



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2023-10-30
Stockholm

Mål nr
F 13226-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-10-13 i mål nr F 4308-21 och F 4305-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Eknäs Samfällighetsförening, 717902-1980

Ombud: Jur.kand. T.P

Motpart

1. J.H
2. M.L
3. V.K

Ombud för 1-3: Advokat S.K

SAKEN

Klander av föreningsstämmobeslut

Dok.Id 1979536

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.
 2. Eknäs Samfällighetsförening ska betala ersättning för J.Hs, M.Ls och V.Ks rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 79 375 kr avseende ombudsarvode samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Eknäs Samfällighetsförening har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ogilla den av J.H, M.L och V.K förda klandertalan samt befria föreningen från skyldigheten att ersätta deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förplikta dem att solidariskt ersätta föreningen för dess rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med det belopp den yrkade där.

J.H, M.L och V.K har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma grunder som i mark- och miljödomstolen och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i den lägre instansen, dock med följande tillägg och förtydliganden.

Eknäs Samfällighetsförening

När gemensamhetsanläggningen bildades fanns redan de aktuella bryggorna på platsen. Bryggorna utgör inte en del av det ändamål som gäller för gemensamhetsanläggningen och har inte heller upplåtits för denna. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen innebar inte att bryggorna undanträngts och måste tas bort. Av detta följer att gemensamhetsanläggningen och bryggorna kunde och kan samexistera. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen i form av grönområde utsläckte inte förfoganderätten över de nu aktuella och då befintliga bryggorna. En konsekvens av detta är att fastighetens ägare kan upplåta rätt för bryggornas ägare att bibehålla dessa utan att upplåtelsen konkurrerar med gemensamhetsanläggningen.

Delägarnas nyttjande av bryggorna har endast kunnat ske inom den rätt som allemansrätten medger. Upplåtelser av servitut påverkar inte detta nyttjande.

Föreningens enda ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningen. Föreningen har genom detta befogenhet att äga marken där gemensamhetsanläggningen är belägen. Ägandet utgör inte en särskild verksamhetsgren utan ligger inom ramen för föreningens ansvar och föreningen äger fastigheten för att kunna sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ska verka för att vidmakthålla syftet med gemensamhetsanläggningen, men föreningen är därmed inte hindrad att i övrigt agera som vilken fastighetsägare som helst – med den begränsningen att agerandet inte får inkräkta på gemensamhetsanläggningens syfte.

Upplåtelser av servitut i enlighet med stämmobeslutet begränsar inte medlemmarnas nyttjande av bryggorna i förhållande till vad som tidigare gällt. För föreningens del förtydligas endast att ansvaret för drift och underhåll av bryggorna inte ligger hos föreningen. Upplåtelseerna får därför en positiv ekonomisk effekt genom att tydliggöra kostnadsansvaret och tillgodoser på så vis medlemmarnas gemensamma bästa. Upplåtelsen innebär inte heller ytterligare kostnader eller olägenheter, eftersom delägarna inte erhåller något kostnadsansvar.

Att upprätta skriftliga servitutsavtal för att ersätta tidigare muntliga avtal innebär ett bättre bevisläge vid en eventuell framtida tvist avseende användandet och förvaltningen av samt äganderätten till bryggorna. Ett klargörande av dessa frågor främjar dessutom en rationell förvaltning av föreningens fastighet. I beslutsunderlaget till stämmobeslutet fanns både kostnads- och äganderättsfrågor med.

Föreningen vill fästa uppmärksamhet på att tolkningen av föreningens befogenhet är knuten till 2 kap. 15 § regeringsformen. Begränsningar i äganderätten får endast ske när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

J.H, M.L och V.K

Målet handlar uteslutande om upplåtelser av servitutsplatser till enskilda fastighetsägare. Det måste dock konstateras att föreningens syfte med upplåtelse inte kan anses vara annat än att försöka befästa förekomsten av olovligt anlagda bryggor på delar av fastigheten, som ägs av föreningen. En sådan åtgärd svarar inte mot föreningens ändamål och ligger inte i medlemmarnas gemensamma bästa.

Föreningen varken äger eller ansvarar för några bryggor och har aldrig gjort så. Det föreligger inget behov av eller grund för att förtydliga detta genom att upplåta servitutsrätter till enskilda medlemmar. Det finns inget kostnadsansvar för bryggorna som behöver förtydligas och således inte heller någon positiv ekonomisk effekt.

Bildandet av gemensamhetsanläggningen har över huvud taget ingen koppling till eller berör på annat sätt förekomsten av bryggor. Gemensamhetsanläggningens ändamål är vägar och grönytor. Att detta, som föreningen påstår, skulle innebära att bryggorna och deras samexistens prövats i förrättning är felaktigt och saknar dessutom relevans för prövningen av föreningens upplåtelse av servitut. Genom beslutet att upplåta servitut av icke tillståndsgivna bryggor gynnas enskilda medlemmar på ett sätt som inte gynnar medlemskollektivet i stort. Förutom att stämmobeslutet bryter mot stadgarna och inte tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa beaktas inte heller varje medlems enskilda intressen i skälig omfattning.

Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, eller tillämpningen av dess 18 och 19 §§ strider inte mot regeringsformens egendomsskydd.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Som mark- och miljödomstolen redovisat är en samfällighetsförenings ändamål att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats (se 18 § första stycket SFL). Vid förvaltningen ska föreningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje

medlems enskilda intressen ska även beaktas i skälig omfattning (19 § första stycket SFL).

