

2023-01-28

Fråga om tolkningen av ändamålsbeskrivningen för en marksamfällighet i mål F 15256-22 från Nacka tingsrätt rörande Möja-Långviks samfällighetsförening

Vid laga skifte 1866 avsattes bland annat ett område som lastageplats och samfällt för de fastigheter som ingick i skifteslaget Möja-Långvik. Området förvaltas nu sedan 2013 av Möja_Långviks samfällighetsförening som i beslut 2017 beslutat anlägga en brygga med tillbehör och sedan i beslut 2021 fastställt beslutet om deltagande i bryggprojektet. Det senare beslutet klandrades till Mark- och Miljödomstolen vid Nacka tingsrätt som i dom 2022-22-06 beslutat upphäva det klandrade beslutet vid stämman 2021. Domstolen fann att beslutet stred mot 18§ SFL ifråga om samfällighetens ändamål samt mot 19§ SFL ifråga om att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

I detta yttrande ska jag analysera frågan om aktualiteten av ändamålet lastageplats och den betydelse detta ändamål kan ha för samfällighetens befogenheter att besluta om anordningar på det samfällda området.

Vid tidpunkten för laga skiftet var den huvudsakliga verksamheterna på de i skifteslaget ingående fastigheterna knutna till jord- och skogsbruk samt fiske och behovet av platser för att frakta produkter till och från ön viktig. Jord- och skogsbruksverksamheten har sedan dess upphört och ersatts med möjligheter för ägarna av de delägande fastigheterna att försörja sig på allehanda andra uppgifter som sammanhänger med tillkomsten av fritidsbebyggelse, turism, annan service och besöksverksamhet. Även om dessa inkomstmöjligheter idag inte har en direkt anknytning till markens brukande så är dessa möjligheter viktiga för att ägarna av de fastigheter som ingår i skifteslaget ska finna inkomstmöjligheter. Av 3 kap 5§ FBL framgår att dessa intressen ska ingå i bedömningen av vad som anses vara en lämplig fastighetsindelning; *"För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas"*. I en lämplig fastighetsindelning ingår inte bara bedömningar om fastighetens utformning utan också tillgången till anordningar utanför dess gränser såsom andelar i samfällda områden och inte bara för ägarens omedelbara behov utan också för att sådan möjligheter erbjuds att anordna andra för aktiviteter som har betydelse för den ekonomiska förutsättningarna inom skifteslaget.

Benämningen lastageplats avser i första hand en plats för lastning och lossning av gods. I denna verksamhet har givetvis möjligheterna att förtöja farkoster, ägda av delägarna eller andra, längre eller kortare tid ingått. Den plats inom s:3 som med hänsyn till de strandtopografiska förutsättningarna varit lämpad just för lastning och lossning har exproprierats 1941 och överförs till en allmän hamn. Därigenom har den specifika lastagefunktionen blivit allmänt tillgänglig för delägare i samfälligheten och andra. Den funktion av lastageplats som samfälligheten ansvarat för har därmed övertagits av staten. Delägare i samfälligheten har samma tillgång till denna funktion som tidigare men för samfälligheten måste man rimligen anse att det specifika ändamålet lastageplats blivit inaktuellt i den mening som avses i uttalandena om betydelsen av ändamålsangivelser för

äldre marksamfälligheter som görs i propositionen 1973:160 och som återgivits i tingsrättens dom.

Den allmänna hamnen är endast tillgänglig för tillfällig förtöjning i samband med lastning och lossning av gods. Det behov av möjligheter till förtöjning av farkoster för längre eller kortare angöring som delägare i samfälligheten eller besökare av olika slag har, kan inte tillgodoses genom den allmänna hamnen. Avsikten med den brygga som samfälligheten anlagt är uppenbarligen att förbättra dessa möjligheter. Detta intresse kan inte typiskt sett anses vara främmande för de delägande fastigheterna i samfälligheten inom ramen för föreningens ansvar att förvalta samfälligheten på bästa sätt, vilket gäller efter att det specifika intresset lastage blivit inaktuellt.

