det är inte visat genom ingivna handlingar att det redan då åbodelningen genomfördes fanns båthus på den aktuella platsen. Av de gamla dokumenten framgår vidare att såvitt avser s:XX så gjordes undantag bara för båtplats, dvs. det finns inte någon gammal rätt till båthusplats att hävda. Av nuvarande fastighetsregister framgår det också tydligt att ändamålet med s:XX är båtplats.

**Föreningen** har i huvudsak anfört följande. Vare sig i lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL, eller föreningens stadgar anges att andelstal måste anges i procent. Det strider således inte mot lag eller stadgar att använda annat angivande av andelstal. I SFL anges begreppet andelstal, men det anges inte hur och i vilket mått andelstal ska anges. I dagens läge används ofta procentsatser, men ingenting förhindrar att en förening använder annat angivande av andelstalen under förutsättning att det inbördes förhållandet mellan medlemmarna är korrekt. Vid samfälligheternas tillkomst fastställdes andelstalen inte i procent utan i reducerade bandland, vilket har tillämpats därefter. Det var alltså detta inbördes förhållande som fastslogs skulle gälla vid tillkomsten. Även om andelstalen i vissa sammanhang idag skulle anges i procent innebär det inte att det är felaktigt att tillämpa andra andelstal. I inskrivningsregistret ska anges delägande fastigheters andels- eller skattetal, men det anges inte hur detta ska ske.

Det finns många föreningar som förvaltar gamla samfälligheter. Ändamålet med sådana samfälligheter skiljer sig avsevärt från i modern tid tillkomna samfälligheter och hänsyn måste tas till vad som gällde vid tillkomsten. Det är även kulturhistoriskt intressant och värdefullt att dessa gamla samfälligheter kan behålla formerna för förvaltningen. Av fastställt reglemente för den bysamfällighet som fanns innan ombildning till samfällighet ägde rum framgår att delägarna hade rösträtt efter reducerade bandland jord. Procenttalen som tillkom betydlig senare utgör en praktisk ordning i register och fastighetsbildning. Vid äganderättsutredningen år 1988 angavs andelstalen dels i reducerade bandland, dels i procent. De reducerade bandlanden, jordtalen, liksom procentsatser, måste justeras och uppdateras efter förändringar i delägarfastigheterna. Att rösta med reducerade bandland är därmed inte fel. Om rätten skulle anse att det varit felaktigt att rösta enligt reducerade bandland i stället för

procent har detta inte påverkat resultatet av omröstningen, vilket framgår av den sammanställning daterad den 25 september 2014 som ingavs till mark- och miljödomstolen. Det föreligger en diskrepans mellan andelstal i procent och andelstal i reducerade bandland såvitt avser X men detta har inte inverkat på utgången i det klandrade beslutet.

Stämmans beslut kräver inte kvalificerad majoritet eftersom det inte avser beslut att upplåta fast egendom. Det var fråga om röstning avseende styrelsens agerande avseende redan gjorda upplåtelser. För det fall att beslutet ändå skulle anses avse upplåtelse av mark har den inte erfordrat stämmans beslut eftersom styrelsen har rätt att upplåta mark under förutsättning att upplåtelsen inte avser längre tid än fem år. I detta fall har ingen avtalstid föreskrivits, vilket innebär att sedvanlig nyttjanderätt löper på obestämd tid. Kvalificerad majoritet krävdes således inte.

Det har inte förelegat jäv i något av de påstådda fallen. B L har uppfört båthus på annan plats och har inget intresse av den aktuella platsen. Beslutet avsåg ett allmänt ställningstagande till upplåtelser av mark inom Ramma fäbod, inte till G L specifikt. Han kan därför inte vara jävig. Det har inte varit fråga om att teckna något nyttjanderättsavtal varför B R haft behörighet att rösta enligt fullmakt. Oavsett om styrelsemedlemmarna och G L skulle anses jäviga har stämman uppnått erforderlig majoritet.