Ett grönområde utgör, till skillnad från de flesta andra ändamål för gemensamhetsanläggningar, ingen utförd fysisk anläggning. För att ett grönområde ska kunna inrättas som gemensamhetsanläggning krävs att behovet av det är stadigvarande och att skötselåtgärder behöver utföras. Att parkmark inom detaljplaner med enskilt huvudmannskap inrättas som gemensamhetsanläggningar med ändamålet grönområde får anses vara en vedertagen tillämpning av anläggningslagen (1973:1149). (Se Julstad m.fl., Anläggningslagen [31 maj 2022, JUNO], kommentaren till 1 §.)

En upplåtelse av ett område i ett anläggningsbeslut innebär att en begränsad rättighet bildas till förmån för anläggningssamfälligheten. Upplåtelsen är alltså inte en total nyttjanderätt som helt utesluter fastighetsägarens egna brukande, utan rättigheten är begränsad till det ändamål som beskrivs i anläggningsbeslutet. Vid upplåtelse av ett grönområde till en gemensamhetsanläggning kan ett samtidigt parallellt nyttjande för något annat ändamål som inte inkräktar på ändamålet med gemensamhetsanläggningen i och för sig vara möjligt. Exempel på ett sådant parallellt nyttjande kan vara visst skogsbruk av fastighetsägaren eller andra begränsade rättighetshavares ledningar i luft eller jord. (Jämför Hovrätten över Skåne och Blekinges dom den 22 maj 2003 i mål nr T 215-00.)

Bedömningen av detta fall

Av stadgarna för Eknäs Samfällighetsförening framgår att föreningen är bildad för att förvalta A och att samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet har bestämts om dess ändamål. Såvitt framgår av anläggningsbeslutet för A är ändamålet vägar och grönområden.

Det klandrade stämmobeslutet anger att alla fastighetsägare som har båtplats på ”egen” brygga på samfällighetens mark, eller på en av de gemensamma bryggorna, ska erbjudas servitut för båtplats. Föreningen har i målet inte gjort gällande annat än att bryggorna faller utanför gemensamhetsanläggningen och att föreningen agerat i

egenskap av ägare till fastigheten B. Som mark- och miljödomstolen anmärkt kan det dock i och för sig konstateras att en brygga till viss del är belägen på land eller i vart fall förankrad i marken och därmed kommer att ianspråkta ett område på land.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att ett utövande av de erbjudna servitutsrättigheterna skulle inkräkta på samfällighetens förfogande av de grönområden som föreningen har att förvalta. Mark- och miljööverdomstolen instämmer mot denna bakgrund i mark- och miljödomstolens bedömning att stämmobeslutet strider mot såväl syftet i anläggningsbeslutet som mot delägarnas gemensamma bästa. De nu gjorda bedömningarna innebär inte någon otillåten inskränkning av föreningens egendomsskydd enligt 2 kap. 15 § regeringsformen.

Sammanfattningsvis instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens slutsats att det klandrade stämmobeslutet ska upphävas. Överklagandet ska därför avslås.

Rättegångskostnader

Med denna utgång ska föreningen även ersätta J.Hs, ML.s och V.Ks rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Vad de har yrkat i det avseendet är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B
Överklagande senast den 27 november 2023.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Rikard Backelin, referent, och Li Brismo samt tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.
Föredragande har varit Jennifer Jarebro.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-10-13
meddelad i
Växjö

Mål nr F 4305-21
F 4308-21

PARTER

Kärande

F 4305-21

1. J.H
2. M.L

Ombud för 1 och 2: Advokat S.K

F 4308-21

V.K

Ombud: Advokat S.K Advokatfirman

Svarande

Eknäs Samfällighetsförening

Ombud: Jur.kand. T.P

SAKEN

Klander av föreningsstämmobeslut

Mark- och miljödomstolen

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver beslut om upplåtelse av servitutsplats, § 7, i stämmoprotokollet från Eknäs samfällighetsförenings föreningsstämma den 31 juli 2021.
 2. Eknäs Samfällighetsförening ska till J.H, M.L och V.K utge ersättning för rättegångskostnader med 110 600 kronor, varav 84 000 kr avser ombudsarvode, 5 600 kr utlägg och 21 000 kr mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.
 3. Mark- och miljödomstolens beslut om verkställighetsförbud den 31 augusti 2021 ska bestå till dess denna dom vunnit laga kraft.
-

Mark- och miljödomstolen

BAKGRUND

Eknäs Samfällighetsförening (Föreningen) har på föreningsstämma den 31 juli 2021 bl.a. beslutat om upplåtelse av servitut för båtplats (punkt 7 i föreningsstämmoprotokollet).

J.H, M.L och V.K har ansökt om stämning och riktat klander mot beslutet att föreningen ska upplåta servitut för båtplats (p. 7).

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 31 augusti 2021 förordnat att det klandrade beslutet tills vidare inte får verkställas.

Mark- och miljödomstolen har beslutat om gemensam handläggning av de två målen.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

J.H, M.L(4305-21) och **V.K** (4308-21) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja föreningsstämmans i Eknäs Samfällighetsförenings (Föreningen) beslut den 31 juli 2021 såvitt avser beslutet om upplåtelse av servitut (p. 7 i föreningsstämmobeslutet).

