

**PARTER****Kärande**

Brännö Bys Samfällighetsförening, 717906-1473
c/o Lennart Granström
Skedetvägen 3, 430 85 Brännö

Ombud: Advokaterna Lars Gahnström och Christofer Wilpart
Wistrand advokatbyrå
Box 11920, 404 39 Göteborg

Svarande

Ingemar Törnqvist, 19500314-5157
Galtevägen 74, 430 85 Brännö

Ombud: Advokaten Bengt Tarre
Swedbergs Advokatbyrå HB
Viktoriagatan 16, 411 25 Göteborg

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
 2. Brännö Bys Samfällighetsförenings ska ersätta Ingemar Törnqvist för rättegångskostnader med 158 133 kr, jämte enligt 6 § räntelagen från dagens datum till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Brännö Bys Samfällighetsförening (samfällighetsföreningen) har som funktion att förvalta samfälligheter för Brännö Bys Skifteslag. Samfällighetsföreningen förvaltar mark utgörande vägar, öar, skär, fyrplatser och båtuppläggningsplatser m.m. Samfällighetsföreningen förvaltar bland annat samfälligheterna Göteborg Brännö s:2, s:6 och s:7 (samfälligheterna).

Ingemar Törnqvist äger den södra delen av en brygga uppförd inom samfälligheterna i anslutning till två båtplatser. Bryggdelen utgör lös egendom. Den norra delen av bryggan ägs av samfällighetsföreningen, sedan den tidigare ägaren överlätit sin andel av bryggan till samfällighetsföreningen. Genom muntligt avtal mellan samfällighetsförening och Ingemar Törnqvist har han erhållit nyttjanderätt till båtplatserna.

Genom stämning i detta mål, den 28 april 2020, yrkade samfällighetsföreningen att Ingemar Törnqvist skulle förpliktigas att genast avflytta från båtplatserna och bortforsla sin egendom belägen inom samfälligheterna. Tingsrätten höll muntlig förberedelse i målet den 2 december 2020. Vid sammanträdet begärde Ingemar Törnqvist i första hand att käromålet skulle avvisas med anledning av att samfällighetsförening saknade partsbehörighet, och i vart fall inte var behörigen företräd i målet genom ingivna fullmakter, och i andra hand att käromålet skulle ogillas.

Samfällighetsföreningen motsatte sig begäran om avvisning och hemställde om att målet skulle vilandeförklaras med anledning av att beslut tagna vid samfällighetsföreningens årsstämma den 12 december 2020, relevanta för frågan om föreningens behörighet, klandrats av en föreningsmedlem med Ingemar Törnqvist som ombud. Den 3 mars 2021 beslutade tingsrätten att vilandeförklara målet i avvaktan på klanderprocessens avgörande.

Genom beslut den 13 april 2023 ogillade tingsrätten Ingemar Törnqvists avvisningsyrkande. Det beslutet har vunnit laga kraft.

Parterna har begärt att målet ska avgöras på handlingarna och beretts tillfälle att slutföra sin talan skriftligt.

YRKANDEN M.M.

Samfällighetsföreningen har yrkat att Ingemar Törnqvist ska förpliktigas att genast avflytta från båtplatserna och bortforsla sin egendom inkluderat bryggdelen (den södra delen av bryggan) belägen inom samfälligheterna Göteborg Brännö s:2, s:6 och s:7.

Ingemar Törnqvist har motsatt sig samfällighetsföreningens yrkande.

Vardera parten har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Samfällighetsföreningen

Parterna har träffat ett muntligt avtal om så kallad annan (allmän) nyttjanderätt till båtplatserna. Det är fråga om ett löpande avtal på obestämd tid, utan någon reglering av uppsägningstid. Samfällighetsföreningen har härigenom haft rätt att säga upp nyttjanderättsavtalet med Ingemar Törnqvist under beaktande av skälig uppsägningstid och utan att ange skäl för uppsägningen.

