

## PM - Servitut

Uppdragsgivare: Hjälmåbadens villaägarförening ek. för.

Uppdragstagare: Advokat Janette Stjernström

## 1 BAKGRUND

- 1.1 Hjälmarbadens villaägarförening ek. för. (nedan benämnd föreningen) är en förening med nästan 70 medlemmar (nedan benämnda medlemmar), tillika fastighetsägare i området, som gemensamt förvaltar föreningens egna fastighet: Örebro Almby 13:416.
- 1.2 Föreningens fastighet består av en strandremsa motsvarande 3,97 ha som medlemmarna i föreningen nyttjar för i huvudsak angöringsplats för bryggor och båtplatser.
- 1.3 Föreningen äger inte vattnet, detta ägs av annan privatperson utan koppling till föreningen, utan enbart landareal.
- 1.4 På föreningens fastighet finns för dagen ett trettiotal bryggor. Av dessa bryggor finns enligt uppgift servitut för ungefär tre fjärdedelar. För övriga bryggor saknas, såvitt känt, servitut eller andra skriftliga avtal som reglerar nyttjanderätten vilket lett till oklarheter.
- 1.5 En stor brygga nyttjas av sex fastigheter varav två fastigheter har servitut. Mellan dessa sex fastighetsägare finns separata avtal skrivna.
- 1.6 Vidare finns åtta fastigheter som enligt uppgift har servitut för brygga men som för dagen ej nyttjar servitutet och således ej har någon brygga på föreningens fastighet. För dagen finns inte heller utrymme för dessa fastigheter att kunna bygga någon brygga på föreningens fastighet då strandlinjen är ”fylld”.
- 1.7 Avslutningsvis finns ett antal medlemmar som gärna skulle vilja ha en brygga/båtplats men som saknar servitut eller annan nyttjanderätt.
- 1.8 Föreningen vill i första hand få klarhet i gällande rätt kopplat till servitut eller annan nyttjanderätt i syfte att kunna klarlägga sina rättigheter och skyldigheter samt att på sikt kunna erbjuda samtliga medlemmar en båtplats genom att göra fördelningen så rättvis som möjligt.
- 1.9 Därutöver har föreningen sammanställt ett antal konkreta frågeställningar som, förutom servitut och nyttjanderätter, även berör bl.a. gällande samägande och bryggors utseende, se avsnitt 4. Dessa besvaras separat i denna promemoria i avsnitt 5

## 2 GÄLLANDE RÄTT

### 2.1 Nyttjanderätt

2.1.1 En nyttjanderätt är en rätt för en person eller en fastighet att på visst sätt få använda någon annans fastighet.

2.1.2 Nyttjanderätten kan gälla en hel fastighet eller en del av en fastighet.

2.1.3 Nyttjanderätter kan avse olika typer av rättigheter såsom exempelvis arrende, hyra, tomträtt eller servitut som alla regleras i lagstiftningen på olika sätt.

2.1.4 En nyttjanderätt skapas i huvudsak genom avtal med fastighetens ägare.

2.1.5 Hur avtal ingås och vilka särskilda villkor som gäller för det aktuella avtalet eller den aktuella typen av nyttjanderätt är inskrivet i jordabalkens sjunde till femtonde kapitel.

2.1.6 Vissa skriftliga nyttjanderättsavtal kan skrivas in i fastighetsregistret såsom exempelvis servitut och arrende. För det krävs en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet. Genom inskrivning av en nyttjanderätt kan nyttjanderättshavaren säkerställa att rättigheten gäller även mot en ny ägare till fastigheten. Dessutom kan en inskrivning skydda nyttjanderättshavaren mot konkurrerande upplåtelser.

### 2.2 Servitut

2.2.1 Ett servitut, som är en speciell typ av nyttjanderätt och som regleras i 14 kap jordabalken, innebär en rätt för en fastighet, den härskande fastigheten, att använda en annan fastighet, den tjänande fastigheten, på ett specifikt sätt. Det kan handla om en rättighet att få använda mark för väg eller avlopp eller en rätt att få ta vatten ur en brunn eller, som i ert fall, en rätt att bygga och nyttja en brygga på fastigheten.

2.2.2 Ett servitut gäller i regel tills vidare och har inget slutdatum.

2.2.3 Det finns två olika typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare. Ett officialservitut bildas genom beslut från en myndighet. Hos Lantmäteriet sker bildandet genom en lantmäteriförrättning.

