

**PARTER****Kärande**

1. Aina Gustafsson  
Stengrundsvägen 5  
743 74 Björklinge

Ombud: Torgny Gustafsson  
Stengrundsvägen 5  
743 74 Björklinge

2. Gunilla Lindgren  
Kajsa Wargs väg 7  
121 34 Enskededalen

3. Eva Olander  
Skogsvägen 12  
132 35 Saltsjö-Boo

4. Lars Olander  
Östra Henriksborgsvägen 79  
131 72 Nacka

Ombud för 3 och 4: Johnny Oldenburg  
Lapphundsgränd 33  
128 62 Sköndal

5. Johnny Oldenburg  
Lapphundsgränd 33  
128 62 Sköndal

**Svarande**

Möja-Långviks samfällighetsförening, 717914-2489  
Erik Pettersson  
Möja Långviksnäs 336  
130 43 Möja

Ombud: Lars Strömberg  
Fågelviks Gårdsväg 2  
134 64 Ingarö

**SAKEN**

Klander av föreningsstämmobeslut

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet under punkten 7 i protokollet vid föreningsstämman i Möja-Långviks samfällighetsförening den 27 november 2021 som gäller fastställande av beslut om Seastop-projektet.
  2. Mark- och miljödomstolens beslut den 12 januari 2022 att det klandrade beslutet tills vidare inte får verkställas (inhibition) ska fortsätta att gälla till dess att denna dom vinner laga kraft eller domstol beslutar annorlunda.
  3. Möja-Långviks samfällighetsförening ska utge ersättning för rättegångskostnader till Aina Gustafsson, Gunilla Lindgren, Eva Olander och Lars Olander med 5 000 kr vardera och till Johnny Oldenburg med 7 800 kr, varvid föreningen även ska betala ränta på respektive belopp enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess att betalning sker.
-

## BAKGRUND

Marksamfälligheten Möja-Långvik s:3 belägen i Värmdö kommun bildades vid laga skifte år 1866 med ändamålet lastageplats. Samfälligheten förvaltas av Möja-Långviks samfällighetsförening.

Den 27 november 2021 höll Möja-Långviks samfällighetsförening extra föreningsstämma. Under punkt 7 i protokollet från föreningsstämman framgår att beslut fattades avseende deltagande i Seastop-projekt enligt nedan.

### 7. Fastställande av beslut om Seastop-projektet

**Beslut** togs, efter handuppräckning, att konfirmera tidigare taget beslut avseende föreningens deltagande i Seastop-projektet.

Medlemmarna i Möja-Långviks samfällighetsförening har tidigare, vid stämman i september 2017, tagit ett beslut om att delta i Seastop-projektet, som är 10-årigt.

Röstning genomfördes med handuppräckning och resultatet blev;

Ja	18 medlemmar
Nej	5 medlemmar

Det **noterades** att Johnny Oldenburg önskar att "nej-sidan" vill ha redovisat ej närvarande medlemmars fullmakter för fastigheterna; 2:106, 2:47, 2:95, 1:103, 1:27, 1:92 och 1:18.

Frågor som Johnny Oldenburg vill ha noterat i protokollet ställda till styrelsen om vad som ingår i Seastop-projektet.

1. Brygga
2. Trädäck
3. Badstrand
4. Badområde
5. Servicebyggnad
6. VA anslutet till LVA, Långviks VA ekonomisk förening
7. El
8. Belysning brygga
9. Grillplats
10. Bord och stolar

*Utdrag ur protokoll från extra föreningsstämma den 27 november 2021 i Möja-Långviks samfällighetsförening*

Sedan beslutet klandrats med stöd av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, genom ansökan om stämning till mark- och miljödomstolen, har domstolen den 12 januari 2022 beslutat att föreningsstämmans beslut tills vidare inte får verkställas (inhibition).

**YRKANDEN M.M.**

**Gunilla Lindgren, Aina Gustafsson, Eva Olander, Lars Olander och Johnny Oldenburg** (Gunilla Lindgren m.fl.) har yrkat

1. att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet under punkt 7 från den extra föreningsstämman den 27 november 2021,
2. att inhibitionen ska fortsätta att gälla till dess domen vinner laga kraft, samt
3. ersättning för rättegångskostnader om 27 800 kr, varav 2 800 kr utgör ansökningsavgift och 25 000 kr ersättning för eget arbete att fördelas mellan samtliga käre.

Gunilla Lindgren m.fl. har vitsordat motpartens yrkande om ersättning för rättegångskostnader som skäligen i och för sig.

Till stöd för sina yrkanden har de anfört i huvudsak följande.

*Ändamålet lastageplatsen är fortfarande aktuellt*

Den 6 mars 2013 övergick förvaltningen av Möja-Långvik s:3 från delägarförvaltning till föreningsförvaltning. Delägarna var då överens om att ändamålet lastageplats fortfarande var aktuellt. Samfälligheten har haft ett tydligt definierat ändamål under lång tid och det har inte tidigare ifrågasatts. Det är endast Lantmäteriet som får ändra ändamålet genom ny lantmäteriförrättning.

Lastageplats definieras som en plats där föreningens medlemmar (delägarna) ska kunna lasta och lossa sina båtar. Av definitionen framgår att det är fråga om en plats; det behöver inte vara kaj eller dylikt. En lastageplats behövs på Möja, som är en ö belägen långt ut i skärgården. Det är det enda sättet att få dit gods. Platsen har använts som lastageplats under lång tid och används fortfarande. Den är också

lämplig för ändamålet. Platsen består av flata klippor, yta att ställa upp gods på och är ansluten till landsvägen. Flera av byborna saknar egen sjötomt varför de använder denna plats för att få anknötning till vattnet. Platsen används också som sjösättningsplats för i- och upptagning av båtar. Medlemmarnas användning av s:3 får inte blockera farleden och eller vara i vägen för båtar som angör Trafikverkets brygga.

Ändamålet är inte, som svaranden anført, inaktuellt. Den inställningen är inte förankrad bland medlemmarna. Någon omröstning om frågan har aldrig skett. Det finns vidare inget stöd för den förändringen av lastageplatsen som skedde genom expropriationen på 1940-talet. Expropriationen i sig innebär inte heller att ändamålet ändras. Det var en liten del av det dåvarande markområdet som tvångsövertogs till ångbåtsbryggan. Varken fritidsbåtar eller andra får använda ångbåtsbryggan till att exempelvis lägga gods på. Man kan inte heller förlita sig på ångbåtsbryggans beständighet. Den kan komma att flyttas. När de gick över till föreningsförvaltning år 2013 röstade medlemmarna om samfälligheternas ändamål. Ändamålet fördes in i stadgarna. Det behövs ingen gästhamn för att kunna nyttja lastageplatsen. Även leverans av gods med helikopter utgör lastning och lossning. Båtar lastas och lossas på trailer. Det finns inget tvivel om att ändamålet är aktuellt.

