

Mark- och miljööverdomstolen

SVEA HOVRÄTT
Rotel 0601

INKOM: 2023-03-08
MÅLNR: F 3081-23
AKTBIL: 1

ÖVERKLAGANDE

- Klagande:**
1. Inga Grip Reuterberg, Slussen 215, 473 92 HENÅN
 2. Stefan Grip, Kristevik 556, 451 95 UDDEVALLA
- Ombud:** Advokaten Tove Rolfsdotter, Östra Hamngatan 46-48, 411 09
GÖTEBORG, 031-700 14 20
- Motpart:** Ströms Samfällighetsförening, c/o Kent Olsson, Ström 556, 473 93
HENÅN
- Ombud:** Juristen Mats Nikell, Box 610, 442 17 KUNGÄLV
- Saken:** Överklagande av dom från Vänersborgs tingsrätt, mark- och
miljödomstolen 2023-02-16, mål nr F 1517-22, avseende klander
av beslut vid Ströms samfällighetsförenings stämma den 20 mars
2022
-

I egenskap av ombud för Inga Grip Reuterberg och Stefan Grip (nedan klagandena) får jag överklaga ovan angivna dom med följande

YRKANDEN

Klagandena yrkar att Mark- och miljööverdomstolen beviljar prövningstillstånd i målet och, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, bifaller deras talan i mark- och miljödomstolen och befriar dem från att ersätta motpartens rättegångskostnader.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen inte ändrar mark- och miljödomstolens dom i sak yrkar de att den del av motpartens rättegångskostnader som de förpliktas att ersätta ska sättas ned avsevärt.

Klagandena yrkar ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

GRUND FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

Mark- och miljödomstolens dom är inte riktig. Det går i vart fall inte att bedöma riktigheten av domen utan att ta upp målet till prövning.

Målet innehåller också flera frågor av betydelse för rättstillämpningen.

UTVECKLING

Det är ostridigt i målet att Ströms Samfällighetsförening genom det klandrade beslutet har bestämt att säga upp arrenden för de sjöbodsarrendatorer som inte vill teckna kontrakt och ge styrelsen i uppdrag att verkställa uppsägningarna.

Det är också klarlagt i målet att Ströms Samfällighetsförening genom det klandrade beslutet har avsett och fattat beslut om att *även delägare* i den aktuella marksamfälligheten är skyldiga

att teckna skriftliga kontrakt om lägenhetsarrende, och för de fall de inte gör det har föreningen rätt att säga upp dem från deras pågående nyttjande av sjöbodan och bryggan.

Av avgörande betydelse för prövningen av det klandrade beslutet är således om föreningen har haft rätt i sin uttalade uppfattning att alla, *även delägare*, omfattas av skyldigheten att teckna avtal om lägenhetsarrende med föreningen för att ha rätt att fortsätta nyttja marken för det ändamål som marksamfälligheten är avsedd för.

Mark- och miljödomstolen delar, efter analys av rättsläget, denna uppfattning.

Enligt mark- och miljödomstolen saknas "givet svar" i praxis eller förarbeten till jordabalken ifall en ägare av en i en samfällighet deltagande fastighet med sakrättslig verkan kan upplåta nyttjanderätt till förmån för sig själv (sidan 26, första och andra stycket). Mark- och miljödomstolen finner för egen del att utgångspunkten är att sådan upplåtelse *inte* kan ske.

Mark- och miljödomstolen menar dock, trots avsaknad av stöd för denna uppfattning, att "ändamålsskäl" talar för att det ska kunna göras undantag från denna huvudregel i de fall det är fråga om nyttjanderätt avseende mark som är samfällad för flera fastigheter och som förvaltas av en samfällighetsförening.

Föreningen har därmed och i enlighet med detta tillskapade undantag rätt, enligt mark- och miljödomstolen, att upplåta och säga upp arrenden både i förhållande till personer som inte är medlemmar i samfällighetsföreningen och i förhållande till delägare i samfälligheten (sidan 27, första stycket). Den avvägning mellan delägarnas kollektiva intressen och enskilda intressen som enligt 19 § första stycket lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) alltid måste ske, nämns över huvud taget inte i detta sammanhang.

Av vikt för bedömningen av detta aktuella fall, är således att det är klarlagt att det beslut som har fattats av Ströms Samfällighetsförening uttryckligen avser en skyldighet även för delägare att teckna avtal om just lägenhetsarrende, inte ett avtal vilket som helst, utan en nyttjanderätt enligt jordabalken utan besittningsskydd, med de rättsföljder det får avseende äganderätten.

Mark- och miljödomstolen har genom den bedömning som gjorts således satt den hierarki mellan olika former av rättigheter som finns, ur spel. En avtalsrättighet (t ex arrende eller avtalsservitut) trängs undan av en officialrättighet (t ex ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, lantmäteriservitut) som i sin tur trängs undan av vägrätt. Högst upp i hierarkin av rättigheter är äganderätten, i det aktuella fallet delägande i marksamfälligheten (jfr expropriationslagen 1 kap 3 och 4 §§, ledningsrättslagen 12 § och anläggningslagen 12 §).

Mark- och miljödomstolen, som alltså har funnit att en förening av aktuellt slag har rätt att kräva arrende även av delägare och därmed även har rätt att säga upp dem, anför därefter som skäl för att inte (ens delvis) upphäva beslutet, att detta är generellt utformat och inte tar sikte specifikt på klagandena. Emellertid har domstolen då bortsett ifrån att beslutet, genom föreningens uttryckliga påstående härom samt agerande före och efter beslutet, tar sikte *även* på dem som är delägare i samfälligheten. Domstolen borde därför i stället ha prövat om föreningen har haft rätt att fatta ett beslut, oavsett dess skriftliga utformning, som träffar också delägare men som saknar uttryckligt stöd i lag. Förutom att föreningen i målet har angett att syftet med beslutet var att kräva avtal om lägenhetsarrende *med alla*, har det illustrerats genom det avtal som delgetts även delägare före beslutet och den faktiska uppsägning av klagandena (och endast dem) som sedan skett. Det råder därför ingen tvekan om att det klandrade beslutet riktade sig även och, som det har visat sig, i synnerhet mot klagandena.

