

NIKE KONSULT

Svea hovrätt
Rotel 0601
Mark- och miljööverdomstolen
Box 2290
103 17 STOCKHOLM

2023-10-25

Mål nr F 3081-23
060102

YTTRANDE

Inga Grip-Reuterberg och Stefan Grip *./. Ströms Samfällighetsförening*

Stefan Grip och Inga Grip-Reuterberg har i målet yrkat att domstolen ska upphäva stäm-
mans beslut under punkten 20 i stämmoprotokollet, angående *rätt att säga upp arrende* på
de sjöbodan som inte vill teckna kontrakt, i vart fall i den del det omfattar dem som delägare
i marksamfälligheten.

Grunden för deras yrkande är, *att de inte är arrendatorer.*

I målet har kärandena anfört en mängd omständigheter och ingett omfattande bevisning,
däribland två sakkunnigutlåtanden, bevisning till styrkande av att de inte är arrendatorer.

Anser medlem att beslut som fattas på föreningsstämma

- ej tillkommit i behörig ordning, eller
- att det strider mot samfällighetslagen eller annan författning, eller
- mot föreningens stadgar,

får medlemmen klandra beslutet genom att väcka talan.

I målet har inte påståtts att stämmobeslutet ej har tillkommit i laga ordning, inte heller att
beslutet skulle strida mot någonting specifikt i föreningens stadgar.

Aktiebolaget Nike Konsult

jur. kand. Mats Nikell
Mobil tel +46 (0)706 - 17 50 30
E-Mail mats@nikell.se
Postadress Solgårdsterassen 14, 1204
444 41 STENUNGSUND

Besöksadress Stenunge Allé 3
STENUNGSUND
Skype mats.nikell.se

NIKE KONSULT

För att kunna vinna framgång, återstår då för kärandena att visa att beslutet skulle strida mot samfällighetslagen eller annan författning. Därvid har kärandena åberopat regeringsformens 2 kapitel 15 §, samt, såvitt det får förstås, 19 § i lagen om förvaltning av samfälligheter.

GRUNDERNA FÖR KÄROMÅLET

Sedan det nu klarlagts, att kärandena vidhåller samtliga sina vid tingsrätten anförda grunder,

1. att klagandena som delägare i marksamfälligheten inte behöver något arrendeavtal utöver sin äganderätt, nyttjandet sker i enlighet med ändamålet när samfälligheten bildades och i samförstånd med de övriga delägarna;
 2. att föreningen inte haft rätt att utgå ifrån att kärandena är skyldiga att teckna ett arrendekontrakt enligt jordabalken, eftersom det sannolikt inte är tillåtet (och inte heller behövs, då de är delägare); anm. tillägget inom parentes framställt i hovrätten
 3. att, beträffande den äldre sjöboden, rätten att nyttja marken tillkommer dem genom urminnes hävd;
 4. att det klandrade beslutet strider mot deras enskilda intresse och det åsidosätter likställighetsprincipen utan att något avgörande allmänt intresse kräver det och olägenheterna för dem av det fattade beslutet är avsevärd, och
 5. att föreningen har genom beslutet inte beaktat 2 kap 15 regeringsformen;
- kan konstateras följande.

Grunderna enligt punkterna 1-3 ovan innebär att kärandena inte är arrendatorer. Som tingsrätten redovisat, innebar stämmans beslut *inte* att kärandena sades upp från nyttjandet av den samfällda marken och huruvida föreningen hade rätt att vidta den efterföljande uppsägningen av kärändenas nyttjande av samfällad mark och vad den rättsliga följderna är av uppsägningen kan inte prövas i detta klanderfall.

Tingsrätten slår vidare fast, att beslutet inte heller är ett uttryckligt uppdrag att säga upp just kärandena från nyttjandet av den samfällda marken, beslutet är generellt utformat och tar inte sikte just på dem. Om det skulle föreligga ett arrendeförhållande mellan föreningen och kärandena torde det också kunna sägas upp. Om rättsförhållandet mellan föreningen och kärandena å andra sidan inte innebär ett arrende – så som kärandena gör gällande – träffas kärandena inte av beslutet.

NIKE KONSULT

Grunden beträffande den äldre sjöboden, att rätten att nyttja marken tillkommer dem genom urminnes hävd har inte närmare utvecklats i målet. Det kan rörande denna grund kort noteras att det under åren varit många olika delägare och att årliga arrendeavgifter har erlagts för nyttjandet.

Inte heller grunden enligt punkten 5 har närmare utvecklats i målet, kärandena har anfört att beslutet ”kränker deras äganderätt”. Det är uppenbart, att föreningsstämmans beslut att vidta uppsägningar av de arrendatorer som vägrar att teckna skriftligt arrendekontrakt inte står i strid med egendomsskyddet så som det är utformat i regeringsformens andra kapitel.