Samfällighetsföreningen bildades 2013 i syfte att få till stånd en mer rationell förvaltning av samfälligheterna genom bland annat möjligheterna att genom majoritetsbeslut fatta beslut om den fortsatta utvecklingen av samfälligheten. I de antagna stadgarna hänvisas till att föreningen förvaltar bland annat en lastageplats Möja-Långvik s:3 och att den ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om dess ändamål. Stadgarna utgörs av normalstadgar utgivna av Lantmäteriet och formuleringen om ändamålet är en standardformulering som sammanträdesledare från Lantmäteriet använder. Den kan knappast tas som ett uttryck för att man 2013 avsett att s:3 endast skulle användas för lastning och lossning. Detta särskild med hänsyn till att den funktionen redan 1941 överförts till en allmän hamn. Avsikten med föreningsbildningen 2013 var istället att få till stånd möjligheter att genom majoritetsbeslut utveckla hamnfunktionen vid sidan av lastning och lossning till gagn bland annat för de delägande fastigheternas fortsatta utvecklingsmöjligheten. Angivandet av Möja-Långvik s:3 som lastageplats i stadgarna bör närmast uppfattas som ett vedertaget sätt att identifiera vilken av de samfälligheter som avsattes vid laga skiftet det var fråga om.

Det kan således konstateras att den specifika funktionen lastning och lossning övertagits av en allmän hamn till gagn för såväl delägare i samfälligheten som andra: Det specifika ändamålet är således inte längre aktuellt utan samfällighetsföreningen har att förvalta samfälligheten s:3 på ett så lämpligt sätt som möjligt (se prop 1973:160 och NJA 2015 s 939)

Beträffande frågan om beslutet att anlägga bryggan bidrar till delägarnas gemensamma bästa (19§ SFL) kan konstateras att bryggan med tillbehör tillför möjligheter till förtöjning av båtar för längre eller kortare tid till gagn dels för delägare i samfälligheten men också för en bredare allmänhet som utgör grunden för många ekonomiska aktiviteter på de delägande fastigheterna. Anläggningen har kunnat utföras med betydande stöd från allmänna medel och har inte någon hög grad belastat delägarna. Driften av anläggningen avses också kunna ske inom ramen för en självkostnadsprincip och kommer inte heller att ekonomiskt belasta delägarna. Det är svårt att komma till någon annan slutsats att bryggan typiskt sett i hög grad bidrar till delägarnas gemensamma bästa. Tingsrätten har i sin bedömning av om bryggan bidrar till delägarna gemensamma bästa fäst sig vid att just användningen lastageplats är ett aktuellt ändamål trots att denna funktion bortföll redan 1941.

Frågan om användning av samfällda områden i kustområden har genom utvecklingen blivit allt viktigare allteftersom tillgången till lämplig strand minskar samtidigt med att behovet för strandanknutna aktiviteter ökar. För fastighetsägare som tidigare kunnat leva på areella näringar men nu ser behov och möjligheter att utveckla diversifierade verksamheter är möjligheterna att utnyttja de samfällda stränder som avsatts vid laga skiften i vårt land en

viktig resurs. Det är därför viktigt att domstolarnas ställningstagande i frågor som rör hur de vid laga skiftet angivna ändamål ska tolkas och tillämpas idag inom ramen för lagen om förvaltning av samfälligheter sker med beaktande av de uttalanden som gjordes i prop 1973:160 och som verifierats i uttalandena i HD:s ställningstaganden NJA 2015 s 933 om samfälligheter vars ändamål är inaktuellt. HD:s i samma dom intagna mer restriktiva inställning till möjligheterna att vid förvaltningen frångå ändamål avser sådana som är aktuella. Det är av vikt för den framtida utvecklingen i kustnära områden att den restriktiva inställning som tingsrättens dom ger uttryckt inte blir gällande och att prövningstillstånd därför meddelas.

Tommy Österberg

Lantmätare, författare av boken Samfälligheter (12:e upplagan 2018)

F. d. adjungerad professor i fastighetsvetenskap vid Lunds universitet.

Förkortningar:

AL, lagen om förvaltning av samfälligheter

SFL, lagen om förvaltning av samfälligheterna

HD Högsta Domstolen