



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060104

**DOM**  
2024-12-12  
Stockholm

Mål nr  
F 3081-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-02-16 i mål nr F 1517-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. S.G.
2. I.G-R.

Ombud för 1 och 2: T.R.

### Motpart

Ströms samfällighetsförening

Ombud: M.N.

### SAKEN

Klander av beslut vid Ströms samfällighetsförenings stämma den 20 mars 2022 \_\_\_\_\_

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.
2. S.G. och I.G-R. ska solidariskt ersätta Ströms samfällighets-förenings rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 80 000 kr och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom till dess betalning sker. Beloppet avser ombudsarvode.

Dok.Id 2118730

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S.G. och I.G-R. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla deras talan i mark- och miljödomstolen samt befria dem från att betala motpartens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. För det fall Mark- och miljööverdomstolen inte ändrar domen i sak ska ändå rättegångskostnaderna som de förpliktats att betala till samfällighetsföreningen sättas ned.

**Ströms samfällighetsförening** (samfällighetsföreningen) 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 anfört samma grunder som i mark- och miljödomstolen och i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

S.G. och I.G-R. har därutöver lagt till i huvudsak följande avseende samfällighetsföreningens rättegångskostnader.

Det belopp som samfällighetsföreningen tillerkänts i mark- och miljödomstolen avseende rättegångskostnader är för högt. Redovisningen av de åtgärder ombudet vidtagit visar inte att tidsåtgången och åtgärderna i sin helhet har varit skäligen påkallade. Enligt redovisningen ska varje åtgärd, bortsett från cirka fyra till fem telefonsamtal och uppläggning av akt, ha tagit i genomsnitt sex timmar i anspråk. Tidsåtgången kan inte härledas i målet och är oskälig. Samfällighetsföreningen har också tillerkänts ersättning för ombudets upprättande av uppsägningshandlingar till föreningen och för ombudets närvaro vid länsstyrelsens tillsynsbesök den 29 juni 2022 i det ärende som gäller vattenverksamhet. Närvaro var obehövlig för klandertalan och ärendet har enligt samfällighetsföreningen inte heller samband med klandermålet. Det ska inte ersättas i målet oavsett utgång.

De överlämnar till domstolen att bedöma skäligheten av samfällighetsföreningens kostnadsyrkande i Mark- och miljööverdomstolen. De vill dock framhålla att det av materialet är svårt att se att tidsåtgången för ombudets arbete kan ha varit mer än 25 timmar.

### **UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Mark- och miljööverdomstolen har med stöd av 50 kap. 13 § andra stycket 2 rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Frågan i målet är om det finns skäl att upphäva samfällighetsföreningens stämmobeslut den 20 mars 2022 under punkten 20 på grund av att beslutet enligt 53 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) inte tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot denna lag eller annan författning eller mot stadgarna. Parterna är överens om att beslutet innebär att samfällighetsföreningen beslutat att säga upp arrenden för de sjöbodsarrendatorer som inte vill teckna kontrakt och ge styrelsen i uppdrag att verkställa uppsägningarna.

Det klandrade stämmobeslutet syftar enligt föreningen till att skapa ordning i oklara rättsförhållanden rörande sjöbodarna inom samfälligheten. Detta får, som mark- och miljödomstolen funnit, i princip anses ligga inom föreningens uppdrag enligt 19 § SFL att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

S.G. och I.G-R. har gjort gällande att de som delägare i marksamfälligheten inte behöver något arrendekontrakt för nyttjandet av den samfälliga marken varpå sjöbodarna är belägna och att de, av samma anledning, inte är skyldiga att teckna ett sådant kontrakt.

Mark- och miljööverdomstolen delar inledningsvis mark- och miljödomstolens slutsats

att samfällighetsföreningen i och för sig bör kunna upplåta nyttjanderätter avseende samfälld mark till ägare av fastigheter som har del i samfälligheten. Eftersom nyttjanderätten avser visst bestämt område av den samfällda marken bör inte en sådan upplåtelse träffas av förbudet mot andelsupplåtelse i 7 kap. 9 § jordabalken. Samfällighetsföreningen bör då i princip också kunna säga upp sådana arrenden. Motsvarande bedömning bör gälla även om nyttjanderätten skulle vara grundad på hävd.

Frågan om det föreligger ett arrendeförhållande mellan parterna i målet är dock inte något som, likt mark- och miljödomstolen också funnit, kan prövas i detta mål. Detsamma gäller om det finns förutsättningar för samfällighetsföreningen att säga upp ett arrendeförhållande på den grunden att en sjöbodsägare inte vill ingå skriftligt arrendeavtal och verkan av en sådan uppsägning i förhållande till en sjöbodsägare som också äger en fastighet med en andel i samfälligheten.

Som mark- och miljödomstolen angett är det klandrade stämmobeslutet generellt utformat. Frågan om på vilket sätt föreningen vid upplåtelse av viss mark ska beakta medlemmars olika förhållanden, såsom att vissa är delägare i marksamfälligheten och andra inte, behandlas inte i stämmobeslutet. Beslutet kan därför inte heller anses strida mot klagandenas enskilda intressen eller likställighetsprincipen. Medlemmars olika ställning kan i stället beaktas i nyttjanderättsavtal mellan föreningen och de enskilda medlemmarna. De omständigheter som S.G. och I.G-R. fört fram angående kontraktsdiskussionerna är därför inte ägnade att ifrågasätta giltigheten av stämmobeslutet. Detsamma gäller frågan om vilka åtgärder som ska vidtas för att strandpromenaden inte ska förhindra eller försvåra användningen av deras sjöbodar och brygga. Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig således till mark- och miljödomstolens bedömning att stämmobeslutet, som det har utformats och till sin innebörd, är förenligt med vad som sägs i 19 § SFL om tillvaratagande av varje medlems enskilda intresse och till bedömningen att beslutet inte strider mot egendoms- skyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte har framkommit att klagandenas enskilda intresse inte har beaktats i skälig omfattning vid stämmobeslutet och det inte heller i övrigt har framkommit några sådana omständigheter som

enligt 53 § SFL eller egendomsskyddet i regeringsformen kan utgöra grund för att upphäva det klandrade beslutet. Mark- och miljödomstolens dom ska således fastställas.

Vid denna utgång ska S.G. och I.G-R. ersätta samfällighetsföreningens rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

I mark- och miljödomstolen har samfällighetsföreningen tillerkänts yrkad ersättning för rättegångskostnader med 193 130 kr exklusive mervärdesskatt, varav 192 000 kr avser ombudsarvode motsvarande bl.a. 120 timmars arbete. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att den begärda ersättningen i sin helhet framstår som skälig, även med beaktande av de synpunkter som S.G. och I.G-R. fört fram i Mark- och miljööverdomstolen. Överklagandet ska därför avslås även i denna del.

I Mark- och miljööverdomstolen har samfällighetsföreningen yrkat ersättning för rättegångskostnader med 80 000 kr exklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode motsvarande 40 timmars arbete. Med hänsyn till målets omfattning, däribland den skriftväxling som har varit i Mark- och miljööverdomstolen, anser Mark- och miljööverdomstolen att den begärda ersättningen är skälig.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2025-01-09

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Caroline Hedvall Klostermark, referent, tekniska rådet Carina Nordström samt hovrättsrådet Frida Göranson.

Föredraganden har varit Sonja Rodhe.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-02-16  
meddelad i  
Vänerns borg

## PARTER

### Kärande

1. S.G.
2. I.G-R.

Ombud för 1 och 2: T.R.

### Svarande

Ströms samfällighetsförening

Ombud: M.N.

## SAKEN

Klander av beslut vid Ströms samfällighetsförenings stämma den 20 mars 2022

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen lämnar klandertalan utan bifall.
2. S.G. och I.G-R. ska solidariskt ersätta Ströms samfällighetsförenings rättegångskostnad med 193 130 kr, varav 192 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

Dok.Id 584029

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: vanersborgs.tingsratt@dom.se www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/	finns ej	måndag – fredag 08:00–16:00

### **BAKGRUND**

Ströms samfällighetsförening förvaltar samfälligheterna A, B, C, D och E i Orust kommun. Den förstnämnda samfälligheten avser strandfastigheter och strandplatser. De två sistnämnda samfälligheterna avser vattenområden.

