

Hjälmarbadens bryggor, Förrättningsakter

Stor skifte, år 1790, akt 18-ALM-20

Figur 56 beskrivs som "Östra skogsmarken, för sätesgården Espelundas behov fridlyst, höglänt mark beväxt med vacker och merendels timmerstor gran och tallskog"



Figur 1 Storskifteskartan från år 1790. Röd markering visar Hjälmarbadens placering

Tviste fiskevatten, år 1827, akt 18-ALM-31

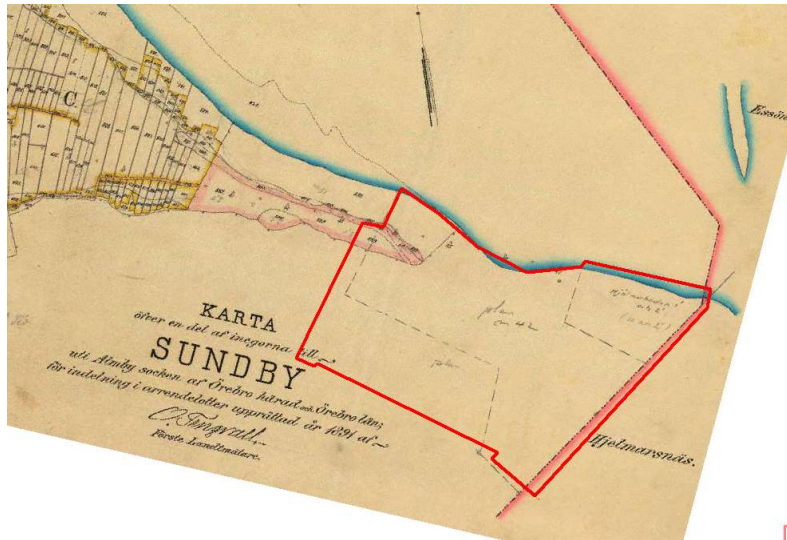
Hjälmarbäns säteri å ena sida och Sundby by å andra sidan tvistar om ägandet av fiskevatten i sjön Hjälmararen.



Figur 2 Karta för tviste fiskevattnet år 1827. Röd markering visar Hjälmarbadens placering

Delning, år 1891, akt 18-ALM-71

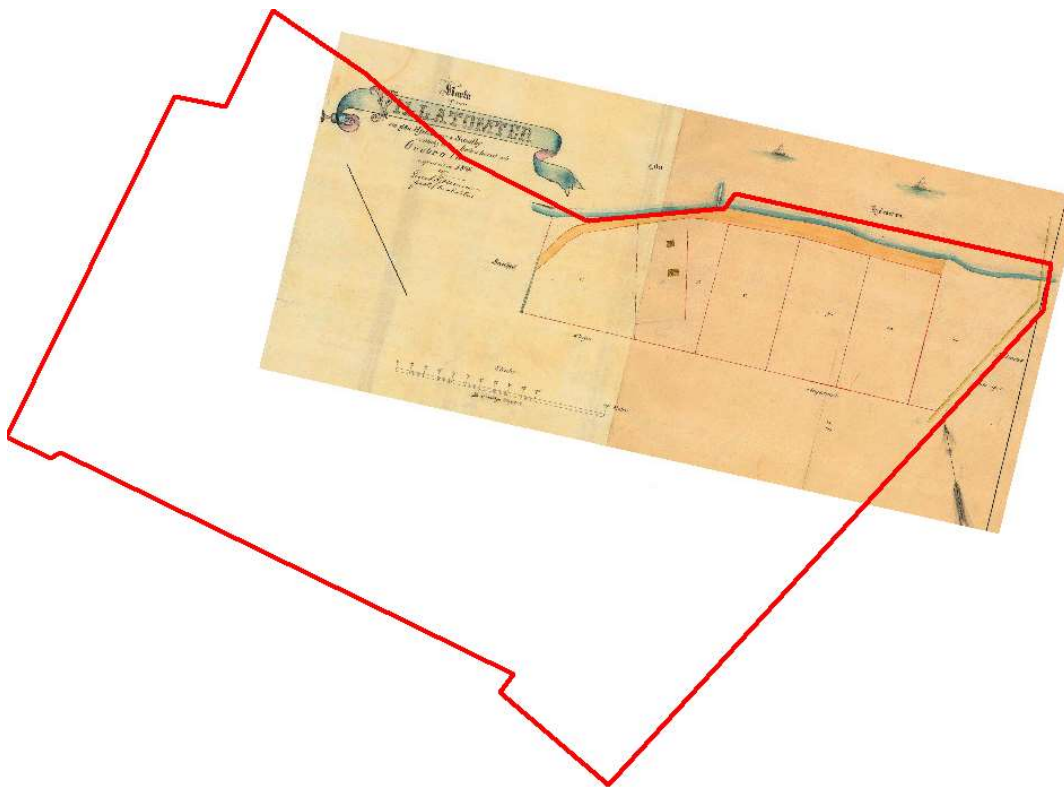
Godsägaren Greve Axel Mörner å Äsplunda ansöker i egen hand om indelning av byns inägor till arrendelotter för en tillämnad ny utarrendering. I förrättningskartan har en lantmätare vid ett senare tillfälle skissat in Hjälmarbaden 1:1 och 2:1 samt ett planområde, troligen inskissat år 1931 i.o.m. fastställd byggnadsplan.



