



Rätt att upplåta mark

Eknäs Samfällighetsförening

Uppdrag

Vesterlins har fått i uppdrag av Lotten Fowler Söderström, ordförande i Eknäs samfällighetsförening, att ta fram en generell rapport som visar på hur samfällighetsföreningens styrelse kan agera om föreningen ska upplåta utrymme för bryggor. Uppdraget innefattar även att ta fram en mall för avtalsservitut som samfällighetsföreningen kan använda i samband med upplåtelse av utrymme för befintliga bryggor.

Bakgrund

Fastigheten Kejsarnäs 2:7 i Söderköpings kommun avstyckades 1942 från Kejsarnäs 2:1. 1959 planlades fastigheten med en byggnadsplan med syfte att etablera fritidsboende i området. Från Kejsarnäs 2:7 har 50-talet fastigheter avstyckats. I flertalet köpehandlingar framgår det att ägaren till Kejsarnäs 2:7 upplåter rätt till styckningslotten att ha brygga på stamfastigheten. Ingen av dessa upplåtelser har blivit inskrivna i fastighetsregistret.

Ett antal av de avstyckade fastigheterna har under åren överlåtits till nya ägare. För att klargöra och fastställa eventuella upplåtelser kan samfällighetsföreningen i vissa fall upplåta en ny rättighet i stamfastigheten.

Faktorer av intresse

Exploatören och markägaren till Kejsarnäs 2:7, Brinkeback, bodde själv kvar i området fram till 1967 och överlät först 1975 Kejsarnäs 2:7 till Kejsarnäs Vägförening. Lagfaren ägare idag till fastigheten är Eknäs samfällighetsförening.

Brinkeback var aktiv i området under 60- och 70-talet och sannolikt uppfördes inga större anläggningar utan hans vetskap. 1966 tillsattes en interimskommitté och inför årsmötet 1967 presenterade kommittén en PM över det gångna året. Där framgår det att *Bryggor och brunnar finnes enligt markägaren (Brinkeback) i större omfattning än vad han anser sig skyldig låta utföra. Vidare i samma PM står Enskilda bryggor, som utförts enligt löfte av eller i samråd med nuvarande fastighetsägaren (Brinkeback) underhålles förstås av respektive ägare.*

De bryggor som uppfördes under denna period synes således ha uppförts med Brinkebacks vetskap eller tillåtelse då han var närvarande på orten.

Gemensamhetsanläggning

Hela Kejsarnäs 2:7 är idag belastad av en gemensamhetsanläggning, Kejsarnäs GA:2. Anläggningsförrättning genomfördes 2003 vilken innebar en omprövning av ett tidigare beslut från 1974 (Kejsarnäs vägförening). Den nya anläggningen består av utbyggda vägar och grönområden inom Kejsarnäs fritidshusområde.

Rättsregler

Strandskydd och bygglov

Strandskyddet infördes 1952 i de områden som länsstyrelsen då beslutade om. Detta eftersom tillgången till stränder på vissa platser höll på att försvinna på grund av ett ökat byggande. 1975 infördes det generella strandskyddet som vi har idag och gäller 100 meter utåt och inåt strandlinjen. På vissa platser finns även ett utökat strandskydd, vilket kan innebära ett skydd upp till 300 meter från strandlinjen.

Bryggor som har anlagts innan det generella strandskyddets inträde behöver inte någon särskild dispens.

Bryggor är generellt sett inte bygglovspliktiga. Aktuella bryggor är av sådan begränsad storlek att de inte kan anses vara en sådan småbåtshamn som är bygglovspliktig. Även om bryggområdet gemensamt skulle vara att anse som en småbåtshamn har de aktuella bryggorna uppförts för så lång tid sedan att ingripande inte kan ske med stöd av PBL.

Upplåtelser generellt

En officialrättighet är en rättighet som tillskapats genom ett myndighetsbeslut. Till exempel att lantmäterimyndigheten tillskapar ett officialservitut i samband med avstyckningsåtgärd.