Det går för övrigt inte för en förening att befria sig från sitt ansvar att endast fatta beslut som är lagenliga genom att i efterhand påstå att detta gäller enbart dem som möjligen efter egen bedömning kan känna sig träffade av beslutet. Föreningens rätt att fatta beslutet för delägare måste prövas.

Beslutets utformning och dess rättsverkan för klagandena har således varit både klar och åsyftad för beslutsfattarna när beslutet togs. En närmare prövning av efterföljande åtgärder, som t ex en ansökan från föreningen om avhysning, som Mark- och miljödomstolen tycks hänvisa klagandenas prövning till, är inte tillräcklig för bedömning av föreningens rätt att fatta det klandrade beslutet. I en sådan efterföljande process prövas inte frågan i enlighet med SFL, varken vad avser befogenheten att fatta beslutet eller tillvaratagande av

likställighetsprincipen genom det fattade beslutet, utan annan lagstiftning är tillämplig. Ett föregående icke klandrat beslut i saken skulle med säkerhet anföras emot klagandena i den senare processen.

Det har också visat sig i målet att orsaken till behovet av avtal – i vart fall just för klagandena – och i motsats till vad föreningen under hela skriftväxlingen har hävdad i målet, var att kunna ianspråka deras bryggor för att bygga en strandpromenad över deras bryggor. Det framgår av förhör med föreningens ordförande Kent Olsson, som vidgår att anledningen till att endast klagandena - i motsats till övriga - förelades avtal där de inte längre skulle få disponera hela sina egna bryggor, berodde på att föreningen hade för avsikt att över just dessa två bryggor anlägga en strandpromenad. Om de inte godtog detta skulle de sägas upp från sitt nyttjande, både avseende bryggor och sjöbodars. Denna uppsägning är därefter verkställd.

Att beslut om strandpromenaden i sig inte klandrades berodde på att den ansökan om strandskyddsdispens som föregick beslutet utvisade att bryggor skulle *länkas samman*, inte byggas över, vilket klagandena inte hade något att invända emot. Därefter har byggnationen ändrats till att avse ett övertagande och överbyggande av klagandenas bryggor. Erforderligt tillstånd för byggnationen enligt 11 kap 9 § första stycket miljöbalken fanns dock inte och saknas fortfarande.

Enligt 18 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter får en samfällighetsförening inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Marksamfällighetens ändamål vid tillkomsten var bl a för sjöbodars uppförande och föreningens förvaltning innebär tillhandahållande av denna mark för delägarna, i nu aktuellt avseende, för båtplatser och sjöbodars. Det klandrade beslutet innebär att delägare, som trots att de använder sina sjöbodars och bryggor helt i enlighet med samfällighetens ändamål alltsedan tillkomsten 1854, får sin rätt upphävd. Beslutet är fattat utanför föreningens befogenhet.

Mark- och miljödomstolen har vidare inte på ett korrekt och fullständigt sätt prövat huruvida beslutet i skälig omfattning beaktar klagandenas enskilda intresse, eller med andra ord inte gjort den avvägning mellan delägarnas kollektiva intressen och enskilda intressen som

föreningen alltid är skyldig att göra (jämför ovan), och därmed huruvida likställighetsprincipen åsidosätts. Domstolen har, såvitt framgår av domen, inte tagit hänsyn till samtliga de omständigheter till stöd för detta som klagandena har fört fram.

Mark- och miljödomstolens dom och det genom domen tillskapade undantaget från gällande rätt, behöver sammantaget analyseras och prövas av högre rätt. I synnerhet som beslutet och dess motivering kommer att öppna tidigare stängda dörrar avseende rättigheters inbördes ställning och tillämpningen av den uppgivna rätten kan bli godtycklig och slumpartad när samfällighetsföreningar efter eget skön kan anse sig ha rätt att inskränka delägares äganderätt.

Även i det fall domen fastställs i sak, är beloppet som föreningen tillerkänts avseende rättegångskostnader för högt. Den redovisning av vilka åtgärder som vidtagits av föreningens ombud utvisar inte att tidsåtgången och åtgärderna i sin helhet varit skäligen påkallade för att ta tillvara föreningens rätt. Av de 21 noterade åtgärderna (bortsett från ca fyra - fem telefonsamtal och uppläggning av akt) ska var och en åtgärd i så fall ha tagit genomsnittligt sex timmar i anspråk, dvs även varje möte och varje genomgång av akten. Den tidsåtgången kan inte härledas i målet och är dessutom oskälig. Föreningen har också tillerkänts ersättning för ombudets upprättande av uppsägningshandlingar till föreningen samt ombudets närvaro vid Länsstyrelsens tillsynsbesök på plats den 29 juni 2022 i det ärende som gäller vattenverksamhet. Närvaro var obehövligt för klandertalan och ärendet har enligt föreningen själv inte heller samband med klandermålet. Det ska inte ersättas i målet oavsett utgång.

ANSTÅND

På grund av stor arbetsanhopning och kompletterande uppgifter som inväntas, behövs anstånd för att ytterligare utveckla grunden för överklagandet och grunden för prövningstillstånd. Jag hemställer om sådant anstånd till **den 4 april 2023**.

Göteborg den 7 mars 2023


Tove Rolfsdotter