Figur 3 Karta till delning år 1891. Röd markering visar Hjälmarbadens placering

Tomtindelning, år 1898, akt 18-ALM-79

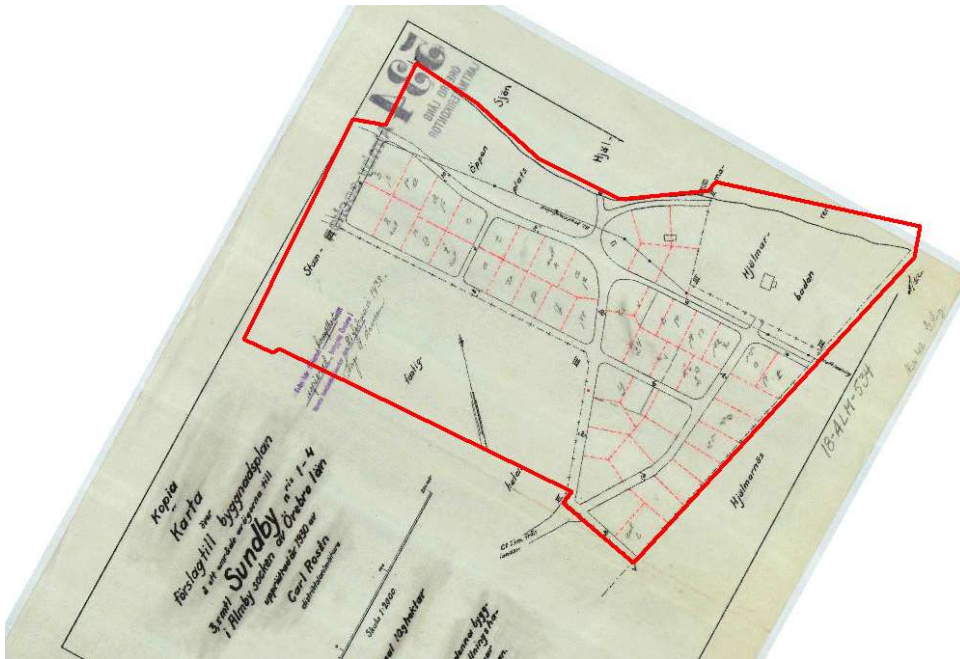
Ej fastställd förrättning för indelning i byggnadstomter. Förrättningen är sökt av Axel Mörner. Detta försök till indelning av tomter lede aldrig till något laga kraftvunnet beslut.



