



PARTER

Kärande

1. Josefine S Graneld

[Redacted]

2. Björn Salomonson

[Redacted]

3. Caroline Salomonson

[Redacted]

Svarande

Gåsö Samfällighetsförening

[Redacted]

SAKEN

Klander av Gåsö samfällighetsföreningens stämmobeslut från den 16 juli 2023

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen bifaller Björn Salomonssons m.fl. yrkande rörande beslut i punkten 23 om behandling av inkomna motioner på så sätt att beslut rörande motion 3, fråga angående Gåsö 1:77 upphävs.
2. Mark- och miljödomstolen skriver av yrkandet om extra föreningsstämma.
3. Gåsö Samfällighetsförening ska ersätta Josefine S Graneld, Björn Salomonson, Caroline Salomonson för rättegångskostnader med 2 800 kr som avser ansökningsavgift. På beloppet utgår ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för dom till dess betalning sker.

Dok.Id 634400

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

BAKGRUND

Inför Gåsö samfällighetsförenings årsstämma den 16 juli 2023 meddelades att Gåsö 1:77 skulle föreslås få rösträtt trots att den inte betraktades som delägarfastighet. Till stämman lämnade då ägarna till Gåsö 1:77 in en motion om att stryka en kommentar om fastighetens status som andelsfastighet i röstlängden. Vid stämman avslogs motionen enligt styrelsens förslag.

Ägarna till Gåsö 1:77 har nu klandrat beslutet från stämman.

YRKANDEN M.M.

Björn Salomonsson m.fl. har yrkat att fastigheten Gåsö 1:77 erkänns som delägarfastighet i marksamfälligheten Gåsö s:1, samt att den därmed i samfällighetsföreningens förvaltning befrias från alla former av begränsningar och kommentarer som skiljer den från övriga deläggande fastigheter i Gåsö s:1. För att genomföra detta yrkas om extra föreningsstämma.

De har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader med 2 800 kr som avser ansökningsavgift.

Till stöd för sin talan har de i huvudsak anfört följande.

Fastigheten Gåsö 1:77 i Lysekils kommun bildades genom lantmäteriförrättning i december 2021. Den är en så kallad andelsfastighet och utgör en utbrytning från Gåsö 1:32, vars hela andel i marksamfälligheten S:1 därigenom överfördes till den nybildade 1:77. Andelen i marksamfälligheten utgör 1/32-del av denna. Lagfarna delägare i 1:77 är de, Björn Salomonson, Caroline Salomonson och Josefine Salomonson Graneld.

I mars månad 2023 kontaktades de av representanter för samfällighetsföreningens styrelse, där man på grund av att fastigheten 1:77 är en andelsfastighet ifrågasatte dess status (inte en delägarfastighet) och därmed dess rösträtt i samfälligheten. Efter en del skriftväxling under våren meddelar styrelsen den 8 juni att man ska föreslå

stämman att ge 1:77 rösträtt trots att den inte betraktas som en delägarfastighet och att i röstlängden föra in en fotnot om dess status. Mot detta protesterade de genom att i en motion till årsmötet bland annat yrka på att kommentaren i röstlängden skulle strykas. Det må här påpekas att de vid motionstidens utgång inte kände till hur styrelsen skulle formulera kommentaren om 1:77. I underlaget till årsmötet, som därefter tog fram, föreslog styrelsen att den fotnot man infört i röstlängden skulle kvarstå.

Vid årsmötet i Gåsö Samfällighetsförening den 16 juli 2023 beslöt stämman att anse deras motion besvarad via styrelsens yttrande över motionen, och att bifalla styrelsens förslag om att avslå punkt 1 i motionen. Protokoll från mötet var tillgängligt den 28 juli.

Som de uppfattat det, bygger styrelsens, och därmed årsmötets, argumentation på att 1:77 är en andelsfastighet och därmed "i frågor som rör en föreningsstämma" inte är att jämföra med en delägarfastighet.

Föreningens resonemang faller först och främst på att 1:77 uppfyller de kriterier som enligt samfällighetslagens första paragraf gäller för att definieras som delägarfastighet, nämligen "fastighet som har del i samfällighet" respektive delägare som "ägaren av delägarfastighet". Gåsö 1:77 har, enligt Lantmäteriets registrering och den sammanställning av delägare i S:1, som de översänt till föreningen inför årsmötet, del i samfälligheten, och är följaktligen en delägarfastighet. (Den tidigare deläggande fastigheten 1:32 finns inte med på denna lista.)

Resonemanget strider även mot föreningens stadgar där inga begränsningar av medlems, det vill säga fastighetsägare som har del i samfälligheten (§ 4), rösträtt anges. Mot detta kan anföras att 1:77 inte förvägrats rösträtt. Då undrar de hur en fastighet som "inte äger mark på Gåsö" kan ges rösträtt i S:1. Det strider mot stadgarna.

För det tredje ifrågasätts om samfällighetsföreningen har rätt att föra in ägarförhållanden för mark utanför S:1 som en styrande faktor i förvaltningen av denna. Det är det man gjort då man hävdar att 1:77 skiljer sig från övriga delägande fastigheter i 5:1.

