



PARTER

Kärande

Per Hjort
Skogshyddevägen 9
461 71 Trollhättan

Svarande

Fiskeläget Härön Samfällighetsförening, 716447-2685
Box 127
471 90 Kyrkesund

Ombud: Advokat Anders Wennergren och jur.kand. Carolina Bergholtz
Norma Advokater
Box 2259
403 14 Göteborg

SAKEN

Klandertalan mot Fiskeläget Härön Samfällighetsförenings årsstämmobeslut från den 8 augusti 2020.

DOMSLUT

1. Med ändring av det klandrade beslutet förordnar mark- och miljödomstolen att årsstämmans beslut ska vara att man beviljar servitut för bryggplats till förmån för fastigheten Härön 1:102 även på den yta som benämns KY 25 i det nuvarande servitutsavtalet, med samma villkor som det nu gällande avtalet, se bilaga 1.
2. Fiskeläget Härön Samfällighetsförening ska ersätta Per Hjort för hans rättegångskostnader med 37 800 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

BAKGRUND

Fiskeläget Härön Samfällighetsförening, FHSF (föreningen) förvaltar marksamfälligheten S:1 på Härön. Området omfattar en kustremsa mot Kyrkesund med bl.a. bryggor och sjöbodar och med 71 deltagande fastigheter.

Föreningen höll årsstämma den 8 augusti 2020. Före årsstämman framställde Per Hjort följande önskemål till styrelsen:

”Undertecknad ägare till fastigheten Härön 1:102, tillika medlem i FHSF, ansöker med denna skrivelse om att FHSF ska bevilja fastigheten 1:102 servitut på hela bryggan tillhörande 1:102.

Jag önskar således att den yta av min brygga som idag i befintligt servitutsavtal antecknats som en kommunikationsyta med beteckningen KY25 och i beslut av FHSF daterat den 27 januari 2008 tilldelats 1:102 ensam görs om till ett bryggsservitut så att jag på samma villkor som alla medlemmar i FHSF får ett bryggsservitut på hela min brygga. En ny kommunikationsyta motsvarande mark erforderlig för att anlägga en trappa ned till bryggan bör samtidigt tillskapas.”

Inför stämman rekommenderade styrelsen årsmötet att inte bifalla ansökan om servitutsavtal för kommunikationsyta 25. Årsmötet biföll styrelsens förslag att inte bevilja fastigheten Härön 1:102 begäran om servitut.

Per Hjort har klandrat beslutet.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Per Hjort har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra samfällighetsföreningens årsstämmobeslut av den 8 augusti 2020 på så sätt att ansökan från fastigheten Tjörn Härnö 1:102 om servitut på befintlig brygga tillhörande 1:102 på samfällighetens mark beviljas; dvs. årsstämmans beslut avseende hans servitutsansökan ska ändras från ett nej till ett ja.

Per Hjort har i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva föreningens beslut av den 8 augusti 2020 att inte bevilja Härön 1:102 servitut på bryggan.

Föreningen har bestritt bifall till käromålet.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Per Hjort

Det klandrade beslutet strider mot § 3 i föreningens stadgar samt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, eftersom föreningen enligt nämnda bestämmelse i stadgarna har en skyldighet att erbjuda Härön 1:102 servitut på bryggan. Att tolka stadgarna olika beroende på vilken medlem som söker servitut är inte förenligt med SFL. Varken det förlikningsavtal som tidigare ägare av Härön 1:102 ingått med andra medlemsfastigheters ägare eller fastighetsdomstolens utslag av den 30 januari 2008 utgör ett hinder för att bevilja Härön 1:102 servitut på hela bryggan.

Föreningen

Beslutet strider inte mot 3 § i föreningens stadgar och inte heller mot 19 § SFL eller övriga bestämmelser i samma lag. Samfällighetsföreningen har ingen skyldighet att genom servitut upplåta den samfällda marken till Härön 1:102, varken av vad som följer av stadgarna eller av samfällighetslagen. Per Hjorts rätt att använda mark under bryggan är säkerställd genom servitut och kommunikationsytörätt. I vart fall utgör det förlikningsavtal som tidigare ägare av Härön 1:102 ingått med andra medlemsfastigheter samt fastighetsdomstolens utslag av den 30 januari 2008 ett hinder mot att bevilja aktuellt servitut, eftersom frågan redan är rättskraftigt avgjord.

UTVECKLING AV TALAN

Per Hjort

Hans fastighet Härön 1:102 är den enda av 71 fastigheter som inte har servitut på hela sin bryggan. Fastighetens rätt till servitut på hela bryggan följer av stadgarnas ordalydelse. Av stadgarna framgår att "Föreningen ska verka för att delägarfastig-

heternas dispositionsrätt av gångvägar, sjöbodar, bryggor och båtplatser säkerställs genom servitut eller nyttjanderättsavtal". Viktigare än stadgarnas ordalydelse är dock att titta på hur föreningen själv tidigare har tolkat sina egna stadgar och syftet med föreningen. Föreningen har ursprungligen erbjudit alla medlemmar livslånga arrenden men efter ett gemensamt beslut av alla medlemmar vid årsmöte 2006 har medlemsfastigheterna istället erbjudits servitutsavtal. Beslutet dokumenterades och av beslutet framgår följande: "Medlemmarna i FHSF har beslutat att framgent ska upplåtelse av mark och vatten för bryggor, båtplatser och sjöbodar, och i förekommande fall för gångvägar till bryggor och sjöbodar, istället ske genom servitutsupplåtelse". Beslutet tog sikte på framtida upplåtelser och gäller fortfarande. Med grund i detta beslut tecknade föreningen år 2007 ett servitutsavtal med Härön 1:102 avseende hela bryggan, alltså även den del som är aktuell i målet. Så sent som 2007 var således föreningen och Härön 1:102 samt alla andra medlemmar överens om att stadgarna innebar en skyldighet för föreningen att erbjuda Härön 1:102 servitut på hela bryggan. Att tolka stadgarna olika beroende på vilken medlem som söker servitutet är inte förenligt med samfällighetslagen. I sammanhanget förtjänar det att nämnas att syftet med samfällighetsföreningen är att säkerställa medlemmarnas rätt till sina bryggor. Den i målet aktuella bryggan fungerar inte som brygga utan tillgång till både dess tvärgående och längsgående del. Av servitutskartan framgår att för användning av båtplatsservitut krävs att en båt förtöjs med fören mot den tvärgående delen som idag omfattas av servitut och att aktern förtöjs med den längsgående delen som idag inte omfattas av servitut. Det står därför klart att föreningen haft en skyldighet gentemot medlemsfastigheten Härön 1:102 att bevilja den i målet aktuella ansökan om servitut.

När de tre medlemsfastigheterna Härön 1:23, 1:101 och 1:92 överklagade det servitut som Härön 1:102 erhållit av föreningen gjorde de detta väl medvetna om det beslut som föreningen tidigare fattat, där de själva deltagit och som innebar att alla medlemmar (alltså även Härön 1:102) skulle erbjudas servitut på sina bryggor. För att komma runt detta angavs som ett skäl för överklagandet att Härön 1:102 inte egentligen ägde hela bryggan och att den längsgående delen inte ens var brygga. Man hänvisade till en tvetydighet i det arrendeavtal som Härön 1:102 erhållit vid

föreningens bildande. Härön 1:102 hade detta arrendeavtal inte bara med stiftelsen före föreningen bildades utan även med föreningen under tiden därefter. Arrendeavtalet tecknades till förmån för fastighetsägaren och inte till förmån för fastigheten och har därför upphört att gälla i samband med förlikningen 2008 eller i vart fall senast vid fastighetsöverlåtelsen 2015.

Av arrendeavtalet framgick att Härön 1:102 erhöll arrende på mark och vatten för brygga enligt till avtalet bifogad skiss. Av skissen framgick vidare att hela bryggan (även den i målet längsgående delen KY25) omfattades av avtalet och var inritad på skissen men att bara den tvärgående delen på skissen kallades brygga. Den längsgående delen kallades istället betongkaj.

När överklagandet kom in till fastighetsdomstolen 2007 anförde såväl Härön 1:102 som föreningen att fastighetsdomstolen skulle avvisa överklagandet från Härön 1:23, 1:101 och 1:92, eftersom dessa fastigheter inte hade partsställning i servitutsavtalet mellan föreningen och Härön 1:102 och därför inte kunde anses berörda av beslutet att ge Härön 1:102 servitut. Ytterligare argumentation skedde i denna fråga samtidigt som förlikningsdiskussioner pågick. Härefter träffades ett förlikningsavtal. Parterna var överens om att hela bryggan var en brygga och att hela bryggan ägdes av Härön 1:102 som lös egendom. Med detta skriftliga medgivande accepterade dåvarande ägaren till Härön 1:102 att inte kräva servitut på den längsgående delen av bryggan, KY25, trots att medgivandet i sig innebar att servitut borde ha beviljats enligt stadgarnas ordalydelse och det beslut föreningen tagit om hur stadgarna skulle tillämpas och tolkas. Även föreningen kom att underteckna förlikningsavtalet.

Föreningen hade dock ingen del i utformningen av förlikningsavtalet och deltog inte i förlikningssammanträdena som ledde fram till förlikningen. Som han uppfattat det har föreningen undertecknat för att bekräfta att föreningen accepterade parternas förlikning och att föreningen var beredd att teckna nya avtal i enlighet med förlikningen. Det är oklart om föreningen är att betrakta som avtalspart i förlikningsav-

talet. Är föreningen inte att betrakta som avtalspart är föreningen redan på denna grund inte bunden av avtalet. Om föreningen är att betrakta som avtalspart utgör avtalet ändå inget hinder för föreningen mot att nu bevilja Härön 1:102 servitut på hela bryggan. Föreningen ska förvalta S:1 i enlighet med sina stadgar och gällande lag. Om rätten finner att föreningen har en skyldighet enligt stadgarna och lag att bevilja servitut kan denna skyldighet inte avtalas bort. Stadgarna och gällande lag har företräde framför avtalet.

