



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2024-11-01
Stockholm

Mål nr
F 13187-23

Sid 1 (8)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-10-03 i mål nr F 4428-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. P.L.

2. N.N.

Motpart

Kaptenshöjdens samfällighetsförening

Ombud: U.J.

SAKEN

Klander av Kaptenshöjdens samfällighetsförenings stämmobeslut den 23 maj 2023

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och upphäver Kaptenshöjdens samfällighetsförenings stämmobeslut den 23 maj 2023 om ny gångväg på grönområdet (punkten 6 b i stämmoprotokollet) samt befriar P.L. och N.N. från skyldigheten att ersätta Kaptenshöjdens samfällighetsförenings rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Dok.Id 2119870

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P.L. och **N.N.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska bifalla deras klandertalan i mark- och miljödomstolen.

Kaptenshöjdens samfällighetsförening har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och begärt ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P.L. och **N.N.** har anfört i huvudsak följande.

Samfällighetsföreningen har beslutat att konstruera en ny gångväg som är 95 meter lång och 2 meter bred på orörd mark till en kostnad av 100 000 kronor. Det är en helt ny anläggning som inte omfattas av det tidigare anläggningsbeslutet och som inte placeras i anslutning till befintlig stig som funnits på platsen i 25 år.

Ändamålet med Kaptenshöjdens samfällighetsförening är att förvalta en gemensamhetsanläggning för vägar och vändplats, slänter och vägdiken, vägbelysning och grönytor. Dessa anläggningar var till stora delar genomförda när anläggningen bildades. Någon gångväg av nu aktuellt slag fanns inte på platsen och ingick inte heller i anläggningsbeslutet. Beslutet av föreningen att nyanlägga vägen innebär därför att föreningen bedriver verksamhet som är främmande för dess ändamål.

Kaptenshöjdens samfällighetsförening har anfört i huvudsak följande.

Den aktuella vägen ska vara 95 meter lång och en, inte två, meter bred. Syftet med vägen är att tillgängliggöra strandområdet och grönytan för föreningens medlemmar. Grönytan har mycket besvärliga topografiska förhållanden som gör området svårtillgängligt. En enkel grusad gångväg/stig måste anses vara förenlig med det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Behovet av att kunna ta sig ner till vattnet,

på ett säkert, planförutsatt och tillståndsgivet sätt, har ökat till följd av områdets exploatering. Eftersom det fanns en befintlig stig ner till vattnet när anläggningen bildades ligger det inom anläggningens ändamål att besluta om en mer lämplig sträckning och utformning av gångvägen än den befintliga. Det vore olyckligt om det skulle krävas en ny, kostsam lantmåteriförrättning för att besluta om en annan och lämpligare sträckning samt utformning av en befintlig gångväg/stig i området.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har med stöd av 50 kap. 13 § rättegångsbalken avgjort målet på handlingarna efter att parterna fått möjlighet att slutföra sin talan.

Kaptenshöjdens samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen X som enligt anläggningsbeslutet består av:

- Vägar och vändplats, slänter och vägdike.
- Vägbelysning med tillhörande 12 lyktstolpar, ledningar och elskåp.
- Grönytor enligt illustrationsplan.

Frågan är om samfällighetsföreningens beslut att anlägga en gångväg inom grönytan är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose, se 18 § andra stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL.

Förvaltningen av en samfällighet bör i allmänhet inriktas på ett utnyttjande av samfälligheten för det ändamål som angetts vid dess bildande. I fråga om anläggnings-samfälligheter bör alla åtgärder som kan hänföras till utförande, underhåll och drift av den gemensamma anläggningen räknas hit (se prop. 1973:160 s 332).

Det ska således finnas en direkt koppling mellan samfällighetsföreningens verksamhet och det ändamål som utgör syftet med samfälligheten. Lagmotiven uttrycker en restriktiv syn på en verksamhet som går utöver ändamålet. Det har sålunda ansetts betydelsefullt att föreningens verksamhet inte får en större omfattning än vad som var avsikten när den bildades. Det ska vara möjligt för föreningens ledning och för

medlemmarna att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma och förutse vilka förvaltningsåtgärder som föreningen kan vidta med bindande verkningar. När en samfällighetsförening förvaltar en anläggning är uppgiften att utföra och driva anläggningen. I detta kan ligga att förnya en teknisk utrustning som ingår i anläggningen så länge det inte blir fråga om en anläggning av principiellt annan art. En standardhöjning, exempelvis ny teknisk utrustning som saknar motsvarighet i den befintliga anläggningen, faller typiskt sett utanför den verksamhet som föreningen kan bedriva. (Se rättsfallen NJA 1989 s. 291 och NJA 2015 s. 939.)