Även utlåtanden från Lantmäteriet som inhämtats innebär att en andelsfastighet måste betraktas som en delägarfastighet. Detta oaktat att myndighetens verksamhetsområde inte omfattar röstningsförfarande i samfälligheter. Från Lantmäteriets huvudkontor skriver en handläggare: "En andelsfastighet som har andelar i en samfällighet är en delägande fastighet i samfälligheten". Från den lokala myndigheten i Uddevalla svarar förrättningsmannen för legaliseringen av Gåsö 1:77, på vår fråga om en andelsfastighets rättigheter och skyldigheter följande: "För andelsfastigheter gäller /dock/ samma rättigheter och skyldigheter som för övriga delägare i samfälligheten."

De ifrågasätter vidare innebörden av ett påstående som framförs i styrelsens underlag till stämmans beslut. Det lyder: "Den princip som hittills gällt för att vara röstberättigad i Gåsö S:1 är att en delägande fastighet ska äga mark". Om detta avser mark utanför S:1 (trots att det inte står så), kan man inte tala om en "princip som hittills gällt". Det påståendet saknar stöd i några handlingar som de känner till. Frågan berördes till exempel inte i den översyn av stadgarna som styrelsen lät göra 2020. Såvitt bekant är det nu första gången i samfällighetsföreningens historia som en andelsfastighet ingår.

Deras yrkande bottnar inte i "överkänslighet" för detaljer om det nu skulle betraktas så, utan i en oro för att de, om nuvarande stämmobeslut inte ändras, hamnar i en försvagad delaktighet i samfälligheten. I ett läge där viktiga beslut snabbt ska fattas kan vårt mandat komma att ifrågasättas med tanke på otydligheten i de rösträtsregler som stämman antagit. Det skulle dessutom innebära en konkret minskning av den berörda fastighetens värde.

Gåsö samfällighetsförening har medgivit de två första yrkandena, men bestrider yrkandet om extra föreningsstämma och rättegångskostnaderna.

Till stöd för sin talan har de i huvudsak anfört följande.

För att vara medlem i deras marksamfällighet, och därmed ha rösträtt i frågor som rör marksamfälligheten, har den principen hittills gällt att man måste äga enskild fysisk mark på Gåsö. Kärandens fastighet Gåsö 1:77 har av Lantmäteriet klassificerats som en andelsfastighet som saknar ett enskilt fysiskt markområde.

Fastigheten Gåsö 1:77 bildades genom en legalisering under hösten 2021. För att förstå vad legaliseringen innebär för dem, har de haft kontakt med Lantmäteriet. Myndigheten har inte velat ge besked i frågan om en andelsfastighet kan ha rösträtt i frågor som rör en marksamfällighet.

Att fastigheten Gåsö 1:77 är en andelsfastighet som saknar ett enskilt fysiskt markområde, är ostridigt, men om fastigheten även skall rubriceras som en delägarfastighet kan inte de uttala sig om. Det är Lantmäteriets kompetens att besluta om klassificering av en fastighet. De konstaterar att ordet "andelsfastighet" inte finns omnämnt i lagen om Samfälligheter (Lag 1973:1150 om förvaltning av samfälligheter).

Vid ordinarie föreningsstämma 2023 beslutades att ägarna till fastigheten Gåsö 1:77, skall stå med i röstlängden och ha rösträtt i marksamfälligheten Gåsö S:1. Därmed blir rubriceringen som delägarfastighet eller andelsfastighet endast akademisk, varför kärandens yrkande i den delen medges.

Käranden yrkar att fastigheten Gåsö 1:77 "befrias från alla former av begränsningar och kommentarer som skiljer den från övriga delägarfastigheter i Gåsö S:1". Nu är det ju som så att det är Lantmäteriet som fastställer status för landets olika fastigheter. Vad gäller Gåsö 1:77 har myndigheten beslutat att fastigheten skall klassificeras som en andelsfastighet, och därvid angett att fastigheten saknar enskild

mark. Föreningen har alltså numera två olika former av fastigheter som är anslutna till deras marksamfällighet. Fastigheter med enskild fysisk mark och en fastighet utan någon "egen" areal. I den mån så är rättsligt möjligt att bortse från denna skillnad, så medges kändens yrkande i denna del.

Föreningen bestrider att Föreningen skall erlägga kändens ansökningsavgift till domstolen. Kändena har varit fullt införstådda med att de hade rösträtt på årsmötet 2023 och att de har samma rättigheter och skyldigheter som övriga medlemmar i föreningen. Att de betecknar fastigheten 1:77 som en andelsfastighet i föreningens register är inte heller skäl att stämna dem.

DOMSKÄL

Upplysningsvis kan varken mark- och miljödomstolen eller en samfällighetsförening besluta om på vilket sätt eller vilka fastigheter som äger andel i en samfällighet, utan det följer av lantmäterimyndighetens beslut som inte gör någon åtskillnad mellan fastigheter.

Med hänsyn till att Gåsö samfällighetsförening medgivit de två första yrkandena ska dessa bifallas. Yrkandet om att hålla extra föreningsstämma är återkallat och skrivs därför av.

Då Björn Salomonson m.fl. i huvudsak är vinnande part i målet ska Gåsö Samfällighetsförening ersätta Björn Salomonson m.fl. för rättegångskostnader i målet. Mark- och miljödomstolen anser att yrkandet om ersättning för ansökningsavgiften är skäligt, varför det ska bifallas. På beloppet utgår ränta enligt lag.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 1 december 2023.

██████████

██████████

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen [REDACTED] ordförande, och tekniska rådet [REDACTED]