

Strömberg & Co AB
Fågelviks gårdsväg 2
134 64 Ingarö
Tel 070-5760386
Mail lars@strombergs.nu

Svea hovrätt
Mark- och miljööverdomstolen

Mål F 15256-22

Möja-Långviks samfällighetsförening./. Aina Gustafsson m. fl.

I egenskap av ombud för Möja-Långviks samfällighetsförening (Samfällighetsföreningen) får jag komplettera överklagandet, lämna bevisuppgift, inställning till inhibitionen samt ange varför Mark- och miljööverdomstolen bör meddela prövningstillstånd.

Bakgrund

1

Samfälligheten Möja-Långvik S:3, nedan Samfälligheten, bildades vid laga skifte 1866 och då fastställdes Samfällighetens gränser och ändamål, lastageplats.

De i laga skiftet ingående fastigheternas ändamål var att tillgodose näringarna jord- och skogsbruk samt fiske.

2

Under 1900-talet skedde stora förändringar för de bofasta i Möja-Långviks by. Besöksnäringen gjorde sitt inträde. Först genom att storstadsbor ville hyra hus under sommaren till dagens situation där hundratalet nybildade fastigheter skapats, så gott som alla taxerade som småhusenheter och används huvudsakligen som fritidsbostäder.

Samfälligheten har 67 deläggande fastigheter varav flertalet är taxerade som småhusenheter. De flesta av de deläggande fastigheterna ägs av flera personer.

3

Samfällighetens lastageplats i Möja-Långvik krävde stora investeringar för att möta den ökande trafiken.

En ny landsväg mellan Möja Kyrka och Möja-Långviks by invigdes 1916 och därigenom började de motordrivna transporterna på ön.

Waxholmsbolagets båtar kunde inte angöra Möja-Långviks by utan fick lägga till i Långviksnäs.

Förhållandena fick en lösning genom att den plats som sedan 1866 utgjort Samfällighetens lastageplats avstyckades, den nya fastigheten fick registerbeteckningen Möja-Långvik 7:1 och en ny ägare, se Bilaga 1, registerutdrag och karta. Ändamålet var en allmän hamn.

Någon ny lastageplats anlades inte på Samfällighetens markområde för den ersättning som utbetalades för det avstyckade markområdet. Ny lastageplats har heller inte senare anlagts.

4

I samband med inrättandet av en allmän hamn i Möja-Långvik, under början av 1940-talet, träffade Samfälligheten ett arrendeavtal med Konsum för en konsumbutik på del av Samfällighetens mark.

Vid det tillfället fanns redan ett bostadsarrende på Samfällighetens mark.

Båda dessa arrendeförhållande är allt jämt gällande.

5

Vid Långviksby Samfällighet extra möte den 12 augusti 1994 beslutades att uppdra till K-E Sjöberg samt Lennart Pettersson, att av tillgängliga medel bygga nya bryggor på udden, se Bevisuppgift 1

Vid Långviksby Samfällighets årsmöte den 1 oktober 1994, punkten 6, redogjorde K-E Sjöberg för beräknade materialkostnader om ca 13.000 kronor för nya bryggor på udden. Mötet beslöt godkänna denna kostnad. Arbetet beräknades påbörjas våren 1995 och färdigställdes till sommaren 1995, se Bevisuppgift 1.

Denna 16,7 meter långa gästbrygga var i första hand avsedd för Konsums kunder men kom även att användas som gästbrygga av andra besökare till Möja-Långvik, se Bevisuppgift 2 och 3.

6

Den 24 januari 2013 hölls i Lantmäteriets regi, sammanträde för att bilda Möja-Långviks samfällighetsförening.

Utgångspunkten var att vid laga skifte 1866 hade bildats samfälligheterna Möja-Långvik S:2 med ändamålet sjöbodsplats och Möja-Långvik S:3 med ändamålet lastageplats.

Ansökan om lantmäteriförrättning för att bilda en samfällighetsförening gjordes för att samförvaltningen inte längre fungerade.