De har gemensamt yrkat ersättning för rättegångskostnader med 110 600, varav 84 000 kr avser ombudsarvode, 5 600 kr utlägg och 21 000 kr mervärdesskatt.

Föreningen har bestritt käromålet i dess helhet.

Föreningen har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 60 563 kr, varav 48 450 kr avser ombudsarvode och 12 113 kr mervärdesskatt.

GRUNDER

Kärandena

Det klandrade beslutet strider mot lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, eller mot annan författning eller mot Föreningens stadgar.

Mark- och miljödomstolen

Svaranden

Föreningen har, såsom fastighetsägare, rätt att upplåta rättigheter för befintliga bryggor i sin fastighet B. Så länge upplåtna rättigheter inte konkurrerar med eller begränsar Föreningens och dess delägares möjligheter att nyttja gemensamhetsanläggningen för det upplåtna ändamålet strider stämmobeslutet inte mot vare sig SFL eller Föreningens stadgar.

Kärandenas bemötande

Svarandens bestridande utgörs av påståendet att Föreningen i egenskap av fastighetsägare har rätt att disponera fastigheten B och fatta olika beslut om denna, även om ett sådant beslut i och för sig skulle innebära att beslutet strider mot ändamålet och syftet med Föreningen, dock så länge som beslutet inte konkurrerar med Föreningens ändamål. Käranden bestrider att en sådan tillämpning kan ske.

UTVECKLING AV TALAN

Kärandena

J.H och M.L är båda lagfarna ägare till fastigheterna C och D och V.K är lagfaren ägare till fastigheterna E och F (Fastigheterna), samtliga i Söderköpings kommun. Genom sitt ägande av Fastigheterna är de medlemmar i Föreningen.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten B i Söderköpings kommun. Av utdrag från Lantmäteriets register framgår att Föreningens förvaltningsobjekt är A samt att ändamålet med Föreningen är ”Vägar”.

I Föreningens stadgar § 3 anges att förvaltningen ska ske i enlighet med vad som vid bildandet bestämdes om Föreningens ändamål. Av handlingar från bildandet, förrättningshandlingar från Lantmäteriet, framgår att gemensamhetsanläggningens

Mark- och miljödomstolen

ändamål ska vara ”Vägar och grönområden” samt att gemensamhetsanläggningen ska bestå av ”utbyggda vägar och grönområden inom Kejsarnäs fritidshusområde”.

Den 31 juli 2021 hölls föreningsstämma i Föreningen. Vid stämman fattades beslut om upplåtelse av servitut för båtplats, i enlighet med styrelsens förslag, p. 7 i föreningsstämmoprotokollet. Stämmans beslut innebär att alla fastighetsägare ska erbjudas att ingå avtalsservitut med Föreningen för bryggor som ligger på Föreningens mark och vatten, alltså på den av alla medlemmar gemensamt ägda fastigheten B.

Beslut om att upplåta servitut till enskilda medlemmar för ianspråktagande av gemensamt ägd fastighet för att på sådan plats disponera enskilt ägd brygga ligger inte inom det angivna ändamålet med Föreningen, som är förvaltning av utbyggda vägar och grönområden. Det ska finnas en direkt koppling mellan en samfällighetsförenings verksamhet och det ändamål som utgör syftet med samfälligheten, vilket det inte gör i förevarande fall. Förarbetena uttrycker också restriktivitet vid bedömning av verksamhet som sträcker sig utöver ändamålet. Högsta domstolen (NJA 2015 s. 939) har uttalat att utrymmet för en verksamhet som avviker från ändamålet är klart begränsat och att det finns en stark bundenhet till ett ändamål för samfälligheten.

Gemensamhetsanläggningen och Föreningen bildades i syfte att tillförsäkra innehavarna av fritidsfastigheterna på Kejsarnäs farbara vägar och att grönytorna sköttes på så sätt att de inte växte igen. Av 19 § SFL framgår att föreningen vid förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Medlemmarnas gemensamma bästa är just att vägarna och grönområdena underhålls, dvs. vad ändamålet med Föreningen är, och inte att Föreningen avhänder sig delar av mark och vatten genom servitutsupplåtelser. Sådana servitutsupplåtelser gynnar enbart de enskilda medlemmar som får en sådan servitutsupplåtelse upplåten till sig.

Såväl föreningsstämmor som styrelsen i Föreningen har tidigare behandlat frågor om bryggor/båthus på styrelsemöten. Redan 1964 fastslog dåvarande styrelse att

Mark- och miljödomstolen

några båthus på allmänning inte får byggas och att befintliga sådana ska rivas. Även vid styrelsemöte år 1965 fastslogs att båtar inte får läggas upp annat än på privata tomter. År 1989 fastslogs på årsmöte i Föreningen att nya bryggor på allmän föreningsägd mark inte får byggas utan föreningens/styrelsens godkännande. Av protokoll från styrelsemöte år 2011 framgår att ”om någon vill bygga, förändra eller förbättra brygga på föreningens mark eller vatten ska föreningen besluta om detta. Sedan föreningen 1975 förvärvade allmänna grönområden av HB har inte tillstånd för nya bryggor givits”. Det kan alltså konstateras att Föreningen inte har gett tillstånd till några enskilda bryggor på Föreningens mark och att eventuella bryggor som trots detta har uppförts på Föreningens mark har uppförts utan erforderligt tillstånd. I 2018-års föreningsstämmoprotokoll fastslås att ”det är absolut förbjudet att bygga på Föreningens mark eller vatten. Om så sker kommer styrelsen att agera utifrån juridiska vägar vilket i värsta fall kan innebära handräckning”.