Av karta i samband med åbodelning år 1885 framgår att det redan då fanns båthus på den aktuella platsen. Det torde kunna förutsättas att man i delningen inte gjorde någon åtskillnad mellan båtplats och båthusplats. Såväl före som efter åbodelningen har Kåtilla by använt områdena som båthusplatser. I åbodelningen beträffande inägorna undantogs båthusplatser vid Rammajön för de delägare som inte erhållit strandfastighet vid sjön. Detta ändamål har föreningen alltsedan tillgodosett genom att ett tiotal delägare begärt och fått båtplats vid sjön. Det finns plats för ytterligare båthus om delägare har önskemål om båtplats. Likabehandlingsprincipen uppfylls således. Att upplåta mark är inte otillåtet om inte marken erfordras för delägarnas gemensamma behov.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

I 49 § första stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) anges att röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter en röst. I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal inte få överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

K E har yrkat att föreningsstämmans beslut att godkänna röstlängden och att godkänna markupplåtelse för medlemmar som inte har strandtomt ska undanröjas. Han har till stöd för detta anfört att stämman förfarit felaktig genom att vid bestämmande av röstetal använda sig av reducerade bandland istället för det procentuella andelstalet och att detta uppenbarligen har påverkat stämmans beslut.

Det anges inte i 49 § SFL hur delägarfastigheternas andelstal ska anges. Som föreningen har anfört fastställdes vid samfälligheternas tillkomst andelstalen i reducerade bandland, jordtal. I samband med äganderättsutredningen 1988 redovisades fastigheternas andelar i reducerade bandland vilka också omräknats i procent av det totala antalet andelar. Då fastigheternas andelar i de olika samfälligheterna sedan infördes i fastighetsregistret redovisades dessa i procent. Att andelstalen i fastighetsregistret redovisas i procent medför inte att det är fel att tillämpa andelstal angivna i reducerade bandland vid omröstning vid stämma, dock ska de andelstal som används vara uppdaterade efter genomförda fastighetsbildningar. Föreningen har vid omröstningen använt en från Älvdalens besparingsskog uppdaterad lista över andelstalen vilken inte är helt överensstämmande med procentsatserna i fastighetsregistret, skillnaderna är dock små och en omröstning enligt de i fastighetsregistret redovisade procentsatserna ger samma resultat. Yrkandet om att föreningsstämmans beslut att godkänna röstlängden ska undanröjas ska därför avslås.

Till stöd för yrkandet om att föreningsstämmans beslut att godkänna markupplåtelse för medlemmar som inte har strandtomt ska undanröjas har K E vidare anfört att eftersom det är en fråga om nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras

minst två tredjedelar av de angivna rösterna för att beslutet ska gå igenom, dvs. 7 641 reducerade bandland. Han har gjort gällande att detta inte har uppnåtts eftersom tre styrelseledamöter som röstat för har haft ett väsentligt intresse i frågan samt att den till vilken den aktuella markupplåtelsen skett också har röstat trots att samtliga varit jäviga. Han har även ifrågasatt behörigheten för den som enligt fullmakt röstade för Bergvik Skog Väst AB.

Det har inte framkommit några omständigheter som innebär att styrelseledamöterna varit jäviga när beslutet fattades. Det finns inte heller skäl att ifrågasätta behörigheten för den som enligt fullmakt röstade för Bergvik Skog Väst AB. Även om de röster som den person som fått den aktuella markupplåtelsen räknas bort har fler än två tredjedelar av avgivna röster uppnåtts. Därmed strider beslutet inte mot bestämmelsen i 51 § SFL.

Slutligen har K E gjort gällande att ett beslut om att upplåta nyttjanderätt till mark till någon eller några enstaka medlemmar så att dessa kan uppföra båthus för privat bruk på samfällad mark strider mot lag och samfällighets-föreningens stadgar och inte ligger inom samfällighetens angivna ändamål och grunderna för förvaltningen. Beslutet tillgodoser inte medlemmarnas gemensamma behov, det strider mot likabehandlingsprincipen och innebär att vissa medlemmar gynnas framför andra.

