

ADVOKAT UNO JAKOBSSON
ADVOKAT HÅKAN WEBERYD
JUR KAND FREDRIK SILVERBERG

PM//angående möjligheterna till att införliva brygga i gemensamhetsanläggningen

...

Den aktuella bryggan överläts från kommunen till föreningen genom avtal 2005.

Bryggan som är förlagd utanför gemensamhetsanläggningens båtnadsområde ingår inte som anläggningstillgång i gemensamhetsanläggningen Silte ga:6 innebärande att kostnader för förvaltningen av bryggan inte kan uttaxeras med mindre än att bryggan blir del av gemensamhetsanläggningen och föreningens verksamhet.

Bryggans fäste är av allt att döma förlagd på den samfällda fastigheten Silte s:56 med ändamål upplagsplats för släke, dvs tång. Av utdrag från Lantmäteriet synes s:56 vara outredd, dvs det redovisas inte vilka fastigheter som deltar i s:56.

Den omständigheten att fråga är om en brygga som av kommunen överlätts till föreningen och efter det att gemensamhetsanläggningen bildades borde anses utgöra ett ändra förhållande som gör det möjligt att pröva frågan om bryggan vid en ny förrättning.

För att bryggan ska kunna införlivas i Silte ga:6 krävs att den är av väsentlig betydelse för fastigheterna som deltar i Silte ga:6. Fördelarna av ekonomisk art eller annan art av anläggningen måste överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (båtnadsvillkoret). En förutsättning för att kunna införliva bryggan i gemensamhetsanläggningen är även att de tilltänkta användarna rent allmänt inte motsätter införlivandet (opinionsvillkoret). Opinionsvillkoret har till syfte att garantera att som i detta fall ett införlivande av bryggan inte går helt på tvären mot opinionen bland fastighetsägarna. Förrättningslantmätaren har att pröva styrkan i opinionen såväl för som emot och om de skäl som anförts för och emot är beaktansvärda.

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Det är inte uppenbart att en förrättningslantmätare vid en ansökan om omprövning skulle finna det vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheternas ägare att bryggan införlivas i gemensamhetsanläggningen. Men skäl härför finns att anföra t ex att

- Bryggan ägs av föreningen och ägandet är föranlett av att kommunen avvecklat sitt ansvar för bryggan. Det fanns således ingen anledning vid tillkomsten av ga:6 att beakta brygga då förekomsten av den var allmän och förvaltd av kommunen.
- Bryggan har ägts och förvaltats av föreningen under lång tid, sedan 2005
- Bryggan har en naturlig koppling till områdets karaktär som fritids- och rekreationsområde vid havet och att det därigenom finns en direkt koppling mellan bryggan och samfällighetsföreningens ändamål som även rymmer rekreation som bollplan m m
- Bryggan som anläggningstillgång måste ses som en förnyelse av de rekreativa inslagen i gemensamhetsanläggningen och att ett tillförande av bryggan inte kan anses medföra att det därefter är fråga om en anläggning av principiellt annan art
- Bryggan vid sidan av rekreationsskäl/sociala skäl måste anses vara värdehöjande för fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen
- Bryggan är nödvändig för bad i havet mot bakgrund av strand- och bottenförhållandena
- Bryggan kan anses vara en förhållandevis liten förändring av anläggningens omfattning
- Intrånget i Silte s:56 med ändamål upplagsplats för släke måste anses mycket litet

Kostnaderna för en omförrättning är alltid svårt att skatta men det synes som att förrättningen inte borde anses vara alltför komplicerad vad avser utredning. Det som skulle kunna komma att komplicera förhållandet och därmed öka kostnadsbilden för förrättningen är om Lantmäteriet anser det nödvändigt att söka reda ut delägarförhållandet i Silte s:56 som tillkom 1905. Ett sammanträde lär komma att hållas till vilket fastighetsägarnas bereds möjlighet att delta. Inträngsersättningen till de i Silte s:56 deltagande fastigheternas ägare för det utrymme som

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

ianspråkats för bryggfästet blir sannolikt låg eller ingen alls. Förrättningskostnaderna är alltid svåra att skatta men sannolikt lär förrättningskostnaderna uppgå till minst 75 tkr men det är inte orimligt anta att kostnaderna kan komma att klart överstiga detta belopp.

Det är för närvarande långa handläggningstider inom Lantmäteriet och det kan ta många månader innan ens en förrättningslantmätare tilldelats ärendet. Att räkna med att det tar minst ett år, sannolikt längre, från ansökan ges in till dess att förrättningen ens inleds.

För att styrelsen ska kunna ansöka om omförrättning å samfällighetens medlemmars vägnar krävs ett föreningsstämmobeslut som fattas med enkel majoritet.

Servitut

Fråga har väckts i föreningen om det kan vara klokt att initialt tillskapa en servitutsrätt för bryggan och att detta skulle kunna underlätta ett försök till att införrätta bryggan i gemensamhetsanläggningen.

Redan i förstone infinner sig frågan om det skulle kunna anses vara ändamålsfrämmande verksamhet att befatta sig med servitut för egendom och utrymme som inte omfattas av anläggningsbeslutet och svaret på den frågan torde vara ja.

Ett servitut ingås mellan fastigheter. I detta fall skulle det vara fråga om ett servitut med s:56 som tjänande fastighet och föreningens fastighet Silte Rikvide 2:1 som härskande.

Att få till stånd ett officialservitut genom förrättning framstår som inte möjligt då brygganläggningen rimligen inte kan anses vara en nödvändighet för att 2:1 ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt.

Att få till stånd ett avtalsservitut kräver att det utreds vilka fastigheter som deltar i s:56 (s:56 har av allt att döma inte en ordnad förvaltning), idag outredd enligt utdrag från fastighetsregistret.

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Om det trots allt skulle gå att utreda vilka fastigheter som deltar i s:56 och få ett avtalsservitut på plats infinner sig frågan om det skulle öka möjligheterna till att införrätta bryggan i gemensamhetsanläggningen? Sannolikt inte då Lantmäteriet gör en strikt båtnadsbedömning.

Däremot, om det skulle gå att bringa ordning i vilka fastigheter som deltar i s:56 och dessas ägares medgivande till att utrymme upplåts för införlivande av bryggan i ga:6 kunde fås skulle det sannolikt underlätta förrättningen högst betydligt.

// Håkan Weberyd