På samfälld mark som föreningen förvaltar finns tio sjöbodar. Till sjöbodarna hör även bryggor som berör samfällt område.

I.G-R. äger två av sjöbodarna med tillhörande bryggor. Den ena sjöboden äger hon gemensamt med S.G.. Den andra sjöboden äger I.G-R. och S.G. gemensamt med andra personer. S.G. och I.G-R. äger också gemensamt fastigheten F som deltar i de samfälligheter som samfällighetsföreningen förvaltar.

Ströms samfällighetsförening höll föreningsstämma den 20 mars 2022. Av protokollet från stämman framgår under punkten 20 att stämman ”gav styrelsen fullmakt att säga upp arrende på de sjöbodar som inte vill teckna kontrakt”. Bakgrunden till beslutet var att stämman vid föregående års årsstämma hade gett styrelsen i uppdrag att ta fram och teckna arrendeavtal avseende sjöbodar. Enligt stämmoprotokollet skulle även ägare av sjöbodar som är delägare i samfälligheten betala arrendeavgift för sjöbod, brygga och båtplats.

S.G. och I.G-R. har klandrat nämnda stämmobeslutet under punkten 20 i protokollet. Parterna är överens om att det klandrade beslutet innebär att föreningen beslutat att säga upp arrenden för de sjöbodsarrendatorer som inte vill teckna kontrakt och ge styrelsen i uppdrag att verkställa uppsägningarna.

Mark- och miljödomstolen har den 19 april 2022 och 20 september 2022 avslagit S.G.s och I.G-R.s yrkanden om inhibition m.m.

**YRKANDEN M.M.**

**S.G.** och **I.G-R.** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva stämmans beslut under punkten 20 i stämmoprotokollet, angående rätt att säga upp arrende på de sjöbodar som inte vill teckna kontrakt, i vart fall i den del det omfattar dem som delägare i marksamfälligheten.

**Ströms samfällighetsförening** har bestritt klandertalan.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**GRUNDER**

**S.G.** och **I.G-R.** har åberopat följande grunder.

Föreningen har inte haft rätt att fatta beslut att säga upp kärandena från nyttjanderätten på det sätt som skett, i första hand därför att de som delägare i marksamfälligheten A och E inte behöver något arrendeavtal utöver sin äganderätt. Nyttjandet sker i enlighet med ändamålet när samfälligheten bildades och i samförstånd med övriga delägare.

Föreningen har inte haft rätt att utgå ifrån att kärandena är skyldiga att teckna ett arrendekontrakt enligt jordabalken eftersom det sannolikt inte är tillåtet.

Beträffande den äldre sjöboden görs i andra hand gällande att rätten att nyttja marken tillkommer dem genom urminnes hävd.

Det klandrade beslutet strider mot kärandenas enskilda intresse och det åsidosätter likställighetsprincipen utan att något avgörande allmänt intresse kräver det och olägenheterna för kärandena av det fattade beslutet är avsevärd.



Föreningen har genom beslutet inte beaktat 2 kap. 15 § regeringsformen och det skydd för sin egendom som tillkommer var och en, så länge det inte krävs att man avstår den för angelägna allmänna intressen.

**Ströms samfällighetsförening** har åberopat följande grunder.

Samfällighetsföreningen har haft rätt att fatta det överklagade beslutet.

Föreningen har rätt att vid sin förvaltning av marksamfälligheterna – inom de grunder för förvaltningen som stadgarna anger – såväl upplåta arrenderätter som att säga upp arrendeförhållanden, i enlighet med arrendelagstiftningen. Det finns varken i stadgarna eller i några gällande föreskrifter något som begränsar föreningens rätt härvidlag.

Eftersom föreningen, genom föreningsstämman, har sådan behörighet, kan stämman ge styrelsen i uppdrag att vidta sådana uppsägningar, det finns inget som hindrar stämman från att bemyndiga styrelsen det.

Föreningen tillgodoser sina medlemmars gemensamma bästa med att försöka få ordning på oklara rättsförhållanden genom att få till stånd skriftliga avtal, så att varken föreningen eller arrendatorerna behöver sväva i ovisshet om vad som gäller. Föreningsstämmans beslut är allmänt hållet och gäller generellt för alla arrendeförhållanden inom marksamfälligheterna, inte specifikt för klagandenas nyttjanderätt.

#### **UTVECKLANDE AV TALAN**

**S.G.** och **I.G-R.** har utvecklat sin talan enligt följande.

Det beslut som ska prövas i målet är att Ströms Samfällighetsförening har fattat beslut att säga upp arrenden för de sjöbods innehavare som inte vill teckna kontrakt, vilket man givit styrelsen i uppdrag att verkställa.

Frågan är om målet ska handla om ett separat kortfattat beslut utan att koppla det till vare sig någon bakomliggande orsak till att beslutet fattades eller till vad som skett efter beslutet, vilket är föreningens ståndpunkt, eller om det ska ges en kontext för att därmed kunna avgöra vad som var meningen och orsaken till beslutet och om det som beslutet syftade till är tillåtligt.

Frågan är också om beslutet är fattat med beaktande av alla medlemmars gemensamma bästa och därutöver varje medlems enskilda intresse i skäligen omfattning.

Föreningen har genom sitt beslut och det som har skett kring beslutet åsidosatt likställighetsprincipen. Beslutet har inte fått fattas på det sätt som det är utformat inklusive andemeningen med beslutet och hur det därefter fullföljts.

Föreningen är av uppfattningen att även delägare i marksamfälligheten, som också är sjöbods innehavare, ska skriva på avtal om lägenhetsarrende. Föreningen har angett det både som sin grund för bestridandet och genom att man rent faktiskt har träffat sådana avtal med delägare. Det innebär att beslutet måste prövas såvitt avser rätten att säga upp de delägare som inte skriver på.

Bakgrunden till den samfälliga marken är ett laga skifte 1854 då marken avsattes för gemensamma ändamål. Syftet med att avsätta denna mark var bland annat att tillgodose delägande fastigheters behov av sjöbodar och bryggor. Detta framgår av del av överenskommelse vid skiftet och renskrivning av detta.

På de fastighetsindelade kartorna framgår vilka områden på marken som ingår i marksamfälligheten. Samfälligheten C var för övrigt inte registrerad när samfällighetsföreningen bildades, men beskrivs som platsen norr om A och registrerades senare.

Innan Ströms Samfällighetsförening bildades sköttes förvaltningen av den gemensamma marken av delägarna till de fastigheter som ägde del i samfälligheten.

Det fanns några förtroendepersoner som hade vissa uppdrag, men det var ingen ordnad förvaltning i övrigt. Det fungerade på det viset i nästan 140 år. Sammanträde för att bilda samfällighetsföreningen hölls i oktober 1991 och enligt stadgarna ska föreningen förvalta de avsatta områdena enligt laga skiftet. Ändamålet är att tillhandhålla mark för fiske, samfärdsel, bad och rekreation, båtbyggeri, sjöbodar, kiosk samt båt- och bilplatser. Allt i huvudsak för delägare och närboende.

Nyttjanderätten som ingår i markägandet utövas i enlighet med ändamålet vid samfälligheterna tillkomst och i samförstånd mellan delägarna och har utövats utan tvistighet i ca 170 år även beträffande sjöbodar och bryggor, så länge dessa har funnits på platsen.

Den samfällda marken ska alltså enligt ändamålet vid tillkomsten användas bland annat för fiske och sjöbodar, vilket blev fallet, och det är också en del av vad samfällighetsföreningen ska förvalta och bibehålla.