Det framgår av den skriftliga bevisning som har åberopats att redan vid åbodelningen av Kåtilla skifteslags inägor år 1885 undantogs samfällda ägor för gemensamt behov och att dessa vid Rämna fåbodar omfattade båthusplats vid Rämmasjön. Att det på kartan från detta tillfälle anges båtplats får anses innefatta även båthusplats. Det finns inte skäl att ifrågasätta uppgiften att först bysamfälligheten och därefter föreningen har tillämpat delägarnas rätt att hålla båthus på platsen. Det har i Mark- och miljööverdomstolen inte framkommit att det klandrade beslutet skulle strida mot samfällighetens stadgar och ändamål. Det har inte heller framkommit annat skäl för att undanröja det klandrade beslutet. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna utgång ska K E ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Det yrkade beloppet får anses skäligt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2016-10-06.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Roger Wikström, referent, och Gösta Ihrfelt samt tekniska rådet Karina Liljeroos.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-09-25  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 2965-14

### **KÄRANDE K E**

Ombud: Advokaten L N

### **SVARANDE**

Kåtilla samfällighetsförening

Ombud: Advokaten C B

### **SAKEN**

Klander av stämmobeslut

### **KLANDRAT BESLUT**

Kåtilla samfällighetsförenings beslut vid årsstämma den 25 april 2014

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår K Es klandertalan.

Vardera part ska stå sin rättegångskostnad.

---

Dok.Id 394609

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

## BAKGRUND

K E har som fastighetsägare del i de samfälligheter som förvaltas av Kåtilla samfällighetsförening (föreningen). På årsstämma den 25 april 2014 beslutade föreningen, såvitt nu är i fråga, dels att som röstlängd godkänna en av föreningens styrelse upprättat förslag på röstlängd, som var baserad på s.k. reducerade bandland (inledningen av stämmoprotokollet), dels att godkänna styrelsens upplåtelse av samfällid mark inom Rämna fåbod för uppställning av båthus (§ 6 i stämmoprotokollet).

## YRKANDEN

**K E** har klandrat besluten och yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja dem. Han har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**Föreningen** har bestridit bifall till käromålet. Även föreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

## K Es UTVECKLING AV TALAN

Grunden för käromålet är att besluten inte har tillkommit i behörig ordning och/eller strider mot lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, eller annan författning eller mot föreningens stadgar.

Av andra stycket i stämmoprotokollet framgår att man gick igenom den röstlängd med eventuella fullmakter som fanns. Totalt röstetal upptogs till 12 561 reducerade bandland. Det står vidare antecknat att stämman beslutade godkänna röstlängden. Mot beslutet reserverade sig fyra personer. Av § 6 framgår att stämman röstade med anledning av en motion från en av dessa. Den avsåg huruvida föreningen ska upplåta mark för uppställning av båthus inom Rämna fåbod till delägare som inte innehar strandtomt i Rämna. Styrelsen hade redan, utan stämmans beslut, upplåtit sådan mark.

Det antecknades i § 6 att 8 700 röster röstade för styrelsens agerande i detta ärende, dvs. för att upplåtelse av samfälld mark får ske, att 2 762 röster röstade emot och att 1 099 röster avstod. Vidare antecknades att styrelsen agerande i frågan följaktligen godkändes av en majoritet av stämmodeltagarna.

Eftersom den röstlängd som fastställts av stämman har baserats på ett felaktigt underlag har den omröstning som sedermera vidtagits under § 6 inte skett på ett riktigt sätt och beslutet har således inte tillkommit i behörig ordning.

Av stämmoprotokollets andra stycke framgår att stämman har beslutat att omröstning på stämman ska ske enligt en metod där man använder sig av reducerade bandland, dvs. delägarfastigheternas jordtal i Älvdalens Besparingsskog (besparingsskogen). Den omröstning som sedermera skedde avseende upplåtelse kom således att verkställas efter reducerade bandland.

Det är orimligt att använda sig av röstlängden för en annan juridisk person, besparingsskogen, än den som är föremål för stämmoförhandlingarna, föreningen. Man skulle vid omröstningen istället ha använt sig av de andelstal som respektive fastighet har i samfälligheten.

Bestämmelser om röstning vid föreningsstämma finns i 49 § SFL. Där anges att i fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal beräknas efter delägarfastigheterna andelstal, om medlem begär det. Som exempel på frågor som har ekonomisk betydelse nämns i motiven sådana som inverkar på storleken av delägarnas kostnadsbidrag, frågor om fördelning av överskott, överlåtelse av samfälligheten eller del därav samt upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt.