Den nu aktuella gemensamhetsanläggningen innefattar flera olika ändamål, bland annat vägar och grönyta, som i huvudsak var utförda när gemensamhetsanläggningen bildades. 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 är stadigvarande och att skötselåtgärder behöver utföras. Att parkmark inom detaljplaner med enskilt huvudmannaskap inrättas som gemensamhetsanläggningar med ändamålet grönområde får anses vara vedertaget (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2023 i mål nr F 13226-22).

Av den illustrationsplan som hör till anläggningsbeslutet beträffande grönytan framgår varken befintlig gångstig eller den tilltänkta gångvägen inom grönytan. I detaljplanen anges att ändamålet för området är "Natur", vilket normalt sett innebär ett friväxande område som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll, men som även kan inrymma mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning, se Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan. Av det inlämnade materialet framgår att den aktuella gångförbindelsen inte har stöd i plankartan. Däremot finns stöd för gångväg utefter grönområdets strand. Detta talar för att den aktuella förbindelsen inte har ansetts så behövlig att den fastlades i planen. Att gångförbindelse med syfte att binda samman olika delar av planområdet nämns i planbeskrivningen talar snarare för att en sådan gångförbindelse skulle vara av betydelse för en vidare krets av fastigheter än de som nu ingår i gemensamhetsanläggningen. Både detaljplanen och anläggningsbeslutet härrör från 2010-talet och de kan därför inte anses vara inaktuella. Detta borde innebära att ett

eventuellt behov av en gångväg stått klart vid framtagande av detaljplanen och anläggningsbeslutet.

En gemensamhetsanläggning för grönområde kräver inte utförandeåtgärder på samma sätt som andra anläggningar. I avsaknad av vägledning i anläggningsbeslutet kan det medföra viss osäkerhet för de deltagande fastighetsägarna kring omfattningen av sådana kompletterande anläggningsåtgärder. Om gemensamhetsanläggningen består av grönområde inom planlagd mark med ändamålet "Natur" får skötseln i första hand typiskt sett antas omfatta vegetationen inom området. Framgår inga andra preciseringar av anläggningsbeslutet bör en restriktiv hållning antas i förhållande till de åtgärder som får vidtas av förvaltande förening. Detta bör särskilt gälla i fall som detta där föreningen inte äger marken och marken inte heller utgör samfällighet för de deltagande fastigheterna. Eftersom anläggningsbeslutet inte närmare reglerar hur grönområdet ska skötas kan det inte anses ha stått klart för de deltagande fastigheterna att anläggningsbeslutet skulle innefatta en rätt för föreningen att anlägga en väg inom grönytan. En sådan väg är inte heller nödvändig för anläggningens funktion. Att det vid tidpunkten för anläggningens tillkomst fanns en mindre stig genom skogen ändrar inte denna bedömning.

Med hänsyn till bedömningen ovan måste föreningsstämmans beslut att anlägga en väg inom grönområdet anses främmande för samfällighetsföreningens ändamål och strider därför mot 18 § SFL. Stämmobeslutet ska därför upphävas och klagandena befrias från skyldigheten att betala samfällighetsföreningens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Samfällighetsföreningen har inte heller rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2024-11-29

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Petra Bergman, referent (skiljaktig), tekniska rådet Lennart Gustafsson och hovrättsrådet Frida Göranson.

Föredragande har varit Harry Hodzic.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING

Hovrättsrådet Petra Bergman är skiljaktig och anför följande.

Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som är inrättad för flera ändamål, däribland vägar och särskilt markerade grönytor. Vid bedömningen av vad som kan anses falla inom ändamålet behöver hänsyn tas till såväl medlemmarnas berättigade förväntan på vad förvaltningen av gemensamhetsanläggningen innebär som den flexibilitet som behöver finnas vid bedömningen av ändamålet så att inte varje förskjutning av detsamma innebär krav på en ny förrättning.