- 2.2.3.1 *Avtalsservitut*
- 2.2.3.2 Ett avtalsservitut är ett så kallat formalavtal. Det innebär att avtalet måste innehålla vissa moment för att vara giltigt. Dessa moment framgår i sin helhet av 14 kap jordabalken. Framförallt måste ett servitut upplåtas skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen måste också tydliggöras vilken fastighet som är den härskande fastigheten och vilken fastighet som är den tjänande fastigheten. Därutöver måste också ändamålet med upplåtelsen framgå av handlingen. Brister handlingen i något av dessa hänseenden är handlingen inte en giltig servitutshandling.
- 2.2.3.3 Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. På så sätt kan man säkerställa att servitutet kommer att gälla även mot en ny ägare till den tjänande fastigheten. Uppgiften blir genom inskrivningen offentlig och lätt att söka fram av samtliga som har ett intresse av att veta vad som gäller för aktuell fastighet. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet.
- 2.2.3.4 *Officialservitut*
- 2.2.3.5 Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning, i en så kallad fastighetsreglering. Ett officialservitut kan bara upplåtas om det är av ”väsentlig betydelse” för den härskande fastigheten.
- 2.2.3.6 Ett beslut om att upplåta ett officialservitut grundar sig normalt på en överenskommelse mellan fastigheternas ägare. I vissa fall kan en upplåtelse ske även fast parterna inte är överens. En sådan upplåtelse ställer krav på att vissa ytterligare villkor är uppfyllda.
- 2.2.3.7 Officialservitut redovisas i fastighetsregistret både som text och som karta. Det skall tilläggas att fastighetsregistret är ofullständigt vad gäller officialservitut som skapats före 1972. För det fall servitutet skapades före 1972 måste ytterligare sökningar vidtas för att utröna vad servitutet innebär.
- 2.2.4 Det skall klargöras att ett servitut alltid är en rättighet som följer med en specifik fastighet. Servitutet är således inte knutet till de personer som

ingått den aktuella överenskommelsen eller till de personer som ägde fastigheten när servitutet bildades utan rättigheten gäller som huvudregel tillsvidare, oavsett vem som äger fastigheten.

## 2.3 Arrende

2.3.1 Arrende är en annan typ av nyttjanderätt som kan vara aktuell i ert fall.

2.3.2 Upplåtelse av mark räknas som arrende om följande förutsättningar är uppfyllda;

- Parterna har ingått ett avtal om upplåtelse av jord.
- Arrendatorn har rätt att aktivt använda jorden.
- Arrendatorn ska ersätta jordägaren för arrendet.
- Arrendatorn har egen besittning till det upplåtna området.
- Om avtalet gäller för jordbruks-, bostads-, eller anläggningsarrende ska det dessutom vara skriftligt.

2.3.3 Hur jorden ska användas bestämmer vilken form av arrende det är.

2.3.4 Det finns fyra olika typer av arrende:

- Jordbruksarrende är en upplåtelse av jordbruks-, betes- eller åkermark mot ersättning. Ett jordbruksarrende delas upp i gårds- eller sidoarrende.
- Bostadsarrende är en upplåtelse av mark mot ersättning med rätt att uppföra eller behålla ett befintligt bostadshus med syfte att bo på marken.
- Anläggningsarrende är en upplåtelse av mark för att bedriva verksamhet mot ersättning. En eller flera byggnader som har betydelse för verksamheten finns på marken.
- Lägenhetsarrende är en upplåtelse av mark som inte uppfyller kriterierna för ovanstående.

2.3.5 Såvitt jag kan förstå skulle ett lägenhetsarrende möjligen kunna utgöra grund för en nyttjanderätt att få ha en brygga på föreningens fastighet i förevarande fall.

2.3.6 Ett lägenhetsarrende får nämligen vara muntligt vilket övriga arrendeformer ej kan vara.

2.3.7 Ett arrende förutsätter dock att fastighetsägaren erhåller ersättning för arrendet vilket jag tolkat inte har utgått till föreningen från någon fastighetsägare.