Mark- och miljödomstolen har i dom den 14 mars 2014 i mål F 3073-13 gjort en riktig bedömning genom att finna att stämmans omröstning borde ha skett efter de andelstal som finns angivna i fastighetsregistret och inte efter reducerade bandland. I förevarande fall ska man således utgå från den förrättning som skedde 1988. Då

fick de fastigheter som deltar i samfälligheten de andelstal som i dag återfinns i fastighetsregistret.

Föreningen hävdar att det inte är besparingsskogens andelstal som tillämpats vid omröstningen och att fastigheterna erhöll samma andelstal i samfälligheterna som i besparingsskogen samt att detta sannolikt inte är tvistigt. Föreningen har emellertid inte förhållandena klara för sig. Fastigheterna erhöll inte samma andelstal i bysamfälligheterna som i besparingsskogen. Detta framgår tydligt om man tittar i förrättningsakten. Man har alltså använt sig av fastigheternas andelar/jordtal/reducerade bandland i besparingsskogen vid omröstningen. Stämmans omröstning skulle således ha skett efter de andelstal som beslutats vid förrättning för de fastigheter som deltar i samfälligheten eftersom flera medlemmar motsatte sig beslutet om fastställande av röstlängden enligt reducerade bandland. Att röstningen istället skedde efter reducerade bandland innebär att stämman förfarit felaktigt när den beslutat i den aktuella frågan.

Av den på stämman fastställda röstlängden framgår att B R har röstat enligt fullmakt för fastigheten X. B R anges ha haft rätt att rösta för 1 644 reducerade bandland. Enligt fastighetsregistret ägs den fastigheten av Bergvik Skog Väst AB. Av B R transportfullmakt framgår det i och för sig att denne har rätt att företräda Bergvik Skog Väst AB vid årsstämman. Det anges emellertid även att fullmakten inte ger B R rätt att teckna nyttjanderättsavtal. I förevarande fall handlar det om att Bergvik Skog Väst AB, i egenskap av medlem i föreningen, ska fatta beslut om att upplåta mark med nyttjanderätt till någon på samfälld mark. Detta innebär indirekt ett beslut om att teckna nyttjanderättsavtal. B R har därmed inte varit behörig att rösta i den frågan. Det innebär att röstlängden kan ha blivit felaktigt fastställd även med hänvisning till denna omständighet och att beslut således inte har tillkommit i behörig ordning.

Det har vidare förelegat jäv vid omröstningen. Bakgrunden till att frågan om markupplåtelse för båthuset har uppkommit är följande. Styrelseordföranden i föreningen, B L, har sedan tidigare sökt och beviljats bygglov och

strandskyddsdispens för uppförande av båthuset på s:XX Detta har skett utan något föregående beslut om markupplåtelse på föreningsstämman. Såvitt han själv har förstått är det ägaren till Y, G L, och J L som gemensamt har uppfört och äger båthuset. Styrelsen har godtagit uppförandet av båthuset på samfälld mark utan att underställa stämman frågan om markupplåtelse. På grund av en motion från en föreningsmedlem har frågan om markupplåtelsen nu kommit upp på stämman. Mot bakgrund av att styrelsen under en längre tid har godtagit ett förfarande, som stämman borde ha fattat beslut om, har samtliga styrelseledamöter ett personligt intresse vad gäller den votering som har skett enligt § 6 i protokollet. G L och J L har, såsom ägare till båthuset, ett personligt och väsentligt intresse i frågan om markupplåtelse. Vid omröstningen har B L och G L röstat i egen sak. Även J L har röstat, i egen sak, såsom befullmäktigat ombud. Styrelseledamoten S E har röstat såsom befullmäktigat ombud och styrelseledamoten S L har också röstat. Dessa jävsförhållanden innebär att beslutet inte har tillkommit i behörig ordning.