De byggnationer som finns på Möja-Långvik s:3, Coop och Lagers bostad, ägs varken av delägarna eller föreningen. Föreningen förvaltar inte heller byggnaderna. Det framgår av arrendeavtalen att föreningen inte har något med byggnaderna eller verksamheten att göra. Risker ligger på arrendatorerna, föreningen tar bara intäkten för dem. Avtalen skrevs under år 2009 då samfälligheten fortfarande var delägarförvaltd. Samma gäller för den rudimentära spången, dvs. den hör inte till föreningen. Träspången är 16,9 meter lång och 1,6 meter bred, av enkel standard och kan ta emot fem mindre båtar. Den har inte skötts av någon organisation. Spången har inte tillstånd av vare sig medlemmarna eller kommunen. Den har inte bygglov, strandskyddsdispens eller tillstånd för vattenverksamhet. Det är inte fråga om en omfattande gästhamnsanläggning. Det finns bl.a. inga numrerade platser, regler m.m. som finns för en normal gästhamn. Det är inte heller fråga om en normal brygga. Utan

spången så hade båtarna kunnat lägga till med klippförtöjning. Det är alltså inte fråga om någon omfattande miljonverksamhet och har obetydlig risk. Spången är byggd av två personer på 1990-talet på uppdrag av Coop. Den har nyttjats av Coops kunder, som har haft nytta av den. Svaranden har anfört att det är en gästhamnsverksamhet som ingår i föreningens ansvar. Det har dock aldrig funnits de faciliteter som ingår i de tio punkterna som Seastop-projektet omfattar. Inget av det som ingår i Seastop-projektet har funnits på platsen tidigare. Det är fråga om helt ny verksamhet. Föreningen har aldrig förvaltat en anläggning av nu aktuellt slag. Delägarna har aldrig gemensamt beslutat att uppföra spången eller förvaltat någon gästhamn. Det finns inget protokoll från 1990-talet där delägarna gemensamt beslutat om spången. Det som svarande hänvisar till är ett dokument från ett ”klubbmöte”, av vilket det även framgår att alla inte var överens. Den konstellation som deltog på mötet kan inte företräda medlemmarna formellt. Gästhamn ingår inte i en lastageplats. Definitionen på en gästhamn är båtplatser upplåtna mot avgift för tillfälliga besökare.

Ansökan till föreningsförvaltning gjordes av en person för att lösa en tvist inom Möja-Långvik s:2. Om föreningen även hade förvaltat en gästhamnsverksamhet borde detta ha diskuterats i samband med att samfällighetsföreningen bildades. Utredningen i samband med bildandet fann att det inte fanns någon byggnation att förvalta. Mark utan byggnationer skulle förvaltas. Föreningen bildades för att lösa en konflikt inom s:2, inte för att det behövdes förvaltning av s:3. Av protokollet från stämman 2014 framgår att ingen formell verksamhet bedrevs och att inga räkenskaper fanns. Syftet med mötet vara att konstatera att tvisten på s:2 var löst samt att det inte fanns någon anledning att upprätthålla föreningen. Av protokollet framgår vidare att frågor av betydelse för samfällighetsföreningens medlemmar som styrelsen skulle arbeta med var båtuppdagningsplats och sopcontainer vid s:3. Tio år senare påstår svarande att föreningen bedrivit gästhamn sedan år 1995.

År 2013 var en brytpunkt. Då bildades föreningen och fick rättshandlingsförmåga. Innan dess var det inte fråga om majoritetsbeslut. Protokollen och kassaboken som svaranden ingett som bevisning är inte medlemmarnas utan tillhör en oregistrerad

intresseförening som inte kunde företräda övriga medlemmar. Medlemmarna i intresseföreningen var bofasta på Möja och flera av dem var inte heller ensam ägare till någon delägarfastighet. De kunde alltså inte besluta något som binder övriga delägare. Frågor som diskuterats i föreningen är ångbåtsbryggan, Konsum, att Möja-Långvik 3:1 ingår i bysamfälligheten m.m., dvs. sådant man tyckte var intressant, och inte det som ingår i Möja-Långvik s:3. Kassaböckerna tillhör Långviks bykassa och är inte kopplade till samfällighetsföreningen.

Innan stämmobeslutet har föreningen haft obetydlig risk och omfattning, vilket framgår av utgifts- och inkomststater från 2015 till 2021. Föreningen hade bara intäkter genom de arrenden som finns (Coop och bostaden). Utgifts- och inkomststaterna togs dock alla fram år 2021 när sysslomannen kallades in. Under de åren hade föreningen inga stämmor. Det är omöjligt att spången är en gästhamn. Det finns inget spår av den i utgifts- och inkomststaterna. Den har inte underhållits av föreningen, förutom en planka som byttes under hösten 2022. Annars är spången i mycket dåligt skick.

#### *Seastop-projektet utgör ändamålsfrämmande verksamhet*

Den 30 maj 2018, när genomförandeavtalet för Seastop-projektet tecknades för föreningens räkning av Erik Petterson, var han inte ordförande och inte heller medlem i föreningen. Han var ordförande för Möja konsumentförening, dvs. den förening som driver Coop. Han har inte agerat för att gynna delägarna i marksamfälligheten och han fick inte föra talan för samfällighetsföreningen.

Enligt genomförandeavtalet för Seastop, med bilagor, ska en kommunägd gästhamnsanläggning uppföras och bestå under minst 10 år. Föreningen ska förvalta anläggningen under dessa år. Enligt avtalet har föreningen åtagit sig att inhämta de tillstånd som behövs samt gått med på att kommunen ska godkänna alla entreprenader och inköp som görs. Föreningen är vidare skyldig att förvalta anläggningarna. Anläggningen ska vara allmänt tillgänglig, vilket innebär att föreningen ska upplåta mark och anläggning. Bryggan ska också bidra till ökad turism och föreningen ska

delta i informationsaktiviteter m.m. Föreningen måste även göra egna investeringar, som inte är stödberättigade, för att slutföra anläggningen.

Det klandrade stämmobeslutet innebar att tidigare beslut godkänns i efterhand. Det enda tidigare beslut som finns rörande Seastop-projektet är dock det från 2021. Inga stadgeenliga stämmor hölls mellan 2015 och 2021. Det har inte dokumenterats något under denna tid eftersom det inte fanns något behov av det. Det fanns nämligen ingenting att förvalta. När anläggningen år 2019 började byggas på marken så reagerade medlemmar och försökte föra en dialog med Erik Pettersson m.fl., som då hänvisade till ett icke giltigt möte 2017. Mer än 11 procent av medlemmarna begärde hjälp av länsstyrelsen, som då utsåg en syssloman. Länsstyrelsen konstaterade även att Erik Pettersson m.fl. inte var behörig styrelse. Sysslomannen kallade till stämma år 2021, vid vilken sittande styrelse valdes och anmodades att genomföra giltig omröstning angående Seastop-projektet. Styrelsen har genom den genomförda extrastämman försökt läka de ogiltiga beslut som tidigare tagits.