Avtalet hindrar inte Härön 1:102 från att ansöka om servitut. I förhållande mellan medlemsfastigheten Härön 1:102 och föreningen är samfällighetsföreningen på ansökan av Härön 1:102 skyldig att tillämpa stadgarna i enlighet med gällande lag. Detta rättsförhållande har företräde framför avtalet och Härön 1:102 kan inte avtala bort sina rättigheter enligt stadgarna för all framtid. Nuvarande ägare till Härön 1:102 är vidare inte avtalspart eftersom avtalet undertecknats av tidigare ägare. En ägare av en fastighet är i ett mycket begränsat antal fall bunden av skriftliga avtal som tidigare ägare ingått. Det i målet aktuella förlikningsavtalet är inte ett sådant avtal som binder framtida ägare av Härön 1:102 oavsett om dåvarande ägare till Härön 1:102 skrivit under i egenskap av fastighetsägare eller inte.

Fastighetsdomstolen har genom ett utslag den 30 januari 2008 ändrat lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut avseende Härön 1:102 på det sätt att det tidigare servitutet som omfattade den i målet aktuella ytan KY25 inskränktes till att inte omfatta KY25. Fastighetsdomstolen har dock inte stadfäst parternas förlikning. Parterna har inte begärt stadfästelse i de handlingar man inskickat till fastighetsdomstolen och någon stadfästelse har heller inte skett eller varit juridisk möjlig i form av ett utslag i ett fastighetsbildningsärende. Av förlikningsavtalets p. 5 framgår att parterna är överens om att till fastighetsdomstolen gemensamt ansöka om fastighetsreglering enligt p. 4 som i sin tur hänvisar till bilaga 1 till förlikningsavtalet som är de nya servitutsavtal som föreningen då tagit fram med för Härön 1:102 ovan redovisad förändring av bryggservitut.

Konsekvensen av att utslaget är baserat på nya servitutsavtal och inte förlikningen i sig är naturligtvis att frågan om vad som rättsligt gäller eller ska gälla för ytan KY25 aldrig har varit föremål för fastighetsdomstolens prövning. Fastighetsdomstolen har då varken stadfäst eller fastställt parternas förlikning i denna del. Inte heller fastighetsdomstolens utslag utgör då ett hinder för att bevilja Härön 1:102 servitut.

Förlikningsavtalet bygger vidare på den felaktiga utgångspunkten att Härön 1:102 endast hade nyttjanderätt, i form av arrendeavtal, på den halva av bryggan som nu omfattas av servitut trots att hela bryggan var inritad på den skiss som är bilagd arrendeavtalet. Vidare betalade Härön 1:102 hel och inte halv grundavgift för brygga till föreningen. Den längsgående delen kallades dock inte för brygga i skissen till arrendeavtalet utan för betongkaj vilket i sin tur innebar att föreningen år 1991 inte debiterade Härön 1:102 tillkommande bryggkvadratmeterpris för denna yta. Uppmätningen av bryggorna och framtagandet av skisserna skedde utan inblandning av respektive bryggägare.

Betongkajen har omfattats av olika slags avtal mellan föreningen och Härön 1:102 och det stämmer således inte att betongkajen skulle utgöra en del av den samfällda marken som aldrig varit föremål för avtal mellan föreningen och Härön 1:102. Det är en tidigare ägare av Härön 1:102 som har anlagt betongkajen.

Det framgår av 19 § SFL att föreningen vid förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa och att varje medlems bästa ska beaktas i skälig omfattning. Alla medlemsfastigheter i föreningen har år 2007 fått servitut på marken under sina bryggor förutom fastigheten Härön 1:102. De boende på Härön är beroende av tillgång till egen båt med brygga/båtplats eftersom ön inte har fast landförbindelse.

Föremål för rättens prövning är i första hand frågan om föreningens beslut på årsmötet den 8 augusti 2020, att avslå Härön 1:102 ansökan om servitut, är förenligt med föreningens stadgar och i andra hand om beslutet är förenligt med kravet på

likabehandling av medlemmar i samfällighetslagen. Relevanta frågeställningar blir då: Finns det en skyldighet för föreningen enligt stadgarna att teckna servitutsavtal enligt ansökan, kan en förening erbjuda alla medlemmar utom en ett gynnande beslut av typen beviljande av servitut och kan en förening avtala bort sina skyldigheter enligt stadgarna?

Vid prövningen av om föreningen haft en skyldighet enligt stadgarna att bevilja ansökan blir stadgarnas ordalydelse, föreningens ändamål och hur föreningen tidigare själva tolkat sina egna stadgar relevanta omständigheter.

Av 3 § föreningens stadgar framgår att det är delägarfastigheternas dispositionsrätt till bland annat bryggor som ska säkerställas genom servitut eller nyttjanderättsavtal. Det är, även med utgångspunkt i föreningens vittne Bengt Petterssons uppgifter, ostridigt i målet att det var Härön 1:102 som ensam disponerade den i målet aktuella bryggan och den enda båtplatsen vid bryggan vid tidpunkten för föreningens bildande 1991.

Till detta kommer att avseende Härön 1:102:s brygga genomfördes en äganderättsutredning 2007 som dokumenterades i förlikningsavtalet och som slog fast att Härön 1:102 ägde hela bryggan som lös egendom. Av förlikningsavtalet framgår också under rubriken bakgrund att överklagandet främst avsett att Härön 1:102 fått servitut på en större del av Härön 1:102 brygga än som omfattades av tidigare arrendeavtal.

Föreningen beslöt vid årsmöte 2006 att ge styrelsen i uppdrag att teckna servitutsavtal med medlemsfastigheterna på medlemmarnas bryggor och sjöbodar. När Lantmäterimyndigheten beviljade föreningens ansökan om fastighetsreglering av den 7 juni 2007 omfattande föreningens samtliga 71 medlemmar innebar detta beslut att Lantmäterimyndigheten ansåg att fastighetsbildningslagens krav på bland annat båtnad var uppfyllda. Lantmäterimyndigheten ansåg således, vad gäller Härön 1:102, att fördelarna för Härön 1:102 med aktuellt servitut övervägde nackdelarna för S:1 och att ett servitut på hela bryggan även i övrigt främjade en ändamålsenlig

markanvändning. Av avgörande betydelse för att officialservitut godkändes av Lantmäterimyndigheten var utan tvekan att Härön saknar fast förbindelse med fastlandet.

Lantmäterimyndighetens beslut kom att överklagas och en förlikning kom att träffas innebärande för Härön 1:102 att ett nytt servitutsavtal mellan Härön 1:102 och föreningen togs fram, nu endast omfattande den yttre tvärgående delen av den L-formade bryggan. Avtalet ingavs till fastighetsdomstolen som med ändring av lantmäterimyndighetens beslut beslöt om fastighetsreglering enligt det nya servitutsavtalet istället för det gamla. Fastighetsdomstolens utslag har då inte inneburit någon prövning av om lantmäterimyndighetens beslut var rätt eller fel utan endast att det fanns förutsättningar att skriva in det nya avtalsservitutet.

Då det nya servitutsavtalet innebar att Härön 1:102 endast fick servitut på den yttre delen av sin egen brygga antecknades i avtalet att Härön 1:102 även skulle erhålla ensam "kommunikationsytorätt" på den inre delen av bryggan som inte skulle omfattas av servitut.

Avtalet, i den del det avser "kommunikationsytorätt", kan visserligen ses som ett slags nyttjanderättsavtal mellan föreningen och den tidigare ägaren till Härön 1:102. Detta avtal är dock inte tillräckligt för att uppfylla ändamålet med § 3 i föreningens stadgar om att säkerställa Härön 1:102 dispositionsrätt till bryggan. För det första omfattar inte en "kommunikationsytorätt" enligt föreningens egen definition av detta begrepp rätten att disponera ytan som en brygga genom att t ex förtöja en båt i den aktuella ytan. För det andra och viktigare har detta nyttjanderättsavtal upphört att gälla senast i samband med Per Hjorts förvärv av Härön 1:102. Ett nyttjanderättsavtal är för sitt bestånd beroende av att föreningen tecknar ett nytt avtal med varje ny ägare av medlemsfastigheten precis såsom gällde med de tidigare personliga arrendeavtalen. Något nytt avtal avseende den aktuella ytan gällande "kommunikationsytorätt" eller någon annan nyttjanderätt har inte träffats mellan Per Hjort och föreningen efter hans tillträde till 1:102.

Föreningen har dock samtidigt som förlikningsavtalet träffades ensidigt genom ett s.k. tilldelningsbeslut daterat den 27 januari 2008 beslutat att tilldela ett antal medlemsfastigheter olika kommunikationsytor. Av beslutet som enligt protokoll från fastighetsdomstolen den 30 januari 2008 liksom förlikningsavtalet aldrig ingivits till fastighetsdomstolen framgår i här aktuellt avseende att kommunikationsyta 25 har tilldelats fastigheten Härön 1:102 ensam. Beslutet är inte undertecknat men utgör en bilaga till förlikningsavtalet som är undertecknat av föreningen och får därför anses vara gällande.

Ett ensidigt gynnade beslut kan dock närsomhelst ändras utan rättslig möjlighet för den tidigare gynnade parten att föra talan mot ett sådant beslut. Skulle detta ske och bryggan på KY25 rivas eller långsamt förfalla skulle möjligheten för Härön 1:102 att ta sig till sin servitutsbrygga och använda sitt båtplatssevitut upphöra.

Av Per Hjorts ansökan om servitut till föreningen daterad den 13 januari 2020 framgår att ansökan avser att erhålla servitut på samma villkor som övriga medlemmar på den del av hans brygga som i befintligt servitutsavtal betecknats KY25. Denna yta av befintlig brygga omfattas idag varken av servitut eller nyttjanderättsavtal och det skulle därför strida mot § 3 i föreningens stadgar och mot samfällighetslagen att inte bevilja ansökan.