För att undvika tvist har samfällighetsföreningen sagt upp Ingemar Törnqvist för avflyttning som om han varit lägenhetsarrendator av båtplatserna. Eftersom han delgavs uppsägningen den 11 mars 2019 upphörde hans nyttjanderätt till båtplatserna den 14 mars 2020 i enlighet med 8 kap. 1 § andra stycket, 4 § tredje stycket och 5 § jordabalken. Ingemar Törnqvist är därför under alla omständigheter skyldig att avflytta från båtplatserna och bortforsla sin egendom, vilket han inte har gjort.

Göteborgs stad har för avsikt att bygga en kajanläggning på den i målet aktuella platsen som ska användas för kollektiv- och godstrafik till Brännö, till gagn för Brännös samtliga invånare. För att möjliggöra byggnationen har samfällighetsföreningen därför behövt säga upp nyttjanderättsavtalet med Ingemar Törnqvist.

Samfällighetsföreningen har inte träffat någon uppgörelse med Ingemar Törnqvist om att han ska avflytta från båtplatserna först när han erbjudits ersättningsplatser i området Rödsten på Brännö. Vad samfällighetsföreningen dock gjort, innan nyttjanderätterna sades upp, var att erbjuda honom alternativa båtplatser mot att han avflyttade från båtplatserna. Detta erbjudande har Ingemar Törnqvist avböjt, varför nyttjanderätterna där efter kommit att sägas upp. Samfällighetsföreningen har tidigare vid flertalet tillfällen försökt komma överens med Ingemar Törnqvist om en lösning varigenom han skulle avflytta från de i målet aktuella båtplatserna mot alternativ ersättning. Ingemar Törnqvist har emellertid avböjt samtliga erbjudanden varför något sådant avtal inte ingåtts.

Ingemar Törnqvist

Upplåtelsen av båtplatserna utgör ett lägenhetsarrende med en mellan parterna avtalad arrendetid om fem år, med fem års förlängning. Avtalet löper kalenderårsvis med första avtalsperiod från den 1 januari 2002. Ingemar Törnqvists nyttjanderätt till båtplatserna kan därmed tidigast upphöra den 31 december 2022.

Ingemar Törnqvist har träffat en uppgörelse med Brännö Bys Samfällighetsförening innebärande att han ska avflytta från båtplatserna när han erbjudits ersättningsplatser i området Rödsten på Brännö. Ingemar Törnqvist har inte erbjudits ersättningsplatser. Ingemar Törnqvist har ingen skyldighet att avflytta före det att ersättningsplatser finns tillgängliga för honom.

Samfällighetsföreningen ansökte under år 2013 om tillstånd att göra en utfyllnad i vattenområdet vid Brännö Rödsten. En förutsättning för att samfällighetsföreningen skulle få sådant tillstånd var att inga enskilda intressen tog skada. Mot denna bakgrund

träffade samfällighetsföreningen, genom dåvarande ordföranden Nils Ekberg, och Ingemar Törnqvist en uppgörelse med innebörden att Ingemar Törnqvist skulle avflytta från båtplatserna och bortforsla sin egendom först när han hade erbjudits en ersättningsbrygga för två båtplatser strax utanför den planerade utfyllnaden. Eftersom han inte har erbjudits någon sådan ersättningsbrygga är han inte skyldig att avflytta.

Skulle rätten inte finna att parterna träffat en överenskommelse om ersättningsbrygga vid Brännö Rödsten har samfällighetsföreningen den 6 mars 2018, genom dåvarande ordförande Tim Borg, i vart fall garanterat Ingemar Törnqvist att han skulle få två nya båtplatser utan kostnad när den nya bryggan i Rödsten hade blivit klar. Förutsättningarna för garantin var att stämman på årsmötet röstade ”ja” till ett arrendeavtal med trafikkontoret och att Ingemar Törnqvist avflyttade utan anspråk på ersättning när den nya bryggan var färdigställd. Garantin var avstämd och godkänd av Dan Eklund, som vid tillfället var ordförande i bryggföreningen. Vid den ordinarie årsstämman den 17 mars 2018 röstade stämman ”ja”. I och med att förutsättningarna för garantin uppfyllts är den gällande.