Kallelse har inte skett på rätt sätt till mötet 2017 och stämman var inte giltig. Majoriteten av medlemmarna är fritidsboende som inte är på Möja på hösten. Kallelse skedde muntligen mellan vänner. Ingen lapp sattes upp på anslagstavlan. De som deltog i mötet förde övriga delägare bakom ljuset. Mötet kan inte utgöra grund för att besluta om enorma och dyra anläggningar. Det skulle strida mot föreningsrättsliga principer och måste ses som en kupp. Sysslomannen konstaterade vid stämman 2021 att det saknades erforderliga stämmobeslut angående Seastop-projektet och avsikten med en extra stämman var att läka bristen att 2017 års stämma inte hade genomförts på stadgeenligt sätt.

Av styrelsens kommunikation med kommunen samt kallelsen till stämman, inklusive underlag, framgår det att styrelsen hade uppfattningen att stämman behövde fatta ett beslut om Seastop-projektet. I kallelsen hänvisas till dokument på hemsidan om projektet. Beslutet från 2017 är en nullitet och vid den extra stämman var det första gången medlemmarna röstade om projektet. Stämmobeslutet innebär att före-



ningen ska investera i att inrätta en ny och omfattande anläggning samt att föreningen ska starta upp en helt ny kommunal gästhamnsoperatörsverksamhet enligt de tio punkterna. Fler punkter kommer att tillkomma som t.ex. skyltar, grillplats, musikafton en gång i veckan. Anläggningen ska även uppfylla Sjöfartsverkets regler angående latrintömning, vilket kräver ytterligare investering. Det är fråga om en stor anläggning för Stockholms skärgård. Bryggan är 117 meter lång och har plats för trettio båtar. Det innebär 100 personer dagligen, vilket är fler än antalet delägande fastigheter i samfälligheten. Anläggningen hölls öppen förra säsongen trots avsaknad av tillstånd.

Bryggans anslutning till land sker via en ställandgång. Den är inte lämplig för att hantera gods och leveranser till medlemmarna. Bryggan är byggd för ändamålet gästhamn.

Anläggningen ökar utgifterna med ca 34 383 procent, beräknat utifrån de handlingar som föreningen har på hemsidan och som länkades till i kallelsen. Tillväxtverket har dragit tillbaka bidragen som kommunen har för projektet. 206 300 kr räcker inte till färdigställande eftersom alla delar inte ingår. Underhållsplanen innehåller inte alla poster, den är underdimensionerad med 44 000 kr. I de löpande kostnaderna har inte tagits med buffert för tvister, olyckor och oförutsedda kostnader. De som kör Vaxholmsbåtarna har påtalat att det finns en påtaglig risk för kollision och det har förekommit flera incidenter. Till kostnaderna tillkommer sannolikt utgifter för förstörelse, stopp i avloppsrören m.m. De årliga utgifterna är för lågt budgeterade. Verksamheten har under 2022 gått med förlust. Båtagifterna täckte inte alla kostnader. Föreningen får stå för dessa samt för en anställd person. Skötseln tog 500 timmar mot budgeterat 300. Föreningen förväntas skjuta till drygt 460 000 kr. En del bidrag utgår, men 264 272 kr kvarstår. Det kommer att tillkomma fler kostnader bl.a. latrintömning och strandskyddsdispens. Kostnaderna för föreningen innebär en enorm utökning från dagens insats på 600 kr per medlem.

*Anläggningen tillgodoser inte medlemmarnas gemensamma bästa*

Medlemmarna får ingen nytta av att verksamheten bedrivs. Anläggningen ska gynna extern part och inte medlemmarna. Svaranden har endast sagt att det är en värdefull tillgång. Genom anläggningen ska plats ges till gäster att förtöja sina båtar. Alla andra anläggningstillgångar ska också användas externt. Syftet är att locka gäster till Möja och därmed gynna näringsidkarna. Av avtalet m.m. framgår att det är fråga om en satsning på turism. Syftet är att locka gäster till skärgården och bidra till ökad besöksnäring. Medlemmarna ska inte fritt få nyttja anläggningen, utan samma villkor och pris som allmänheten har gäller för medlemmarna. Föreningens medlemmar får därmed betala ett högre pris genom att de tar risken med projektet och tillför mark.

Gästhamnsverksamheten kommer endast att gynna de medlemmar som också är näringsidkare. Det taxibåtsbolag och entreprenadbolag som drivs av Erik Pettersson får nytta av projektet på medlemmarnas bekostnad. Han har även givit offerter på att få utföra anläggningen, vilket är fråga om jäv.

Styrelsen har i samband med den extra stämman svarat att nyttan med projektet är en levande skärgård, att lokala företagare främjas m.m. Vidare är nyttan enligt föreningen tillgången till WC (som behövs pga. Seastop anläggningen) samt bättre förutsättningar att ha kvar konsumbutiken och bensinstationen. Dock har Konsumentföreningen och samfällighetsföreningen inte samma medlemmar och Coop och bensinstationen har klarat sig sedan 1940-talet utan denna anläggning. Medlemmarna i samfällighetsföreningen kommer inte att få någon faktisk nytta alls av gästhamnen.

Medlemmarna i samfällighetsföreningen kommer inte heller få någon ekonomisk vinning. Självkostnadsprincipen gäller för projektet, vilket innebär att projektet inte kommer att inbringa några nettointäkter till föreningen. De får inte göra vinst. Föreningen får inte ta ut kostnader för att de upplåter mark och lägger ner tid på projektet. Det innebär att medlemmarna ska ge bidrag till allmänheten, kommunen och lokala företagare, av vilka de flesta inte är medlemmar i samfällighetsföreningen.

Före stämmobeslutet har föreningen förvaltats endast mark med ändamålet lastageplats. Detta har skett utan risk och till låga kostnader. Beslutet innebär att medlemmarna nu ska engageras i annan verksamhet och att de ska ge bidrag till andra aktörer.

#### *Avslutningsvis*

Samfällighetsföreningen kommer att bli ekonomiskt ansvarig för verksamhet som medlemmarna inte har nytta av. Minoritetsskyddet enligt SFL måste sätta stopp för verksamheten. Stämmobeslutet strider både mot SFL och stadgarna. SFL har varit oförändrad sedan 50 år tillbaka. Det finns ingen praxis avseende marksamfälligheter utom det s.k. Solleröområdet från 2013 (Mark- och miljööverdomstolens beslut den 30 oktober 2013 i mål nr F 4141-13). SFL reglerar endast förvaltning. Inrättandet görs enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Detta mål blir prejudicerande.

Förvaltningen måste betjäna medlemmarnas gemensamma behov och vara av väsentlig betydelse och stadigvarande. Verksamheten strider mot minoritetsskyddsreglerna i 18 och 19 §§ SFL. Ändamål och förvaltning får inte tjäna andra än delägarkretsen bl.a. till följd av borgenärskyddsreglerna i 40 § SFL. Exempel från praxis som ger stöd åt inställningen är Svea hovrätts dom i mål nr F 5698-11, där domstolen ansåg att en julgran i grönområde utgör främmande verksamhet. Vidare framgår av NJA 2015 s. 939 att förrättningsbeslut ger rätt att ”beskatta” medlemmarna och medlemmar bara ska betala ”skatt” för det som är av betydelse för dem. Den nu aktuella verksamheten strider mot syftet. Medlemmarna har ekonomiskt ansvar för affärsförbindelserna. Medlemmarna ska inte tvingas ta en risk som de inte behöver ta. Det förarbetsuttalande som finns avseende marksamfälligheter kan vara föranlett av gamla samfälligheter som inte har något ändamål. Möja-Långvik s:3 har dock ett aktuellt ändamål. Marken hade ett tydligt ändamål redan från början vid laga skiftet, nämligen att tjäna medlemmarnas behov som lastageplats. Ett ändamål i 18 § SFL måste uppfylla reglerna i 19 § SFL. Ändamålet ska förstås som lastageplats för delägarna.