I målet har föreningen även fört fram att en kommunikationsyta kan ha fler ändamål utöver att Härön 1:102 ska kunna komma till och från sin servitutsbrygga och påstått att ändamålet med kommunikationsytan KY25 även är att övriga medlemmar ska kunna ta sig till och från den s.k. kobben för att bada. Denna tolkning av begreppet kommunikationsyta inte har något stöd i föreningens egen definition av detta begrepp såsom föreningen själv definierat begreppet i samband med att kommunikationsytorna tillskapades. Föreningens "nya" tolkning av begreppet kommunikationsyta stämmer också mycket dåligt med det som antecknats i servitutsavtal och förlikningsavtal om att ytan tilldelades Härön 1:102 ensam.

Till detta kommer att i gällande detaljplan för Härön från 1969 har hela det aktuella området, omfattande hela den i målet aktuella bryggan och den sk kobben, avsatts för hamnändamål och utgör således inte allmänplats mark.

Det är samtidigt ostridigt i målet att allemansrätten gäller på alla bryggor på Härön.

Föreningens handläggning av servitutsansökan

Hans ansökan om servitut ingiven till styrelsen för föreningen den 13 januari 2020 är formellt att anse som en motion till föreningen med en begäran om servitut. När ansökan inkom till föreningen har styrelsen mot bakgrund av den tidigare tvisten som resulterade i förlikningsavtalet och utslaget från fastighetsdomstolen inhämtat ett yttrande över ansökan från en extern jurist, Anders Wennergren, som även är föreningens ombud i detta mål. Styrelsen har till Wennergren översänt samtliga relevanta handlingar häribland föreningens stadgar och bett om hans syn på ansökan. Wennergren har kommit fram till slutsatsen att förlikningsavtalet är att se som en stadfäst förlikning och att föreningen därför inte bör bevilja Härön 1:102 servitut.

Per Hjort har inte för avsikt att upprepa sina argument till varför detta är fel men konstaterar att styrelsen inte låtit medlemmarna ta del av hans ansökan eller hans argument för ett servitut. Eller för den delen till medlemmarna redovisat innehållet i stadgarna och den konflikt som finns mellan stadgarnas ordalydelse och förlikningsavtalets innehåll. Eller ens lyft frågan att han som nuvarande ägare till Härön 1:102 inte är part i förlikningsavtalet. Styrelsen har inför årsmötet till medlemmarna endast översänt sin egen sammanfattning av sin egen hantering av ansökan. Av sammanfattningen framgår endast att Härön 1:102 ansökt om servitut vilket styrelsen enhälligt avslagit då det föreligger ett förlikningsavtal. Styrelsen har sedan till årsmötet presenterat Per Hjorts ansökan, inte som en motion från Härön 1:102 om att erhålla servitut utan istället som en framställan från styrelsen om att rösta nej till ansökan. En framställan som årsmötet biföll.

Möjligheten att förtöja båt till brygga.

Föreningen hävdar att den yta som omfattas av befintligt servitut är tillräcklig för att uppfylla servitutets ändamål, möjligheten att förtöja båt till brygga.

I denna del kan konstateras att det räcker att titta på den aktuella servitutskartan för att konstatera att detta inte är riktigt. Omedelbart norr om 1:102 båtplats finns en utskjutande ramp som används för tunga transporter till Härön och som utgör en del av färgebryggan som rakt norr om rampen sticker ut ytterligare 10-20 meter ut i sundet. För att lägga till med en båt på 1:102 båtplats krävs därför att man med båten går in i det närmaste vinkelrätt mot betongkajen och därefter drar ut fören på båten mot träbryggan och förtöjer aktern i betongkajen. Strömmen i sundet, på denna den smalaste delen av sundet, är vidare normalt så stark att en tilläggnings mot träbryggan blir omöjlig. Det är inte heller möjligt att anlägga akterstolpar inom båtplatsservitutet för att på så sätt ”slippa” att förtöja aktern av båten i betongkajen. Akterstolpar skulle nämligen förhindra grovsopshämtning och tunga transporter till hela ön då de fartyg som ombesörjer dessa transporter regelmässigt förtöjer mot rampen och då använder delar av 1:102 båtplatsservitut för sina tillfälliga förtöjningar mot rampen.

För att nuvarande bryggservitut skulle vara tillräckligt för förtöjning av båt till brygga skulle således krävas fritt tillträde från vattnet till servitutsbryggan norrifrån och möjlighet att anlägga akterstolpar vilket inte finns. Detta känner naturligtvis föreningen till. Som Per Hjort ser det ligger det därför även i detta avseende i alla medlemmars intresse att Per Hjort förtöjer sin båt i betongkajen och inte i akterstolpar vilket han i och för sig har rätt till inom ramen för sitt båtplatsservitut. Han har inte för avsikt att skapa problem för alla på ön genom att anlägga akterstolpar men hade hoppats på ett visst tillmötesgående från föreningen sida i denna fråga med tanke på att i avsaknad av akterstolpar blir det enda återstående alternativet för honom att förtöja båten i betongkajen. Betongkajen används alltså av honom som en brygga och inte som en kommunikationsyta för att komma till servitutsbryggan.

Att betongkajen har karaktär av kommunikationsyta med den definition som föreningen gett kommunikationsyta kan vitsordas. Att betongkajen även har karaktär av brygga framgår av vad som angetts ovan om hur betongkajen använts de senaste 60 åren och av innehållet i förlikningsavtalet där detta uttryckligen anges. Att servitutsbryggan inte är tillräcklig för att förtöja båt till brygga på det aktuella båtplats-servitutet framgår också av vad som angetts ovan men viktigare av att se på den aktuella servitutskartan.

När föreningen nu i målet gör gällande andra och i förhållande till den omröstning som skedde vid årsmötet nya argument till att ansökan om servitut från 1:102 ska ogillas strider detta dessutom mot instansordningens princip. Mark och miljödomstolen är i förhållande till årsmötet en överprövningsinstans som endast har att pröva om årsmötets beslut varit förenligt med föreningens stadgar och gällande lag. För det fall att domstolen skulle anse att det finns en skyldighet för föreningen att erbjuda 1:102 servitut och att förlikningsavtalet inte hindrar ett servitut men att någon av de nya argument som föreningen anfört innebär att ett servitut ändå inte bör beviljas har årsmötets beslut ändå varit felaktigt och bör upphävas.

För det fall domstolen skulle anse att det finns en skyldighet för föreningen enligt stadgarna eller samfällighetslagen att bevilja 1:102 ansökan om servitut och att inget som föreningen anfört i målet förändrar detta har årsmötets beslut varit felaktigt och domstolen bör då med ändring av årsmötets beslut bevilja ansökan.

Att det finns en möjlighet för domstolen att ändra ett felaktigt årsmötesbeslut följer av 53 § 4 st. samfällighetslagen som stadgar att dom varigenom stämmobeslut upphävts eller ändrats gäller även för medlem eller rättighetshavare som ej fört talan. Lagstiftaren har således tänkt sig att det finns situationer då ett klandrat beslut ska kunna ändras. Svea hovrätt har i dom den 12 september 2002 i mål T 7306-00 fastställt en dom från fastighetsdomstolen i Stockholm som ändrat ett årsstämmobeslut och i sina skäl redovisat förutsättningarna för ändring. En förutsättning för ändring är att domstolen otvetydigt kan fastställa vad stämmans beslut rätteligen skulle ha varit, vilket han menar att domstolen i detta fall kan göra. Har föreningen enligt

domstolens uppfattning haft en skyldighet enligt sina stadgar eller lag att bifalla motionen från 1:102 ska beslutet ändras från ett avslag på motionen till ett bifall. Som fastighetsdomstolen skriver i ovan refererad dom blir resultatet av ett upphävande annars att årsmötet även vid nästa årsmöte återigen kan avslå 1:102 motion om att beviljas servitut och att domen på så sätt inte får någon verkan.

Föreningen

I § 3 andra stycket i stadgarna anges att ”Föreningen ska verka för att delägarfastigheternas dispositionsrätt av gångvägar, sjöbodar, bryggor och båtplatser säkerställs genom servitut och nyttjanderättsavtal”. Av 19 § första stycket lagen om förvaltning av samfälligheter framgår att föreningen vid förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Vidare framgår att varje medlems enskilda intressen ska beaktas i skälig omfattning. I lagkommentaren till bestämmelsen anges att ledning för bedömningen av vad som kan anses utgöra skälig omfattning kan hämtas i kommentaren till 15 § samma lag där följande anges. När beslut fattas på delägar-sammanträde får en avvägning göras mellan gemensamma och enskilda intressen. Är olägenheten för klaganden avsevärd, bör det anses att hans intressen inte beaktats i skälig omfattning. Beslutet bör då undanröjas oavsett tyngden av det gemensamma intresset. Samtidigt gäller dock att en majoritet av medlemmarna inte bör kunna tvinga övriga medlemmar att delta i någon verksamhet som inte ingår i ett naturligt led i förvaltningen av verksamheten.

Frågan är huruvida föreningen enligt ovan nämnda bestämmelser har en skyldighet att genom servitutsavtal upplåta den samfällda marken för ändamålet brygga till fastigheten Härön 1:102 och om ett majoritetsbeslut på årsstämman att inte bifalla en sådan begäran skulle strida mot lag och stadgar på sådant vis att beslutet ska upphävas. Som anges ovan följer av stadgarna att ”föreningen ska verka för att delägarfastigheternas dispositionsrätt av gångvägar, sjöbodar, bryggor och båtplatser säkerställs genom servitut eller nyttjanderättsavtal”. Utifrån ovannämnda formulering kan konstateras att det inte kan sägas föreligga en obegränsad skyldighet för föreningen att ingå servitutsavtal med respektive delägare för att säkerställa dispositionsrätt till bl.a. brygga och båtplats. För det första talar ordalydelsen snarare för en

innebörd motsvarande en plikt för föreningen att ”i skäligen omfattning söka tillse”. För det andra anges även upplåtelseformen nyttjanderättsavtal som ett alternativ till servitutsavtal.

Vidare måste konstateras att i vart fall föreningens styrelse fullt ut sökt tillmötesgå den tidigare ägarens enskilda intresse genom att ansökan om fastighetsreglering till lantmäteriet den 7 juni 2007. Det beslutet ansågs dock som oskäligt av andra medlemmar av föreningen, varefter lantmäteriets beslut överklagades och förlikningsavtal sedermera ingicks mellan de klagande medlemmarna, föreningen och dåvarande ägaren av Härön 1:102. Det kan också noteras att förlikningsavtalet ingicks av parterna i egenskap av ägare till respektive fastighet, även om Per Hjort, som han själv anför, inte undertecknat avtalet i egen person. Föreningen har tillmötesgått Per Hjort genom att ta upp hans ansökan till bedömning och sedermera fattat beslut härom.