BEVISNING

Samfällighetsföreningen

Till styrkande av att uppsägning skett samt att Ingemar Törnqvist delgivits uppsägningen har samfällighetsföreningen åberopat uppsägning och bevis om delgivning.

Ingemar Törnqvist

Ingemar Törnqvist har åberopat följande dokument som bevisning.

- Brev från Ingemar Törnqvist m.fl. daterat den 18 november 2001.
- Utdrag från samfällighetsföreningens hemsida från 2013
- Utdrag från samfällighetsföreningens hemsida från 2020

Dokumenten har åberopats till styrkande av att upplåtelsen av båtplats utgör ett lägenhetsarrende med en avtalad arrendetid om fem år, att avtalet löper kalenderårsvis med första femårsperiod den 1 januari 2002 samt att samfällighetsföreningens uppsägning skett i strid mot upplåtelsen och därför inte kan göras gällande.

- Protokoll fört vid extrastämma med delägarna i samfällighetsföreningen den 1 juni 2013
- Protokoll fört vid årsstämma med delägarna i samfällighetsföreningen den 22 mars 2014
- Beslut från Länsstyrelsen i Västra Götalands län den 9 maj 2016 med diarie-nummer 535-9435-2016
- E-brev från Tim Borg till Ingemar Törnqvist daterat den 6 mars 2018
- Protokoll fört vid informationsmöte den 25 november 2017 med tillhörande bilaga.

Dokumentet har åberopats till styrkande av att samfällighetsföreningen träffat avtal med Ingemar Törnqvist om byggnation av en ersättningsbrygga för två båtplatser, att samfällighetsföreningen måste säkerställa att inga enskilda intressen kommer till skada, framförallt vad avser Ingemar Törnqvists två byggplatser som ska ersättas, att det på grund av detta åtagande föreligger hinder att säga upp Ingemar Törnqvist så länge avtalade byggplatser inte finns tillgängliga och att Ingemar Törnqvist garanterats nämnda byggplatser.

DOMSKÄL

Vilken form av upplåtelse rör det sig om?

Upplåtelse av lägenhetsarrende regleras i 8 kap. 1 § jordabalken. Av denna paragraf framgår att lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende för annat ändamål

än jordbruk och upplåtelsen inte är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. För att arrende ska vara för handen krävs vidare att det utgår någon form av ersättning för upplåtelsen. Om ingen ersättning utgår är upplåtelsen att betrakta som en allmän nyttjanderätt (se Larsson och Synnergren, Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken [2022, version 6, JUNO] s. 71 f.).

Tingsrätten konstaterar att uppgifterna om avtalets innehåll är mycket sparsamma. Det saknas bl.a. helt uppgift om huruvida vederlag har utgått för upplåtelsen. I avsaknad av ytterligare utredning utgår tingsrätten från att det varit fråga om en allmän nyttjanderätt.

Ingemar Törnqvist har påstått att parternas avtal innefattat en bestämd upplåtelseperiod om fem år, med fem års förlängning, och att detta avtal löpt kalenderårsvis med en första avtalsperiod från och med den 1 januari 2002.

Av utredningen i målet framgår att Ingemar Törnqvist den 18 november 2001 skickade ett brev till samfällighetsföreningen där han, tillsammans med andra, ansökte om ett femårigt arrende för befintliga bryggor och förtöjningsplatser. Även om detta ger visst stöd för att frågan har aktualiserats mellan parterna, saknas det utredning till stöd för att ansökan sedermera accepterats av samfällighetsföreningen. Brevet i fråga innebär därför inte att det är visat att parterna träffat det avtal som Ingemar Törnqvist påstått. Inte heller den omständigheten att samfällighetsföreningen långt senare förefaller ha övergått till avtal på bestämd tid för nya upplåtelser kan medföra detta. Tingsrätten finner alltså inte att det är visat att upplåtelsen har gällt på bestämd tid i enlighet med vad Ingemar Törnqvist har gjort gällande. Avtalet ska i stället anses ha gällt utan begränsning i tid.