Frågan som domstolen har att ta ställning till är om gästhamnen är av stadigvarande eller av väsentlig betydelse för delägarna. Ändamålet kan inte vara att gynna andra än medlemmarna och kan inte heller få en större omfattning än vid samfällighetens bildande. Enligt förarbetsuttalanden kan man endast undantagsvis avvika från ändamålet. Avvikelse kan ske om det inte finns något tvivel om att ändamålet är föråldrat. Relevant är även det s.k. Gate Klova målet (Mark- och miljööverdomstolens beslut den 17 januari 2018 i mål F 6960-16), där asfaltering utgjorde en omotiverad standardhöjning samt NJA 2015 s. 939 där belysning utgjorde främmande verksamhet och som också innehåller flera uttalanden av allmän karaktär som är relevanta i detta mål. Belysningsanläggningen var inte förnyelse av något befintligt, utan avser nyetablering. Ändamål kan endast ändras genom ny förrättning. Av praxis i flertalet mål framgår att det saknar relevans att anläggningen redan är utförd (t.ex. mark- och miljödomstolen i Nacka mål F 300-21). Det har inte heller någon betydelse att övertagande av en anläggning kan ske kostnadsfritt.

Bygglovet för brygganläggningen är upphävt genom dom. Sedan 1974 kan endast två förvaltningsformer förekomma, delägar- och föreningsförvaltning. Stämman 2021 var första gången föreningen röstade om frågan. Det saknar relevans vad som bestämdes 2017. Stämman kan inte i efterhand godkänna verksamheten eftersom den inte är till för medlemmarna och utgör främmande verksamhet. Eftersom det strider mot 19 § SFL, behöver man egentligen inte gå in på om ändamålet är aktuellt. Alla beslut ska tjäna delägarna. Förändring kan inte tillåtas om det tjänar en annan personkrets. Gästhamnen är inte till för medlemmarna. Den är inte heller ett naturligt led i förvaltningen eller en förskjutning eller tolkning av ändamålet. Den har ingen väsentlig betydelse för medlemmarna och strider både mot § 3 i stadgarna och 18 § SFL. Medlemmarna blir personligt betalningsansvariga för verksamheten genom 40 § SFL.

Gunilla Lindgren m.fl. anser att styrelsen agerar trots inhibitionen, t.ex. avseende slutredovisningen som signerats under den tid som målet har pågått.

*Bevisning*

Gunilla Lindgren m.fl. har vid huvudförhandlingen åberopat följande bevis:

1. Stadgar för Möja-Långviks samfällighetsförening
2. Anders Westers ansökan till Lantmäteriet om att förvaltningen av marksamfälligheten skulle övergå från delägarförvaltning till föreningsförvaltning samt Lantmäteriets protokoll från det delägarsammanträde myndigheten genomförde
3. Markarrendeavtal på marksamfälligheten Möja-Långvik s:3
4. Urkunden till S3 (skifteslagets överenskommelse) Lantmäteriets akt 01-MÖJ-18 - laga skifte samt Lantmäteriets fastighetsinformation
5. Registerutdrag från samfällighetsregistret Möja-Långviks samfällighetsförening
6. Svenska Akademiens definition av "lastageplats" och Nationalencyklopedins definition av "gästhamn"
7. Föreningens inkomst- och utgiftsstat för förvaltningen 2015–2019,
8. Kallelse och protokoll 2014
9. Utdrag från sittande styrelses hemsida om omfattningen av föreningens förvaltning
10. Fotografisamling på marksamfälligheten från tiden innan den klandrade gästhamnsanläggningen började anläggas
11. Utdrag ur kommunens diarium för bygglov, miljölov och strandskydd på Möja-Långvik s:3
12. Genomförandeavtal för Långviks yttre hamn med bilagor,
13. Förvaltningsrättens beslut att avslå överklagan av Länsstyrelsens beslut att utse en syssloman
14. Protokoll från sysslomannens extrastämma den 29 augusti 2021
15. Dokument med titeln Styrelsens bekännelse
16. Kallelse och underlag till extrastämma den 27 november 2021
17. Protokoll från extrastämma den 27 november 2021
18. Styrelsens e-postkonversation med Värmdö kommun efter det klandrade Stämmobeslutet

19. Dokument med sittande styrelses egen uppskattning av investeringar och förvaltningskostnader avseende Seastop-projektet
20. Konstruktionsritning för bryggpontonen
21. Dokument från Långviks VA med titeln Prekärt läge, daterad den 7 juli 2021
22. E-postmeddelande från Daniel Almgren, ordförande i Befälsklubben/SPF Blidösundsbolaget, med utlåtande om risken för incidenter på grund av den klandrade gästhamnsverksamheten,
23. Fotografisamling på delar som redan uppförts och brukats trots avsaknad av lagakraftvunnet stämmobeslut och utan bygglov
24. Insändare i lokaltidning av en företagarförening där det anges att syftet med stämmobeslutet inte är att gynna medlemmarna i föreningen
25. Dokument med sittande styrelses svar på frågor rörande Seastop-projektets konkreta innehåll
26. Verksamhetsberättelse Möja Konsumtionsförening 2017 och Lantmäteriets register över Möja-Långviks samfällighetsförenings delägare
27. Sittande ordförandes offerter på entreprenad i Seastop-projektet
28. E-post från Värmdö kommun med bekräftelse av den konkreta innebörden av villkoret att anläggningen ska drivas enligt en självkostnadsprincip.

**Möja-Långviks samfällighetsförening** (föreningen) har bestridit klandertalan. Föreningen har dock i sak inte något emot att inhibitionen gäller tills domen vinner laga kraft. Vad gäller rättegångskostnader har föreningen yrkat ersättning med 27 500 kr, varav 22 000 kr avser arbetad tid och moms 5 500 kr. Föreningen har medgivet motpartens yrkande om ersättning för rättegångskostnader för det fall motparten vinner bifall till sitt yrkande i sak.

Till stöd för sin inställning har föreningen anfört i huvudsak följande.