Båda samfälligheterna hade drygt 60-talet delägande fastigheter. Många av fastigheterna antingen samägdes av flera personer eller ägdes av dödsbo. För beslut krävdes enighet av hundratalet personer.

Samfälligheternas ändamål var inte föremål för Lantmäteriets prövning utan infördes oförändrade från 1866 års laga skifte i stadgarna.

7

Den 23 september 2017 hölls årsstämma i Möja-Långviks samfällighetsförening.

Under punkten 8 i protokollet med rubriken "Gästhamn på S:3" fattades beslut.

Före beslut lämnades information om planer som fanns på en utbyggnad av befintlig gästhamn och om möjligheterna att få bidrag som skulle täcka investeringskostnaderna för anläggningen.

Villkor och tidplan för ansökan redovisades.

Därefter beslutade årsstämman att gå vidare och ansöka om att få vara med i projektet, se Bevisuppgift 5.

Ansökan beviljades, gästhamnsanläggningen utfördes och slutgodkändes i februari 2021.

Beslutet har inte klandrats.

Beskrivning av Möja-Långvik S:3

8

Samfällighetens markområde är en udde som sträcker sig i nordostlig riktning från Möja-Långviks västra landområde. Markområdet har en total areal om 1.579 kvm och består huvudsakligen av hållmark berg som lutar mot strandlinjen. Från strandlinjen är det grunt vatten 1-3 meter ut.

På markområdet finns:

- Den större delen av Konsums byggnad
- Bostadshus
- Byggnad som ansluter till Konsums hus och innehåller väntrum för båtresenärer, brandbod med brandredskap, dusch och toaletter, förråd, betalautomat för tankning av bensin och diesel vid bryggan, el-central.

- Parkeringsplats för mopeder och fyrhjulingar.
- Plats för sjösättning och upptagning av båtar
- Sandstrand
- Med fästen i Samfällighetens markområde och anläggning i vattenområdet utanför har uppförts
Gästbrygga, 1995
Gästhamn, beslutad 2017 och färdigställd 2021

Fastigheten Värmdö, Möja-Långvik 7:1

9

Ändamålet med fastigheten är allmän hamn. Ägare är Långviks Fiskehamnsförening UPA. Den totala markarealen är 360 kvm.

Länsväg 694 leder in på fastigheten.

Här sker den huvudsakliga lastningen och lossningen av båtar som angör Möja-Långvik. Detta gäller även person- och godstransporter för ägarna av delägarfastigheter i Samfälligheten.

Trafikverket ansvar för skötsel och underhåll.

Den allmänna hamnen fortsatte en tid att användas för de ursprungliga näringarna, jord- och skogsbruk samt fiske.

Näringarna jord- och skogsbruk samt fiske har i det närmaste upphört i Möja-Långvik.

Varför ska Mark- och miljödomstolens dom ändras

Frågan om ändamålet lastageplats är inaktuellt

10

Utgångspunkten för domstolens bedömning är att Möja-Långvik S:3 är en marksamfällighet vars ändamål, lastageplats, bestämdes 1866 genom ett lantmäteribeslut.

Domstolen anger i domskälen att ordet lastage betyder lastningsverksamhet eller lastning och lossning.

11

I Möja-Långviks by har sedan 1866 inträffat betydande förändringar.

Från ett samhälle med ett fåtal invånare sysselsatta inom jord- och skogsbruk samt fiske till dagens situation med hundratalet avstyckade småhustomter och en omfattande besöksnäring.

Möja Långviksby samfällighet har anpassat sig de nya förhållandena genom att avvika från ändamålet lastageplats och tillåta annan markanvändning för att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Denna avvikelse började under 1900-talets första hälft. Dagens markanvändning är beskriven under punkten 8 ovan och har beslutats under samförvaltning fram till 2013 och vid Samfällighetsföreningens årsstämma 2017.

Inget av dessa beslut har klandrats.