De sjöbodar som finns på platsen är tio till antalet. De som berör dem är två sjöbodar med tillhörande bryggdäck och bryggor. Den äldre sjöboden uppfördes omkring år 1850 av A.R. den äldre. Vem han var i förhållande till kärandena framgår av släkträd upprättat av I.G-R.. Av släktförhållandena framgår att A.R. var farfarsfarfar till I.G-R.. I målet finns också en bouppteckning efter E.K.R. som avled den 9 februari 1929. Bouppteckningen är från den 21 mars samma år. Hon dog före A.R.. Av bouppteckningen framgår att i boet ingick bland annat en fastighet och därutöver fiskeföremål och en tredjedel i en sjöbod. Det är den aktuella sjöboden. Efter A.R. den yngre har sjöboden gått vidare i släkten genom Ingas farfar, sedan hennes far Åe. och därefter till henne. Den har alltså ägts och nyttjats sedan ca 1850, med markdelägarnas medgivande.

Den yngre sjöboden uppfördes 1950 av L.O. tillsammans med två av hans bröder, Tr. och V.O.. L.O. hade ytterligare en bror, Al.,

men han var utlöst ur ägandet innan detta. Boden nyttjades av de tre bröderna, men mest av Tr. och Vd. som bodde på platsen och också var delägare i marksamfälligheten. Efter bröderna ärvdes boden av Al.s dotter B-M.O.. Hon sålde i sin tur boden till B.W. som inte var släkt med henne. Ur hans dödsbo löste R.H. ut boden mot betalning och han nyttjade den tillsammans med I.G-R.s far Å.R.. R.H. sålde i sin tur sjöboden till I.G-R. 1995 för 20 000 kronor.

I.G-R. ägde vid tidpunkten och sedan 1987 en fastighet på Slussen, H, som inte var delägare i marksamfälligheten. Hon köpte fastigheten av sin far Å.R.. Eftersom hon inte var delägare i marksamfälligheten ansåg hon att hon skulle betala för sitt nyttjande av marken tillhörande sjöbod och brygga och pratade med samfällighetsföreningen om detta. Hon fick mest en axelryckning till svar – det ansågs inte nödvändigt. Men det gjorde hon i alla fall och betalning erlades mellan åren 1995 och 2019.

År 2019 köpte I.G-R. ytterligare en fastighet, F, som är delägare i marksamfälligheten. Därigenom upphörde hennes skyldighet att betala för nyttjandet och hon krävdes inte heller på avgift. Genom beslut 2021 i samfällighetsföreningen skulle även delägare i samfälligheten betala för nyttjande av sjöbod och bryggor, vilket I.G-R. ansåg vara rimligt, och därför betalar hon sedan 2022 igen.

S.G. erhöll del i F i februari 2022 och del i den yngre sjöboden vid samma tid. Även han är således delägare i marksamfälligheten.

Det klandrade beslutet som samfällighetsföreningen har fattat är ett beslut om att säga upp arrenden för de personer som inte skriver på ett avtal om lägenhetsarrende för sina sjöbod och bryggor. Detta beslut har föregåtts av en hel del diskussioner och omständigheter som är relevanta.

Samfällighetsföreningen har tillsammans med Slussens pensionat haft en önskan om att uppföra en strandpromenad längs med vattenlinjen, från pensionatet till magasinet och därmed förbi kärandenas sjöbodarna. Detta har varit på tal länge, men inte vunnit gehör hos dem som bor på Slussen. Sommaren 2020 blev det återigen aktuellt. Föreningens ordförande K.O. initierade ett samtal med I.G-R. om saken. Kontentan av mötena var att ägarna till de aktuella sjöbodarna inte ville att den tilltänkta strandpromenaden skulle gå över och ta i anspråk deras befintliga bryggor och sjöbodarna.

På våren 2021 visade det sig att Ströms samfällighetsförening hade ansökt om strandskyddsdispens från kommunen vilket länsstyrelsen godkände. Vetskap om detta fick medlemmarna och i vart fall kärandena genom Facebook och en ägare till pensionatet. Då kom det också fram att vid ansökan hade medföljande ritningar till kommunen inte innehållit uppgift om de sjöbodarna och bryggor som ligger där strandpromenaden skulle dras fram. Det hölls nu flera möten.

Eftersom det framgick att strandpromenaden skulle komma på en högre höjd än bryggorna och sjöbodarna, behövdes ombyggnationer, eventuell höjning av själva bodarna för att kunna komma in i dem osv. Som framgår av utlåtande från Bohusläns museum den 30 mars 2022 utgör bland annat de två sjöbodarna några av de nyckelvärden som finns i kulturmiljön och förändringar bör göras hänsynsfullt och ursprungliga byggnadsdelar bibehållas. Föreningens uppfattning genom K.O. var dock att strandpromenaden skulle dras över deras bryggdäck och i den höjd som man bestämt och något alternativ var inte aktuellt.

Därpå bestämde Ströms samfällighetsförening att det behövdes arrendeavtal med de som har sjöbod och bryggor på Slussen. Det gjordes vid stämman 15 augusti 2021. Detta följdes av framtagande av sådana kontrakt, vilket tog ett par månader. I oktober eller november 2021 fick I.G-R. ett avtal, personligen överlämnat av K.O.. Samma avtal fick bl.a. L.R., en annan delägare till den äldre sjöboden, på mail utan föregående information. Inte heller han skrev på. Av avtalet framgår bland annat att avtalet skulle tecknas på ett år och

att arrenderätten inte fick övergå till annan, inte heller genom arv eller testamente. Det framgår också vilket område som nyttjanderätten skulle avse.

I.G-R. uppgav att hon inte ansåg sig skyldig att teckna ett sådant avtal och skrev inte på. I december 2021 var K.O. återigen på besök hos I.G-R. för att övertala henne att skriva på. Så blev det inte.

I februari 2022 ville I.G-R. veta om någon mer än de hade förelagts avtal och hon mailade därför K.O. om detta. I mailet ber hon om kopior av övriga sjöbodsavtal inom området. Detta fick hon genom svar den 4 mars 2022. De avtal hon då fick hade ändringar avseende avtalstiden – tre år i stället för ett – och rätt för make, maka, sambo och bröstarvinge att överta kontraktet vid dödsfall.

Detta avtal var alltså inte det som hon och hennes kusiner hade fått under hösten 2021 och uppmanats att skriva på. Det som ytterligare ska belysas är att dessa senare avtal, precis som det som I.G-R. och hennes släktingar fick, också har inmätta och på karta inritade områden som omfattas av respektive arrendekontrakt.

Det som ska noteras är att när man jämför verklighetens utseende på bryggor och bryggdäcks utseende för kärandenas sjöbodar och bryggor är att deras arrendekontrakt skulle omfatta sjöboden och den yttre bryggan, men inte den bryggdel som förbinder sjöboden och bryggan. När man jämför med övrigas kontrakt ser man att de får arrendera hela området mellan byggnaden och bryggan, dvs. utan något mellanrum. Det finns ingen förklaring från Ströms samfällighetsförening om orsaken till att de ansåg att just kärandena inte skulle få arrendera hela det område de äger och nyttjar idag. Det som är slående är dock att det är just där, på dessa bryggdelar, som den tilltänkta strandpromenaden ska dras.

På samma kartor kan man se den bod som numera är en bastu. Vid en jämförelse mellan vad det arrendet omfattar och hur verkligheten ser ut kan man konstatera, att det inte är en enklare sjöbod och det finns ingen brygga.

När det aktuella beslutet fattades vid föreningsstämman den 20 mars 2022 hade några ännu inte skrivit på, bl.a. kärandena. I målet är ostridigt att beslutet innehåller dels själva beslutet att föreningen har rätt att säga upp och ska göra det, dels ett uppdrag till styrelsen att genomföra beslutet. Det är också klart att föreningen rent faktiskt har gjort det. Uppsägningen av kärandena delgavs med delgivningsman i augusti 2022. Enligt uppsägningen ska avflyttning ske den 12 mars 2023.

Som framgår av T.S.s utredning har pensionatet sin byggnad till större delen belägen på E, dvs. samfällighetens mark. Det innebär att Ströms samfällighetsförening i medlemmarna intresse har bort kräva även av pensionatet ett arrendekontrakt av något slag för detta nyttjande så länge man menar att alla nyttjare ska ha kontrakt. Det har inte skett.