En upplåtelse utan begränsning i tid kan gälla antingen för all framtid med den begränsning som följer av 7 kap. 5 § jordabalken, varvid avtalet inte kan sägas upp annat än under speciella förutsättningar, eller tills vidare, varvid avtalet även utan sådana förutsättningar kan sägas upp efter iakttagande av skälig uppsägningstid. I målet saknas

stöd för att avsikten varit att avtalet skulle gälla för all framtid. Det innebär att samfällighetsföreningen i och för sig haft rätt att säga upp avtalet för avflyttning efter iakttagande av skälig uppsägningstid. Detta dock under förutsättning att det inte finns något annat avtal/annan uppgörelse som parterna träffat. Enligt tingsrättens bedömning måste parterna nämligen, enligt allmänna kontraktsrättsliga principer, ha haft möjlighet att träffa avtal med villkor för exempelvis avflyttning.

Ingemar Törnqvist har i detta avseende invänt att det finns en uppgörelse/ett avtal mellan honom och samfällighetsföreningen med innebörden att han ska avflytta från sina båtplatser först när han erbjudits ersättningsplatser i området Rödsten, i andra hand att det finns en utfästelse från samfällighetsföreningen med det innehållet.

Har Ingemar Törnqvist träffat en uppgörelse med samfällighetsföreningen om ett villkor för avflyttning?

Ingemar Törnqvist har invänt att han inte är skyldig att avflytta eftersom han har träffat en uppgörelse med samfällighetsföreningen innebärande att han ska avflytta från båtplatserna först när han erbjudits en ersättningsbrygga för två båtplatser strax utanför den planerade utfyllnaden i området Rödsten, att han inte erbjudits ersättningsplatser och att han därför inte har någon skyldighet att avflytta.

Samfällighetsföreningen har invänt att den inte har träffat någon uppgörelse med Ingemar Törnqvist och angett att Ingemar Törnqvist dock, mot att han avflyttade, erbjudits alternativa båtplatser innan nyttjanderätterna sades upp. Ingemar Törnqvist har emellertid avböjt samtliga sådana erbjudanden varför något sådant avtal inte ingåtts.

Av de handlingar som Ingemar Törnqvist åberopat framgår bl.a. följande.

I protokollet från samfällighetsföreningens årsstämma den 22 mars 2014 anges:

”Redogjordes slutligen för bryggan norr om färjekajen och för eventuell utfyllnad

med sprängsten från väntkursbygget. En person (Ingemar Törnqvist) har satt sig emot att riva bryggan och ersätta med en ny och sålunda hindrat oss att få tillstånd till utfyllnaden. Törnqvist och undertecknad lämnade en redogörelse för den uppgörelse som träffats om att lämna två båtplatser till Törnqvist vid en ev. ny brygga och efter debatt om T. innehåft en eller två platser tidigare enades man om att två platser var riktigt och stämman lämnade sitt medgivande till detta under förutsättning att övriga delägare i bryggan ej påverkas.”

I december 2015 uppmärksammade Ingemar Törnqvist Länsstyrelsen på att pågående vattenverksamhet med utfyllnad i vattenområdet vid Brännö Rödsten, fastigheten Brännö S:2, inte utfördes i enlighet med Länsstyrelsens beslut den 19 maj 2014. Av Länsstyrelsens beslut den 9 maj 2016 framgår bl.a. följande i bedömningen.