År 1866 genomfördes laga skifte. Det var då knappt tiotalet fastigheter som deltog. Flera marksamfälligheter bilades, bl.a. Möja-Långvik s:3 där ändamålet fastställdes till lastageplats. Syftet var att produkterna från jord- och skogsbruk och fiske skulle

lastas och lossas på platsen. På 1920-talet började besöksnäringen ta fart och reguljär ångbåtstrafik startade. Stadsbor började bygga fritidshus. År 1941 exproprieras den plats där fartyg har lossats och lastats, dvs. lastageplatsen, och fördes till fastigheten Möja-Långvik 7:1. Det var den platsen som i praktiken användes som lastageplats sedan laga skiftet. En kaj byggdes på platsen och de fortsatte att vara den huvudsakliga lastageplatsen för byn, även för delägarna i Möja-Långvik s:3. Från platsen skeppades jordbruksprodukter m.m. Konsumbutiken uppfördes under 1940-talet och ett arrendeförhållande inleddes. Innan dess fanns ett bostadsarrende, som troligen är ca 100 år gammalt. Allt fler storstadsbor kom till ön med båt. Delägarna beslutade enhälligt att av tillgängliga medel i bykassan bygga bryggor vilka färdigställdes 1995. År 2013 upphörde delägarförvaltningen och samfällighetsföreningen bildades. Föreningen tog över de två arrendena och den gästbrygga som hade färdigställts 1995, samt ett vänthus och en båtupptagningsramp. Någon annan lastageplats var inte aktuell. Bryggan från 1995 började kännas otillräcklig och omkring 2015 framkom att det fanns medel tillgängliga att söka för gästbrygga. Föreningen kallade till möte 2017 där man beslutade att vara med i Seastop-projektet, varefter en bindande ansökan skickades in. Om den beviljades var föreningen skyldig att genomföra projektet. Anläggningen är byggd och slutgodkändes i januari 2021. Under en tioårsperiod ska anläggningen bedrivas efter självkostnadsprincipen. Samfällighetsföreningen har tecknat driftsavtal. I november 2021 skickades kallelse till stämman, med punkt 7 fastställande av Seastop-projektet. Ett 20-tal medlemmar var närvarande vid mötet. Styrelsen presenterade projekt och många frågor ställdes. Det blev 18 som röstade ja och 5 nej till projektet. Syftet var att konfirmera tidigare beslut om deltagande, dvs. beslutet från september 2017.

En lastageplats är en plats där man lossar och lastar fartyg. Sjösättningsramp är inte lastageplats. Båtupptagning och sjösättning görs inte på lastageplats. Inte heller upplag för gods. All gods- och persontrafik sker i dag på Möja-Långvik 7:1.

Förvaltningen av Möja-Långvik har skett av Långviks bysamfällighet sedan den bildades 1866 med stöd av äldre lagstiftning, lagen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfälliga ägor och rättigheter. Av protokoll från möte

1994 framgår av punkten 6 att nya bryggor på udden diskuterats och att en beräknad kostnad på 13 000 kr godkänkts, vilket styrker att samfälligheten fattat beslut om att tillgängliggöra medel för bryggan med syftet gästbrygga för besökare till konsumbutiken. I kassaböcker för samfälligheten från åren 1994 till 2007 finns år 1994 en kostnadspost på 8 672 kr samt transport av virke, vilken avser byggnation av bryggan. Virket transporterades till Möja-Långvik 7:1. Det är vidare fråga om en brygga, inte spång som kärandena gör gällande. Spång definieras som plankor eller kluven stock enligt Svenska Akademiens ordlista, vilket det inte är fråga om. Gästbryggan uppfördes 1995 och föreningen har underhållit den, bl.a. byttes virke under bryggtrallen sommaren 2022. Bryggan har använts som gästhamn, bl.a. av segelbåtar som besöker Möja-Långvik. Dock tas ingen hamnavgift ut. Av kassaböckerna framgår vidare att inkomster har inkommit från arrendena och att man har haft utgifter. Medlemmarna har aldrig debiterats avgifter, utan samfälligheten har drivits på självkostnadsbasis och haft en liten kassa.

Samfällighetsföreningen höll stämma den 23 september 2017 och av protokollet från stämman framgår styrelsen och övriga medlemmar som närvarade. Kallelse har skett enligt stadgarna. Syftet med stämman var att informera om den möjlighet som fanns att investera i en gästhamn. Beslutet har inte klandrats och är därmed lagakraftvunnet.

Av slutredovisning i Seastop-projektet framgår bl.a. föreningens skyldighet att i minst tio år, till och med februari 2031, hålla bryggan öppen för allmänheten. Efter det har föreningen en oinskränkt äganderätt till bryggan. Försäkring är tecknad. Av preliminärt resultat för gästhamnen 2022 framgår att verksamheten ger ett nollresultat. Det finns inga anställda, utan föreningen har ett skötselavtal. Lön hanteras inte av samfälligheten utan av uppdragstagaren. Resultatet från 2022 avviker något från budget då inkomsterna är något lägre och elen blir dyrare. Detta kan kompenseras nästa år genom att göra prisjusteringar. Driften ska ske till självkostnadspris.

Det är inte fråga om verksamhet främmande för ändamålet. Lastageplatsen bildades 1866 i lantmåteriförrättning där såväl gränser som ändamål bestämdes. För att få



ändring måste en ny förrättning ske. År 1941 avstyckades lastageplatsen på s:3, och marken ingår i dag i Möja-Långvik 7:1. Lastning och lossning av både gods och personer har sedan dess skett där och används alltså. Det finns en skylt på bryggan vid 7:1 där det framgår att platsen får användas av alla för att lasta och lossa.

Rättsfallet NJA 2015 s. 939 som motparten åberopar avser en gemensamhetsanläggning. I förevarande fall är det fråga om en marksamfällighet med andra villkor. Av domen framgår i punkten 10 bland annat följande: ”En särskild frågeställning – som tas upp i lagmotiven – är hur förvaltningen ska ske, om det inte är möjligt att fullfölja samfällighetens ändamål (a. prop. s. 332, 350 och 374 f.) Ändamålet kan ha blivit inaktuellt som en följd av ändrade förhållanden, men det kan också förekomma att samfälligheten inte har något särskilt uttalat ändamål. I sådana fall får förvaltningen syfta till att samfälligheten används på ett så lämpligt sätt som möjligt.”

Toleransen för avvikelse vid en gemensamhetsanläggning är inte alls samma som för en marksamfällighet. Genom att lastageplatsen försvann från Möja-Långvik s:3 så upphörde det ändamålet att gälla. Direkt efter 1941 anlades konsumbutiken delvis på s:3. Då bröt man in på en ny väg, att marken användas på ett så lämpligt sätt som möjligt. Konsumbutiken innebar att man behövde ytterligare förtöjningsplatser. Att bygga gästbryggan tillstyrktes enhälligt av medlemmarna vid möte 1994. Det var ett regelrätt möte, liksom mötet 2017. Det har inte anförts något klander mot den brygga som byggdes 1995 och inte mot annat beslut heller. Av prop. 1973:160 s. 388 finns uttalanden om att ändamål som bestämts långt tillbaka i tiden kan ändras utan att ny förrättning ska behövas. Den nya samfällighetsföreningen tog, när den bildades, över den befintliga förvaltningen. Det finns i äldre bokföring inte något som hänförs till ändamålet lastageplats. Däremot finns uppgifter om arrenden, vänthus, båtupptagningsramp etc. Inget är lastageplats. Ändamålet blev inaktuellt vid expropriationen år 1941. I stället har man förvaltat marksamfälligheten så att den används på ett så lämpligt sätt som möjligt.