A.D. har i sitt rättsutlåtande kommit fram till att det inte utöver den äganderätt som tillkommer en andelsägande fastighet som kärandena har, behövs ett särskilt nyttjanderättsavtal om markupplåtelse för att de ska kunna ha kvar sjöbodrar och bryggor på den samfällda marken. Han menar också att det kan ifrågasättas om det alls är möjligt för en delägare att med bindande verkan ingå ett sådant avtal. Rätten till den samfällda marken är förenad med äganderätten till de deläggande fastigheterna. Så länge nyttjandet försiggår i enlighet med ändamålet och inte utöver det och dessutom i samförstånd mellan delägarna och utan ifrågasättande av rätten från dessas sida, pågår nyttjandet med en befintlig rätt.

Därutöver konstaterar han, att nyttjanderätt till fast egendom enligt jordabalken ska vara upplåten av fastighetsägare till annan. I det här fallet är det upplåtelse till sig själv, vilket inte är ett nyttjanderättsavtal enligt jordabalken. Det kan dessutom vara så att upplåtelsen är ogiltig i enlighet med 7 kap. 9 § jordabalken. Där slås fast att sakrätt, t.ex. nyttjanderätt, i någons andel i fastighets andel i samfällid mark inte kan ske. Om de avtal som Ströms Samfällighetsförening har krävt inte är tillåtna är det inte heller tillåtet att säga upp dem.

F.W. har oberoende av D.s utlåtande kommit till samma slutsats, nämligen att inget hindrar att samfällighetsföreningen upplåter nyttjanderätter till andra än delägare. Om avtal ändå skrivs med delägare är det en annan sorts avtal, men i vart fall inget nyttjanderättsavtal enligt jordabalken eftersom sådant inte kan träffas med delägare. Reglerna om uppsägning av nyttjanderätten i jordabalken är därför inte heller tillämpliga för delägare.

Förutom det ovan sagda kränks kändenas äganderätt genom det klandrade beslutet och verkställigheten av det, utan att något angeläget allmänt intresse kräver det. Det är i strid med 2 kap. 15 § regeringsformen.

**Samfällighetsföreningen** har utvecklat sin talan enligt följande.

Samfällighetsföreningen förvaltar en handfull marksamfälligheter belägna på Orust, däribland de med beteckningarna A, C och E. Marksamfälligheterna ska förvaltas i enlighet med vad som bestämts om dess ändamål vid föreningens bildande. Enligt föreningens stadgar är ändamålet "tillhandahållande av mark för fiske, samfärdsel, bad och rekreation, båtbyggeri, sjöbodas, kiosk samt båt- och bilplatser, allt i huvudsak för delägare och närboende".

På den samfällt ägda marken finns tio sjöbodas, varav fem ägs av föreningens medlemmar, fyra ägs av personer som inte är medlemmar i föreningen. En sjöbod samägs av två medlemmar och tre personer som inte är medlemmar. Några av arrendeförhållandena omfattar även bryggas. Ingivna kartor utvisar vilka områden som enligt föreningens uppfattning är upplåtna med arrenden för sjöbodas och bryggas.

Vid föreningsstämma den 15 augusti 2021 beslutade stämman att ge styrelsen i uppdrag att ta fram kontrakt och teckna avtal med sjöbodsägarna, att även sjöbodsägare som är delägare i samfälligheten ska betala arrendavgift liksom övriga sjöbodsägare och att arrendavgiften ska omfatta sjöbod, brygga och en båtplats. Besluten framgår av punkt 25 i protokollet från stämman. Besluten



klandrades inte, varken såvitt gäller kravet på skriftliga avtal eller att delägarna ska betala arrendeavgifter.

Genom skriftliga kontrakt vill föreningen få säkerställt vilka som är arrendatorer av den mark som föreningen förvaltar och vad som gäller för arrendeförhållandena. Det är väsentligt att klara ut och skriftligt reglera de rättsförhållanden som finns inom marksamfälligheterna. Föreningen hade just tvingats till en långvarig och kostsam process med den ideella förening inom Slussen som tidigare arrenderade småbåtshamnen, piren m.m., en process i syfte att få reglerat arrendeförhållandet rörande det lägenhetsarrende som fanns, för vilket skriftligt avtal saknades. Styrelsen tog fram skriftliga kontrakt med kommunens sjöbodsarrendekontrakt som förlaga.

Efter synpunkter från någon av arrendatorerna gjordes justeringar i kontrakten beträffande kontraktstiden och möjligheten att överföra arrenderätten genom vissa familjerättsliga fång. De justerade kontrakten sändes ut till alla arrendatorerna, till I.G-R. den 4 mars 2022, genom e-post, från K.O., sedan hon återkopplat till honom i slutet av februari månad.

Att alla som arrenderar sjöbodar av föreningen ska ha likalydande kontraktsvillkor är en självklarhet, föreningen kan inte ha olika kontraktsvillkor för arrendatorerna. Att arrendatorerna har fått kontraktsförslagen vid olika tillfällen, spelar i det sammanhanget ingen roll.

I det kontraktsförslag som I.G-R. erhöll den 4 mars 2022 av K.O. anges bland annat arrendetiden till tre år. I § 8 stadgas möjlighet för efterlevande make/maka/sambo och bröstarvinge att överta kontraktsrätten.

Eftersom föreningen fick beskedet att kärandena inte ämnade skriva på arrendekontraktet, fick styrelsen anledning att fundera över hur man skulle hantera en sådan situation. Bland annat lärdomen av arrendetvisten med föreningen Slussen innebar att styrelsen hänsköt till föreningsstämman att fatta beslut om detta.

Vid föreningsstämman den 20 mars 2022 beslutade därför stämman att uppsägning skulle ske av de sjöbodsarrenden för vilka arrendatorerna inte vill teckna kontrakt och gav styrelsen i uppdrag att verkställa uppsägningarna. Stämmobeslutet är ett allmän hållet generellt beslut av innebörd att de arrenden för vilka skriftliga kontrakt vägras ska sägas upp, beslutet avser inte specifikt klagandena.

Eftersom ägarna till sjöbodarna erlagt "tomthyra" till samfällighetsföreningen, enligt av föreningen utställda fakturor, varav några har ingetts och vitsordats av kärandena och stämman utan klander beslutat att även delägarna ska betala arrendeavgift liksom övriga sjöbodsägare, är föreningens bedömning att fråga är om lägenhetsarrenden och att det är inom föreningens ändamål att hantera sådana arrendeförhållanden, lika för delägare och icke delägare.

Genom att bringa ordning i de markförhållanden som föreningen är satt att förvalta, med inmätningar av respektive område och skriftliga arrendeavtal, så som jordabalken föreskriver, allt i överensstämmelse med stadgarna, samt att bringa de arrenden att upphöra för vilka arrendatorerna vägrar sådan ordning, tillgodoser samfällighetsföreningen medlemmarnas gemensamma bästa. Det ligger i medlemmarnas gemensamma intressen att bringa ordning i oklara rättsförhållanden.

Vid sin förvaltning av samfälligheterna ska föreningen i första hand sträva efter att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, att nå så fördelaktiga resultat som möjligt för medlemskollektivet. Föreningen ska även, i skäligen omfattning, beakta varje medlems enskilda intressen.

De skriftliga avtal som har erbjudits arrendatorerna har för arrendatorn bättre villkor än vad som är fallet vid ett kontraktslöst förhållande, såvitt gäller avtalstidens längd och möjligheten att närstående kan överta arrendet vid arrendators frånfalle. Det kan därför inte av det skälet vara till nackdel för medlems enskilda intresse att få ett skriftligt avtal, för det fall fråga är om lägenhetsarrenden, så som föreningen anser. Föreningens intresse att få teckna skriftliga avtal kan inte stå tillbaka för en enskild

medlems motsatta intresse, det är inte innebörden av den åberopade bestämmelsen i 19 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

Om det skulle föreligga olikheter mellan klagandenas arrenden och de övriga åtta sjöbodsarrendena saknar betydelse för den sak som ska prövas i målet. Om det vid en uppsägning av klagandenas arrenden, av någon anledning skulle visa sig att samfällighetsföreningen saknade rätt att vidta en sådan uppsägning, så blir ju uppsägningen verkningslös, föreningsstämmans klandrade beslut som gäller generellt för samtliga arrendeförhållanden är ju inte felaktigt av det skälet, om det skulle föreligga några specifika omständigheter hänförliga till just deras förhållanden.