”Vidare ankommer det på Er att säkerställa att inga enskilda intressen skadas till följd av åtgärderna. Som framgår ovan inkom även uppgift om att ersättning av brygga med två bryggplatser, som utlovats i enlighet med ett särskilt avtal mellan Ingemar Törnqvist och Er, inte avses att uppföras på avtalad plats. Det har inte framkommit några uppgifter om att ni har kommit överens om reviderad plats för berörda bryggplatser. Mindre omfattande vattenverksamheter är normalt anmälningspliktiga enligt Förordning om vattenverksamhet m.m., men det förutsätter att verksamhetsutövaren kan visa att det inte finns konflikt med enskilda intressen. Länsstyrelsen ska förelägga verksamhetsutövaren att ansöka om tillstånd om det behövs med bland annat hänsyn till enskilda intressen (23 § Förordning om vattenverksamhet m.m.). Om ni inte kan visa att ni har kommit överens med berörda enskilda intressen, kan Länsstyrelsen behöva förelägga er att ansöka om tillstånd.”

I sitt beslut förelade Länsstyrelsen samfällighetsförening att senast den 31 maj 2016 inkomma med dokumentation som styrker att de var överens med Ingemar Törnqvist avseende ersättningsbrygga samt angav att om det inte skedde så skulle Länsstyrelsen kunna ”komma att förelägga er att ansöka om tillstånd till vattenverksamhet eller att avlägsna utfyllnaden i sin helhet så att ursprunglig bottennivå samt brygga återställs till det ursprungliga i det berörda området”.

Av bilaga 2 till ett protokoll fört vid ett informationsmöte den 25 november 2017, vid vilket bl.a. samfällighetsföreningen och Styröbolaget var representerade framgår:

- Ny flytbrygga, som bekostas av trafikkontoret, överläts till BBS. BBS tecknar nytt avtal med Rödstens bryggförening
- Ingemar Törnqvist får 2 nya bryggplatser på flytbryggan

Av ett e-postmedelande den 6 mars 2018 från Tim Borg till Ingemar Törnqvist framgår följande.

”Vi garanterar dig 2 nya båtplatser utan kostnad vid den nya flytbryggan i Rödsten under förutsättning att årsmötet säger ok till arrendeavtalet med Trafikkontoret och att du avflyttar från dina 2 befintliga platser utan anspråk på någon ersättning när den nya bryggan är klar. Garantin är avstämd och godkänd av Dag Eklund.”

Ovan redovisade handlingar visar enligt tingsrättens bedömning att det finns en uppgörelse mellan samfällighetsföreningen och Ingemar Törnqvist med i vart fall den innebörden att Ingemar Törnqvist skulle flytta från sina två båtplatser först när han erhållit två nya båtplatser vid en brygga i området Brännö Rödsten.

Är Ingemar Törnqvist skyldig att avflytta och bortforsla sin egendom?

Ingemar Törnqvist har uppgett att han inte fått två platser i enlighet med parternas överenskommelse. Samfällighetsföreningen har mot det angett att Ingemar Törnqvist anvisats platser som han inte accepterat. Till stöd för det påståendet har samfällighetsföreningen inte åberopat någon bevisning. Ingemar Törnqvists uppgifter får därmed hållas för goda. Det innebär att det inte är bevisat i målet att det villkor som finns för att Ingemar Törnqvist ska vara skyldig att avflytta och bortforsla sin egendom, dvs att han på viss plats ska få två nya båtplatser, är uppfyllt. Ingemar Törnqvist är därmed inte skyldig att avflytta. Till följd av det ska käromålet ogillas.

Rättegångskostnader

Ingemar Törnqvist har vunnit målet och samfällighetsföreningen ska därför ersätta honom för hans rättegångskostnader. Tingsrätten anser att det yrkade beloppet är skäligt. Tingsrätten anser inte att omständigheterna är sådan att den begärda ersättningen ska

jämkas på grund av att frågan om avvisning till följd av bristande partsbehörighet har prövats.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (TR-02)

Ett överklagande ska komma in till tingsrätten senast den 12 mars 2024. Överklagandet prövas av Hovrätten för Västra Sverige, där det krävs prövningstillstånd.

Anna-Karin Karlbom