Det kan också diskuteras huruvida fastighetsdomstolens avgörande ska anses utgöra en stadfästelse av förlikningsavtalet. I sådant fall medför avgörandets rättskraft att frågan är slutligt avgjord och att det därmed föreligger processhinder vid en eventuell ny ansökan till lantmäteriet om att ändra servitutsavtalet enligt Per Hjorts yrkande. Oaktat ovanstående gäller att den tidigare ägaren av Härön 1:102 alltså har ingått ett förlikningsavtal, som fastställts genom fastighetsdomstolens ovannämnda avgörande, där det mellan parterna bl.a. har överenskommit att fastighetens beslutade bryggsservitut ska inskränkas till att omfatta tidigare nyttjanderätt samt kommunikationsrätt på den del som inte omfattas av servitutsrätt.

Det kan således konstateras att Per Hjorts rätt att använda marken och bryggan idag är säkerställd genom servitut och kommunikationsrätt. Huvudsyftet med 3 § stadgarna, dvs. att dispositionsrätten av bryggan ska vara säkerställd genom servitut eller nyttjanderättsavtal, får därför anses uppfyllt. På nämnda grund kan det inte utifrån stadgarna konstateras att beslutet att avstyrka Per Hjorts begäran utgör en väsentlig olägenhet för Per Hjort. Föreningen gör även gällande att Per Hjorts enskilda intresse härigenom har tillgodosetts i skäligen omfattning. Vidare förhåller det sig så

att förlikningsavtalet alltså är gällande mellan parterna oaktat förhållandet att just Härön 1:102 har bytt ägare. Nämda avtal har efter förhandling träffats mellan parterna och konstituerar enligt föreningen medlemmarnas bästa och det slutliga avgörandet i frågan. Föreningen har fortfarande att förhålla sig till detsamma. En ändring av årsstämmobeslutet i enlighet med Per Hjorts yrkanden skulle strida mot avtalet och även tvinga medlemmarna att ta del i en åtgärd som de redan röstat emot och som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten.

Enligt servitutsavtalet är definitionen av kommunikationsyta markyta avsedd för att man ska komma till och från samt underhålla bryggor och sjöbodar. Det rör sig om ytor som regelbundet används för passage till platser som utnyttjas av alla i området, exempelvis den s.k. badholmen i närheten av bryggan. Den yta som nu är aktuell är en sådan kommunikationsyta och har aldrig belastats med ett bryggservitut. Per Hjorts fastighet har aldrig tidigare haft servitutsrätt eller annan nyttjanderätt på den bryggdel som det nu tvistas om och det rör sig därför inte om en rättighet som ska återföras till hans fastighet.

Grunden till varför fastigheten tilldelades den nu av Per Hjort önskade servitutsrätten år 2007 var att föreningens dåvarande styrelse gjorde en avsiktligt felaktig ansökan som inte var godkänd av övriga medlemmar i föreningen. I det ritningsunderlag som presenterades för medlemmarna och sedermera godkändes inför Lantmäteriansökan omfattades inte den aktuella ytan av servitutsrätt utan av kommunikationsytorätt. Ritningsunderlaget ändrades därefter av den dåvarande styrelsen och kom inte till övriga medlemmars kännedom förrän efter Lantmäteriets beslut. Lantmäteriets beslut ändrades därefter genom fastighetsdomstolens dom med anledning av en förlikning mellan parterna.

Föreningens inställning är att avtalet mellan parterna har stadfäst genom fastighetsdomstolens dom. Förutom det helt uppenbara att avgörandet är baserat på förlikningsavtalet, uppfyller avgörandet även övriga kriterier på att utgöra en stadfästelse av parternas överenskommelse. Fastighetsdomstolen har uppenbarligen inte gjort en bedömning av det överklagade beslutet eller åberopade sakomständigheter i målet, utan utformat det domslut som parterna är överens om.

Avgörandets rättskraft medför att frågan är slutligt avgjord och därmed föreligger processhinder vid en eventuell ansökan till Lantmäteriet om att ändra servitutsavtalet enligt Per Hjorts yrkande.

Per Hjort har dock beviljats servitut genom avtal på de bryggdelar som kan anses tillhöra honom på precis samma villkor som övriga delägare i föreningen. Föreningen har därmed verkat för att fastigheten Härön 1:102 ska erhålla servitut på brygga. Per Hjorts fastighet har aldrig haft egen servitutsrätt eller annan ensamrätt genom avtal att nyttja marken omfattande betongkajen. Av arrendeavtalet framgår att betongkajen inte ingår i det aktuella arrendet. De två yttre bryggdelarnas mått, omfattande dagens servitutsrätt för fastigheten Härön 1:102, uppgår till 13,5 m², dvs totalen för den upplåtta ytan i arrendeavtalet/ lägenhetsarrendet. Betongkajen är alltså inte inräknad i den totala ytan enligt åberopat arrendeavtal.

Äganderätten till KY 25

Föreningen ser alltså förlikningsavtalet och utslaget i fastighetsdomstolen som juridiskt bindande och som ett uppenbart uttryck för medlemmarnas gemensamma vilja. Föreningen motsatte sig Hjorts framställan med anledning härav och på grunderna att betongkajen dels utgör en del utav den samfällda marken som aldrig tidigare varit föremål för nyttjanderättsavtal eller annat avtal mellan Föreningen och en enskild delägare, dels att Hjort inte har presenterat underlag som styrker att betongkajen är hans i bemärkelsen lösöre.

Föreningen har noterat att Hjort använder begreppet ”min brygga” omfattande även betongkajen. Föreningen gör gällande att Hjorts brygga utgör de två bryggdelar som redan omfattas av servitutsrätt knuten till fastigheten Härön 1:102 och som framgår av det arrendeavtal som åberopats av Hjort. Föreningens uppfattning är att Hjort inte äger betongkajen i den del den utgör lösöre. I målet saknas även handlingar som skulle styrka det motsatta förhållandet. Vidare utgör marken under betongkajen samfällad mark tillhörande Föreningen och innan dess ägdes marken av Hvitfeldtska Stiftelsen. Hjorts fastighet har som tidigare anförts aldrig haft egen

servitutsrätt eller annan ensamrätt genom avtal att nyttja marken omfattande betongkajen. Något sådant avtal eller annat dokument har heller inte presenterats av Hjort i målet.

Föreningen anser att arrendeavtalet/ lägenhetsarrendet styrker ovannämnda uppfattning att Hjort aldrig har ägt betongkajen.

Särskilt om Lantmäteriets överklagade beslut, fastighetsdomstolens avgörande och förlikningen 2008

Som känt var den ansökan och det ”servitutspaket” som inlämnades till Lantmäteriet för beslut inte tillräckligt förankrat med berörda medlemmar. Det ritningsunderlag som presenterades och undertecknades av de berörda medlemmarna var motstridigt på så vis att det av ett ritningsunderlag framgick att betongkajen omfattades av kommunikationsrätt och av ett annat att betongkajen omfattades av servitutsrätt.

Den ändring som gjorts i underlaget upptäcktes först efter Lantmäteriets beslut, varför det överklagades till fastighetsdomstolen.

Oavsett huruvida det externt upprättade förlikningsavtalet kan anses vara stadfäst eller inte kan konstateras att den förlikning som ingicks mellan parterna den 30 januari 2008 fastställdes vid förlikningsammanträde i fastighetsdomstolen och förlikningen framgår av domstolens utslag.

Av domstolens protokoll från förlikningssammanträdet framgår att Föreningen är part i förlikningen. Oberoende av Hjorts inställning att han i egen person inte är part i det civilrättsliga förlikningsavtalet kan konstateras att han såsom medlem i föreningen, dvs. i egenskap av ägare till fastigheten Härön 1:102 och delägare till samfälligheten, är part i den förlikning som ingicks den 30 januari 2008 i fastighetsdomstolen.

Hjort har i den här delen åberopat en skrift från Leif Lachonius till stöd för hur förlikningssammanträdet i fastighetsdomstolen ska ha gått till och vilka överväganden som skulle ha gjorts på plats. Föreningen anser att utlåtandet utgör en subjektiv beskrivning av sammanträdet som saknar bevisvärde.

Hjort har även åberopat protokoll från de interna förlikningsdiskussioner som fördes mellan parterna före förlikningssammanträdet i fastighetsdomstolen. Vad som framgår av nämnda protokoll bör vara av mindre betydelse då parterna vid förlikningssammanträdet kom fram till en slutlig överenskommelse som sedermera fastslogs genom fastighetsdomstolens avgörande.

Ansökan till Lantmäteriet år 2007 avsåg att tillgodose respektive medlems intresse att erhålla servitutsrätt till befintliga bryggor.

För att finansiera köpet av Hvitfeldtska stiftelsens mark uppläts respektive medlems brygga och/eller sjöbod med arrende. Föreningen ifrågasätter inte att det med fastigheten Härön 1:102 kommer brygga. Den omständigheter framgår bl.a. av arrendeavtalet. Sedan år 1991 rör det sig om samma brygga som idag omfattas av servitut till förmån för Härön 1:102.

Den brygga som kan kopplas till fastigheten Härön 1:102 är den del som framgår av tidigare arrendeavtal och som genom förlikning och till dags datum omfattas av servitutsrättighet. Den andra delen, rätteligen den betongkaj som omfattas av kommunikationsyta, är inte en del av nämnda brygga och kan inte heller kopplas till fastigheten Härön 1:102. Det är således inte en fråga om en enhetlig, L-formad brygga som Per Hjort har påtalat. För åskådliggörande av detta förhållande hänvisas till ingivna bilder aktbil. 66.