Seastop-projektet strider inte heller mot medlemmarnas gemensamma bästa. En samfällighetsförening har både rätt att upplåta område och anläggning till andra. Ansvaret är att förvalta marken så lämpligt som möjligt. Föreningen har aldrig behövt be medlemmarna att tillskjuta medel. Det gavs en möjlighet att få bidrag till ny gästhamn, varför styrelsen kallade till möte och presenterade förslaget år 2017. Förslaget bifölls. Genom bidraget finns nu en ny gästhamn på Möja-Långvik s:3. På lång sikt ger anläggningen ett stort värde för föreningen. Ekonomin blir starkare. Anläggningen tillfaller föreningen med full äganderätt år 2031 och den har kostat 2,5 miljoner kr att uppföra. Med väldigt små marginaler så kommer detta att vara ett nollsummespel under de följande tio åren. Sedan kan föreningen göra vad den vill med bryggan.

Seastop-projektet strider inte heller mot enskilda intressen. Den enda nackdelen för den enskilde som framförts av kändandena är oron för att bli debiterad någon gång. Ju större den gemensamma nyttan är, desto allvarligare måste den enskilda nackdelen vara. Bara driften det första året visar att nyttan är stor och riskerna små.

Föreningen har vid huvudförhandlingen åberopat följande bevis:

1. Protokoll från extra möte, Långviks Samfällighet, den 12 augusti 1994, punkt 6 som rör samfällighetens beslut om att med tillgängliga medel uppföra nya bryggor på udden
2. Ritning och fotografier av bryggan som uppfördes enligt ovan nämnda beslutspunkt
3. Kassabok för Långviks bykassa åren 1994–2007
4. Protokoll från årsstämma i Möja-Långviks samfällighetsförening den 23 september 2017
5. Slutredovisning för Långvik yttre hamn enligt Seastop genomförandeavtal
6. Kallelse till extra föringsstämma den 27 november 2021
7. Handling benämnd Preliminärt resultat för gästhamnen 2022

## DOMSKÄL

### *Handläggningen och formella förutsättningar*

Mark- och miljödomstolen har hållit huvudförhandling i målet den 22 november 2022.

Gunilla Lindgren äger bland annat fastigheten Möja-Långvik 1:92. Hon äger fastigheten tillsammans med fyra andra personer. Fastigheten är delägare i den i målet aktuella samfälligheten Möja-Långvik s:3. Då stämning utfärdades i målet förelåg en gemensam klandertalan från samtliga fem delägare. Det innebär att kravet på så kallad nödvändig processgemenskap var uppfyllt, det vill säga det krav som innebär att samtliga personer som samäger en delägarfastighet måste agera gemensamt om de ska kunna inleda en klandertalan. Efter det att stämning hade utfärdats i målet har emellertid samtliga delägare, utom Gunilla Lindgren, återkallat sin talan. Mot bakgrund av Högsta domstolens ställningstagande i NJA 1988 s. 78 finner mark- och miljödomstolen att Gunilla Lindgren i denna situation är oförhindrad att fullfölja talan på egen hand.

### *Frågorna i målet*

Kärandena har klandrat beslutet i punkt 7 i protokollet från den extra föreningsstämman den 27 november 2021 i Möja-Långviks samfällighetsförening. Beslutet har rubriken ”Fastställande av beslut om Seastop-projektet”. Domstolen har i målet att ta ställning till dels om beslutet kan anses rymmas inom det ändamål som föreningen har att förvalta enligt 18 § SFL, dels om beslutet tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa på sätt som avses i 19 § samma lag.

### *Rättsliga utgångspunkter*

Av 53 § SFL följer att medlem, som anser att beslut som fattats på föreningsstämma inte tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot SFL eller annan författning eller mot stadgarna, får klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen. Av 18 § samma lag framgår att en samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Vidare anges att en samfällighetsförening inte får driva verksamhet som är främmande för det

ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Enligt 19 § SFL ska föreningen vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen ska även beaktas i skälig omfattning.

I förarbetena till SFL har frågan om förvaltningsobjektets ändamål och dess aktualitet diskuterats, främst avseende marksamfälligheter. Angående den utredning som låg till grund för författningsförslagen (promemorian) redovisades bland annat följande i propositionen. I allmänhet bör enligt promemorian förvaltningen av samfällighet inriktas på ett utnyttjande av samfälligheten för det ändamål som angetts vid dess bildande. Om ändrade förhållanden inträder så att detta ändamål blir inaktuellt, torde förvaltningen böra syfta till att samfälligheten används på så lämpligt sätt som möjligt. Denna princip bör gälla också i fråga om samfälligheter som tillkommit utan att visst ändamål föreskrivits. Inom den angivna ramen ska föreningen kunna vidta olika åtgärder som rör samfälligheten. Som regel torde det inte behöva uppstå några svårigheter att avgöra vilka åtgärder som faller inom föreningens kompetens. I fråga om anläggningssamfälligheter bör alla åtgärder som kan hänföras till utförande, underhåll och drift av den gemensamma anläggningen räknas hit. När det gäller marksamfällighet kan fråga ibland vara mer tveksam, sägs det i promemorian. Därefter berörs något närmare spörsmålen om samfällighetsförenings behörighet att utföra anläggningar, att utvidga förvaltningsobjektet, att försälja samfälld mark och att begära avstyckning från sådan mark. Om det för ett ändamålsenligt utnyttjande av en marksamfällighet fordras att en anläggning av något slag kommer till stånd bör det ligga inom ramen för förvaltningsändamålet att besluta om anläggningen och låta utföra den. Förvaltning av marksamfällighet bör i första hand syfta till att främja delägarnas eget utnyttjande av samfälligheten. Det torde emellertid, sägs det i promemorian, inte finnas någon anledning att förbjuda föreningen att upplåta rätt för annan att använda samfälligheten. Tvärtom får i vissa fall sådan rättighetsupplåtelse anses som ett normalt led i förvaltningen (prop. 1973:160 s. 332 och 334).

Departementschefen uttalade för sin del bland annat följande. Själv vill jag emellertid ansluta mig till den ståndpunkt som intagits i promemorian. Särskilt när det gäller ändamålet med en samfällighet kan det inträffa att ett förrättningsavgörande inom

förhållandevis kort tid blir mer eller mindre inaktuellt. Åtskilliga marksamfälligheter som bildats genom förrättningar långt tillbaka i tiden torde sålunda numera tjäna ett helt annat ändamål än det för vilket de tillkommit. Att kräva ny förrättning för minsta förskjutning beträffande ändamålet eller annan förrättningsföreskrift är enligt min uppfattning helt orealistiskt. En viss elasticitet i fråga om bundenheten vid förrättningsavgörande måste med andra ord tolereras med hänsyn till den fortgående ekonomiska utvecklingen. Tydligt är dock att det endast undantagsvis kan komma i fråga att avvika från förrättningsavgörande. Endast när det framstår som klart att detta saknar aktualitet bör avvikelser få ske (prop. 1973:160 s. 388).