Inte på någon av de under punkterna 1-3 och 5 angivna grunderna skall stämmobeslutet kunna upphävas eller ändras.

Återstår då den under punkten 4 ovan anförda grunden, vilken tingsrätten prövat i förhållande till 19 § i lagen om förvaltning av samfälligheter. Denna grund, likväl som den under punkten 5 angivna grunden måste, såvitt föreningen förstår det, stå i strid med kärandenas grunder under punkterna 1-3 och vila på att kärandena är arrendatorer. Är de inte det, träffas kärandena överhuvudtaget inte av beslutet – så som även tingsrätten konstaterat – och någon prövning i förhållande till 19 § i lagen om förvaltning av samfälligheter kan då inte heller vara aktuell.

Det klandrade stämmobeslut innebär ju *inte* att kärandena sades upp från nyttjandet av den samfälliga marken. Redan på grund härav kan kärandenas enskilda intresse inte ha åsidosatts och någon prövning enligt 19 § i lagen om förvaltning av samfälligheter kan då inte heller vara aktuell *även* för det fall kärandena är arrendatorer.

Huruvida de är arrendatorer, huruvida föreningen hade rätt att vidta den efterföljande uppsägningen och vad den rättsliga följden är av uppsägningen, kan inte prövas i detta klander-mål.

Oaktat vad nu anförts rörande den grund som prövats mot samfällighetslagens 19 §, vill föreningen ändå framhålla följande.

NIKE KONSULT

Enligt kärandenas egna uppgifter såväl före som under tingsrättsprocessen och även nu i hovrätten, har de ingenting emot den planerade strandpromenaden i och för sig och klandrade därför inte heller stämmans beslut den 15 augusti 2021 att påbörja byggnationen, eftersom de utgick ifrån att promenaddäcket skulle anläggas i samma höjd som deras trädäck, förlagda mellan sjöbod och brygga.

Den planerade höjden på strandpromenaden är emellertid *cirka fyrtio (40) centimeter* högre än så, för att klara vattenståndet bättre och för att ansluta till den s.k. Ångbåtsbryggan strax söder om deras sjöbodar, vilket medför en mindre anpassning på den i förhållande till strandpromenadens längd korta sträckan förbi deras sjöbodar. En sådan anpassning av höjdskillnaden är mycket enkel att genomföra, alternativt höjs kärandenas sjöbodar med den angivna höjdskillnaden, vilket föreningen har erbjudit sig att biträda med, lämpligt särskilt med beaktande av att bodarna drabbas av att sjövatten tränger in vid högvatten.

Således, det är mot den nu redovisade *otvistiga* omständigheten som kärandenas påstående skall bedömas, att föreningsstämmans beslut att säga upp arrendatorer som vägrar skriftliga arrendekontrakt skulle innebära att föreningen vid sin förvaltning därigenom underlåtit att i skälig omfattning beakta deras enskilda intressen, vid avvägningen i förhållande till medlemmarnas gemensamma bästa.

Det är uppenbart för envar involverad, att den mindre anpassning som får göras av kärandenas trädäck i förhållande till den planerade strandpromenadens, i stället för vice versa, naturligtvis inte i sig innebär att de inte kan fortsatt nyttja sjöbodar och bryggor. Kärandenas återkommande på olika sätt utformade påståenden att föreningen genom anläggandet av strandpromenaden skulle ”ta i anspråk delar av deras bryggor och sjöbodar”, är om möjligt ännu mer uppenbart osann. Att anläggningarna för strandpromenaden skall ägas av delägarna gemensamt, är av redovisade lätt begripliga skäl förståeligt.

Även om det hade funnits något samband mellan det klandrade stämmobeslutet och kärandenas återkommande påståenden om att de inte kan behålla sjöbodar och bryggor, är deras påståenden härvidlag fullständigt tagna ur luften.

NIKE KONSULT

Föreningsstämman beslutade enhälligt att bygga den strandpromenad som diskuterats under många år, ett av Jordbruksverket och externa aktörer stöttat projekt, förankrat i den fördjupade översiktsplanen, till nytta för föreningens medlemmar, i syftet att öka allmänhetens tillgänglighet till området och väl inom ramen för föreningens stadgefästa förvaltningsändamål. Såvitt rör beslutet att anlägga den planerade strandpromenaden, har föreningen vid sitt förvaltningsbeslut i allt tillgodosett medlemmarnas gemensamma bästa. Föreningen har påtagit sig att anpassa promenaddäckets nivåskillnad om cirka 40 centimeter på sträckan förbi kändenas sjöbodar. Även kändenas enskilda intressen som föreningsmedlemmar har beaktats i skälig omfattning.