### 3 ÖREBRO ALMBY 13:416

- 3.1 I förevarande fall finns, enligt uppgift, ett antal servitut där föreningen äger den tjänande fastigheten innefattande landareal, en privatperson äger den tjänande fastigheten innefattande vattenareal och ett antal medlemmar är ägare av de härskande fastigheterna som ger dem en rätt till brygga och/eller båtplats på fastigheterna.
- 3.2 Dessa servitut syns inte vid en första kontroll i fastighetsregistret men framgår av den karta som är bifogad Lantmäteriets akt 18-ALM-495 från 1937 tillhörande ursprungsfastigheten Örebro Almby 13:413. Exakt vilka fastigheter detta berör och exakt hur servituten är utformade omfattas inte av denna promemoria varför jag tillsvidare lämnar denna fråga därhän.
- 3.3 Fortsättningsvis utgås från att dessa servitut är gällande mellan de tjänande och de härskande fastigheterna enligt de muntliga uppgifter som erhållits från styrelsen.
- 3.4 För dessa servitut är de tjänande fastigheterna skyldiga att tillse att de går att uppfylla. För det fall strandlinjen är fullbelagd måste fastighetsägaren/fastighetsägarna agera för att tillse att servituten kan nyttjas. I annat fall torde de härskande fastigheterna kunna argumentera för att de drabbas av skada när de ej kan nyttja sina servitut vilket skulle kunna resultera i skadeståndsanspråk från fastighetsägarna mot såväl föreningen som mot privatpersonen.
- 3.5 För övriga nyttjanderätter har inte påträffats någon inskrivning i fastighetsregistret (vare sig gällande föreningens eller privatpersonens fastighet). Ett arrende behöver dock inte vara inskrivet, ej heller ett avtalsservitut. Såvitt kan förstås finns dock ingen skriftlig dokumentation kring dessa nyttjanderätter vilket är en förutsättning för ett avtalsservitut. Vad gäller lägenhetsarrende krävs ej en skriftlig överenskommelse men det ska ha utgått ersättning från härskande till tjänande fastighet vilket jag uppfattat ej utgått.
- 3.6 Det skall i sammanhanget också påtalas att då bryggorna är förankrade i landareal tillhörande föreningen men även ianspråktar vattenareal tillhörande en privatperson torde samtliga dessa fastigheter behöva två olika överenskommelser för att ha en giltig rättighet. Det behövs således dels ett avtal med föreningen men dels också ett avtal med den privatperson som äger vattenarealen. I annat fall torde dessa överenskommelser inte vara kompletta och giltiga.

- 3.7 Vad gäller föreningens åtaganden kan dock inte föreningen, utifrån ovan redovisat, sägas vara bunden av några åtaganden annat än de skriftliga servitut som finns och som redogjorts för ovan.
- 3.8 Detta innebär att samtliga fastighetsägare som har bryggor eller båtplatser på föreningens fastighet utan ett servitut ianspråktar föreningens fastighet utan rätt. Dessa kan ombes att omedelbart flytta sin egendom från fastigheten.
- 3.9 För det fall egendomen ej flyttas från fastigheten kan föreningen vända sig till kronofogdemyndigheten och begära avhysning.
- 3.10 Avslutningsvis ska också påpekas att för att föreningen ska kunna erbjuda nya medlemmar en båt- eller bryggplats måste privatpersonen som äger vattenarealen involveras. I annat fall upplåter föreningen vattenareal de ej äger. Hur detta ska regleras ligger dock utanför ramen för denna promemoria varför det tillsvidare lämnas därhän.

#### **4 FRÅGESTÄLLNINGAR FRÅN FÖRENINGEN**

- 4.1 Bör de fyra fastighetsägare, som samäger brygga med sex andra fastigheter men som saknar servitut, ansöka om avtalsservitut?
- 4.2 Finns något man bör se upp med när man samäger en brygga? Tänker på om man har olika syn på hur bryggan ska skötas osv.
- 4.3 Nio fastigheter har servitut men ingen brygga, hur ska det hanteras?
- 4.4 Servitutslösa bryggor har ingått vid överlåtelse av fastigheter, dvs mellan säljare och köpare. Enligt uppgift är uppfattningen att nyttjanderätten ”ärvts” av föregående fastighetsägare. Hur ska detta hanteras?
- 4.5 Kan man säga upp nyttjanderätter? Hur i så fall?
- 4.6 Finns någon slags reglering för hur bryggor får/ska/bör se ut?
- 4.7 Har vi som förening (och även ägaren av vattnet) rätt att påverka utseendet?