Föreningen har invänt att det inte är uppenbart att de formella felen har påverkat stämmans beslut. Av 51 § SFL följer att för beslut om upplåtelse med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. I förevarande fall har 11 462 röster avgivits. Två tredjedelar av de avgivna rösterna uppgår till 7 641 röster. Med hänsyn till att skillnaden inte är särskilt stor mellan 8 700 reducerade bandland, som enligt omröstningen röstade för en upplåtelse av marken, och 7 641 reducerade bandland, som är det minsta antal som krävs för att beslutet ska vara giltigt, är det inte uppenbart att de formella felen inte har påverkat stämmans beslut. Framför allt är det inte uppenbart att felen inte har påverkat resultatet med hänsyn till att B R deltagande i omröstningen för Bergvik Skog Väst AB:s räkning kan ifrågasättas enligt argumentationen ovan, samt att J L, G L och de ovan nämnda styrelseledamöterna inte borde ha deltagit i beslutet p.g.a. jäv. Om B R inte har haft rätt att rösta för Bergvik Skog Väst AB:s räkning ska antalet som röstade för en markupplåtelse reduceras med 1 644 bandland. Det innebär då att endast 7 056 reducerade bandland har röstat

för en markupplåtelse, varvid kravet på två tredjedelar av de avgivna rösterna enligt 51 § SFL inte är uppfyllt. Då ska beslutet undanröjas även om man skulle komma fram till att det var rätt att rösta enligt reducerade bandland, eftersom beslutet strider mot lag.

X har enligt fastighetsregistret andelstalet 18,05780 %, vilket innebär att om man hade tillämpat andelstalsmetoden vid omröstningen så hade bestämmelsen om röstetalsbegränsning i 49 § SFL varit tillämplig. Där framgår att en medlems röstetal inte får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

Det är inte uppenbart att de formella felen inte påverkat stämmans beslut, varför det ska upphävas på den grunden.

Under alla förhållanden strider beslutet mot lag och/eller föreningens stadgar och ska således upphävas på den grunden. Enligt stadgarna ska föreningen förvalta ”samfälligheterna s:a-b s:c-d s:e fs:Y omfattand bysamfällda marksamfälligheter och bysamfällt vatten och fiske”. Av fastighetsregistret framgår att ändamålet för samfälligheterna är vägar, spruthusplats och tjärn. Enligt stadgarna är samfälligheterna avsatta för delägarnas gemensamma behov. Ett beslut om att upplåta nyttjanderätt till mark till någon eller några enstaka medlemmar så att dessa kan uppföra båthus för privat bruk på samfälld mark ligger inte inom det angivna ändamålet och grunderna för förvaltningen. Att låta någon eller några ha sitt båthus på den samfällda marken innebär inte att man tillgodoser medlemmarnas gemensamma behov. Ett sådant beslut strider också mot likabehandlingsprincipen och innebär att vissa medlemmar i föreningen gynnas framför andra medlemmar.

Beslutet innebär också att tredje man gynnas framför föreningens medlemmar. Såvitt han känner till är J L, som äger och nyttjar aktuellt båthus, inte medlem i föreningen.

Det gamla reglemente som föreningen hänför sig till i målet är ett passerat kapitel och utgångspunkten är föreningens stadgar som upprättades 1988. Att man i de gamla dokumenten har skrivit att delägare som inte erhållit mark vid Rämmasjön ska få rätt till båtplats vid sjön, innebär inte att man i detta kan tolka in att enskilda medlemmar ska erbjudas mark med nyttjanderätt för uppförande av båthus. En sådan åtgärd främjar inte medlemmarnas gemensamma behov. Att låta medlemmar få ha sina båtar och dra upp båtarna på land på samfälld mark vid sjön och på så sätt tillgodose allas intresse av närhet till vattnet är något helt annat. Alla medlemmar kan då på samma villkor nyttja den samfällda marken.

Föreningen gör gällande att det inte har varit fråga om ett beslut om att upplåta fast egendom. Han vidhåller dock att stämmobeslutet avser en fråga om markupplåtelse. Det står vidare klart att det rör sig om en markupplåtelse på mer än fem år, eftersom styrelsen gav klartecken till upplåtelsen för över fem år sedan. B L ansökte om bygglov för det aktuella båthuset 2007.