Om hovrätten trots det ovan sagda – *att samband saknas mellan det klandrade stämmobeslutet och kändenas enskilda intressen som medlemmar i föreningen* – ändå finner att en prövning skall ske i förhållande till 19 § i lagen om förvaltning av samfälligheter, är det endast det ovan redovisade som kan ligga till grund för en sådan intresseavvägning; en höjdskillnad om cirka 40 centimeter, vilket föreningen påtagit sig att biträda genom en lämplig anpassning av anläggningen.

Vad gäller övriga av kändena i anslutning till den under punkten 4 angivna grunden återkommande framförda påståenden, kan följande fastställas.

- Att bringa klarhet i de tidigare oklara arrendeförhållandena ligger väl i linje med samfällighetslagens 19 §.
- Det är i målet klarlagt att även kändena erhöll med övriga sjöbodsägare likalydande, reviderade avtalsförslag.
- Huruvida pensionatsbyggnaden är placerad på samfälld mark eller inte ankommer på lantmäteriet att utreda. Vilka eventuella åtgärder som föreningen därefter kan komma att vidta kan beslutas först sedan resultaten av utredningen är redovisade. Denna fråga saknar helt samband med målet.
- Vad gäller kändenas påstående om att ett *allmänt* intresse rörande kulturmiljön på platsen borde ha beaktats, ett intresse som berör medlemmar såväl som andra boende i området, återfinns inte något krav på en sådan intresseavvägning i samfällighetslagens 19 §. Vad kändena grundar detta sitt påstående på framgår inte.

NIKE KONSULT

På föreningsstämman den 15 augusti 2021 beslutades enhälligt att ta fram och teckna skriftliga arrendekontrakt med sjöbodsägarna inom den förvaltade marksamfälligheten och att även sjöbodsägare som är delägare i samfälligheten skulle betala arrendeavgift. Stämmans beslut klandrades inte.

Som en naturlig följd av stämmobeslutet den 15 augusti 2021, fattade stämman det i målet klandrade beslutet, att säga upp arrendeaftalen för de sjöbodar som inte ville teckna något skriftligt arrendekontrakt. Beslutet är just vad en förvaltande samfällighetsförening har att fatta, för det fall arrendatorer tredskas, när syftet är att få ordning på oklara rättsförhållanden, vad skulle föreningen annars ha gjort?

För klagandenas vidkommande förelåg därmed två stycken enkla alternativ; antingen bedömde de att beslutet inte berörde dem eftersom de inte är arrendatorer, eller så tecknade de med de övriga sjöbodsägare likalydande kontrakt och erhöll därmed ett starkare arrendeaftal än vad det oreglerade arrendeförhållandet innebar.

Oavsett vilket, kan det klandrade stämmobeslutet varken helt eller delvis upphävas, på de av kärandena i målet anförda grunderna.

I övrigt åberopar föreningen de grunder och omständigheter som föreningen anført vid tingsrätten.

BEVISNING

Föreningen åberopar samma bevisning med samma bevisteman som vid tingsrätten.

Föreningens uppfattning är att målet kan avgöras på handlingarna och att förhöret med Kent Olsson, likväl som övrig muntlig bevisning, kan förebringas genom uppspelning av förhören vid tingsrätten.

Även om målet inte rör med vilken rätt kärandena äger nyttja del av den samfälliga marken, önskar föreningen ändå göra hovrätten uppmärksam på rättens avgörande i Mål nr Ö 123-04, i vilket man delade fastighetsdomstolens bedömning, att det saknar betydelse om upplåtelsen av en byggnad sker till en fastighet som har del i marksamfälligheten eller till en annan fastighet, mot bakgrund av det starka krav som ställs på överensstämmelse mellan det man upplåter och det man äger.

NIKE KONSULT

KÄRANDENAS BEVISNING OCH ÅBEROPADE OMSTÄNDIGHETER

Vad beträffar kärandenas vid hovrätten åberopade nya bevisning, är de i aktbilaga 16 anförda skälen för att denna skall tillåtas inte till någon del sådana skäl som enligt rättegångsbalkens 53 kap 25 § medger att ny bevisning får åberopas i hovrätten.

Föreningen hemställer om att beredas möjlighet att slutföra sin talan och att inge kostnadsyrkande, innan hovrätten meddelar dom eller annat beslut varigenom rätten skiljer målet ifrån sig.

Stenungsund, den 25 oktober 2023

Mats Nikell