12

För att ändamålet lastageplats ska vara fortsatt aktuellt krävs att lastningsverksamheten är av betydelse för de 67 delägande fastigheterna och deras ägare samt att Samfällighetens område används för detta ändamål.

Den huvudsakliga lastningsverksamheten, lastning och lossning sker på fastigheten Möja Långvik 7:1. På fastigheten finns en allmän hamn som kostnadsfritt kan användas av alla som kommer till Möja-Långvik.

De delägande fastigheternas ägare och gäster använder så gott som uteslutande fastigheten Möja-Långvik 7:1 för lastning och lossning.

13

Det finns ingen iordningställd lastageplats på Samfälligheten där båtar/fartyg kan förtöja för att lasta och lossa.

Den nya gästhamnen tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa

14

Genom beviljade av bidrag till anläggningskostnaden av den nya gästhamnen har Samfällighetsföreningen tillförts en nyttighet för medlemmarna och för besökande till Möja-Långvik.

Bryggan (längd 16,7 meter, "fd Konsumbryggan) som uppförts och bekostats av Samfälligheten 1995 för Konsums kunder, kan nu användas enbart för medlemmarnas gemensamma bästa.

Konsums kunder kan lägga till vid den nya gästhamnsbryggan kostnadsfritt i två timmar för att handla.

Av de delägande fastigheterna i Samfälligheten har drygt hälften även områden på öarna utanför Möja. Flera av dessa delägande fastigheter i Samfälligheten har område endast på öar utanför Möja.

De nya gästhamnsplatserna tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa genom att nya möjligheter att förtöja båtar skapats för medlemmarna och deras gäster. De nya möjligheterna är

- Den nya gästhamnsbryggan, antingen för kortare besök som är kostnadsfria eller om man vill ligga längre tid vid bryggan får man betala enligt självkostnadsprincipen.
- Den "fd Konsumbryggan" som nu uteslutande kan användas för att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

15

Samfällighetsföreningen har träffat ett skötselavtal med Sven Aarflot som bor på Möja. Avtalet innebär att han sköter anläggningen i enlighet med det avtal Samfällighetsföreningen har enligt bidragsvillkoren.

16

Samfällighetsföreningen har en oinskränkt nyttjanderätt till gästhamnsanläggningen från mars 2021 till och med februari 2031. Därefter har Samfällighetsföreningen full äganderätt till anläggningen.

Inhibitionsfrågan

Samfällighetsföreningen har inget emot att inhibitionen gäller tills dom i målet vinner laga kraft.

Skäl för att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja prövningstillstånd

17

Samfällighetsföreningen anser att Mark- och miljödomstolen inte dömt rätt genom att underkänna Samfällighetsföreningens uppgifter om att ändamålet lastageplats är inaktuellt.

Sedan 1866 har samhället Möja-Långvik genomgått stora förändringar som ovan beskrivits. Den mest påtagliga förändringen, är att den plats på Samfälligheten som 1866 gav Samfälligheten dess ändamål, lastageplats är avstyckad från Samfällighetens område och är en egen registerfastighet, Möja-Långvik 7:1.

Så gott som all lastning och lossning, gods- och persontrafik, sker på Möja-Långvik 7:1.

Dessa omständigheter borde ha resulterat i att domstolen kom fram till att ändamålet lastageplats är inaktuellt, med det rättsfall och de förarbeten som finns angivna i domskälen.


Om ändamålet i en samfällighet blivit inaktuellt får förvaltningen syfta till att samfälligheten används på ett så lämpligt sätt som möjligt.

Samfälligheten har sedan början av 1940-talet använts på ett så lämpligt sätt som möjligt för att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, på sätt som ovan beskrivits.

18

Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen, se bifogat sakkunnigutlåtande från Tommy Österberg, Bilaga

Vänliga hälsningar


Lars Strömberg

Bilagor

- 1 Bevisuppgift
- 2 Registerutdrag och karta Värmdö Möja-Långvik 7:1
- 3 Sakkunnigutlåtande Tommy Österberg
- 4 Bilder Möja-Långvik S:3 med intilliggande område