Att Föreningen skulle upplåta servitut till enskilda medlemmar är en för Föreningen verksamhetsfrämmande åtgärd som strider mot ändamålet med Föreningen och grunderna för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Att så är fallet talar med styrka även tidigare års föreningsstämmo- och styrelseprotokoll för, av vilka framgår att bryggor och båthus inte ska uppföras på Föreningens mark samt att några tillstånd till uppförandet av sådana inte har givits. Att enskilda medlemmar skulle tillåtas disponera samfällad mark för enskilt bruk är helt främmande för vad Föreningen ska och kan ägna sig åt. Servitutsupplåtelser för enskilda bryggor omfattas inte av ändamålet att förvalta vägar och grönområden. Servitutsupplåtelser för bryggor belägna i samfällt vatten kan inte på något sätt likställas med grönområde, alldeles oaktat frågan om upplåtelse i sig. Att Föreningens mark upplåts till enskilda är inte heller något som tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa.

Svaranden

Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen A och är även lagfaren ägare av fastigheten B.

Mark- och miljödomstolen

I boken Samfälligheter, Handbok för samfällighetsföreningar anges följande på s. 27 f. (kapitel två Samfällighetsföreningar, underrubrik Upplåtelse av rättighet);

”Förvaltningen av samfälligheter ska i första hand främja delägarnas egna utnyttjande av samfälligheten. Detta hindrar emellertid inte att samfällighetsföreningen upplåter rätt att använda samfälligheten till någon utomstående så länge en sådan upplåtelse är förenlig med föreningens ändamål... I jordabalken (JB) regleras upplåtelse av vissa rättigheter till mark, t.ex. servitut eller arrende. En samfällighetsförening kan endast göra sådana upplåtelser om den äger marken eller om det är fråga om en marksamfällighet som föreningen förvaltar... Om en samfällighet både disponerar utrymmet med stöd av AL och äger marken är det teoretiskt tänkbart att föreningen såsom markägare arrenderar ut eller upplåter servitut i marken. En sådan åtgärd torde dock i många fall strida mot anläggningsbeslutet och därmed också mot SFL...).

Se även om upplåtelse av rättighet i boken Samfälligheter, Praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik s. 36 f., där det bl.a. framgår:

”Alla upplåtelser måste ligga i linje med anläggningsbeslutet eller ändamålet med samfälligheten”.

Den aktuella gemensamhetsanläggningen har upplåtits för ändamålet vägar och grönområden. Ordet grönområde avser grönyta. Enligt Wikipedia avses med grönområde ”... alla typer av mark i bebyggelse som inte täcks av byggnader eller hård beläggning. Till grönområde räknas naturområde, underhållna parker, impedimentytor, planteringar eller klippta gräsmattor”. Enligt Boverket (PBL Kunskapsbanken) avses med grönområde ”Naturmark i tätortsmiljö och närreklamationsområden med viss skötsel som har betydelse för ett stort omland och bör skiljas ut från övrig bebyggelsemiljö”. Vattenområden ingår inte i definitionerna av grönområden, med undantag för små sjöar eller delar av sjöar som kan anses innefattas i PBL:s definition av grönområde. Vattenområdet som ingår i båtadsområdet för aktuell gemensamhetsanläggning är inte en liten sjö eller en del

Mark- och miljödomstolen

av en sjö och kan därför inte anses innefattas inom gemensamhetsanläggningens ändamål. Vattenområde har dock alltjämt upplåtits för gemensamhetsanläggningen.

Anläggande, underhåll och drift av bryggor kan därmed inte anses vara en del av gemensamhetsanläggningens ändamål. Ingenstans i förrättningsakten nämns något om att bryggor ingår i anläggningen och det finns inte heller uttritad några sådana inom båtnadsområdet eller föreningens skötselgräns i förrättningskartan.

Redan vid bildandet av gemensamhetsanläggningen fanns det dock bryggor uppförda på den belastade fastigheten. Dessa bryggor utgör lös egendom eftersom de inte har uppförts av ägaren till belastade fastigheten för fastighetens bruk, utan bryggorna har uppförts för andra fastigheters enskilda bruk. I och med att det är lös egendom kunde bryggorna inte heller överföras som fastighetstillbehör till gemensamhetsanläggningen enligt 12 a § anläggningslagen (1973:1149). Bryggorna utgör därmed inte del av gemensamhetsanläggningens anläggning.

Det faktum att anläggande, underhåll och drift (förvaltning) av bryggorna ligger utanför gemensamhetsanläggningens anläggning och ändamål innebär inte att Föreningen såsom markägare inte har rätt att upplåta rättigheter i bryggorna. Det är motsatsvis så att Föreningen såsom markägare påverkas av bryggornas standard och skötsel, men är förhindrad att förvalta bryggorna såsom förvaltare av gemensamhetsanläggningen, i och med att bryggorna inte hör till anläggningen. Att inte förvalta bryggorna, såsom markägare, skulle innebära påverkan på fastighetens värde, vilket måste stå i strid med Föreningens syfte och stadgar, se t.ex. 9 § i stadgarna vari anges att styrelsen ska förvalta föreningens tillgångar. Fastigheten B är en av Föreningens tillgångar. Förvaltning av bryggorna kan avse upplåtelse av rättighet innefattande ansvar för rättighetshavaren att ansvara för underhåll och drift av bryggorna.