Som majoriteten har anfört så anges det inte närmare i anläggningsbeslutet vilken typ av verksamhet som är avsedd inom den aktuella grönytan. Föreningen har emellertid hänvisat till den detaljplan och den planbeskrivning som gäller för området. I detaljplanen har markerats en gångväg längs med vattnet och i planbeskrivningen anges bland annat följande. Området är flackt i söder men faller därefter ganska brant ner mot Svinningeviken. En viktig förutsättning för området är att en gångstig/ ett rörelsestråk etableras från vattnet och genom området för att förbättra och stärka möjligheten till rekreation och promenader längs vattnet.

Föreningen har vidare hänvisat till det exploateringsavtal som tecknats mellan bland andra P.Lu. (exploatör) och Österåkers kommun där det anges att exploitören förbinder sig att iordningsställa och bekosta övriga allmänna och gemensamma anläggningar inom och i anslutning till exploateringsområdet (lokalgata mellan Västerskärsringen och Amiralsvägen samt naturmark) som erfordras för exploateringsområdets genomförande samt efter erforderlig anläggningsförrättning och godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till berörd huvudman.

Enligt min mening står det klart att kommunen har avsett att grönområdet ska tillgängliggöras och att en förutsättning för det har varit att anlägga en gångväg inom området. Det är vidare ostridigt att det finns en befintlig stig ner till vattnet. Av stämmobeslutet framgår att den nya gångvägen skulle bli cirka en meter bred och anläggas på en längre sträcka så att den inte skulle bli så brant och därmed möjliggöra

för fler att ta sig ner till vattnet. Kostnaden om ca 100 000 kr var tänkt att ta ur föreningens kassa och vidareutvecklingen av området förväntades ha en positiv effekt på värdet av medlemmarnas fastigheter.

Sammantaget anser jag att medlemmarna med rimlig grad av säkerhet har kunnat förutse att förvaltningen av grönytan skulle kunna innefatta en förbättrad tillgänglighet inom området, t.ex. genom att förbättra den befintliga stigen eller genom att anlägga en något bredare gångväg med en annan sträckning ner till vattnet. Jag anser dessutom att en enkel grusad gångväg/stig inom en grönyta inte är att betrakta som en anläggning av en principiellt annan art än grönytan i sig. Med särskilt beaktande av att gemensamhetsanläggningens ändamål är vägar, belysning och grönyta, att anläggningsbeslutet i sig är summariskt och att det framgår av planhandlingarna att det ska anläggas en gångväg inom naturområdet gör jag bedömningen att anläggandet av en enkel gångväg inte är att betrakta som främmande verksamhet i relation till gemensamhetsanläggningens ändamål. Den omständigheten att gångvägen inte uttryckligen nämns i anläggningsbeslutet och att den har en annan sträckning än den som anges i plankartan medför inte någon annan bedömning för min del.

Jag instämmer således i mark- och miljödomstolens bedömning att det ligger inom samfällighetsföreningens ansvar att förvalta och upprätthålla den aktuella grönytan, att gångvägen avser att göra såväl grönytan som den strand som ingår i denna tillgänglig för medlemmarna då den befintliga stigen ner till vattnet är brant och otillgänglig samt att åtgärden får anses förenlig med det ändamål som samfällighetsföreningen ska tillgodose. Mot denna bakgrund anser jag att överklagandet ska avslås och att mark- och miljödomstolens dom ska fastställas.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-10-03
meddelad i
Nacka

Mål nr F 4428-23

PARTER

Kärande

1. P.L.

2. N.N.

Svarande

Kaptenshöjdens samfällighetsförening

Ombud: H.W.

SAKEN

Klandertalan av Kaptenshöjdens samfällighetsförenings stämmobeslut från den 23 maj 2023

DOMSLUT

1. Käromålet lämnas utan bifall.

2. P.L. och N.N. ska solidariskt ersätta Kaptenshöjdens samfällighetsförening dess rättegångskostnad med 70 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker. I beloppet för ombudsarvode ingår mervärdesskatt.