Figur 4 Karta till ej fastställd tomtindelning år 1898. Röd markering visar Hjälmarbadens placering

Byggnadsplan, 1931, akt 18-ALM-534

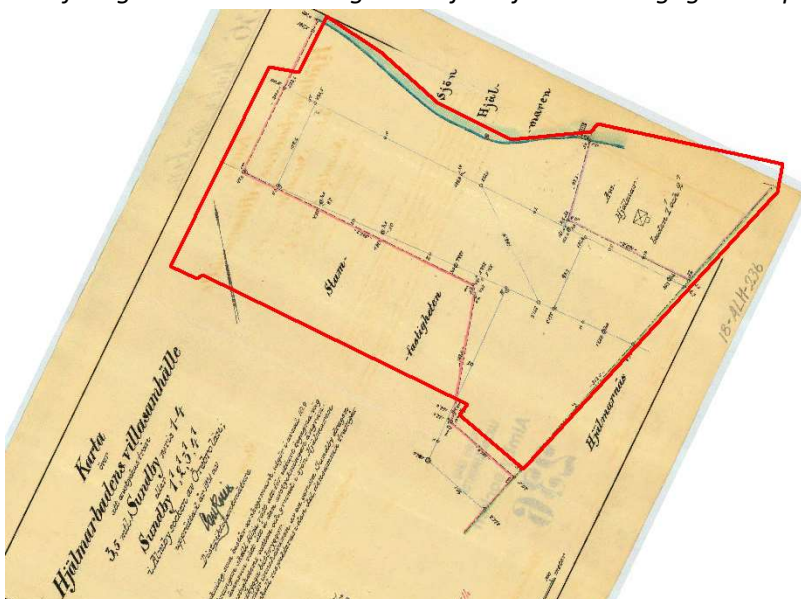
Landshövdingen Greve Axel Mörner ansöker år 1931 om att få byggnadsplan fastställd över ett område invid Hjälmarens strand avsett att bebyggas med sommarstugor. Fastställelse sker den 15 juni 1931.



Figur 5 Karta till byggnadsplan år 1931. Röd markering visar Hjälmarbadens placering

Avstyckning, år 1931, akt 18-ALM-236

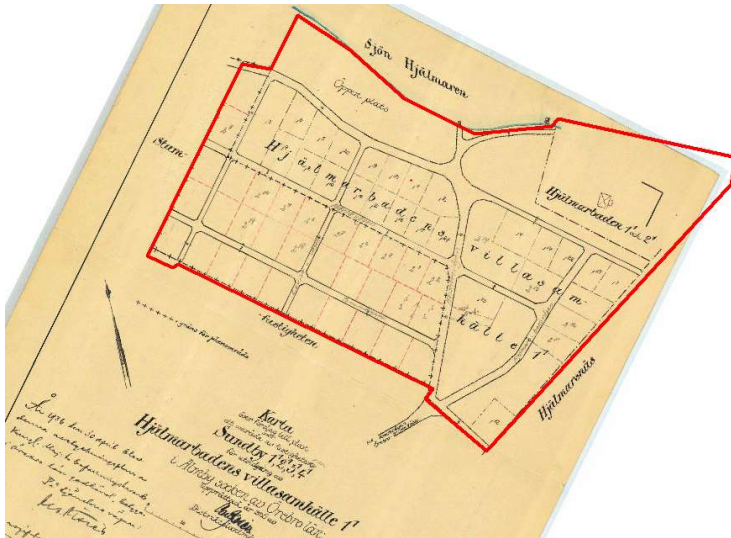
Den 24 december 1931 fastställs avstyckning av en exploateringsfastighet i enlighet med antagen byggnadsplan, lotten får beteckningen Hjälmarbadens villasamhälle 1:1. Avstyckning är sökt av Landshövdingen greve Axel Mörner så som ägare till stamfastigheten Sunby nr 1-4. Hjälmarbadens villasamhälle 1:1 erhåller officialservitut: "Rätt att å den avstyckningen angränsande delen av stamfastighetens vatten och grund i sjön Hjälmarens begagna badplats och utbygga båtbygggor."