Stadgarna ändrades genom stämmobeslut den 26 april 1991 så att § 3 nu lyder "[f]öreningen skall förvalta medlemmarnas gemensamma egendom, enligt definitionen i § 2 ovan, på bästa sätt. Mark och annan egendom får avyttras och tillköpas i den mån det gagnar förvaltningen". Denna skrivelse medger emellertid inte på något sätt att enskilda medlemmar ska gynnas framför andra på det sätt som har skett vad gäller markupplåtelse för uppförande av båthus. Någon rätt för en enskild medlem att få tillgång till båthusplats vid sjön finns inte enligt förrättningsbeslutet. Rätt att lägga upp sin båt på en båtplats inom s:XX finns däremot för medlemmarna och det är en rätt som har funnits sedan åbodelningen 1885. Han bestrider att det redan då åbodelningen genomfördes fanns båthus på platsen. Han kan inte heller vitsorda att avsikten varit att fortsatt använda samfälligheten för båthus.

Beslutet ska således upphävas på denna grund om man i första ledet finner att det tillkommit i behörig ordning.

**FÖRENINGENS UTVECKLING AV TALAN**

Besluten har tillkommit i behörig ordning och strider inte mot lag eller annan författning eller mot föreningens stadgar.

Varken i SFL eller i föreningens stadgar anges att andelstalen måste anges i procent. Det strider således inte mot lag eller stadgar att använda annat angivande av andelstalen.

Det finns inte något förrättningsbeslut från samfälligheternas tillkomst där fastighetsbildningsmyndigheten fastställt andelstal i procent. Så är fallet när moderna samfälligheter tillkommer men inte för gamla marksamfälligheter. När dessa gamla samfälligheter bildades fastställdes andelstalen i reducerade bandland, vilka därefter alltid tillämpats.

Det är inte besparingsskogens andelstal som tillämpas. Fastigheterna erhöll däremot samma andelstal i samfälligheterna som i besparingsskogen, detta är sannolikt inte tvistigt. I tiden därefter har fastighetsbildningsåtgärder medfört att andelstal förändrats för vissa ingående fastigheter. Det förhåller sig dock så att föreningen har tillämpat andelstal, i form av reducerade bandland, jordtal, vilka fastställdes i samband med samfälligheternas tillkomst. Detta är således även de andelstal som fastställdes då samfälligheterna tillkom.

Tillkomsten av och ändamålet med äldre samfälligheter skiljer sig avsevärt från i modern tid tillkomna samfälligheter. Hänsyn måste tas till vad som gällde vid tillkomsten av sådana samfälligheter och vad som då bestämdes. Här torde det vara uppenbart att de andelstal som alltid tillämpats har sitt ursprung i vad som bestämdes vid bildandet.

Av reglementet för den bysamfällighet som fanns innan ombildningen till samfällighetsförening ägde rum framgår att delägarna hade rösträtt efter reducerade bandland jord. Av bifogat utlåtande från f.d. fastighetsrådet K W framgår samma



förhållande. Procenttalen tillkom betydligt senare och är en praktisk ordning i register och vid fastighetsbildning. Vid äganderättsutredningen år 1988 angavs andelstalen dels i reducerade bandland, jordtal, dels i procent.

K E hävdar att B R inte hade rätt att för Bergvik Skog Väst AB teckna nyttjanderättsavtal. Detta är korrekt, men det är inte det frågan gäller. B R har enligt fullmakten rätt att i samtliga frågor och beslut, t.ex. i samfällighetsföreningar, representera Bergvik Skog Väst AB. Någon tvekan om ombudets rätt att rösta för Bergvik Skog Väst AB föreligger således inte.

Det bestrids att styrelseledamöterna har varit jäviga. Ingen av dem har ett intresse i frågan som strider mot föreningens. B L har för flera år sedan ansökt om bygglov och strandskyddsdispens för den aktuella platsen. Ärendena överklagades i flera instanser innan det stod klart att bygglov och dispens beviljades. Under tiden uppförde B L båthus på annan plats och var således inte intresserad av den aktuella platsen vid Rämmasjön. Han har därför inget som helst eget intresse avseende den båtplats som motionen gällde.

En styrelse i en samfällighetsförening kan inte anses jävig endast därför att en medlem har en annan uppfattning än styrelsen avseende förvaltningen. Här förhåller det sig dessutom så att samfälligheten ska tillgodose ändamålet båthusplats för delägare, som inte fått strand vid Rämmasjön, inom den aktuella samfälligheten. Det kan inte anses strida mot föreningens intresse att fullfölja ändamålet med samfälligheten. Även av denna anledning saknas förutsättningar för jäv.