Föreningen har enligt stadgarna en skyldighet att verka för att dispositionsrätten till medlemsfastigheternas bryggor säkerställs, antingen genom servitut eller nyttjandearrättsavtal. En servitutsrättighet är en faktor som höjer värdet på en fastighet. I arbetet med att verka för medlemsfastigheternas dispositionsrätt till brygga enligt det

nämnda har föreningen dessutom att förhålla sig till medlemmarnas gemensamma bästa och omständigheten att varje medlems intressen ska beaktas i skäligen omfattning.

Av köpeavtalet framgår att ”Med fastigheten följer båtplats vid egen brygga samt båtplats vid boj”. Föreningen ifrågasätter inte att det med fastigheten Härön 1:102 kommer brygga, med den omfattning som framgår av åberopat arrendeavtal och som sedan år 2008 omfattas av servitutsavtal. Måtten på bryggan som idag omfattas av servitutsrätt motsvarar de mått som framgår av arrendeavtalet.

Föreningen har således verkat för dispositionsrätt till medlemsfastigheternas bryggor, fastigheten Härön 1:102 inkluderad.

Beslutet strider inte mot 3 § i föreningens stadgar. Föreningen har inte heller någon skyldighet att genom servitut upplåta den samfällda marken till Härön 1:102, varken av vad som följer av stadgarna eller samfällighetslagen. Per Hjorts rätt enligt stadgarna och samfällighetslagen är säkerställd genom befintlig servitutsrätt och kommunikationsrätt.

Per Hjort har genmält i huvudsak följande.

Äganderätten till KY 25

Föreningen har i målet kommit in med nya argument till varför Per Hjorts yrkande i målet ska ogillas vilka inte framförts tidigare. I denna del kan följande anföras.

Motiveringen för styrelsens rekommendation till föreningens medlemmar att rösta nej till 1:102 motion om servitut på årsmötet var att det ”föreligger ett förlikningsavtal från januari 2008 som fastställer att Härön 1:102 nuvarande bryggservitut inte skall omfatta kommunikationsyta 25”, jämför styrelsens utskick till medlemmarna, bilaga 11 till stämmningsansökan. Styrelsen angav inte som ett skäl för avslag att 1:102 inte ägde den delen av bryggan som i servitutsavtalet benämns KY25. Inte heller ifrågasattes att 1:102 ägde hela bryggan på årsmötet.

En särskild fråga som togs upp i de förlikningsdiskussioner som ledde fram till förlikningsavtalet 2008 var vem som var ägare till bryggan. Av förlikningsavtalet, som föreningen uppger är juridiskt bindande och ”ett uppenbart uttryck för medlemmarnas vilja”, framgår följande i p. 1 ”Härön 1:102 bryggsservitut ska inskränkas till att omfatta tidigare nyttjanderätt samt kommunikationsytorätt på resterande del av Härön 1:102 brygga” (Per Hjorts understrykning). Till detta kommer att protokollet från det andra förlikningssammanträdet lades in som en bilaga 3 till förlikningsavtalet och på så sätt blev en del av förlikningsavtalet. Av detta protokoll framgår under § 4 att bryggans tillkomst och historik gicks igenom ”i detalj” och att ”Slutsatsen av diskussionen var att 1:102 brygga är en brygga och inget annat och att hela anläggningen är 1:102 lös egendom”.

Frågan om vem som är ägare till bryggan är således utredd och avgjord av föreningen och berörda medlemmar i föreningen redan 2008 och borde därför inte (ytterligare) belasta denna process.

Förlikningsavtalet innebär således både att bryggan i sin helhet ägs av 1:102 men också att det finns ett avtal mellan föreningen och 1:102 avseende rätt att ha hela bryggan på föreningens mark, om än inte ett servitutsavtal avseende hela bryggan. När föreningen skriver att betongkajen utgör en del av den samfällda marken som aldrig varit föremål för avtal mellan föreningen och en enskild delägare är därför detta fel. Både i förhållande till arrendeavtalet där betongkajen fanns inritad på den skiss som avtalet för 1:102 hänvisar till, det upphävda servitutsavtalet, det gällande servitutsavtalet och förlikningsavtalet, så har betongkajen omfattats av olika slags avtal mellan föreningen och 1:102.

Av det gällande servitutsavtalet mellan föreningen och 1:102, som ligger till grund för officialservitutet av den yttre delen av bryggan och båtplatsen, framgår följande under punkten 1 avseende den inre delen, betongkajen eller KY25. ”Den härskande fastigheten (1:102) äger för all framtid och för angivna ändamål (kommunikationsyta, Per Hjorts anmärkning) att disponera de områden som markerats på bifogad karta, bilaga 1, (området). Det område som den härskande fastigheten ensam

disponerar (Per Hjorts understrykning) och själv svarar för underhåll och skötsel av är markerat med fastighetens beteckning.” Av gällande servitutskarta som parterna gemensamt gett in till fastighetsdomstolen 2008 efter det att förlikningsavtalet undertecknats framgår vidare att betongkajen/KY25 är utmärkt med fastighetsbeteckningen 1:102.

Av gällande servitutsavtal mellan föreningen och 1:102 framgår vidare under punkten 2, ”Den härskande fastighetens ägare accepterar att följande villkor följer med servitutet (Per Hjorts understrykning) för området, Området eller brygga får inte inhägnas, Häröns boende får rätt att vid behov beträda bryggan.”

Det är detta avtal som gäller idag och som kommer att fortsätta att gälla mellan parterna om rätten skulle ogilla käromålet. Avtalet innebär flera osäkerheter för båda parter avseende parternas inbördes rättigheter och skyldigheter på det område som kallas KY25. För Per Hjorts del handlar det främst om att han inte har en avtalsenlig rätt att använda KY25 som brygga trots att 1:102 använt betongkajen/KY25 som en brygga sedan den byggdes för 60 år sedan. Hans (ägande)rätt till bryggan kan vidare uppenbarligen trots avtalet ifrågasättas. Å andra sidan disponerar han enligt avtalet denna yta ensam och omfattas inte på denna del av bryggan av de begränsningar som gäller för servitutsbryggor vad gäller förbud mot inhägnad etc. vilket får anses vara en nackdel för föreningen.

Genom att säga att förlikningsavtalet hindrar ett servitut ger föreningen dessvärre också ett frikort till 1:23 m.fl. att använda 1:102 brygga på ett sätt som strider mot förlikningsavtalets och servitutsavtalets skrivningar om att bryggan tillhör 1:102 som lös egendom och disponeras ensam av 1:102. För 1:102 var det en förutsättning för att ingå i förlikningsavtalet att äganderätten och nyttjanderätten till bryggan för 1:102 säkrades. Vilket rättsmedel annat än att ansöka om servitut hos föreningen har 1:102 om de övriga avtalsparterna bryter mot avtalet i denna del? Och hur kan ett servitutsavtal till förmån för 1:102 som garanterar övriga medlemmars tillgång till bryggan vara till nackdel för någon annan medlem?

Det måste anses vara mycket anmärkningsvärt i detta mål att föreningen samtidigt gör gällande att förlikningsavtalet är juridiskt bindande och att Per Hjort/1:102 inte äger betongkajen trots att detta framgår av förlikningsavtalet. Extra konstigt blir det när föreningen anser Per Hjort bunden av förlikningsavtalet genom föreningens underskrift samtidigt som föreningen uppenbarligen inte anser sig själv bunden av sin egen underskrift trots att förlikningsavtalets existens var grunden för avslagsbeslutet på stämman.

De juridiskt intressanta frågorna i målet är om 1:102 dåvarande ägare genom sin underskrift på detta avtal har kunnat binda alla efterkommande ägare till 1:102 på så sätt att ingen av dem kan få servitut på den bryggan som tillhör 1:102 trots den rätt de har till servitut som medlem i föreningen. Vidare, kan föreningen genom ett civilrättsligt avtal avtala bort sina egna skyldigheter enligt stadgarna? Och, kan ett avtal vara bindande för en part oavsett om den andra parten gör sig skyldig till avtalsbrott, t.ex. genom att inte respektera ett avtalsvillkor om äganderätt för den andra parten?

Det är ostridigt i målet att det inte är Per Hjort, utan Einar Andersson, tidigare ägare till 1:102, som anlagt betongkajen. Det är också ostridigt i målet att Einar Andersson överlät 1:102 med bryggan till sin son, Willard Andersson, som i sin tur överlät 1:102 med den aktuella bryggan till Per Hjorts mor, Ingrid Hjort som i sin tur senare överlät 1:102 med tillhörande bryggan till Per Hjort. Detta framgår av den utredning som föreningen gjorde av bryggan i samband med att 1:102 servitut på hela bryggan överklagades 2007 och som finns med som en bilaga till förlikningsavtalet.

Den tidigare markägaren lät bryggan vara kvar i 30 år utan att vidta några rättsliga åtgärder mot 1:102. Bryggan har inte uppförts i lönnedom dold för markägaren utan mitt på ön med färjebryggan som närmsta granne. Dåvarande markägare har oavsett bryggans tillkomstsätt accepterat bryggan och t.o.m. upptagit arrendeavgift från 1:102 för bryggan. Under de senaste 30 åren har den nuvarande markägaren, föreningen, ingått inte mindre än fyra olika avtal med 1:102 som omfattar den aktuella bryggan i sin helhet.

BEVISNING

Per Hjort har åberopat följande skriftliga bevisning.

1. Föreningens stadgar, särskilt § 3, aktbil. 2.

Åberopas till styrkande av föreningens skyldighet att erbjuda delägarfastigheterna servitut på bland annat bryggor.

2. Arrendeavtal 1:102, bilaga till aktbil. 30.

Åberopas till styrkande av att 1:102 haft ett arrendeavtal med föreningen avseende hela den i målet aktuella bryggan och att hela bryggan varit knuten till 1:102 redan vid föreningens bildande.

3. Förlikningsavtalet, aktbil. 3.

Åberopas till styrkande av att parterna i förlikningen var överens om att gemensamt ansöka om fastighetsreglering avseende de överenskomna servitutsförändringarna och till motbevisande av att parterna var överens om att stadfästa förlikningen. Avtalet åberopas också till styrkande av att Per Hjort, nuvarande ägare av 1:102 inte är part i avtalet och till styrkande av att 1:102 tilldelats KY25 ensam som en kommunikationsyta genom särskilt tilldelningsbeslut den 27 januari 2008. Vidare åberopas avtalet även till styrkande av att betongkajen, KY25, är en del av fastigheten 1:102:s brygga och till styrkande av att protokollet från det andra förlikningssammanträdet är en del av avtalet.