Det är viktigt att skilja på de två roller som Föreningen har. Den första rollen är i egenskap av förvaltare av gemensamhetsanläggningen. Den andra rollen är såsom lagfaren ägare till fastigheten B. I den första rollen är Föreningen

Mark- och miljödomstolen

förhindrad att genomföra åtgärder som strider mot samfällighetens syfte, se bl.a. 18 § andra stycket SFL. I den andra rollen som fastighetsägare står det däremot Föreningen fritt att disponera egendom på det sätt man finner lämpligt, detta under förutsättning att det inte sker i konkurrens med eller förhindrar ändamålet med gemensamhetsanläggningen, samt att hanteringen sker i enlighet med föreningens stadgar.

Både käranden och svaranden är överens om att bryggorna inte ligger inom den verksamhet som Föreningen förvaltar inom ramen för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Förvaltningen av bryggorna utgör dock inte en konkurrerande verksamhet till gemensamhetsanläggningen ändamål utan ligger inom det sakområde som Föreningen i egenskap av fastighetsägare kan förvalta och förfoga över. Att inte, såsom markägare, förvalta bryggorna skulle strida mot Föreningens stadgar.

En parallell kan dras till vad som sägs i förarbetena om samfällighetsföreningars möjlighet att avhända sig mark, se prop. 1973:160 s. 334;

”Någon anledning att förbjuda försäljning som sker i avvecklingssyfte torde inte finnas. Också i övrigt bör försäljning från samfälld mark kunna ske, under förutsättning att den kan anses falla inom ramen för förvaltningsändamålet. Detta innebär i princip att endast mark som inte längre behövs för att samfälligheten ska fylla sin funktion får försäljas.

I promemorian framhålls vidare att vad som sagts om försäljning av samfälld mark torde böra äga motsvarande tillämpning i fråga om överlåtelse av fastighet som ägs av samfällighetsförening. Om sådan fastighet saknar betydelse för att samfällighetsföreningens ändamål ska tillgodoses, bör föreningen alltså kunna överlåta den”.

Förarbetena pratar om försäljning av mark, det är dock inte särskilt långsökt att anta att samma befogenheter kan gälla även vad avser upplåtelse av rättighet i

Mark- och miljödomstolen

Föreningens mark/fastigheter. En samfällighetsförening borde, utifrån ett sådant resonemang, kunna upplåta rättigheter om upplåtelsen saknar betydelse för att samfällighetens ändamål ska kunna tillgodoses – vilket är fallet i aktuellt mål eftersom bryggorna inte ingår i gemensamhetsanläggningens anläggning eller ändamål. Att bryggorna används och underhålls av en annan innebär inte heller att gemensamhetsanläggningens delägare inte kan nyttja gemensamhetsanläggningen i enlighet med dess ändamål. Ett avtalsservitut ger inte härskande fastighet en exklusiv rätt till området och servituten kan också utformas på ett sådant sätt att delägarnas tillträde till bryggorna inte påverkas av upplåtelsen.

Ett utslag i enlighet med kärandens yrkande skulle innebära att Föreningen är helt förhindrad att förvalta de befintliga bryggorna på fastigheten, både som förvaltare av gemensamhetsanläggningen och som fastighetsägare, med följd att bryggorna skulle förfalla och föreningens tillgångar minska i värde. Att upplåta en rättighet för bryggorna till respektive ägare av den lösa egendomen skulle vara både ekonomiskt och förvaltningsmässigt fördelaktigt för Föreningen och dess delägare.

För markupplåtelser av denna typ krävs ett beslut från årsstämman enligt 51 § SFL. Ett sådant beslut har fattats där mer än 2/3 av de röstberättigade deltagarna har röstat för bifall till styrelsens förslag, specifikt 50 röster för och tre emot varav en saknade rösträtt på stämman.

Sammantaget strider det aktuella stämmobeslutet inte mot vare sig SFL eller Föreningens stadgar.

Kärandens bemötande

Föreningen har vidgått att anläggande, underhåll och drift av bryggor inte kan anses utgöra del av Föreningens (och gemensamhetsanläggningens) ändamål. Som bekant är det Föreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Fastigheten ägs av Föreningen i syfte att kunna förvalta gemensamhetsanläggningen. Hade gemensamhetsanläggningen inte tillskapats och Föreningen

Mark- och miljödomstolen

inte registrerats i syfte att förvalta gemensamhetsanläggningen, hade Föreningen inte heller ägt fastigheten eftersom det inte funnits något syfte eller ändamål med att tillskapa en förening i enda syfte att äga fastigheten. Alltså; syftet med Föreningen är att förvalta gemensamhetsanläggningen och det är i det enda syftet som Föreningen äger fastigheten. Det framgår uttryckligen av lag en samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats (18 § SFL).

Högsta domstolen har slagit fast att lagreglerna uttrycker att det ska finnas en direkt koppling mellan samfällighetsföreningens verksamhet och det ändamål som utgör syftet med samfälligheten samt att också lagmotiven uttrycker en restriktiv syn på en verksamhet som går utöver ändamålet (NJA 2015 s. 939).