Högsta domstolens har i NJA 2015 s. 939 p. 7–14 anfört följande rörande samfällighetsföreningars ändamål och förvaltning, och hur man bör bedöma om ett stämombeslut är främmande för ändamålet:

En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. Föreningen får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose, och föreningen ska vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. (Se 18 § och 19 § första stycket första meningen lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, jfr 28 §.)

Lagreglerna uttrycker alltså att det ska finnas en direkt koppling mellan samfällighetsföreningens verksamhet och det ändamål som utgör syftet med samfälligheten. Också lagmotiven uttrycker en restriktiv syn på en verksamhet som går utöver ändamålet. Det har sålunda ansetts betydelsefullt att föreningens verksamhet inte får en större omfattning än vad som var avsikten när den bildades. En majoritet ska inte kunna tvinga övriga medlemmar att ta del i någon verksamhet som inte utgör ett naturligt led i förvaltningen (prop. 1973:160 s. 347 f. och 386). Reglerna i 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter är alltså tänkta som ett skydd för en minoritet av medlemmarna, och det ska vara möjligt för föreningens ledning och för medlemmarna att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma och förutse vilka förvaltningsåtgärder som föreningen kan vidta med bindande verkningar.

När en samfällighetsförening förvaltar en anläggning, är uppgiften att utföra och driva anläggningen. I detta kan ligga att förnya en teknisk utrustning som

ingår i anläggningen, så länge det inte blir fråga om en anläggning av principiellt annan art (NJA 1989 s. 291). En standardhöjning, exempelvis ny teknisk utrustning som saknar motsvarighet i den befintliga anläggningen, faller dock typiskt sett utanför den verksamhet som föreningen kan bedriva enligt 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter. I första hand ska det alltså vara fråga om förvaltning i egentlig mening, snarare än om vidareutveckling av verksamheten.

En särskild frågeställning - som tas upp i lagmotiven - är hur förvaltningen ska ske, om det inte är möjligt att fullfölja samfällighetens ändamål (a. prop. s. 332, 350 och 374 f.). Ändamålet kan ha blivit inaktuellt som en följd av ändrade förhållanden, men det kan också förekomma att samfälligheten inte har något särskilt uttalat ändamål. I sådana fall får förvaltningen syfta till att samfälligheten används på ett så lämpligt sätt som möjligt. En sådan, mer allmän lämplighetsbedömning är dock inte tänkt för situationer där samfälligheten har ett (aktuellt) ändamål. Ändamålet anger då en ram för bedömningen.

Det blir ytterst en tolkningsfråga i det särskilda fallet, när ändamålet ska anses ha blivit så inaktuellt att det inte längre kan vara fullt ut styrande för verksamheten. I synnerhet när ändamålet utgår från ett bakomliggande förrättningsbeslut, måste det för en avvikande verksamhet krävas att det av sammanhanget klart framgår att ändamålet inte kan fullföljas (a. prop. s. 388). I annat fall försämras förutsebarheten, och förvaltningen kan leda till en försvagning av det skydd för medlemmarna som ligger i bestämningen av ändamålet.

Det sagda utesluter inte varje form av anpassning till den fortgående utvecklingen ens då ändamålet i allt väsentligt har behållit sin aktualitet. En viss "elasticitet" har sålunda förutsatts vid lagens tillkomst (a. prop. s. 388). Utrymmet för en verksamhet som avviker från ändamålet (och ett bakomliggande förrättningsbeslut) är dock klart begränsat. Närmast blir det fråga om att föreningen ska kunna göra någon mindre anpassning som marginellt påverkar samfällighetens ändamål eller anläggningens art.

Det finns alltså en stark bundenhet till ett (aktuellt) ändamål för samfälligheten. En mer allmän anpassning till utvecklingen eller till höjda krav från föreningens medlemmar kan därmed i princip inte tillgodoses genom föreningens förvaltning. Sådana ändringar får i stället ske genom en ny förrättning. En sådan ordning kan visserligen uppfattas som omständlig och opraktisk. Samtidigt innebär en ny förrättning en prövning av förutsättningarna för en anläggning med helt eller delvis annan inriktning, och ett nytt förrättningsbeslut kommer då att ange tydliga förutsättningar för den fortsatta verksamheten.

En ytterligare fråga, som föreningen har lyft fram i HD, är om det bör ges någon särskild betydelse att förbättringen av en anläggning kan ligga i linje med samhällets strävanden, i detta fall att öka säkerheten och därmed tillgängligheten vid anläggningen. Det är i och för sig klart att en samfällighetsförening har att följa de författningsbestämmelser som kan vara tillämpliga på verksamheten. Även i andra fall kan det emellertid finnas ett allmänt intresse av olika slags förbättringar. Typiskt sett är detta något som bör kunna beaktas vid ett förrättningsbeslut och inte vid den löpande förvaltningen (jfr a. prop. s. 355). Det kan dock som rent undantag tänkas situationer, då starka samhällsintressen får påverka bedömningen av om samfällighetens ändamål har blivit inaktuellt och om föreningen därmed ska kunna göra en mer allmän bedömning av det lämpliga i åtgärden. För detta måste dock krävas att situationen klart och påtagligt har förändrats vid en jämförelse med förhållandena då samfällighetens ändamål bestämdes.

*Frågan om ändamålet lastageplats är inaktuellt*

Kärandena har gjort gällande att den gästbrygga med tillhörande anläggningar och aktiviteter som ingår i Seastop-projektet utgör för föreningen främmande verksamhet samt att verksamheten inte tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa. Föreningen anser att ändamålet lastageplats är inaktuellt och att förvaltningen av samfälligheten därför ska ske på ett så lämpligt sätt som möjligt, vilket inkluderar gästhamnsverksamheten. Vidare får projektet enligt föreningen positiva effekter för medlemmarna.

Inledningsvis konstaterar domstolen att Möja-Långviks samfällighetsförening bildades år 2013 med syfte att förvalta Möja-Långvik s:2 och s:3, varav Möja-Långvik s:3 är föremål för prövning i detta mål. Möja-Långvik s:3 bildades vid laga skifte år 1866 för ändamålet lastageplats. Detta ändamål finns också uttryckligen angivet som ändamål i föreningens stadgar. Bestämmelsen i § 3 i stadgarna, med rubriken Grunderna för förvaltningen, har följande innehåll: ”Samfälligheterna ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om deras ändamål. Möja-Långvik S:2 har ändamålet sjöbodplats och Möja-Långvik S:3 har ändamålet lastageplats.”

När en samfällighet, såsom i förevarande fall, har bildats för ett specifikt och registrerat ändamål måste utgångspunkten vara att det ändamålet gäller. Det ankommer alltså i första hand på föreningen att styrka sitt påstående om att ändamålet lastageplats inte skulle vara aktuellt och giltigt.

Domstolen noterar i detta sammanhang att föreningens stadgar uttryckligen anger att samfälligheten s:3 ska förvaltas i enlighet med det ursprungligen fastslagna ändamålet lastageplats. Då stadgarna tillkom för mindre än tio år sedan talar detta med viss styrka emot att ändamålet skulle vara inaktuellt eller av annat skäl sakna giltighet.

Vad gäller ordet lastage konstaterar domstolen att det är bildat av verbet lasta och att termen ungefär torde betyda lastningsverksamhet eller lastning och lossning.