4. Protokoll från förlikningssammanträde den 18 december 2007, aktbil. 4.

Åberopas till styrkande av att hela den aktuella bryggan, även den del som kallas KY25, tillhör 1:102 (§ 4) och till styrkande av att parterna redan före förlikningen var överens om att det inte fanns mycket juridisk substans i överklagandet (§ 5).

5. Servitutsavtalet, aktbil. 5.

Åberopas till styrkande av föreningens definition av kommunikationsyta, att servitutsavtalet inte omfattar kommunikationsytan och att något avtal mellan föreningen och 1:102 därför inte finns avseende kommunikationsytan. Avtalet åberopas också

till styrkande av att föreningen 2007 beslutat att mark och vatten för bryggor framgent ska upplåtas till medlemsfastigheterna med servitut och att ett villkor för servitut är att Häröns boende får rätt att vid behov beträda bryggan och att bryggan inte får inhägnas samt till styrkande av att föreningen i servitutsavtalet avtalat med dåvarande ägare till 1:102 om ensam dispositionsrätt av den del av bryggan som är aktuell i målet. Vidare åberopas kartan i avtalet till styrkande av att det inte är möjligt att använda 1:102 båtplatsservitut utan att förtöja en båt även i KY25. Kartan åberopas även till styrkande av hur föreningen reglerar gångvägar till motbevisande av att en kommunikationsyta är en gångväg.

6. Karta, aktbil. 6. och framställan till styrelsen, aktbil. 9.

Åberopas till styrkande av innehållet i och omfattningen av den i målet nu aktuella servitutsansökan. Servitutskartan åberopas även till styrkande av att det inte finns fritt tillträde till träbryggan med båt från norr vilket omöjliggör en tilläggning vid träbryggan utan att använda betongkajen samt till styrkande av att 1:102 fastighetsbeteckning använts på den yta, KY25, som är aktuell i målet.

7. Sammanfattning av styrelsen daterad den 17 juli 2020, aktbil. 12.

Åberopas till styrkande av att styrelsen inför årsmötet rekommenderade årsmötet att rösta nej till Per Hjorts servitutsansökan utan att redovisa några argument för ansökan till medlemmarna. Styrelsen har inte ens informerat medlemmarna om innehållet i § 3 i föreningens stadgar. Åberopas även till styrkande av att det enda skäl mot ett bifall som styrelsen angav i sin rekommendation till årsmötet var innehållet i förlikningsavtalet och att äganderätten till bryggan därför inte var en del av årsmötets beslutsunderlag när årsmötet röstade om hans motion.

8. Protokoll årsstämma av den 8 augusti 2020, aktbil. 13.

Åberopas till styrkande av innehållet i det överklagade beslutet. Åberopas även till styrkande av att det enda skäl mot ett bifall som styrelsen angav i sin rekommendation till årsmötet var innehållet i förlikningsavtalet och att äganderätten till bryggan därför inte var en del av årsmötets beslutsunderlag när årsmötet röstade om hans motion.

9. Fotografi av den i målet aktuella bryggan, bilaga till aktbil. 30.

Åberopas till styrkande av att det aktuella båtplatsservitutet förutsätter att en båt förtöjs i både bryggans tvärgående del och dess längsgående del, KY25. Förtöjningen framgår av bilden.

10. Utslag av fastighetsdomstolen den 30 januari 2008, bilaga till aktbil. 30.

Åberopas till motbevisande av att fastighetsdomstolen stadfäst förlikningsavtalet eller på något sätt prövat vad som rättsligt ska gälla den yta som kallas KY25.

11. Skrivelse från föreningens medlare Leif Lachonius daterad den 31 januari 2008, bilaga till aktbil. 30.

Åberopas till styrkande av att fastighetsdomstolen inte ansåg att 1:23 m.fl. som klagat på 1:102:s servitut år 2007 var sakägare och att målet redan 2008 därför skulle ha avvisats om inte även 1:48 klagat på sitt eget servitut samt till styrkande av att förlikningsavtalet inte är stadfäst eftersom det inte gavs in till fastighetsdomstolen och eftersom utslaget formulerades fristående från förlikningsavtalet.

12. Protokoll från förlikningssammanträde i fastighetsdomstolen den 30 januari 2008, bilaga till aktbil. 34.

Åberopas till styrkande av att förlikningsavtalet inte är stadfäst då det aldrig gavs in till fastighetsdomstolen.

13. Framställan till styrelsen daterad den 13 januari 2020, aktbil. 9.

Åberopas till styrkande av omfattningen av servitutsansökan och att den helt överensstämmer med tidigare beviljat och upphävt bryggservitut och att den inte avser annat än att på samma villkor som övriga medlemmar erhålla servitut.

14. Förvaltningsberättelse från föreningens första verksamhetsår 1991/92 daterad den 8 augusti 1992, aktbil. 59.

Åberopas till styrkande av att de skisser som upprättades avseende befintliga bryggor som senare bilades arrendavtalen upprättades före det att föreningen tillträdde

s:1 och därför också före arrendeavtalen ingicks och att föreningen genom detta ansåg att alla bryggor och sjöbodar den 8 augusti 1992 var knutna till respektive medlemsfastighet. Handlingen åberopas även till styrkande av ändamålet med föreningen.

15. Köpekontrakt avseende fastigheten Härön 1:102, daterat den 8 juli 1985, aktbil. 60.

Åberopas till styrkande av att med köpet av fastigheten följde båtplats vid egen brygga.

16. Detaljplan avseende Härön, aktbil. 61.

Åberopas till styrkande av att såväl i målet aktuell brygga som den s.k. kobben ligger inom ett område av Härön som i detaljplanen har avsatts för hamnändamål och således inte utgör allmän platsmark.

Samfällighetsföreningen har åberopat följande skriftliga bevisning.

1. Arrendeavtalet, bilaga 1 till aktbil. 34.

Åberopas till styrkande av att Per Hjort aldrig haft ett arrendeavtal med föreningen avseende betongkajen och till motbevisning av att betongkajen skulle ha varit knuten till fastigheten Härön 1:102 sedan föreningens bildande.

2. Protokoll från extra medlemsmöte den 19 maj 2007 samt ritningsunderlag med samma datum, bilaga 2 A-C till aktbil. 34.

Åberopas till styrkande av att föreningen före ansökan till Lantmäteriet aldrig fattade beslut om att ändra kommunikationsytan till servitutsrätt knuten till fastigheten Härön 1:102 för betongkajen.

3. Ritning/servitutskarta daterad den 3 juni 2007, insänd som underlag för Lantmäteriets handläggning av ansökan, bilaga 3 till aktbil. 34.

Åberopas till styrkande av att den allmänna bilden hos vissa medlemmar är att betongkajen aldrig har varit brygga, att det finns ett starkt motstånd inom föreningen att omvandla kommunikationsytan till servitutsrätt för betongkajen och att

grunden till överklagandet av Lantmäteriets beslut berodde på att två versioner av ritningsunderlaget för Svängevik lämnades in till Lantmäteriet, varav den ritning där kommunikationsytörätt ändrats till servitutsrätt inte presenterats för berörda medlemmar före godkännande.

4. Förlikningsavtalet, aktbil. 3.

Åberopas till styrkande av att fastigheten Härön 1:102 är part i förlikningsavtalet.

5. Protokoll från förlikningssammanträde den 18 december 2007, aktbil. 4.

Åberopas till styrkande av att parterna i förlikningsavtalet var överens om att låta avtalet ligga till grund för utslag i fastighetsdomstolen.

6. Fastighetsdomstolens utslag den 30 januari 2008, mål nr. F 8342-07, med tillhörande protokoll från förlikningssammanträdet samma datum, bilaga 4 A-B till aktbil. 34.

Åberopas till styrkande av att föreningen är part i förlikningen som ingicks mellan parterna genom fastighetsdomstolens försorg efter förlikningssammanträde den 30 januari 2008, mål nr F 8342-07, att fastighetsdomstolen inte sakprövade ärendet och att parterna var överens om att inte överklaga utslaget.

7. Skriftligt utlåtande om historiken bakom betongkajen i Svängevik på Härön från Bengt Pettersson den 4 mars 2021, bilaga 5 till aktbil. 34.

Åberopas till styrkande av att Per Hjort inte har anlagt betongkajen, att Per Hjort inte äger Bentongkajen och att den tidigare ägaren av fastigheten Härön 1:102 aldrig haft någon formell rätt att gjuta betong på den s.k. Svängeviksböen.

Föreningen har under målets handläggning återkallat sin muntliga bevisning, vittnesförhör med Bengt Pettersson, samt yrkandet om syn och anslutit sig till Per Hjorts begäran om att målet ska avgöras på handlingarna.

Per Hjort har beretts tillfälle att yttra sig och anført att han inte har något att erinra mot att den planerade huvudförhandlingen ställs in och att målet avgörs på handlingarna.

Parterna har därefter beretts tillfälle att slutföra sin talan.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har enligt 42 kap. 18 § 5 p. rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

Tillämpliga bestämmelser

Av 53 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) följer bland annat att medlem vars rätt berörs får klandra beslut som fattas på föreningsstämma genom att väcka talan mot föreningen hos mark och miljödomstolen. Klandervärt är om beslutet ej tillkommit i behörig ordning eller om det strider mot SFL, annan författning, eller mot stadgarna.

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

3 § i stadgarna lyder enligt följande.

”Samfälligheten skall förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål. Mark och sjöområden indelas i olika kategorier beroende på ändamål. Förvaltningen skall ske på ett sådant sätt att Häröns karaktär som fiskeläge be- hålls. Föreningen skall verka för att delägarfastigheternas dispositionsrätt av gångvägar, sjöbodar, bryggor och båtplatser säkerställs genom servitut eller nyttjanderättsavtal. Servitutsavtalet/nyttjanderättsavtalet skall innehålla bestämmelser som reglerar villkor för upplåtelsen.”