Saken kan också uttryckas som att Föreningen har tillskapats för att tillgodose ett mellan medlemmarna gemensamt intresse och ändamål, som alltså är förvaltning av vägar och grönområden.

Målet handlar dock inte, som Föreningen vill låta påskina, om anläggande, underhåll och drift av bryggor i sig. Vad målet handlar om är om Föreningen har rätt att till enskilda medlemmar upplåta servitut för befintliga bryggor och båtplatser belägna å Föreningens mark, dvs. den mark som ägs gemensamt av alla medlemmar genom deras medlemskap i Föreningen. Huruvida befintliga bryggor utgör lös egendom eller inte och huruvida del av bryggorna fanns uppförda vid bildandet av Föreningen och gemensamhetsanläggningen saknar betydelse för sakens prövning. Målet handlar inte om förekomsten av bryggorna i sig. Frågan om bryggor var överhuvudtaget inte uppe till prövning och beslut vid förrättningen och bildandet av samfälligheten. Föreningens enda ändamål var och är ”vägar och grönområden”.

För det fall Föreningen är av den uppfattningen att Föreningen ser sig nödgad att agera med anledning av bryggorna har Föreningen kunnat vidta rättsliga åtgärder i syfte att bryggorna ska borttagas, särskilt som det inte finns något beslut enligt vilket Föreningen har medgivit rätt för enskilda medlemmar att anlägga bryggor på

Mark- och miljödomstolen

Föreningens mark. Jämför härvid också vilka beslut som har fattas upprepade gånger vid såväl årsmöten som styrelsemöten.

Det kan konstateras att beslutet att upplåta servitut fattats på Föreningens årsmöte efter sedvanlig kallelse till årsmöte. Årsmötet har hållits inom ramen för det regelverk, SFL, och de stadgar som ytterst styr verksamheten i Föreningen. Att det är Föreningen i egenskap av förvaltande organ för gemensamhetsanläggningen som fattat beslut om upplåtelse av servitut är uppenbart.

En åtskillnad mellan Föreningens agerande i egenskap av fastighetsägare respektive förvaltare av gemensamhetsanläggningen är inte möjlig att göra. Detta eftersom en sådan distinktion och tillämpning skulle få till följd att en samfällighetsförening i sådant fall alltid skulle kunna fatta beslut som avviker från syftet och ändamålet för den samfällighet som förvaltas, under åberopande av att sådana beslut fattas av en samfällighetsförening i egenskap av fastighetsägare.

Regleringen i SFL och dess bakomliggande ändamålsöverväganden som reglerar att en samfällighetsförening vid förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa samt att förvaltningen ska ske inom ramen för ändamålet med samfälligheten och dess stadgar samt att samfällighetens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats, skulle komma att helt förbigås och sakna betydelse för det fall en samfällighetsförening skulle kunna hävda att vissa beslut inte är att hänföra till förvaltningen av samfälligheten som sådan utan att beslutet fattats i egenskap av fastighetsägare.

Föreningens argumentation är dessutom inkonsekvent, eftersom Föreningen själv uppger att beslutet har fattats i syfte att kunna förvalta befintliga bryggor genom att tillse att dessa underhålls av enskilda medlemmar inom ramen för servituts-upplåtelser. Förvaltning av bryggor omfattas dock inte av Föreningens ändamål och syfte och kan inte genomföras genom att söka kringgå SFL och stadgarna genom att hävda att förvaltningen sker inom ramen för ägandet av fastigheten.

Mark- och miljödomstolen

En samfällighetsförening kan över huvud taget inte fatta beslut som strider mot dess stadgar eller SFL och en sådan åtskillnad mellan Föreningens olika ”roller” som Föreningen argumenterar för låter sig inte göras. Själva syftet, och det enda syftet, med Föreningen är att förvalta samfälligheten. Ägandet av fastigheten sker inom ramen för detta ändamål.

Under alla förhållanden är beslutet att upplåta servitut till enskilda medlemmar inte ett sådant beslut som tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa. Att servitut upplåts till enskilda medlemmar är på intet sätt något som gynnar kärandena eller medlemskollektivet som sådant. Servitutsupplåtelseerna befäster snarare enskilda medlemmars möjlighet att nyttja och bygga ut bryggor som i sig uppförts utan i laga ordning fattade beslut. Förvaltning av icke tillståndsgivna bryggor påverkar värdet av enskilda medlemmars fastigheter negativt.

Befintliga bryggor har uppförts utan Föreningens i laga ordning fattade beslut därom. Ingivna protokoll från årsmöten samt styrelsemöten talar med styrka för att några enskilda bryggor inte tillåtits anläggas på Föreningens mark. Att Föreningen, mot bakgrund av ovanstående, väljer att genom servitutsupplåtelse befästa enskilda medlemmars möjlighet att nyttja olovligen uppförda bryggor på gemensamt ägd mark kan inte på något sätt vara att anse som ett beslut som tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa eller ligga inom Föreningens mandat.

Med anledning av Föreningens åberopade uttalanden i doktrinen och förarbeten får käranden lämna följande kommentarer.

- Som framgår av det av Föreningen åberopade stycket av Österberg förutsätter upplåtelse att upplåtelsen *är förenlig med föreningens ändamål*, samt att det teoretiskt tänkbara att samfälligheten upplåter servitut *i många fall torde strida mot anläggningsbeslutet och därmed också mot SFL* (kärändens kursivering).
- Även Lundén framhåller att ”*alla* upplåtelse måste ligga i linje med anläggningsbeslutet eller ändamålet med föreningen” (kärändens kursivering).