Det ska i sammanhanget noteras att de åtta andra arrendatorerna har skrivit under sina arrendeavtal, nöjda med att efter alla år få sina arrenderätter skriftligt reglerade.

Kärandena gör i målet gällande att föreningen åsidosätter en princip att behandla alla medlemmar lika, genom att inte rikta några ersättningskrav gentemot ägarna till pensionatsbyggnaden, som enligt klagandenas uppgift delvis står på marksamfälligheten E. Hur det förhåller sig med den saken är inte utrett. När uppgiften dök upp från kärandenas sida gick K.O. igenom föreningens gamla pärmar och fann en skiss som talar för att byggnaden delvis är placerad på fastigheten E. Föreningen kommer inte heller att åsidosätta någon likabehandlingsprincip i detta avseende, sedan uppgifterna har framförts, kommer föreningen att inhämta en professionell bedömning av de faktiska gränsförhållandena, därefter har föreningsmedlemmarna underlag att fatta beslut om vilka åtgärder som kan och bör vidtas. Men, oavsett hur det förhåller sig härmed, är, inte heller frågan om pensionatsbyggnadens placering någonting som rör prövningen av saken i det här målet, nämligen föreningsstämmans beslut att få fram skriftliga arrendeavtal och att säga upp de arrendeförhållanden för vilka sådana kontrakt inte går att få till stånd.

Vad så gäller byggnationen av den "strandpromenad" som kärandena i stor utsträckning uppehåller sig vid kan konstateras att föreningsstämman den 15 augusti 2021 beslutade att styrelsen fick mandat att påbörja byggnationen av promenadleden. Detta stämmobeslut har inte klandrats.

Projektet är ekonomiskt stöttat av Jordbruksverket, den lokala sparbanken och en stiftelse. Länsstyrelsen har godkänt kommunens strandskyddsdispens och underhand meddelat föreningen att företaget enligt handläggarens bedömning inte kräver anmälan eller tillstånd avseende vattenverksamhet utan det kan utföras med stöd av undantagsbestämmelsen i 11 kap. 12 § miljöbalken. Kommunen meddelade föreningen att enligt kommunens uppfattning behövs inte bygglov för åtgärden. Länsstyrelsen har vid sin tillsyn även funnit att projektet uppenbart inte får någon påverkan på allmänna intressen, det framgår av det beslut som kärandena har gett in i målet.

När det gäller projektet med "Strandpromenaden", har samfällighetsföreningen, genom sin styrelse efter bästa förmåga försökt och anser sig ha gjort allting korrekt vid verkställandet av det uppdrag som stämman gav styrelsen. Syftet med strandpromenaden är att öka allmänhetens tillgänglighet till området. Projektet tillgodoser i första hand medlemmarnas gemensamma bästa, genom att området utvecklas, i linje med vad föreningen har gjort under de senaste åren genom att iordningsställa småbåtshamnen, piren, badplats, toaletter m.m., helt i enlighet med grunderna för föreningens förvaltning.

Det finns inget direkt samband mellan samfällighetsföreningens önskan att få skriftliga arrendeavtal och föreningens önskan att utveckla området med att anlägga strandpromenaden. Klagandenas påstående att syftet med skriftliga arrendeavtal skulle vara att få klagandenas arrendeförhållanden att upphöra, är motsägelsefullt; skriftliga treårsavtal innebär ju längre uppsägningstid än ett kontraktslöst arrendeförhållande och om det inte ens är möjligt att träffa ett arrendekontrakt med klagandena – så som de gör gällande – så blir det ju inte ett arrendeförhållanden endast för att man skriver ett avtal.

Projektet med strandpromenaden tillgodoser uppenbart i första hand medlemmarnas gemensamma bästa där i skäligen omfattning även beaktas varje medlems enskilda intressen.

Kärandena har pekat på att det kontraktsförslag de fått skiljer sig i förhållande till övriga arrendatorer såtillvida att arrenderätten omfattar marken under sjöboden och bryggan, men inte marken som är däremellan. Vid stämman den 15 augusti 2021 beslutades att styrelsen skulle börja bygga den strandpromenad som hade planerats under flera års tid och att detaljer först skulle tas fram, vilket mynnade ut i det informationsblad som getts in i målet och som utvisar promenadledens sträckning. Byggnationen innebär med nödvändighet att på en mindre sträcka, mellan kärandenas sjöbodar och bryggor, kommer promenaddäcket att löpa på en sträcka av cirka tio löpmeter. Det är av flera skäl föreningen som har att bygga, äga, förvalta och ansvara för promenadleden i sin helhet, av ansvars- och försäkringsskäl, på grund av erhållna sponsor- och fondmedel m.m., promenadleden kan inte delas in i olika sträckor varav några ägs av enskilda.

Förutom denna begränsade sträcka, skulle klagandena haft fortsatt oförändrad nyttjanderätt till sina sjöbodar och bryggor genom det treåriga arrendeavtal som förelagts dem, på samma sätt som övriga arrendatorer. Detta är, om något, att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, att nå så fördelaktiga resultat som möjligt för medlemskollektivet, men även, i skäligen omfattning, beakta varje medlems enskilda intressen.

#### **UTREDNINGEN**

På I.G-R.s och S.G.s begäran har förhör under sanningsförsäkran hållits med dem själva och med vittnet L.R.. Förhör under sanningsförsäkran har också hållits med en ledamot i styrelsen för samfällighetsföreningen, K.O.. Detta på begäran av I.G-R. och S.G. samt samfällighetsföreningen.

Parterna har därutöver åberopat skriftlig bevisning.

*Förhör med I.G-R.*

Hennes släkt har varit vid Slussen sedan 1600-talet. Hennes föräldrahem finns i Slussen. Hon flyttade dit permanent 1991 efter att ha köpt föräldrahemmet 1989. Den äldre sjöboden byggdes av hennes farfars farfar Am. d.ä. Hennes far har berättat att hans far berättat att dennes farfar byggde sjöboden. Am. d.ä. flyttade till Slussen 1851. Alla har använt sjöboden parallellt i alla generationer. De som nu äger sjöboden förutom hon och S.G. är kusiner till henne. Det hon har lärt sig är att sjöboden är en del av fastigheten. För att driva verksamhet nere i hamnen gäller det som står i laga skiftet och stadgarna. Den nuvarande styrelsen tillträdde 1992. Innan dess var man helt överens. Den rätt hon har grundar sig i delaktighet i samfälligheten.

Den yngre sjöboden är uppförd ca 1950 av bröderna Tr., Vd. och L.O.. De hade del i samfälligheten. Det var därför de fick tillåtelse att bygga sjöboden. Det fanns bara en arvinge till bröderna. Det var den fjärde brodern Al. dotter B-M.O. Hon ärvde gården, sålde den sedan men behöll en gårdsdel, G. R.H. köpte därefter nämnda fastighet och även sjöboden. När B.W. dog 1983 gjorde de upp i dödsboet att R.H. skulle lösa ut sjöboden. R.H. ägde sjöboden fram till 1995 då hon köpte den av honom.

Hon har betalat för nyttjandet av sjöboden men gjorde det inte under de två första åren. Hon betalade i efterhand även för de två första åren. Hon betalade fram till 2019 då hon blev delägare i samfälligheten genom köpet av F. Hon ringde då upp R.A. och fick veta att hon inte behövde betala eftersom hon var delägare. I augusti 2021 beslutade föreningen att även delägare skulle behöva betala. Hon har nu fått en räkning från R.O. och på fakturan står det lägenhetsarrende. S.G. fick del av sjöboden och F i början av 2022.

Första gången hon hörde talas om arrende var i augusti 2021 i samband med kallelsen till årsstämman. De fick då ingen information om vad som skulle stå i

arrendekontrakten. Tidigare var det så att om någon delägare till sjöboden hade del i samfälligheten så var det inte tal om att betalning behövde ske.