Det är uppenbart att de brister som görs gällande inte har påverkat stämmans beslut.

Den förteckning som bifogades 1988 års äganderättsutredning och som K E påstår ska utvisa att jordtalen i besparingsskogen respektive jordtalen i samfälligheterna skiljer sig åt visar, utom såvitt avser den av honom angivna fastigheten X, att samtliga övriga fastigheter har tilldelats samma andelstal/jordtal i samfälligheterna som i besparingsskogen. Det är avseende fastigheten X

som en diskrepans föreligger mellan redovisningen i röstlängden och i äganderättsutredningen. Den i målet väsentliga frågan är om en differens vad gäller X har inverkat på de klandrade besluten. Om besluten ändå skulle ha utfallit på det sätt som anges i protokoll och röstlängd ska de inte upphävas. Enligt K E, vilket är ostridigt, skulle X ha haft ett procentuellt röstetal om 18,05780. En röstlängd upprättad med andelar i procent och med röstetalsbegränsning visar att utfallet av omröstningen i fråga om röstlängd och båthus blir detsamma som vid den på stämman genomförda omröstningen. Utfallet visar dessutom tydligt att majoriteten för besluten blivit ännu starkare. Fastigheten X hade med röstning enligt jordtal mindre inverkan. Fastigheten har dock röstat för förslagen. Beslutet blev i enlighet därmed och skillnaden har därför inte missgynnat X. Tillämpningen av jordtal, som andelstal, har uppenbarligen inte påverkat stämmans beslut.

Även om jäv skulle anses ha förelegat i fråga om samtliga de personer där detta har gjorts gällande, skulle resultatet inte förändras. De personerna har så liten andel av rösterna att de inte kan påverka utfallet.

Stämman har inte beslutat att upplåta fast egendom. Stämman har beslutat att godkänna styrelsens redan gjorda upplåtelse. Redan av denna anledning föreligger inget krav på kvalificerad majoritet för beslutet. Det har aldrig avtalats eller på annat sätt föreskrivits någon avtalstid. Om upplåtelsen ska ses som en sedvanlig nyttjanderätt löper den därför på obestämd tid. Kvalificerad majoritet krävs inte för en sådan upplåtelse.

Det är inte korrekt såsom K E påstår att det gamla reglementet, som grundar sig på förrättningsbeslutet, är ett passerat kapitel. Till reglementet har fogats en redogörelse avseende de ägor som omfattas av förvaltningen. Dessa samfälligheter förvaltas även av föreningen. Av redogörelsen framgår att det vid Rämmasjön har undantagits båthusplats av viss omfattning. I åbodelningen hade delägare, som inte erhållit mark ned till Rämmasjön, fått rätten att erhålla båtplats vid sjön. Detta ändamål har föreningen alltsedan dess tillgodosett genom att ett

tiotal delägare begärt och fått båtplats vid sjön. Den under § 6 i stämmoprotokollet aktuella motionen avsåg en relativt nyligen beviljad båtplats för en delägare, som inte erhållit mark ned till sjön. Att förse delägare, som inte erhållit strand vid sjön, med båtplats omfattas av föreningens ändamål. Det åligger därmed styrelsen att uppfylla detta ändamål och verksamheten är inte främmande för ändamålet.

Ändamålet i är detta fall uppenbarligen inte nyttjande för gemensamma behov.

Upplåtelsen strider inte mot vare sig lag eller stadgar. Det finns plats för ytterligare båthus om delägare som inte fått mark ned till sjön skulle ha önskemål om båtplats. Föreningens generella ändamål avseende samtliga samfälligheter enligt fastighetsregistret gäller inte före förrättningsbeslutet, genom vilket samfälligheterna tillkom. Det ändamål som då bestämdes gäller. I förevarande fall föreligger således inget problem att upplåta vare sig till medlem eller tredje man. G L, till vilken upplåtelsen skett, är dock medlem.

Bakgrunden till ändringen av § 3 i stadgarna år 1991 var att marksamfälligheter idag inte kan tillgodogöras för delägarnas gemensamma behov, på det sätt som avsågs när de tillkom. Avsedda behov föreligger inte i modern tid och föreningar måste få sköta förvaltningen på bästa sätt för att gagna medlemmarna. Om det finns ett uttryckligt ändamål, vilket här redovisas i det gamla reglementet, ska detta följas så länge det inte kan anses obsolet.