## 5 SVAR PÅ KONKRETA FRÅGESTÄLLNINGAR

- 5.1 Huruvida ett avtalsservitut ska registreras eller ej är upp till respektive fastighetsägare att avgöra och inget föreningen egentligen kan påverka. Ur bevishänseende är en registrering dock alltid att föredra. Ett servitut förutsätter dock en härskande och en tjänande fastighet. Utan att veta mer om överenskommelsen mellan dessa sex fastighetsägare och de ursprungliga servituten får lämnas visst utrymme för att ett avtalsservitut ej går att teckna. Den tjänande fastigheten i förevarande fall är föreningen, inte servitutsinnehavaren. Ett servitut torde således inte gå att teckna då de enskilda fastighetsägarna inte äger marken där upplåtelsen sker utan enbart ett eget servitut. Kanske ska denna typ av överenskommelse rubriceras som något annat exempelvis hyra?
- 5.2 Vid samägande bör delägarna alltid, i skrift, reglera vad som gäller. Detta gäller i vart fall skötsel, beslutsfattande (vilken majoritet som ska gälla), vad som händer om någon inte vill samäga längre, vad som gäller om någon ny vill vara med och samäga m.m.
- 5.3 Föreningen, som är den tjänande fastigheten, är skyldig att tillse att de kan uppfylla sina skyldigheter. För det fall strandlinjen är fullbelagd måste föreningen agera för att tillse att servituten kan nyttjas. I annat fall torde de härskande fastigheterna kunna argumentera för att de drabbas av skada när de ej kan nyttja sina servitut vilket skulle kunna resultera i skadeståndsanspråk från fastighetsägarna mot föreningen.
- 5.4 Avtal mellan köpare och säljare är inget föreningen är delaktiga i eller kan påverka. Detta är enkom mellan de avtalande parterna, dvs köpare och säljare. För det fall en köpare är av uppfattningen att detta blivit felaktigt på något sätt måste han vända sig till sin avtalspart, dvs säljaren.
- 5.5 Nyttjanderätter är ett begrepp som innefattar flera olika typer av upplåtelser. Vissa kan sägas upp, andra inte lika enkelt. Utan att veta mer om vilka nyttjanderätter som görs gällande blir detta rena spekulationer som ni inte är betjänta av i dagsläget. När de olika nyttjanderätterna är klarlagda kan ett utförligare svar ges i denna del.
- 5.6 Ja. Detta regleras i plan och bygglagen och för varje brygga måste bygglov sökas och godkännas. Därutöver måste strandsskyddsdispens sökas och beviljas för varje byggnation. Det ska också tilläggas att en bygglovsfråga preskriberas efter 10 år vilket strandskyddsreglerna inte gör. Strandskyddsfrågan har ingen preskriptionstid vilket gör den till en väsentlig frågeställning att hantera. I denna del ska också påtalas att om



medlemmar som äger ”servitutslösa bryggor” överlåter dessa till fastigheter med giltiga servitut eller till föreningen bör köparna i dessa fall försäkra sig om att bygglov och strandskyddsdispens finns eller kan fås för aktuella bryggor. I annat fall finns risk att köparna köper bryggor som därefter måste tas bort då de är byggda i strid med gällande lagstiftning. Det räcker således inte med att ha giltiga servitut för att bryggorna ska få vara kvar på fastigheten.

- 5.7 Det beror på hur servitutet är utformat. Det kan finnas anvisningar i servitutet, där fastigheten upplåter rätt till en viss typ av brygga, då är inget annat tillåtet vilket föreningen har rätt att invända. Därutöver kan det finnas måttangivelser eller annat där ni kan ha rätt att påverka. För att kunna svara mer utförligt skulle servitutshandlingarna behöva granskas.

## **6 AVSLUTANDE SAMMANFATTNING**

- 6.1 Föreningen bör agera för att tömma strandlinjen så att fastigheter med servitut kan nyttja sina servitut. Detta till undvikande av skadeståndskrav från fastigheter med servitut som ej har möjlighet att nyttja detsamma.
- 6.2 I ett första steg är därför förslaget att föreningen bör be samtliga fastigheter med bryggor på föreningens mark att inkomma med redovisning av det stöd de menar finns för nyttjanderätten.
- 6.3 För det fall stöd saknas bör bryggorna omedelbart tas bort från föreningens fastighet.
- 6.4 För det fall funderingar finns, att överlåta ”servitutslösa bryggor” till fastigheter med giltiga servitut eller till föreningen, så bör kontroll göras av bygglov och s.k. strandskyddsdispens innan överlåtelser genomförs. I annat fall finns risk att köparen köper något som måste tas bort.