Ostridiga förhållanden

Följande är ostridigt mellan parterna:

Syftet med föreningen är att säkerställa medlemmarnas rätt till sina bryggor. Föreningen erbjöd ursprungligen alla medlemmar livslånga arrenden, men genom beslut på årsmöte 2006 beslutades att framgent skulle upplåtelse av mark och vatten för bryggor, båtplatser och sjöbodar, och i förekommande fall för gångvägar till bryggor och sjöbodar istället ske genom servitutsupplåtelse.

Tvisten

Parterna är oense om vilka delar av konstruktionen som Per Hjorts brygga omfattar. Per Hjort har även påstått att frågan om äganderätten till den omtvistade delen inte kan prövas i detta mål på grund av att det strider mot instansordningsprincipen.

Parterna är också oense om huruvida frågan om servitut för Per Hjorts brygga redan har avgjorts på ett sådant sätt att servitut i vilket fall som helst inte kan upplåtas på den del av konstruktionen som omfattas av Per Hjorts yrkande om servitut, dvs. på KY 25, som av parterna benämns betongkajen.

De är vidare oense om ifall föreningen – oavsett de båda första frågeställningarna – i vilket fall som helst redan har gjort vad på den ankommer för att säkerställa Per Hjorts rätt till sin brygga.

En ytterligare tvistefråga är huruvida domstolen rent formellt kan ändra det klandrade stämmobeslutet på det sätt som Per Hjort yrkar i första hand.

Res judicata

Den första fråga domstolen har att ta ställning till är om frågan om bryggerservitut redan är rättskraftigt avgjord. I denna del får en bedömning göras av det förlikningsavtal som föregick fastighetsdomstolens utslag den 30 januari 2008, samt utslaget i sig. Förlikningsavtalet har återopats av båda parterna i detta mål. Föreningen har

anfört att det styrker att fastigheten Härön 1:102 är part i förlikningsavtalet, och Per Hjort har åberopat det till styrkande bl.a. av att han inte är part i avtalet.

Mark- och miljödomstolen, som bedömer att en fastighet i sig inte kan var part i ett avtal eller en tvist, finner att förlikningsavtalet träffades mellan de dåvarande ägarna till ett antal fastigheter och att Per Hjort inte var part i det avtalet. Frågan är då om resultatet av förlikningen, dvs. det utslag som sedan följde, får till följd att framtida tvister mellan ägare till de aktuella fastigheterna aldrig kan prövas.

Enligt utslaget ordalydelse i nu aktuell del ändrar fastighetsdomstolen det överklagade fastighetsbildningsbeslutet om servitut på så sätt att det område som på kartan betecknas som KY 25 inte ska omfattas av bryggsservitut. Avfattningen av utslaget innebär enligt domstolens bedömning endast att fastighetsdomstolen funnit att parternas överenskommelse om ändringar i Lantmäteriets beslut om officialservitut har kunnat godtas. Utslaget kan inte jämföras med en stadfäst förlikning och innebär inte att frågan om servitutsupplåtelse på KY 25 på något sätt är rättskraftigt avgjord. Även om så skulle vara fallet har enligt domstolens bedömning Per Hjort i vart fall inte blivit bunden av avgörandet. Hinder möter således inte mot att pröva Per Hjorts yrkande om servitut på KY 25.

Instansordningen m.m.

Nästa fråga är om domstolen är förhindrad att pröva frågan om äganderätten till betongkonstruktionen på KY 25. Per Hjort har i denna del anfört att eftersom föreningen inte haft äganderättsfrågan som grund för det klandrade stämmobeslutet, så kan den frågan inte prövas nu eftersom mark- och miljödomstolen fungerar som en överprövningsinstans som endast har att pröva om årsmötets beslut varit förenligt med föreningens stadgar och gällande lag. Att pröva nya argument för att hans ansökan om servitut ska ogillas strider därför mot instansordningsprincipen. – Föreningen har inte särskilt bemött detta påstående.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Det är riktigt att domstolen vid en klandertalan som denna ska pröva om årsmötets beslut varit förenligt med föreningens stadgar och gällande lag. Processen i domstolen inleds emellertid inte genom överklagande av föreningsstämmans beslut, utan genom ansökan om stämning. Mål om klander av föreningsstämmobeslut är helt igenom dispositiva och domstolen har inte någon annan processram än den parterna i enlighet med gällande processregler skapar. Domstolen är första instans och har inte att förhålla sig till någon instansordningsprincip i förhållande till föreningsstämman.

Föreningen har visserligen inte förrän på ett sent stadium i processen gjort gällande att den omtvistade delen av konstruktionen inte tillhör Per Hjort. Det föreligger dock enligt domstolens bedömning inget hinder mot att framställa den invändningen. Detta innebär att domstolen har att pröva invändningen i målet, vilket innebär att äganderätten måste bedömas för att målet ska kunna prövas.

Äganderätten till anläggningen på KY 25

Per Hjort har i målet beskrivit hur betongkonstruktionen på KY 25 anlades av en tidigare ägare till Härnö 1:102, Einar Andersson och hur denne sedan överlät fastigheten med brygga och betongkonstruktionen på KY 25 till sin son Willard Andersson. Willard Andersson byggde sedan till en ytterligare betongkonstruktion som tillsammans med träbryggan idag omfattas av servitut. Därefter överläts det hela till Per Hjorts mamma, som i sin tur har överlåtit fastigheten, inklusive servitutsbryggan och betongkonstruktionen på KY 25 till Per Hjort. Han har åberopat förlikningsavtalet med bilagor till styrkande av sin ståndpunkt att hela betongkonstruktionen ut till trädelen av bryggan, alltså även KY 25, utgör egendom tillhörande honom. Han har också åberopat arrendeavtal till styrkande av att KY 25 omfattats av arrende och att hela bryggan, inklusive KY 25, varit knuten till Härön 1:102 redan vi föreningens bildande.

Föreningen har å sin sida anfört att föreningen inte anser att Per Hjort äger betongkonstruktionen i den del den utgör lösöre. Föreningen anser att det saknas handlingar i målet som styrker hans äganderätt och har åberopat arrendeavtalet till styrkande av att Per Hjort aldrig haft ett arrendeavtal med föreningen avseende KY 25 och till motbevisning av att den ytan skulle ha varit knuten till fastigheten Härön 1:102 sedan föreningen bildades. Föreningen har även åberopat uppgifter från vittnet Bengt Pettersson bl.a. om att han hört att betongkonstruktionen på KY 25 inte tillhört sonen till den fastighetsägare som anlagt den.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning vad gäller äganderätten till betongkonstruktionen på KY 25.

Vad gäller arrendeavtalet 1991 anges att det avser brygga enligt beskrivning på bifogad karta eller skiss. På den bifogade skissen är visserligen hela konstruktionen från land och utåt inritad, men enbart den yttre delen är angiven som brygga; träbrygga respektive betongbrygga. Det är också den delens area som arrendavgiften är beräknad på. Den i målet omtvistade delen av konstruktionen är benämnd betongkaj. Avtalet kan mot denna bakgrund inte tolkas på annat sätt än att det gällde enbart den yttre delen.

Arrendeavtalets utformning visar därför inte att Per Hjort äger den omtvistade delen av bryggan. Det bevisar emellertid inte heller motsatsen. Den beskrivning som Per Hjort har gett angående betongkajens tillkomst har inte bestritts av föreningen. Det är således ostridigt att den anlades av tidigare ägare till Härnö 1:102. Att den sedan överlåtits i samband med överlåtelserna av fastigheten Härnö 1:102 framstår som helt naturligt och får även visst stöd av det åberopade köpekontraktets text, även om det inte klart framgår vilken brygga som avses. Även övriga av Per Hjort åberopade handlingar talar starkt för att den allmänna uppfattningen varit att bryggan tillhör ägaren av Härnö 1:102. Det har inte framkommit eller påståtts att den på något sätt kommit att tillhöra någon annan eller att den skulle vara kvar i någon av de tidigare fastighetsägarnas ägo. Bengt Petterssons uppgift om vad han hört sägas i denna fråga ändrar inte den bedömningen.

Vid en samlad bedömning finner således mark- och miljödomstolen utrett i målet att betongkonstruktionen på KY 25 tillhör Per Hjort.

Är Per Hjorts intressen tillgodosedda med befintligt servitut?

Det återstår att pröva huruvida stämmans beslut strider mot lag och stadgar, samt – om så är fallet – Per Hjorts förstahandsyrkande kan bifallas.

Enligt vad Per Hjort anfört fattade stämman följande beslut vid årsmöte 2006:

”Medlemmarna i FHSF har beslutat att framgent ska upplåtelse av mark och vatten för bryggor, båtplatser och sjöbodas, och i förekommande fall för gångvägar till bryggor och sjöbodas, istället ske genom servitutsupplåtelse.”

Föreningen har inte bestritt att ett sådant beslut har fattats. Det finns även inskrivet i det nu gällande servitutsavtalet, vilket åberopats av Per Hjort. Domstolen utgår därför vid sin bedömning ifrån att detta är vad som gäller i föreningen.

En samfällighetsförening är skyldig att behandla alla medlemmar lika. Vid förvaltningen ska göras en avvägning mellan delägarnas gemensamma intressen, å ena sidan, och däremot stridande enskilda intressen, å andra sidan. I sista hand måste det alltid bli fråga om en skälighetsbedömning (prop 1973:160 s 347).

Per Hjorts uppgift att samtliga övriga medlemmar har fått servitut på sina bryggor har inte motsagts av föreningen. Att han inte har fått servitut på hela sin brygga innebär att man särbehandlat honom i förhållande till andra medlemmar. Den olägenhet detta innebär för honom är avsevärd med tanke på att det rör sig om en konstruktion som behöver underhållas och som är den enda vägen fram till resten av hans brygga.

Den ”kommunikationsrätt” som det talas om i avtalen kan möjligen anses innefatta någon form av nyttjanderätt. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning uppläts denna rättighet enbart till förmån för Ingrid Hjort. Som det nu är torde det

inte finnas något rätt alls – utöver allemansrätten – för Per Hjort att använda betongkonstruktionen på KY 25, än mindre att underhålla den.