Sommaren 2020 var hon nere vid sjöboden. Då kom K.O. och R.A. och sade ”här ska vi bygga en strandpromenad”. Hon hade hört det förut, i och med att pensionatägaren hade skrivit om det på facebook. Hon svarade att de inte fick röra bryggorna och att hon måste tala med sina kusiner.

Kusinerna träffades. Sen hörde hon ingenting förrän i april 2021. De hade då ett möte med K.O. och R.A.. De ville egentligen tala med hela styrelsen. K.O. och R.A. förklarade att de tänkte bygga strandpromenaden över hennes brygga. Hon och kusinerna gav beskedet att de måste förhandla. Alla var eniga om det.

Vid årsmötet 2021 var första gången det blev sagt något om arrende för delägare. Sedan kom ett brev i september från K.O. om att S.G. lyft frågan om vem som ska äga strandpromenaden. I brevet framgick att föreningen måste äga strandpromenaden i dess helhet med hänsyn till försäkringar och underhåll. Hon fick sedan ett kontrakt per mail med information om att de skulle skriva i namn och personnummer. Hon pratade därefter med sina kusiner. En av dem sa att det här är ju rena avhysningen. Den 4 december 2021 kom K.O. till hennes hus och frågade om de hade skrivit på. Hon gav besked att hon måste prata med sina kusiner först men att det inte skulle hinnas med före jul. K.O. sa då ”vill du att jag säger upp dig?”

I januari 2022 körde hon förbi S.R. som är delägare i samfälligheten. Hon frågade om han hade hört något från föreningen om kontrakt. Det hade han inte gjort. Därefter träffades kusinerna emellan och kom överens om att skriva ett mail till K.O. och be att få ansökan om bygglov och kopior av de andra kontrakten för att jämföra inklusive boden som pensionatsägarna hyr. När hon på nytt talade med S.R. berättade denne att han fått igenom en del ändringar i kontraktet. Det kontrakt hon sedan fick trodde hon inte gällde henne

utan var en kopia av ett kontrakt som hade lämnats till övriga. Skillnaden mellan det kontrakt hon då fick och det hon fått tidigare var att man fick ärva och att kontraktslängden var tre år istället för ett. Hon tror inte det fanns en kartbilaga i det senare kontraktet. I det första kontraktet var på den bilagda kartan bryggdelen runt sjöboden inte med.

Hon blev därefter uppsagd i början av september. Hon skrev varken på uppsägningen eller delgivningen.

Det finns personer i samfälligheten som har fördelar som hon inte har. Pensionatsdelägaren har suttit som vice ordförande i föreningen ända sedan den bildades 1992. Pensionatet har byggts ut och åkt fast för 7 till 8 svartbyggen. Föreningen borde ha reagerat på det. Pensionatet fick bygga bastu. K.O. hade ett gammalt båthus som stod och var fallfärdigt. Pensionatet fick tillstånd till nybyggnad av havsbastu. Den nyttjas av pensionatet. Om någon annan ber att få hyra det får de ett nej. Den har stått tomt 360 dagar per år. Det är samma sak med magasinet.

Från samfällighetsföreningen har ingen information kommit under alla år över huvudtaget. De har hela tiden blivit väldigt illa behandlade av K.O. som inte informerar om något. Hon fick inte reda på vad de hade för tillstånd att bygga utan hon fick själv begära ut strandskyddsdispensen. Hon har blivit illa behandlad på sociala medier.

*Förhör med S.G.*

Det var hans morfars farfars far Am. som byggde sjöboden. Han har fått veta det av sin mamma och andra i släkten.

I april 2021 träffades han och släktingarna och var upprörda för att föreningen hade sökt strandskyddsdispens för en strandpromenad. Underlaget i ansökan var bristfälligt. De hade möten med R.A. och K.O. då de fick besked om hur strandpromenaden skulle dras över deras bryggdel. I beslutet om



strandskyddsdispens stod det att befintliga bryggor skulle sammanlänkas. Vid mötet förde de fram att de var beredda att förstärka bryggdäcket. K.O. sa då vi får se hur det blir med den här sjöboden. Han upplevde det som ett hot om uppsägning.

Efter mötet fick han ett mail om ett möte angående ägandet av strandpromenaden. Han var med och lyssnade på mötet. K.O. redogjorde då om att han hade haft kontakt med en advokat och att det behövdes arrendekontrakt för att få ordning på allting. Vid årsmötet togs det här beslutet om arrendekontrakt. I kallelsen till mötet var första gången som arrendekontrakt fördes på tal. Han gav besked om att de inte tänkte teckna kontrakt. Årsmötet avslutades med att K.O. sa att han var färdig med honom.

I det kontrakt som skickades till I.G-R. var i bilagd karta bryggdelen runt sjöboden inte med. Han visste inte om någon annan hade fått ett kontrakt men trodde inte det. Han upplevde det som att de var problemet.

I det andra kontraktet som skickades till I.G-R. var ändringar införda. Han vet inte om det var en kartbilaga med i det.

Han var med på årsmötet 2022. Han upplevde att K.O. påstod att de sinkade projektet. Ägaren till pensionatet sa ”ni obstruerar strandpromenaden”. Han visste inte om de hade sökt alla tillstånd som behövdes, bara om strandskyddsdispens. I den kontexten kom det upp att K.O. frågat sin advokat om hur de skulle göra med de som inte vill skriva på kontrakten. ”Säg upp dem” hade han fått till svar, att det var lägenhetsarrende som kunde sägas upp enligt jordabalkens regler. Han upplevde det som att styrelsen begärde mandat att säga upp dem. Han vet inte exakt hur det uttrycktes. Han missförstod och trodde faktiskt att de hade blivit uppsagda. Han sa då att de bestrider detta. I protokollet stod istället att de reserverade sig.

Pensionatet har i alla år haft egendom på samfälld mark utan att ha blivit ifrågasatt. Större delen av deras brygga är inte med i kontraktsförslaget. Alla andra har

bryggor med. I ett kontrakt finns en båtplatsrättighet trots att det aldrig funnits en brygga.

*Förhör med L.R.*

Han är delägare till den äldre sjöboden. Han ärvde delen av sin pappa. Han har fått veta av sin far att den uppfördes av farfars farfar Am. d.ä. i mitten av 1800-talet. Han har upplevt att sjöboden har varit tillgänglig och släktens egendom under alla år.

Han blev varse om strandpromenaden genom ett beslut som kommunen fattade i början av 2021. Strandpromenaden går förbi sjöboden. De hade ett möte med styrelsen för samfälligheten om huruvida det gick att ansluta höjden och lägga strandpromenaden på ett annat sätt. De uttryckte att strandpromenaden kunde läggas norr om S.G.s och I.G-R.s sjöbod. Detta hade varit en mer naturlig anslutning. De bestämde att S.G. skulle vara deras talesperson. Diskussionerna med styrelsen ledde dock inte till några förändringar.

Det kom ett kontraktsförslag hösten 2021. Han tyckte det var ett bedrövligt kontrakt. Det skulle löpa på ett år. Det fanns flera förbehåll om att det inte fick gå i arv eller ges som gåva. Han upplevde det som att de ville ta över sjöboden. Det var en kartbilaga med. På kartbilagan var det ett mellanrum mellan den äldre sjöbodens brygga och sjöboden. De skulle få hyra änden av bryggan men inte området mellan bryggan och sjöboden. Han skrev inte under kontraktet. Han tror inte det var någon annan som fick ett kontrakt. Flera månader senare fick S.R. ett kontrakt. Andra fick ett kontraktsförslag med vissa förändringar.

Han har fått en uppsägning genom delgivningsman. Det var en uppsägning av ett lägenhetsarrende som gällde den äldre sjöboden. De har inget lägenhetsarrende. Han har inte godtagit uppsägningen.

Han tycker inte hanteringen har varit schysst. Han tror att det är pensionatets ägare som drivit frågan hela tiden. Samfälligheten vill säkert väl för Slussen men

behandlar inte alla delägare lika. Bastun t.ex. är en gammal sjöbod som ägs av K.O.. Den har kunnat göras om till bastu. Enligt det kontraktsförslag de har fått har de inte rätt att göra några förändringar.