De samfällda undantagen s:XX och s:XY avser plats för båthus. Så har förrättnings-handlingarna tolkats och tillämpats alltsedan laga skiftet och åbodelningen. Det förhåller sig t.o.m. så att båthus fanns på undantagen redan före skiftets genom-förande. Detta talar med styrka för föreningens uppfattning att uttrycken båtplats och båthusplats, som båda använts avseende samma undantag i äldre handlingar, inte ansågs innefatta olika användningsområden. Att det i förrättningshandlingarna anges båtplats avseende ett undantag där båthus redan hade uppförts, visar att med båtplats avsågs en plats för båtar innefattande såväl båthus som bryggor eller uppläggningsplatser. Bysamfälligheten och senare föreningen har i alla tider tillämpat denna delägarnas rätt att hålla båthus på platsen. Fotografier av området

vid Rämmasjön visar att det där sedan mycket lång tid finns ett antal båthus och bryggor.

Eftersom alla medlemmar har rätt och möjlighet att nyttja strand vid Rämmasjön för båthus kan detta inte strida mot lag eller stadgar. Tillämpningen ligger även inom det ändamål som angivits liksom inom grunderna för förvaltningen, inte minst enligt den gällande lydelsen av föreningens stadgar.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken avgjort målet utan att hålla huvudförhandling.

Bestämmelser om röstning vid föreningsstämma finns i 49 § SFL. Där framgår att huvudregeln är att röstberättigad medlem, som är närvarande vid stämman, har en röst och detta oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter. Vad gäller frågor som har ekonomisk betydelse ska enligt samma lagrum medlemmarnas röstetal istället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det, varvid medlems rösträtt dock inte får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

Mark- och miljödomstolen har i dom den 14 mars 2014 i mål F 3073-14, som avsåg klander avseende beslut fattade vid föreningens årsstämma 2013, funnit att med andelstal enligt 49 § SFL avses de andelstal som har beslutats för de fastigheter som deltar i den samfällighet som föreningen förvaltar. Domstolen fann vidare att föreningen inte i målet hade angett hur reducerade bandland ska användas som andelstal vid röstning enligt 49 § SFL.

Mark- och miljödomstolen gör i det nu aktuella målet följande bedömning.

Det saknas skäl att nu göra någon annan bedömning än i nämnda dom den 14 mars 2014 vad gäller den grundläggande frågan, huruvida reducerade bandland kan användas som andelstal.

Nästa fråga är om det ändå saknas utrymme att upphäva de klandrade besluten, på den grunden att det är uppenbart att de brister som görs gällande inte har påverkat stämmans beslut. Föreningen har i det avseendet hävdad att även om de föregivna bristerna skulle ha förelegat, dessa uppenbarligen inte har påverkat utfallet vid omröstningarna. Föreningen har till stöd för detta åberopat en rad omständigheter. K E har inte framfört några konkret underbyggda invändningar mot vad föreningen har anfört och åberopat i den delen. Mark- och miljödomstolen finner inte visat annat än att det förhåller sig på det sätt som föreningen hävdad, dvs. att de brister som görs gällande uppenbarligen inte skulle ha påverkat stämmans beslut. Det saknas då stöd för att bifalla klandertalan.

Vad gäller fördelningen av rättegångskostnader kan konstateras att föreningen står som vinnande part och att den vinnande parten som huvudregel har rätt att få sin rättegångskostnad ersatt av den tappande parten, i detta fall K E. Till bilden hör emellertid att föreningens nu aktuella beslut fattades efter det att mark- och miljödomstolen i domen i mål F 3073-14 angett att reducerade bandland inte ska användas som andelstal. Omständigheterna får därmed i detta fall anses vara sådana att vardera part, oaktat utgången, ska stå sina egna kostnader.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV 425)

Överklagande senast den 16 oktober 2015.

Denny Heinefors

Björn Rossipal

---

I avgörandet har deltagit rådmannen Denny Heinefors och tekniska rådet Björn Rossipal.