Vidare har Per Hjorts uppgifter om att nuvarande servitutet inte är tillräckligt för förtöjning av båt ska kunna ske på ett lämpligt sätt inte motsagts av föreningen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att betongkonstruktionen på KY 25, tillsammans med de anläggningar som i kartbilaga till arrendeaftalet benämns betongbrygga och träbrygga, ska betraktas som Per Hjorts brygga och att det nuvarande servitutet inte säkerställer hans fastighet Härön 1:102 behov av rätt till brygga och båtplats.

Ett servitut till förmån för Härön 1:102 enligt Per Hjorts ansökan till styrelsen kan vidare inte anses påverka övriga delägares rätt på något negativt sätt. Ansökan avser ett servitut utformat helt i enlighet med det nuvarande servitutsavtalet, dvs. med samma föreskrifter om förbud mot inhägnad och rätt för andra att beträda bryggan. Domstolen delar dessutom Per Hjorts åsikt om att allemansrätten råder inom området.

Mot bakgrund av vad domstolen kommit fram till vad gäller äganderätten till betongkonstruktionen på KY 25, har föreningen inte tillsett Per Hjorts intresse i tillräcklig utsträckning när medlemmarna röstade nej till hans yrkande om servitut för hela bryggan.

Kan domstolen ändra det klandrade beslutet?

Den sista frågan att ta ställning till är om Per Hjorts förstahandsyrkande kan bifallas eller om domstolen endast kan upphäva det klandrade beslutet.

Av 53 § sista stycket SFL framgår att dom varigenom stämmobeslut upphävts eller ändrats gäller även för medlem eller rättighetshavare som inte för talan. Lagstiftaren har således tänkt sig att domstolen ska kunna ändra ett klandrat besluts innehåll. Att

så kan ske framgår även av det avgörande som Per Hjort har hänvisat till; Svea hovrätts dom den 12 september 2002 i mål nr T 7306-00.

Liksom i det nämnda avgörandet skulle ett upphävande av stämmans beslut att inte bevilja servitutet innebära att frågan står obesvarad och att stämman även vid nästa årsmöte kan avslå begäran. Denna dom får då ingen verkan. Det kan i detta fall otvetydigt fastställas att stämmans beslut skulle ha varit att bevilja Per Hjorts begäran om servitut på hela hans brygga. Hans förstahandsyrkande ska därför bifallas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska föreningen ersätta Per Hjort för hans rättegångskostnader i den mån de varit skäligen påkallade för att tillvarata hans rätt.

Per Hjort har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med 37 800 kr. Av beloppet avser 35 000 kr eget arbete, varav uppskattningsvis 15 000 kr avser upprättande av stämningsansökan och övriga åtgärder, 20 000 kr avser det extraarbete som han lagt ner på grund av föreningens sätt att föra process och 2 800 kr avser ansökningsavgift.

Föreningen har uppgett att det yrkade beloppet om 37 800 kr inte kan vitsordas i sin helhet. Yrkat belopp om 17 800 kr motsvarande 15 000 kr för eget arbete med stämningsansökan och övriga åtgärder respektive 2 800 kr i utlägg för ansökningsavgift kan vitsordas som skäligt i och för sig. Yrkat belopp om 20 000 kr avseende extraarbete kan inte vitsordas.

Domstolen finner det yrkade beloppet skäligt. Föreningen ska därför ersätta Per Hjort för hans rättegångskostnader i enlighet med yrkandet.

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

Överklagande senast den 28 mars 2022.

Lena Pettersson

Nils Fält

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Nils Fält deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Caroline Torstensson.

Ink. 2020-09-04

Akt. F 3713-20

Aktbil. 5

Mellan

Fiskeläget Härön Samfällighetsförening, i egenskap av förvaltare av samfälligheten
Härön S:1, Tjörns kommun, (nedan "FHSF")

och

Ingrid Hjort, i egenskap av ägare av fastigheten Tjörn Härön 1:102, (nedan "IH")

har denna dag träffats följande

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R2

INKOM: 2020-09-04

MÅLNR: F 3713-20

AKTBIL: 5

SERVITUTSAVTAL

Bakgrund

IH äger fastigheten Härön 1:102, Tjörns kommun. FHSF förvaltar samfälligheten Härön S:1, Tjörns kommun, vilket är vattenområdet utmed Härön i Kyrkesund samt vissa markområden på Härön. FHSF har tidigare till IH och de andra medlemmarna i FHSF genom avtal om lägenhetsarrenden arrenderat ut mark/vattenområden till medlemmarna i FHSF.

Medlemmarna i FHSF har beslutat att framgent skall upplåtelsen av mark och vatten för bryggor, båtplatser och sjöbodas, och i förekommande fall för gångväg till bryggor och sjöbodas, istället ske genom servitutsupplåtelse. För att enkelt återgiva partsförhållandet kommer FHSF och den av FHSF ägda samfälligheten Tjörn Härön S:1 nedan benämnas samfälligheten och den av IH ägda fastigheten Tjörn Härön 1:102 benämnas den Härskande fastigheten.

Vattenområdet delas in i nedanstående fem kategorier:

1. **Bryggplats** som disponeras av den Härskande fastigheten och är avsedd för en brygga. Bryggan kan disponeras av flera Härskande fastigheter gemensamt.
2. **Båtplats** som disponeras av den Härskande fastigheten för långtidsförtöjning av en eller flera båtar. Inom Området får fasta anordningar för förtöjning anordnas och nedsteg till båten byggas med en maximal bredd av 70 cm. Båtens storlek skall anpassas så att båten inte under några väderleksförhållanden med någon del hamnar utanför Området.
3. **Kommunikationsvatten** som skall vara helt fritt från hinder för sjöfart för att ge tillträde till båtplatser enligt ovan.
4. **Bojplatsområde** som kan disponeras för förtöjning av båt vid boj efter avtal med FHSF.
5. **Fritt vatten** som är allt annat gemensamt ägt vatten. Här kan man tillfälligt vid egen brygga (högst tre dygn) förtöja t.ex. en gästande båt om den ej är till hinder för annan medlem i FHSF.

Markområdet delas in i nedanstående fyra kategorier:

1. **Sjöbodsplats** som disponeras av den härskande fastigheten och är avsedd för en sjöbod.
2. **Gångväg** som disponeras av den härskande fastigheten och är avsedd för att man skall kunna komma till och från sjöbod och brygga. Gångvägen kan disponeras av flera Härskande fastigheter gemensamt.
3. **Kommunikationsyta** som är avsedd för att man skall kunna komma till och från samt underhålla bryggor och sjöbodar.
4. **Fri mark** som är all annan gemensamt ägd mark. Denna marken får inte tagas i anspråk av en enskild fastighet genom uppförande av fasta anläggningar.

Kategorierna framgår av kartan och servituten berör endast de två första kategorierna av vardera vattnet och märken.

1.

Den Härskande fastigheten äger för all framtid och för angivna ändamål att disponera de områden som markerats på bifogade karta, bilaga 1, ("Området"). Det Område som den Härskande fastigheten ensam disponerar och själv svarar för underhåll och skötsel av är markerat med fastighetens beteckning. I de fall bryggor/gångvägar/båtplatser har flera Härskande fastigheter disponeras servitutet på bryggor och gångvägar gemensamt och det ansvaras då också gemensamt för all underhåll och skötsel av detta Område.

2.

Den Härskande fastighetens ägare accepterar att följande villkor följer med servitutet för Området;

- Området eller brygga får inte inhägnas.
- Häröns boende får rätt att vid behov beträda Bryggan.
- Häröns boende får rätt att vid behov nyttja Gångvägen.
- I de fall flera Härskande fastigheter finns på Bryggan/Gångvägen får ingen "breda ut sig" på ett sätt som innebär att övriga delägare hindras att nyttja sitt servitut på avsett sätt.
- Inga förtöjningsanordningar får placeras utanför den egna båtplatsen om detta på något sätt hindrar andra av FHSE:s medlemmar och/eller förbipasserande båttrafik.
- I de fall som den nuvarande bryggan ligger utanför servitutsområdet skall den flyttas inom två år från servitutsupplåtelsen.

3.

Den Härskande fastighetens ägare äger inte upplåta Området i andra hand bortsett från det fall där upplåtelse av hela eller delar av området sker under viss tid och till andra fastighetsägare på Härön.

4.

Den Härskande fastighetens ägare bekräftar genom underskrift på detta servitutsavtal att denne förbinder sig att tillse att ~~Området såväl som Kommunikationsyta~~ inte "förfulas". Den Härskande fastigheten har skyldighet att löpande väl vårda och underhålla anläggningarna på ~~Området såväl som Kommunikationsyta~~ bl.a. i enlighet med FHSF:s stadgar vad gäller bevarandet av karaktären på området.

5.

Parterna är överens om att den Härskande fastigheten skall erlägga en ersättning på 0 kr till samfälligheten för tillkommande ytor. Ersättningen skall betalas senast inom en månad efter det att Lantmäterimyndighetens beslut vunnit laga kraft.

6.

Fastighetsägaren önskar/önskar inte i egenskap av på Härön helårsboende pensionär att utnyttja föreningens erbjudande att vänta med att betala ersättning till dess att fastigheten får ny ägare eller utbyggnad sker om fastigheten erhåller servitut på ett större område för bryggplats än vad det tidigare avtalet omfattade.

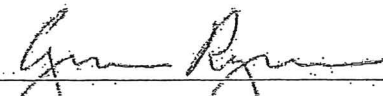
7.

Parterna är överens om att detta avtal läggs till grund för att bilda ett lantmätarservitut. Föreningen ansöker om lantmätarförrättning för båda parter. Undertecknade fastighetsägare biträder härmed ansökan och medger att den behandlas gemensamt med övriga medlemmars.

Härön den

Fiskeläget Härön Samfällighetsförening

Kassör och firmatecknare Jan-Erik Lindström



Sekreterare. Gunnar Ryman

Härön den

Ägare av fastigheten Tjörn Härön 1: 102

Ingrid Hjort



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.