Dok.Id 839775

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30

E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Kaptenshöjdens samfällighetsförening (föreningen) förvaltar bl.a. gemensamhetsan-läggningen X i Österåkers kommun. Ändamålet med anläggningen är vägar, vägbelysning och grönytor. Den 23 maj 2023 höll föreningen stämma där man bl.a. under punkten 6b beslutade om ny gångväg på grönområdet ner mot vattnet enligt nedan.

b. "Proposition om gångväg - Ny gångväg på grönområdet ner mot vattnet" godkändes av stämman, men med förbehåll. Två medlemmar yrkade på att styrelsen lägger fram skriftligt utlåtande som tolkar huruvida gångvägen får anläggas inom ramen för anläggningsbeslutet.

56% (7/11) röstade för och 44% (4/11) röstade emot propositionen.
P.L. tilldelades 20% av rösterna.

Stämmobeslutet har klandrats av P.L. och N.N. som äger fastigheter vilka deltar i X och därmed är medlemmar i Kaptenshöjdens samfällighetsförening.

YRKANDEN

P.L. och N.N. har yrkat att beslutet om nybyggnation av väg under punkt 6b i protokollet ska upphävas. Vidare har de yrkat ersättning för sina rättegångskostnader samt ränta.

Kaptenshöjdens samfällighetsförening har motsatt sig käromålet i sin helhet samt yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 70 000 kr inklusive mervärdesskatt.

UTVECKLING AV TALAN

P.L. och N.N.

Vid föreningens årsstämma beslutades att det ska anläggas en ny väg. Den nya vägen är projekterad till en längd av 95 meter och kostnaden är uppskattad till mer än 100 000 kr. Vidare har styrelsen under en längre tid aktivt arbetat för vägens tillkomst, såsom anlåtande av utomstående konsult till en ännu inte redovisad kostnad. De anser att anläggandet av en ny väg inte ryms inom det aktuella anläggningsbeslutet och därför ska anses vara främmande verksamhet.

Som medlem i en samfällighetsförening är det viktigt att kunna lita på sin styrelse, att den inte ägnar sig åt främmande verksamhet. I detta fall skulle det innebära att föreningens verksamhet får en större omfattning än vad som var avsikten när den bildades. Anläggandet av vägen innebär stora kostnader för medlemmarna. Kostnader som saknar stöd i anläggningsbeslutet är inte något som medlem ska behöva tåla och inte heller något som man kan förvänta sig.

Föreningen har åberopat ett exploateringsavtal där det felaktigt påstås innehålla krav om att anlägga en gångväg. Det som föreningen åberopar som gångväg, är ett dike, dvs. en avvattning från pumphuset. Några krav på att anlägga en gångväg förekommer inte i exploateringsavtalet.

Detaljplanen medger inte att den av föreningen beslutade 95 meter långa gångvägen anläggs eftersom den är planerad att anläggas en bit upp i området och inte når ner till stranden, utan avslutas vid föreningens privata grillplats. Av plankartan framgår att gångvägen inte omfattas.

Det finns därför inte några som helst krav varken i detaljplanen eller exploateringsavtalet att anlägga en gångväg.

Föreningen har ansökt hos Österåkers kommun om tillstånd för att anlägga en gångväg, samt redovisat gångvägens läge och sträckning. Ansökan handlar om att anlägga en gångväg som är 2 meter bred samt 95 meter lång. Av vad som är förelagts i målet så kan det konstateras att det klandrade föreningsstämmobeslutet avser nyanläggning av en 95 meter lång gångväg, inte som motparten gör gällande att det

endast handlar om en grusad stig. För att kunna anlägga vägen så krävs det i enlighet med ansökan att det utförs markarbeten och trädfällning.

Gångvägen omfattas inte av det aktuella anläggningsbeslutet och är således inte ändamålsenlig och bör anses som främmande verksamhet enligt 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150), SFL. Denna främmande verksamhet är därmed inte något som deltagande fastigheter har att förvänta sig. Gångvägen är inte nödvändig för deltagande fastigheter och fyller inte någon funktion för dessa. Marken som avses, Y, som föreningen har skötselansvar för ägs av annan person vilket innebär att föreningen har begränsad sakrätt till området och har att förhålla sig till anläggningsbeslutet. Att gå utanför vad anläggningsbeslutet medger är inte något som markägaren har att förvänta sig och bör därmed föregås av ny förrättning.