*Förhör med K.O.*

Han har varit ordförande i samfällighetsföreningen sedan den registrerades. Föreningen Slussen skötte tidigare småbåtshamnen. Den skötte även badplatsen för samfällighetsförenings räkning. Det uppstod problem och 2019 avslutades samarbetet med föreningen. De hade haft problem med föreningen Slussen i och med att det inte fanns några skriftliga kontrakt. Det var det som var bakgrunden till att styrelsen såg ett behov av att ta fram kontakt gällande sjöboddar. Efter att ha avtalsreglerat med båtplatserna blev det dags att ta upp frågan om kontrakt med sjöbodsägarna.

Styrelsen gavs uppdrag vid årsmötet 2021 att ta fram ett kontrakt vilket de gjorde. Styrelsen använde sig av en kontraktsmall som kommunen använt efter kontakt med advokat. Han skickade ett kontraktsförslag till I.G-R.. Att det skickades till henne först var pga. av en känsla att det skulle komma mest invändningar därifrån. Det är riktigt att i kartbilagan var inte bryggdelen vid sjöboden med. Detta eftersom strandpromenaden ska gå där.

Han träffade I.G-R. i slutet av 2021 och frågade om hon hade några synpunkter på avtalet. Han fick till svar att hon ville träffa hela styrelsen. Han samtalade med styrelsen efter mötet med Inga och skickade ett mail till henne att det gick bra men att det vore bra om det fanns en agenda för mötet. Han fick till svar att det inte gick att ha ett möte innan årsskiftet och att I.G-R. skulle återkomma angående tid för möte. Därefter hörde han inte ifrån I.G-R. igen. Innan årsmötet hade de ett styrelsemöte. De diskuterade då frågan om hur de skulle göra med kontrakten och kom fram till att skicka ut kontraktsförslag till flera personer. Han fick respons från S.R. som ville få med vissa ändringar. När I.G-R. ville ta del av andra sjöbodsägares kontrakt var det ingen som hade skrivit på något kontrakt. Ett

kontrakt med revideringar skickades till I.G-R. men de fick ingen respons på det. De började teckna avtal med sjöbodsägare i enlighet med det reviderade kontraktet.

Strandpromenaden har diskuterats under många år men tog fart i samband med att Orust kommun hade med den i en fördjupad översiktsplan för Slussen.

Strandpromenaden togs upp vid årsmötet 2021. Det framfördes kommentarer om att det var oklart hur strandpromenaden skulle se ut. Stämman beslutade då att styrelsen skulle ta fram ett förslag. Alla var för att strandpromenaden skulle anläggas. Förslaget annonserades på föreningens anslagstavla och på hemsidan. Angående Slussens pensionats byggnad och om den ligger på samfälld mark har det aldrig funnits anledning att ifrågasätta den. Frågan har dykt upp först nu i samband med denna tvist.

Strandpromenaden påverkar inte kärändenas sjöbodar alls. I diskussionerna med S.G. togs frågan upp om anpassning av höjder. Om det inte blir så får det göras ett trappsteg så att sjöboden blir tillgänglig. Strandpromenaden ska ägas av samfälligheten.

Det är riktigt att S.G. och I.G-R. äger sjöbodarna med bryggor, även den del där strandpromenaden ska gå. Den enklaste lösningen är att bryggdelen där strandpromenaden ska gå tas bort men den kan också ligga kvar under strandpromenaden.

Han fick uppfattningen vid diskussionen med S.G. att denne tyckte det var bra med ett kontrakt för att få det reglerat. De var också överens om höjd.

Att han inte skrev under kontraktet direkt för egen del avseende sin egen sjöbod var för att han ville vänta och se vilka synpunkter som kom in. Den brygga som talas om i kontraktet är bara ett bryggdäck utanför boden. Han hyr ut boden till Slussens pensionat som använder den som bastu. Enligt kontraktet har han rätt att upplåta boden i andra hand. Angående vad som sägs om sjöbodsändamål i kontraktet så har

han rätt att upplåta den enligt ett särskilt avtal som skrevs under i samband med det andra kontraktet.

Uppsägningen skedde mot bakgrund av att årsmötet gett i uppdrag att säga upp arrende. Han kan inte svara på med vilken rätt sjöbodsägarna nyttjar marken. Han menar att föreningen har rätt att säga upp även delägare från nyttjandet. Vad det grundar sig i är teknikaliteter som advokaten har bättre koll på.

Om kärandena hade skrivit på det första utkastet och synpunkter från andra föranlett ändringar i kontraktet med andra sjöbodsägare hade föreningen fått ändra även kärändenas avtal. Det kan bara finnas en sorts kontrakt.

Vad gäller kartan som visar att fastighetsgränsen går rakt genom sjöboden så är det enligt Lantmäteriet den karta för respektive fastighet som gäller. Han vet inte vad som gäller men han utgår från vad B.W. kommit fram till och den avskrift denne har gjort av en karta. B.W. är inte lantmätare men är en väldigt noggrann person.

### **DOMSKÄL**

*Frågan om beslutet ska upphävas*

Beslut som fattas på en samfällighetsförenings föreningsstämma får upphävas eller ändras om det inte har tillkommit i behörig ordning eller strider mot författning eller föreningens stadgar (se 53 § samfällighetslagen).

Den fråga mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om föreningsstämmans beslut den 20 mars 2022 under punkten 20 i stämmoprotokollet ska upphävas eller ändras. I protokollet anges under nämnda punkt att stämman ”gav styrelsen fullmakt att säga upp arrende på de sjöboddar som inte vill teckna kontrakt”. Parterna är överens om att det klandrade beslutet innebär att föreningen beslutat att säga upp arrenden för de sjöbodsarrendatorer som inte vill teckna kontrakt och ge styrelsen i uppdrag att verkställa uppsägningarna.

Det framgår av omständigheterna att det på den samfällda marken finns sammanlagt tio sjöbodar. En del av sjöbodarna ägs av personer som också äger en fastighet som har del i marksamfälligheten och som är medlemmar i samfällighetsföreningen. Det finns också sjöbodar som helt eller delvis ägs av personer som inte är delägare och medlemmar.

Beslutet på stämman föregicks av att ägarna till sjöbodarna fick ett avtalsutkast från företrädare för samfällighetsföreningens styrelse. Vid föregående föreningsstämma hade stämman gett styrelsen i uppdrag att ta fram och teckna avtal med sjöbodsägarna. Stämman hade då också beslutat att även delägare i samfälligheten ska betala arrendeavgift liksom övriga sjöbodsägare.

I.G-R. och S.G. är medlemmar i samfällighetsföreningen genom sitt innehav av fastigheten F som har del i samfällad mark. De äger dels en sjöbod gemensamt, dels en sjöbod tillsammans med andra personer varav vissa inte är medlemmar i föreningen. Som grund för talan har kärandena åberopat att föreningen inte har haft rätt att besluta om att säga upp dem från nyttjandet av sjöbodarna eftersom de som delägare i marksamfälligheterna inte behöver något arrendeavtal för nyttjande av marken där sjöbodarna står. De har också hävdad, beträffande den sjöbod som enligt dem uppfördes på 1850-talet att rätten att nyttja marken tillkommer dem genom urminnes hävd.

Frågan om det är möjligt att säga upp delägare i samfälligheterna från nyttjandet av den samfällda marken för sjöbodsändamål är nära förknippad med frågan om det är rättsligt möjligt för delägare till en marksamfällighet att med sakrättslig verkan ingå avtal om nyttjanderätt enligt jordabalken och som gäller fastighetsägaren själv. I kommentaren till arrendelagen hävdas att det varken finns något hinder enligt 7 kap. 9 § jordabalken eller i övrigt att så sker, förutsatt att avtalet innebär att arrenderätten gäller i hela fastigheten eller inom ett visst område av denna (se Bäärnielm m.fl., Arrendelagen, Juno version 38, 2022-04-22, 7 kap. 9 §). Mot en sådan uppfattning har anförts att så inte kan ske eftersom en grundläggande princip för en nyttjanderätt enligt jordabalken är att den är upplåten av en fastighets ägare

till en annan. En ägare av en i en samfällighet deltagande fastighet kan då inte med sakrättslig verkan upplåta nyttjanderätt till förmån för sig själv. Det är i sådana fall fråga om ett samarbetsavtal av något slag och inte ett nyttjanderättsavtal. (Se vidare ibid och där anförd litteratur samt Larsson m.fl., Jordabalken 7 kap. En kommentar. De allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt och servitut m.m., Juno version 1, 2017-06-26, 7 kap. 9 §).