Föreningen har pekat på att den plats inom den ursprungliga marksamfälligheten s:3 som i praktiken har använts för lastningsverksamheten alltsedan marksamfälligheten bildades år 1866 inte längre ingår i marksamfälligheten, eftersom detta markområde exproprierades år 1941 och nu ingår i fastigheten Möja-Långvik 7:1. På den exproprierade marken anlades en kaj, vilken numera utgör den huvudsakliga lastageplatsen för byn. Det kvarvarande markområdet inom s:3 framstår dock fortfarande som lämpligt för lastning och lossning. Det kan noteras att området huvudsakligen består av relativt flacka klippor på en udde samt att det finns vägförbindelse från klipporna till andra delar av ön. Att den viktigaste platsen för lastning och lossning finns på det intilliggande markområdet som numera tillhör fastigheten Möja-Långvik 7:1 innebär alltså inte att marken inom Möja-Långvik s:3 behöver ha förlorat sin betydelse för sådan verksamhet.

Föreningen har vidare framhållit att en gästbrygga etablerades inom Möja-Långvik s:3 år 1995. Enligt föreningen har bryggan huvudsakligen använts för andra ändamål än lastage, såsom förtöjningsplats för Konsumbutikens kunder och som gästhamn. Kärandena har å sin sida framhållit att marken inom Möja-Långvik s:3 fortfarande används för lastning och lossning. Av ingivna fotografier framgår att



den brygga som tillkom 1995 är av enkel beskaffenhet. Bryggan och dess användning torde enligt domstolen inte förhindra att marken används som lastageplats.

Inte heller de övriga omständigheter som föreningen framfört i målet, såsom att en del av området arrenderas ut och att det finns en sjösättningsanordning på platsen, innebär enligt domstolen att ändamålet lastageplats framstår som inaktuell. Mark- och miljödomstolen finner vid en sammantagen bedömning att föreningen inte har gjort sannolikt att ändamålet lastageplats skulle vara inaktuell.

*Frågan om fastställelsebeslutet strider mot föreningens ändamål*

Av 51 § SFL och ovan återgivna förarbetsuttalanden framgår att det kan vara möjligt för en samfällighetsförening att upplåta utrymme av marksamfälligheten till extern part. Såvitt framkommit i målet är det föreningen som har uppfört den nu aktuella gästhamnen och som även avser att driva den i egen regi. Det är därmed inte fråga om att upplåta bygganläggningen eller mark till extern part.

Fråga är då om den gästhamnsverksamhet som ingår i Seastop-projektet kan anses omfattas av ändamålet lastageplats samt om projektet är avsett att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa i enlighet med vad som krävs enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Av det klandrade stämmobeslutet framgår att Seastop-projektet består av brygga, trädäck, badstrand, badområde, servicebyggnad, vatten- och avlopp, el, belysning till bryggan, grillplats samt bord och stolar. Utredningen i målet visar att det är fråga om en relativt stor brygganläggning med plats för cirka trettio båtar.

Anläggningen har ett anskaffningsvärde om ca 2,5 miljoner kronor. Kärandena har gjort gällande att bryggan inte kan användas för lastning och lossning av gods, bland annat på grund av bryggans anslutning till land, som består av en ställandgång. Föreningen har för sin del inte åberopat någon utredning som visar att bryggan skulle vara lämplig för lastage. Mark- och miljödomstolens bedömning är att en gästhamnsverksamhet med den omfattning och inriktning som beskrivits ovan

inte kan anses ingå i ändamålet lastageplats och att verksamheten därmed går utöver vad samfälligheten är satt att förvalta.

Fråga är då om denna avvikelse ändå kan accepteras på grundval av de principer som redovisas i NJA 2015 s. 939. Mark- och miljödomstolen konstaterar att gästhamnsverksamheten medför en väsentlig förändring av samfällighetens verksamhet och markområdets användning både i förhållande till gällande ändamål och i förhållande till föreningens hittillsvarande verksamhet. Att besökare kostnadsfritt har kunnat använda den enkla brygga som funnits på platsen kan enligt domstolen inte anses utgöra någon egentlig gästhamnsverksamhet. Det är inte heller visat att gästhamnsverksamheten utgör ett sådant starkt samhällsintresse att det helt undantagsvis finns skäl att göra en särskilt extensiv tolkning av föreningens ändamål. Det saknas mot denna bakgrund förutsättningar att acceptera att föreningen avviker från ändamålet genom att ägna sig åt den gästhamnsverksamhet som Seastop-projektet innebär.

*Frågan om fastställelsebeslutet strider mot 19 § första stycket SFL*

Domstolen har därmed att bedöma om projektet även strider mot bestämmelsen i 19 § första stycket SFL, som föreskriver att föreningen vid förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

Syftet med Seastop-projektet är att främja besöksnäringen på ön. Platser vid bryggan ska upplåtas till allmänheten. Föreningens medlemmar utestängs förvisso inte från att använda bryggan, men deras tillgång till den sker på samma villkor som gäller för övriga besökare till ön. Syftet kan därmed inte anses vara att tillgodose medlemmarnas behov av båtplatser, i vart fall inte under de närmaste tio åren. Projektet ska vidare bedrivas utan vinst under tio år, varför föreningens medlemmar inte får någon ekonomisk vinning av själva verksamheten annat än möjligen på längre sikt.

Vad gäller det längre perspektivet har föreningen gjort gällande att det innebär en fördel för medlemmarna att efter tio år kunna disponera anläggningen fritt. Vad som

utgör det gemensamma bästa för medlemmarna enligt 19 § första stycket SFL måste enligt domstolen fastställas på objektiva grunder, med utgångspunkt i det gällande ändamålet. Den utredning som föreningen har åberopat ger inte stöd för att anläggningen i sig innebär någon förbättring för den typiske enskilde medlemmen som vill använda marken för det gällande ändamålet lastage. Utifrån den utredning som föreningen har åberopat går det inte heller att fastslå att projektet skulle sakna ekonomiska risker, varför ekonomiska fördelar för medlemmarna inte är garanterade ens på lång sikt.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kan projektet mot denna bakgrund inte anses tillgodose medlemmarnas gemensamma intresse på det sätt som krävs enligt 19 § första stycket SFL.

#### *Slutsatser*

Sammanfattningsvis gör domstolen bedömningen att Möja-Långviks samfällighetsförenings beslut under punkt 7 i protokollet vid den extra föreningsstämman den 27 november 2021, att fastställa beslut om Seastop-projektet, strider mot såväl 18 § som 19 § SFL. Beslutet ska därmed upphävas.

#### *Rättegångskostnader*

Föreningen har medgivit kärandenas yrkande om ersättning för rättegångskostnader för det fall motparten vinner bifall till sitt yrkande i sak. Med hänsyn till utgången i målet finns det därför skäl att bifalla kärandenas yrkande om sådan ersättning. Föreningens yrkande om ersättning ska däremot avslås, då föreningen inte vunnit framgång med sin talan i målet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-01)

Överklagande senast den 27 december 2022

Björn Räftegård

Monica Lagerqvist Nilsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.



## 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).