Bevisuppgifter

P.L. och N.N. har som skriftlig bevisning åberopat anläggningsbeslut (akt 0117-13/5) stämmoprotokoll Kaptenshöjdens samfällighetsförenings årsstämma, proposition gällande väg inför årsstämman, stadgar för Kaptenshöjdens samfällighetsförening samt kommentarer till stadgar, GA-plan utvisande Avvattning/Dike bilaga E samt sid 3 (§ 6 första stycket) i exploateringsavtalet, plankarta tillhörande detaljplan, primärkarta utvisande föreningens tillståndsansökan, förrättningskarta utvisande att gångvägen inte omfattas av anläggningsbeslutet, utdrag ur fastighetsregistret utvisande fastighetsägare av Österåker Y.

Kaptenshöjdens samfällighetsförening

Det klandrade beslutet har tillkommit i behörig ordning och står inte i strid med SFL, annan författning eller stadgarna.

På föreningsstämman den 23 maj 2023 fattades beslut om att förnya gemensamhetsanläggningen genom att anlägga en gångväg på grönområdet från slutet av Sjömansvägen ner mot vattnet. Tanken är att vägen blir ca 1 meter bred och sneddar mot marinan för att vända tillbaka ner mot grillplatsen för att det inte ska bli så brant. Uppskattningsvis handlar det om 95 meter gångväg. Detta möjliggör att fler kan ta sig ner, dels gående, dels med barnvagnar.

Av 18 § SFL följer att en samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Vidare får en samfällighetsförening inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Av lagens förarbeten framgår att vad som ska anses falla inom ramen för förvaltningsändamålet måste bedömas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall och ändamålet kan i viss mån förändras med tiden. Avgörande för bedömningen om en åtgärd ska anses falla inom ramen för samfällighetsföreningens befogenhet är om åtgärden i det särskilda fallet är förenlig med det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (prop. 1973:1160 s. 416). Inom den ramen ska föreningen kunna vidta olika åtgärder som rör samfälligheten. I fråga om anläggningsamfälligheter som den som föreningen förvaltar bör alla åtgärder som kan hänföras till utförande och drift av den gemensamma anläggningen räknas hit (prop. 1973:160 s. 375). Vidare framgår av förarbetsuttalanden att det är orealistiskt att kräva ny förrättning för minsta förskjutning beträffande ändamålet eller annan förrättningsföreskrift. En viss elasticitet i fråga om bundenheten vid förrättningsavgörande måste med andra ord tolereras till en fortgående utveckling.

Av praxis följer alltså att en viss elasticitet förutsattes vid anläggningslagens tillkomst och att det därför ska finnas visst utrymme till anpassning till den fortgående utvecklingen under förutsättning att det inte kan anses bli fråga om en anläggning av principiellt annan art (NJA 1989 s. 291 och NJA 2015 s. 939).

Som framgår av förarbetena till anläggningslagen (1973:1149) kan vid inrättande av gemensamhetsanläggningar hänsyn tas till fördelar även av social natur, och frågan

i vad mån så bör ske har ansetts bedömas mot bakgrund av värderingar som råder vid varje särskild tidpunkt (prop. 1973:160 s 150).

Av detaljplan för Svinningehöjden framgår att planen medger, närmast påbjuder, såväl gångbrygga/spång/stig längs och till vattnet. I antagandehandlingen/planbeskrivningen över området står följande att läsa.

Fastigheterna Z och Y är två skogsfastigheter som vetter mot Svinningeviken, varav den ena är bebyggd med ett friliggande bostadshus. Totalt omfattar Källängen ca 70 000 kvm. Området är flackt i söder men faller därefter ganska brant norrut ner mot Svinningeviken. En viktig förutsättning för området är att en gångstig/rörelsestråk etableras från vattnet och genom området för att förbättra och stärka möjligheten till rekreation och promenader längs vattnet.

Enligt 8 kap 12 § första stycket plan och bygglagen (2010:900), PBL, ska allmänna platser kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det aktuella grönområdet utgör allmänplatsmark att förvaltas enskilt genom föreningens försorg. Grönområdet är avsett för gemensamt behov och är även så allmänrättsligt tillgängligt. Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS 2011:5 ALM 2) gäller när en allmän plats nyanläggs eller när ett område för andra anläggningar än byggnader nyanläggs men bör analogivis kunna göras gällande på förevarande situation då föreningen genom sitt beslut på föreningsstämman avsett att göra den allmänna platsmarken grönområdet tillgängligt i enlighet med bakomliggande planbestämmelser och vad som måtte anses vara en samhällelig strävan.