Något givet svar på denna fråga ges varken i praxis eller i förarbetena till jordabalken (jfr NJA 1952 s. 37 samt prop. 1970:20 del B 1 s. 375 ff. och SOU 1960:25 s. 284 ff.).

Enligt mark- och miljödomstolens mening får visserligen som utgångspunkt gälla att en fastighetsägare inte med sakrättslig verkan kan upplåta en nyttjanderätt enligt jordabalken till sig själv. Ett undantag från denna huvudregel bör dock kunna komma ifråga i det fall det är fråga om nyttjanderätt avseende mark som är samfällad för flera fastigheter och som förvaltas av en samfällighetsförening. En annan ordning skulle i många fall hindra en långsiktig och god förvaltning av samfälligheten i enlighet med dess ändamål. Ändamålsskäl talar därför för att undantag från huvudregeln bör kunna komma ifråga.

Varje delägare har i och för sig en rätt att använda en marksamfällighet i den utsträckning som behövs för brukandet av delägarens fastighet i enlighet med det ändamål för vilken samfälligheten avsatts. I det aktuella fallet har delägare i berörda samfälligheter rätt att nyttja dessa för sjöbodsändamål. Delägarna har å andra sidan rätt att inom ramen för samfälligheternas ändamål bestämma om hur och under vilka förutsättningar nyttjandet av den samfällda marken ska ske. Eftersom samfälligheterna förvaltas av en samfällighetsförening är det i detta fall föreningsstämman som har rätt att fatta sådana beslut.

Föreningsstämmans beslut, även utifrån den innebörd parterna är överens om att det har, gäller generellt och tar inte explicit sikte på kändena eller rättsförhållandet mellan dem och föreningen. Det råder ingen tvekan om att föreningen – inom de

grunder för förvaltningen som stadgarna anger – har rätt att såväl upplåta arrende som att säga upp arrenden i enlighet med arrendelagstiftningen i förhållande till personer som inte är medlemmar i samfällighetsföreningen. Ett arrendeförhållande torde enligt domstolens slutsatser ovan även kunna uppstå i förhållande till delägare och då också sägas upp.

Stämmans beslut innebar inte att I.G-R. och S.G. sades upp från nyttjandet av den samfällda marken. Huruvida föreningen hade rätt att vidta den efterföljande uppsägningen av I.G-R.s och S.G.s nyttjande av samfällad mark och vad den rättsliga följden är av uppsägningen kan inte prövas i klanderområdet.

Beslutet är inte heller ett uttryckligt uppdrag till styrelsen att säga upp just I.G-R. och S.G. från nyttjandet av den samfällda marken. Såsom föreningen har invänt är beslutet generellt utformat och tar inte sikte just på dem. Om det skulle föreligga ett arrendeförhållande mellan föreningen och I.G-R. och S.G. torde det också kunna sägas upp. Om rättsförhållandet mellan föreningen och kärandena å andra sidan inte innebär ett arrende träffas kärandena inte av beslutet. Det finns därmed inte skäl att upphäva beslutet på ovan angivna grunder.

Av 19 § samfällighetslagen följer att föreningen vid förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen ska även beaktas i skälig omfattning.

Såsom framgår ovan finns det inget som hindrar föreningen från att ingå avtal om arrende avseende sjöbodar med personer som inte har del i samfällad mark. Det finns inte heller någon som hindrar föreningen från att ingå avtal med delägare och medlemmar i föreningen. Huruvida sådana avtal har sakrättslig verkan och om det finns förutsättningar att säga upp sådana sjöbodsägare är en annan sak och kan inte besvaras generellt utan beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Att



föreningen genom beslutet försökt få de rättsliga förhållandena avseende sjöbodarna klarlagda får anses ligga väl i linje med 19 §.

I.G-R. och S.G. har gjort gällande att beslutet strider mot deras enskilda intresse och att det åsidosätter likställighetsprincipen utan att något avgörande allmänt intresse kräver det och att olägenheterna för kärandena av det fattade beslutet är avsevärda. De har lyft fram omständigheter som föregått det aktuella beslutet, bl.a. att de fick ett kontraktsförslag som skiljde sig från de kontrakt som lades fram till övriga sjöbodsägare i fråga om avtalstid och rätt till överlåtelse. Av förhören och övrig utredning framgår emellertid att detta hade sin orsak i att I.G-R. och S.G. var de som först fick ett kontraktsförslag och att kontrakten kom att revideras på grund av senare inkomna synpunkter från vissa sjöbodsägare. Även I.G-R. och S.G. fick ett sådant reviderat kontraktsförslag skickat till sig. Det finns enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte skäl att upphäva beslutet på grund av nämnda omständigheter.

I.G-R. och S.G. har också lyft fram att i kartbilagan till det kontraktsförslag som skickades till dem saknades en bryggdel mellan sjöbodarna och bryggdelen som går ut i vattnet. Enligt dem får övriga sjöbodsägare arrendera hela området mellan sin respektive sjöbod och brygga. De har också framhållit att det är i utrymmet mellan deras sjöbodar och bryggdelen som går ut i vattnet som den strandpromenad föreningen har planerat att bygga, ska gå. Av utredningen, bl.a. förhöret med K.O., framgår att det var med anledning av strandpromenaden kartbilagan utformades på detta sätt.

Av omständigheterna framgår att det vid föregående års föreningsstämma beslutats att en strandpromenad ska anläggas. Beslutet att en strandpromenad ska anläggas klandrades inte. Föreningen har påtalat att strandpromenaden av flera skäl behöver ägas av delägarna gemensamt. Skälen framstår enligt mark- och miljödomstolen som legitima. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning får beslutet, även med beaktande av vad som framkommit om hur strandpromenaden är tänkt att förläggas

och skillnaden mellan kändenas kontraktsförslag och övriga sjöbodsägares, anses vara förenligt med vad som i 19 § anges om tillvaratagande av varje medlems enskilda intresse i skälig omfattning.

Det finns inte heller med beaktande av övriga åberopade omständigheter skäl att upphäva beslutet på den grunden att kändenas enskilda intressen inte har beaktats i skälig omfattning. Beslutet strider inte mot regeringsformen och inte heller mot annan författning.

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen således att det inte på de grunder kändena har åberopat finns skäl att upphäva beslutet, varken i dess helhet eller i den del det omfattar I.G-R. och S.G. som delägare i marksamfälligheterna. Klandertalan ska därför lämnas utan bifall.

#### *Rättegångskostnader*

Vid denna utgång ska S.G. och I.G-R. ersätta föreningen för dess rättegångskostnad. Föreningen har yrkat ersättning för sammanlagt 193 130 kr, varav 192 000 för ombudsarvode. S.G. och I.G-R. har ifrågasatt skäligheten av den yrkade ersättningen.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att skriftväxlingen i målet har varit relativt omfattande. Förberedelsen har varit både skriftlig och muntlig och huvudförhandlingen i målet har tagit nästan en hel dag i anspråk.

Sakomständigheterna på vilka kändena grundat sin talan har varit förhållandevis vidlyftiga och de har under målets handläggning fört fram omständigheter som helt eller delvis ligger utanför den sakfråga målet gäller, såsom frågor om tillsyn enligt miljöbalken avseende strandpromenaden. Att skriftväxlingen varit relativt omfattande har delvis berott på att nya omständigheter och bevisning lagts fram sent under processen, ett förhållande som domstolen bedömer inte kan läggas föreningen till last. Enligt mark- och miljödomstolens framstår den yrkade ersättningen vid en samlad bedömning som skälig.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 9 mars 2023.

Rickard Forsgren

Göran Carlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Rickard Forsgren, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson.



## Hur man överklagar

### Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

#### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

#### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

#### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

#### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

#### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

#### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).



## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress, e-postadress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)