Figur 6 Karta till avstyckning år 1931. Röd markering visar Hjälmarbadens placering

Styckningsplan, år 1936, akt 18-ALM-537

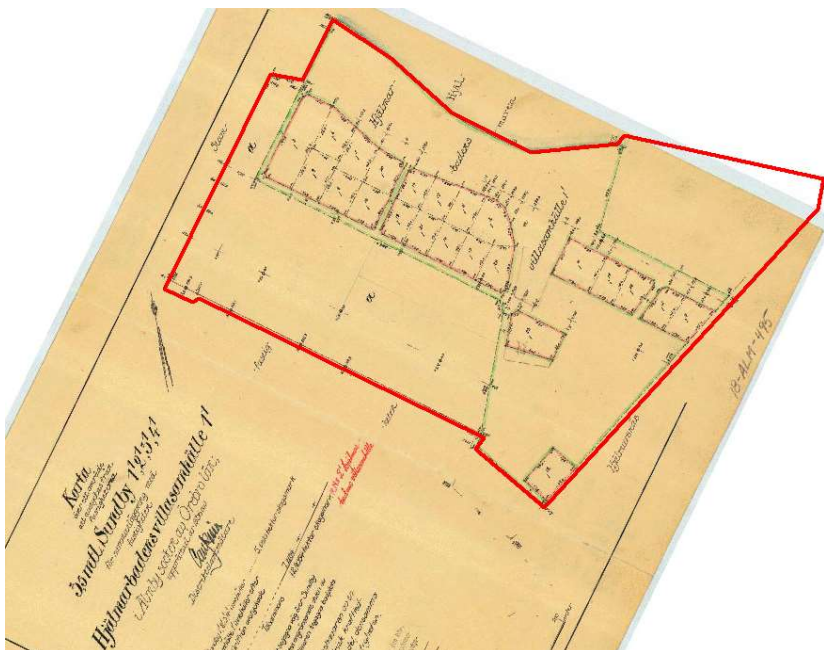
Ytterligare skogsmark intill Hjälmabadens villasamhälle 1:1 planläggs för bostadsändamål. Planen fastställs den 30 april 1936. Avsikten är att avstycka och sedan sammanlägga den nu planlagda marken med Hjälmabadens villasamhälle 1:1. Vid planläggningstillfället hade 23 tomter redan avstyckats från Hjälmabadens villasamhälle 1:1.



Figur 7 Karta till styckningsplan år 1936. Röd markering visar Hjälmabadens placering

Avstyckning för sammanläggning, år 1937, akt 18-ALM-495

Avstyckning för sammanläggning med Hjälmabadens villasamhälle 1:1 sker år 1937. Eftersom fastigheter ingående i en sammanläggning alltid avregistreras bildas genom sammanläggningen den nya fastigheten Hjälmabadens villasamhälle 2:1. i.o.m. sammanläggningen utvidgas exploateringsfastigheten och de rättigheter som utlagts tidigare gäller givetvis även för det utvidgade området/fastigheten - Hjälmabadens villasamhälle 2:1. Sökande till förrättningen, tillika ägare av berörda fastigheter, Sundby nr1-4 samt Hjälmabadens villasamhälle 1:1, är förre landshövdingen Axel Mörner.




Figur 8 Karta till avstyckning för sammanläggning år 1937. Röd markering visar Hjälmabadens placering

Överföring från jordregister till fastighetsregister för stad, år 1946, akt 18-ALM-674

Härmed meddelas att undertecknad i skrivelse av den 26 november 1946 till bl.a. Kungl.Lantmäteristyrelsen anmält att fastighetsregister för Alby och Ånsta församlingar i Örebro nu är upplagt.

Få stadens vägnar tackar jag för Edert arbete med förandet av jordregistret fram till ovannämnda tidpunkt.

Örebro den 26 november 1946.


Stadsingenjör.

Utdrag ur 1955 PM fastighetsbildningssynpunkter på servitut Wallner

FILLKOMSTSÄTT.