Enligt rättspraxis kan en anläggning förnyas så länge det inte är fråga om en anläggning av principiellt annan art (jfr NJA 2015 s. 939 och NJA 1989 s. 291). Att tillse att allmän platsmark i form av ett grönområde, i detta fall i enlighet med bakomliggande detaljplan, förses med en enkel grusad stig för att tillgängliggöra utrymmet och därmed upprätthålla dess funktion såväl för medlemmars som allmänhetens begagnade med eller utan funktionshinder kan rimligen inte ses som att fråga därefter

är om en anläggning av principiellt annan art. Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen slog i dom 2022-11-15, mål nr F 4348-22, fast att spänger och grusade stigar inte kan anses utgöra främmande verksamhet inom ramen för ett grönområde.

Det är med hänsyn till vad som ovanstående anförts högst rimligt, särskilt med tanke på bakomliggande detaljplan som innebär att åtgärden för medlemmarnas inte framstår som oförväntad utan närmast påbjuden, att det inte får anses oförenligt med ändamålet grönområde att en enklare gångväg/grusad stig anläggs i/över det-samma för att underlätta tillgängligheten. Det måste anses föreligga en direkt koppling till ävenså vara ett naturligt led i förvaltningen av grönområdet att detsamma förnyas med en enkel gångväg/grusad stig utan att åtgärden är att anses som ändamålsfrämmande. Mot bakgrund härav måste beslutet inte anses vara fattat i obehörig ordning och inte heller stå i strid med SFL eller annan författning eller stadgarna.

P.L. är den som exploaterat det i målet aktuella området. Av exploateringsavtalet mellan honom och Österåkers kommun framgår att det är P.L.s skyldighet att iordningsställa och bekosta allmänna och gemensamma anläggningar inom och i anslutning till exploateringsområdet, bl.a. naturmark, som erfordras för exploateringsområdets genomförande och efter erforderlig anläggningsförrättning och godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till huvudman. Vidare framgår att grönområdet av exploatören skulle ha försetts med gångväg, vilket alltså inte skett. Föreningen vill med ovanstående ytterligare framhålla att föreningsstämmans beslut inte kan anses ändamålsfrämmande. Egentligen har det ju varit klagandens, i alla fall P.L.s, sak att iordningsställa gångväg/grusad stig för att tillgängliggöra grönområdet. Nu har den saken istället övervältrats på föreningen.

Föreningsstämmans beslut avser anläggande av en ca 1 meter bred gångväg. Att vissa markarbeten och kanske några träd behöver tas ned ligger i sakens natur. Anläggandet är nödvändigt för att fastigheternas ägare i faktisk mening ska tillgängliggöras strandområdet med tanke på de besvärliga topografiska förhållandena som

med all önskvärd tydlighet framgår av i målet förekommande kartunderlag och vad som från kommunens sida anförts i antagandehandlingen/ planbeskrivningen.

Bevisuppgifter

Föreningen har som skriftlig bevisning åberopat utdrag ur samfällighetsföreningsregistret till styrkande av att föreningen förvaltar i målet ifrågavarande gemensamhetsanläggning, utdrag med tillhörande kartunderlag ut gällande anläggningsbeslut till styrkande av ändamålet med föreningens förvaltning, föreningsstämmoprotokoll samt förslag till beslut till styrkande av vad som beslutats på den klandrade föreningsstämman, bakomliggande planbestämmelser till styrkande av vad planen föreskriver om möjligheterna/behovet av en den i målet aktuella gångtiden, exploateringsavtal träffat 2010 mellan P.L. och Österåkers kommun till styrkande av att det inte kan anses ändamålsfrämmande för föreningen att besluta om att underlätta tillgängligheten av grönområdet genom att förnya detsamma med en enkel gångväg/grusad stig.

DOMSKÄL

Parterna har slutfört sin talan skriftligen. Målet har avgjorts utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken.