Mark- och miljödomstolen

- Även i förarbetena anges uttryckligen att förutsättningen att samfälld mark ska kunna avyttras är att ”den kan anses falla inom ramen för förvaltningsändamålet”.

Föreningens ändamål är ostridigt att förvalta vägar och grönområden. Med tillämpning av de uttalanden som Föreningen själv åberopar är det enligt kärandens uppfattning tydligt att beslut som fattas av en samfällighetsförening som gäller samfälld mark förutsätter att beslutet ifråga står i överensstämmelse med samfällighetens ändamål och med 19 § SFL.

Det ska också framhållas att bryggorna, även om dessa till större delen är belägna i/ovan vatten, naturligtvis till viss del även är belägna och/eller förankrade vid fast (samfälld) mark, dvs. mark som måste anses utgöra grönområde. Även om servitutsupplåtelse inte innebär en exklusiv rätt till området, innebär en servitutsbelastning att ägaren – i detta fall samtliga övriga medlemmar i Föreningen – begränsas i sitt nyttjande av den plats där servitutet är upplåtet.

Parterna har gett tillfälle att slutföra sin respektive talan och **svaranden** har då gjort bl.a. följande tillägg och förtydligande.

Föreningen inrättades i syfte att förvalta A. Som ett led i detta har fastigheten B förvärvats. Som ägare till fastigheten ska Föreningen förvalta egendomen för medlemmarnas gemensamma bästa.

Det fanns bryggor på fastigheten när den förvärvades av Föreningen. Dessa har uppförts med den tidigare ägarens tillåtelse. Upplåtelseformen synes ha varierat, men att det är frågan om civilrättsligt giltiga upplåtelser kan inte ifrågasättas.

Bryggorna har uppförts före strandskyddets inträde. Dessa ursprungliga bryggor har således kommit till stånd på ett både civilrättsligt och offentligrättsligt oklanderligt sätt. Kärandena hävdar motsatsen men har inte visat på vilken rättsligt grund som upplåtelseerna skulle vara illegitima. Föreningen har att i sin förvaltning förhålla sig till att det finns sakrättsligt giltiga upplåtelser av Föreningens fastighet. Att

Mark- och miljödomstolen

föreningen senare har beslutat att inte upplåta rätt för nya bryggor saknar betydelse ifråga om de befintliga bryggornas rättsliga status.

Gemensamhetsanläggningen och samfälligheten bildades i syfte att genomföra detaljplanen för fritidsbebyggelse på B m.fl. De befintliga bryggorna strider inte mot planbestämmelserna. Föreningen har inte möjlighet att uppföra nya bryggor inom fastigheten eftersom det skulles strida mot gemensamhetsanläggningens ändamål. Föreningen kan inte heller ta över befintliga privata bryggor. Det följer av att reglerna i FBL för bildande av servitut respektive reglerna i anläggningslagen (1973:1149) för inrättande av gemensamhetsanläggning inte medger tvångsovertagande i det aktuella fallet. Orsaken är bl.a. att åtgärden inte är av väsentlig betydelse. De befintliga bryggorna skadar inte Föreningens medlemmar. Tvärtom, väl fungerande bryggor gynnar Föreningens medlemmar, liksom allmänheten i stort för bad och rekreation. Det är för förvaltningen av Föreningens mark av betydelse att ägarna av bryggorna förvaltar dem på ett sätt som stämmer med Föreningens intresse.

De befintliga upplåtelseerna synes vara av olika karaktär. Dessa har upplåtits i samband med att området ursprungligen exploaterades och lotter såldes och bebyggdes. Upplåtelseformerna synes ha varit flera olika. I vissa fall har det varit fråga om skriftliga upplåtelse, i andra fall muntliga sådana – servitut eller nyttjanderätter. Det ligger i Föreningens intresse att bringa klarhet i rättighetsfrågan.

Den tolkning som kändena gör innebär att en fastighet som är upplåten med gemensamhetsanläggning för grönområde kan upplåtas med servitut för att fästa en brygga på land om fastigheten inte ägs av den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Om däremot samfällighetsföreningen skulle äga fastigheten så ska en upplåtelse vara omöjlig. En sådan ordning stämmer illa överens med allmänna fastighetsrättsliga principer och med egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen.

Mark- och miljödomstolen

Föreningen ska dels förvalta gemensamhetsanläggningen efter medlemmarnas bästa, dels förvalta sin egendom efter delägarnas bästa.

Begränsningen i SFL i fråga om vilka åtgärder en samfällighetsförening får vidta följer i stora delar av att fastighetsägare kan tvångsanslutas till gemensamhetsanläggningar. De ska då inte riskera att påföras omotiverade kostnader genom främmande verksamhet som inte är i linje med medlemmarnas behov. Föreningens intresse av att tydligare reglera upplåtelseformen för befintliga bryggor innebär inga risker för medlemmarna och förorsakar dem inte heller några kostnader. Tvärtom är åtgärden till nytta för medlemmarna. Att ordna förvaltningen av redan upplåten mark är inte främmande verksamhet utan en naturlig förvaltningsåtgärd. Kärandenas jämförelse med NJA 2015 s. 939 saknar relevans. Det var där fråga om att utföra en ny anläggning vilken skulle vara av tveksam nytta för medlemmarna och dessutom innebära både utförande- och förvaltningskostnader. Någon motsvarighet finns inte här.