Avtalsrättighet uppkommer genom att ägaren till den upplåtna fastigheten avtalar med annan om rätt att nyttja fastigheten. Rättighet kan inte uppkomma genom passivitet och inte heller genom hävd. Det krävs en viljeyttring från den upplåtna fastighetens ägare för att en avtalsrättighet ska uppkomma.

Fram till 1972 kunde både nyttjanderätter och servitut upplåtas muntligen. Ett muntligt avtal kan inte skrivas in, varför de inte återfinns i fastighetsregistret.

Ett avtal är en nyttjanderätt som ger en person – fysisk eller juridisk – rätt att nyttja en hel eller en del av en fastighet. Nyttjanderätt utgör ett förmögenhetsrättsligt objekt i sig och följer därmed inte per automatik med om nyttjanderättshavaren säljer sin fastighet till någon annan. Nyttjanderätten måste överlåtas särskilt. Alla nyttjanderätter kan dock inte överlåtas.

För att ett avtal ska utgöra ett avtalsservitut måste det avse en rätt för en fastighet att på visst sätt nyttja en annan fastighet. Vidare måste vissa rekvisit, d.v.s. särskilda av lagstiftaren uppställda krav, vara uppfyllda. Ett servitut följer med den härskande fastigheten när den överläts.

Ett servitut innebär en begränsad rätt att nyttja den upplåtna fastigheten på det sätt som anges i upplåtelsen. Det åligger innehavaren av servitutet att agera så att den tjänande fastigheten inte belastas mer än nödvändigt.

En nyttjanderätt är begränsad till 25 år inom planlagt område. Ett servitut gäller däremot, om inte annat särskilt avtalats, utan begränsning i tiden.

Rätt för samfällighetsförening att upplåta servitut

En samfällighetsförening har i vissa fall möjlighet att upplåta en rättighet i fast egendom. Styrelsen och firmatecknare är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Utan stöd av stadgar eller stämmobeslut får dock inte styrelsen eller firmatecknare upplåta rättighet för längre tid än 5 år, 37 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Vidare står följande i SFL 51 §:

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år fordras minst två tredjedelar av de angivna rösterna, om ej annat föreskrivs i stadgarna.

Servitut kan alltså upplåtas i fastighet som ägs av föreningen på längre tid än fem år, men då krävs två tredjedelars majoritet på stämman. En sådan upplåtelse måste utformas så att den inte hindrar gemensamhetsanläggningens syfte eller annars ingriper i det anläggningsbeslut som lantmäterimyndigheten har fattat.

Sammanfattad bedömning

Utifrån de handlingar som jag har haft att utgå från kan det konstateras att de bryggor som tillkommit under 60- och 70-talet har uppförts med Brinkebacks vetskap och accepterats av Brinkeback. Rätt till brygg- och båtplatser har i överlåtelsehandlingarna ibland upptagits i köpekontrakten och ibland i köpebrevet. Några av de ursprungliga överlåtelsehandlingarna har förkommit.

Att rättskraftigt klargöra rättsläget är i dag inte möjligt, eftersom det förutsätter en tvist där en part driver frågan i domstol. Rättsläget kan dock klargöras, till gagn för både föreningen och fastighetsägarna, genom att upprätta servitutsavtal i fråga om de bryggor där inskrivna avtal saknas.

Ett avtalsservitut ger inte en fastighetsägare exklusiv rätt till området och kommer inte, rätt utformat, att begränsa möjligheten att nyttja gemensamhetsanläggningen. Genom allemansrätten har allmänheten oavsett avtalsservitut eller inte tillgång till området och eventuella bryggor.

Handlingsplan

Vårt förslag är att styrelsen:

A. Undersöker vilka bryggor som det kan vara aktuellt att teckna avtalsservitut för i syfte att klargöra de rättsliga förhållandena. Därefter kontaktas bryggornas ägare för att se om intresse finns för att teckna avtalsservitut.

B. Föreslår på föreningsstämma att bevilja styrelsen möjlighet att upplåta servitut med de fastighetsägare som har accepterat möjligheten. Minst två tredjedelar på stämman måste rösta för förslaget, i annat fall kan inte servitutsavtal tecknas.

C. Teckna avtalsservitut med berörda fastighetsägare. Avtalsförslag bifogas.

Stockholm 2021-04