Beslut som har fattats på föreningsstämma kan enligt 53 § första stycket SFL, klandras på de grunderna att de inte tillkommit i behörig ordning eller att de strider mot nämnda lag, annan författning eller mot stadgarna.

P.L. och N.N. har anfört att årsstämmans beslut om att anlägga en gångväg på grönområdet ned mot vattnet utgör främmande verksamhet och att beslutet därmed ska upphävas. Kaptenshöjdens samfällighetsförening bestrider käromålet.

Av 18 § SFL följer att en samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Vidare får en samfällighetsförening inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Av

lagens förarbeten framgår att vad som ska anses falla inom ramen för förvaltningsändamålet måste bedömas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall och ändamålet kan i viss mån förändras med tiden. Avgörande för bedömningen om en åtgärd ska anses falla inom samfällighetsförenings befogenhet är om åtgärden i det särskilda fallet är förenlig med det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (se prop. 1973:160 s. 416). Inom den angivna ramen ska föreningen kunna vidta olika åtgärder som rör samfälligheten. I fråga om anläggningssamfälligheter bör alla åtgärder som kan hänföras till utförande och drift av den gemensamma anläggningen räknas hit (se prop. 1973:160 s. 375). Vidare framgår av förarbetsuttalanden att det är orealistiskt att kräva ny förrättning för minsta förskjutning beträffande ändamålet eller annan förrättningsföreskrift. En viss elasticitet i fråga om bundenheten vid förrättningsavgörande måste med andra ord tolereras med hänsyn till den fortgående ekonomiska utvecklingen. Enligt rättspraxis kan en anläggning förnyas så länge det inte är fråga om en anläggning av principiellt annan art. En standardhöjning som saknar motsvarighet i en befintlig anläggning faller typiskt sett utanför ändamålet. Önskemål om en mer allmän anpassning till utvecklingen, höjda krav från medlemmarna, allmänna krav på att öka säkerheten m.m. bör prövas vid en ny förrättning. I kompetensområdet för en samfällighetsförening måste dock höra att förnya tekniska anordningar inklusive att beakta nya anspråk som kan ställas på anläggningens prestanda (jfr NJA 2015 s. 939 och NJA 1989 s. 291).

Av det anläggningsbeslut som gäller för X framgår att gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av bl.a. grönytor. Domstolen konstaterar att det ligger inom föreningens ansvar att förvalta och upprätthålla den aktuella grönytan. Frågan är om föreningen gått utanför detta i och med beslutet om att anlägga en ca en meter bred gångväg/grusad stig inom området. De nu ifrågasatta åtgärderna avser, som domstolen har uppfattat frågan, att göra grönytan och den strand som ingår i denna tillgänglig för medlemmarna då området är brant och svårtillgängligt. Vidare framgår av handlingarna i målet att det i dag är svårt att ta sig ned till stranden då befintlig stig är brant och ojämn. Enligt rättspraxis kan en anläggning förnyas så länge det inte är fråga om en anläggning av principiellt annan art (jfr NJA 2015 s. 939 och NJA 1989 s. 291). Det får anses ingå i det utrymme som

föreningen har att inom gällande anläggningsbeslut förvalta anläggningen för att upprätthålla dess funktion. Att anlägga en enkel gångväg/grusad stig för att upprätthålla grönytans tillgänglighet för medlemmarna får, enligt domstolens uppfattning, anses förenliga med det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

Sammanfattningsvis gör domstolen bedömningen att beslutet som omfattas av punkten 6b i protokollet från stämman inte omfattar främmande verksamhet. Klandertalan ska därför lämnas utan bifall.

Rättegångskostnader

Frågan om rättegångskostnader ska bedömas enligt bestämmelserna i rättegångsbalken, RB. Enligt 18 kap. 1 § RB ska part som tappar målet ersätta motparten dennes rättegångskostnad, om inte annat är stadgat.

Vid denna utgång i målet är P.L. och N.N. tappande parter. Kaptenshöjdens samfällighetsförening har yrkat ersättning med 70 000 kr avseende rättegångskostnader. P.L. och N.N. har vitsordat beloppet som skäligt i och för sig. P.L. och N.N. ska därför solidariskt ersätta Kaptenshöjdens samfällighetsförening dess rättegångskostnader fullt ut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-01)

Överklagande senast den 24 oktober 2023. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Monica Lagerqvist Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.