BEVISNING

Kärandena

Kärandena har åberopat följande bevisning till styrkande av att såväl tidigare föreningsstämmor som Föreningen, genom dess tidigare styrelser, tolkat och tillämpat stadgarna och SFL vid ett stort antal tillfällen på så sätt att upplåtelse av samfällad mark och vatten inte får ske till enskilda medlemmar för att därå anlägga enskild brygga.

- Styrelseprotokoll från den 11 juli 1964
- Protokoll för Föreningens årsmöte 28 juli 1989
- Protokoll från konstituerande styrelsemöte 6 augusti 2011
- Protokoll fört vid ordinarie stämma den 28 juli 2018

Svaranden

Svaranden har inte åberopat någon bevisning

Mark- och miljödomstolen

DOMSKÄL

Handläggning av målet

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

Domstolen anser att det med hänsyn till målets omfattning och svårighetsgrad är tillräckligt att rätten består av ordförande och tekniskt råd (2 kap. 4 § andra stycket lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar).

Den rättsliga regleringen

Anser styrelseledamot eller sådan medlem eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt berörs att beslut som fattats på föreningsstämma ej tillkommit i behörig ordning, eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller stadgarna, får han klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen (53 § SFL).

Av 18 § SFL framgår att en samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. En samfällighetsförening får inte bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

Enligt 19 § första stycket SFL ska föreningen vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje enskild medlems intressen ska också beaktas i skälig omfattning.

Bestämmelsen i 18 § SFL fastslår grundläggande regler för en samfällighetsförenings ändamål och förvaltning. Lagstiftarens intentioner med regleringen i bestämmelsen är att hindra en majoritet av medlemmarna att tvinga övriga medlemmar att ta del i en verksamhet som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten samt att skydda medlemmarna från kostnader och andra olägenheter som inte kan anses hänförliga till ändamålet (jfr. prop. 1973:160 s. 347 f. och 387 ff.).

Mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolens bedömning av om det klandrade beslutet ska upphävas
Mark- och miljödomstolen har att bedöma om det finns skäl att häva det klandrade beslutet att upplåta servitut av bryggor på den grunden att beslutet innebär att Föreningen bedriver verksamhet som är främmande för dess ändamål och att beslutet inte tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa.

Föreningen har gjort gällande att det vattenområde som tillhör B inte ingår i det som ska förvaltas av gemensamhetsanläggningen, detta med hänvisning till att gemensamhetsanläggningens ändamål är vägar och grönområden samt till en tolkning av begreppet grönområde utifrån bl.a. bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900). Mark- och miljödomstolen kan inom ramen för detta mål inte rättsligt fastställa vad som innefattas i gemensamhetsanläggningen utan detta får prövas genom fastighetsbestämning. Domstolen kan dock konstatera att en brygga till viss del är belägen på land eller i vart fall förankrad i marken och den kommer därmed ianspråkta ett område på land. Domstolen gör därmed inga närmare överväganden kring vad som innefattas i gemensamhetsanläggningen.

Frågan om det finns sedan tidigare gällande giltiga upplåtelser för de aktuella bryggorna kan inte prövas inom ramen för detta mål och huruvida så är fallet eller inte saknar enligt mark- och miljödomstolen dessutom betydelse för frågan som domstolen har att bedöma i detta mål, dvs. om det klandrade beslutet ska upphävas.

Av Föreningens stadgar, §§ 2 och 3, framgår att den är bildad för att förvalta A och att samfälligheten ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål. Åtgärder som Föreningen vidtar får inte innebära att det huvudsakliga ändamålet med gemensamhetsanläggningen äventyras. Föreningen får inte heller bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Detsamma gäller för beslut som fattas på föreningsstämma.

Av anläggningsbeslutet gällande A framgår att gemensamhetsanläggningen har bildats för ändamålet vägar och grönområden.

Mark- och miljödomstolen

Det finns inget hinder mot att en samfällighetsförening äger en fastighet på det sätt som nu är fallet. En samfällighetsförening som också äger en fastighet kan i och för sig ha en rätt att t.ex. upplåta mark för servitut. Detta förutsätter dock att en sådan upplåtelse är förenlig med ändamålet för vilket föreningen har bildats, dvs. i nu aktuellt fall att förvalta A och då se till medlemmarnas gemensamma bästa. Föreningen har således inte, på det sätt som den gör gällande, rätt att vidta andra åtgärder i egenskap av ägare till fastigheten B än som ryms inom föreningens ändamål så som förvaltare av gemensamhetsanläggningen/anläggnings-samfälligheten.

Enligt mark- och miljödomstolen strider det mot såväl syftet i anläggningsbeslutet som mot delägarnas gemensamma bästa att genom avtalsservitut upplåta delar av det område som upplåtits för gemensamhetsanläggningen och för dess medlemmars gemensamma utnyttjande till enskilda medlemmar i föreningen. Det klandrade beslutet ska därför upphävas.

Rättegångskostnader

J.H, M.L och V.K är vinnande parter i målen och har rätt till ersättning av Föreningen sina rättegångskostnader. Mark- och miljödomstolen finner det yrkade beloppet skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 3 november 2022.

Anna Karlsson

Arne Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Arne Nilsson.