Enligt gällande rätt kan servitut instiftas genom avtal mellan ägar-
na av berörda fastigheter, vilket avtal har helt privat prägel, eller ge-
nom en ensidig förklaring av person som äger båda fastigheterna. Sådant
servitut anses också kunna instiftas genom testamente. Servitut som på
detta sätt tillkommit på privat väg brukar benämnas avtalsservitut eller
upplåtelseservitut eller rättshandlingsservitut eller konventionella ser-
vitut.

Utom genom privat avtal kan servitut tillkomma på officiell väg, ge-
nom anordning av myndighet. Dessa brukar benämnas tvångsservitut. Dit
räknas även jorddelningsservituten (Hedlund s. 26 f). Dessa senare intaga
den särställningen att de i första hand skola bildas genom avtal (före-
ning) mellan parterna och, endast om sådant avtal icke kan ingås, genom
beslut av förrättningsmännen. Vid avstyckning finnes icke ens den sist-
nämnda möjligheten; där måste till grund för servitutsbildande ligga an-
tingen ett före förrättningen ingånget avtal, som sanktioneras vid för-
rättningen, eller förening ingången vid förrättningen. Denna omständighet
har gjort att servitut som vid lantmäteriförrättning tillkommit genom av-
tal mellan parterna i vissa fall hänförts till rättshandlingsservituten

Figur 9 1955 PM fastighetbildningssynpunkter på servitut Wallner.pdf SIDA 23

Vid sammanläggning av härskande fastigheter med varandra kommer till den
sålunda bildade fastigheten att höra de servitut, som förut hört till vardera
av fastigheterna. Omfattningen av sådant servitut skall dock i princip icke öka
genom sammanläggningen enligt bestämmelsen i 16 § sammanläggningslagen: "medför
sammanläggningen ej för den nybildade fastigheten vidsträcktare rätt därutinnan
än som förut tillkommit förstnämnda fastighet." Denna bestämmelse avser "andel
i samfällighet eller annan särskild rättighet eller förmån" (den infördes i JDL
i enlighet med ordalydelse enligt 1918 års förslag). Det torde få anses klart
att bestämmelsen avsåg kvantitativa rättigheter såsom i första hand andel i
samfälligheter och därjämte sådana servitut, som innefatta rätt att från tjänan-
de fastighet hämta vissa produkter. Även utan bestämmelsen i 16 § sammanlägg-
ningslagen torde det få anses ligga i sakens natur att någon sådan ökning icke
kan vara möjlig genom sammanläggning. Lagstiftaren torde emellertid icke hava
avsett att bestämmelsen skulle få någon inverkan på andra typer av servitut än
nyss nämnda. Om sålunda till en av de i sammanläggningen ingående fastigheterna
hör rätt till väg, torde denna rätt utan vidare kunna utnyttjas fullt ut för
hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten; det kan här icke bli va
fråga om någon sådan ökning som skulle föranleda ett avsevärt ökat personligt
intrång för den tjänande fastighetens ägare (se ovan denna avdelning ang. änd-
rade förhållanden) utom möjligen i det fall, att genom sammanläggning av exem-
pelvis en bostadsfastighet (med vägservitut) med industrifastighet (utan rätt
till väg) det personliga intrånget skulle öka avsevärt.

Detta överensstämmer med den i allmänhet vid jorddelning rådande uppfatt-
ningen; om t.ex. ett område avstyckas från en fastighet för sammanläggning med
annan fastighet, som redan har erforderlig rätt till utfart, så tillägges icke
det avstyckade området ytterligare utfarterätt utan den genom sammanläggningen

Figur 10 1955 PM fastighetbildningssynpunkter på servitut Wallner.pdf SIDA 48

bildade fastigheten får utnyttja den redan befintliga utfartsrätten. Om denna rätt icke har privilegierad ställning, torde dock ofta nytt jorddelningsservitut bildas, vilket i så fall vid ev. förlust av det ordinära servitutet beräknas komma till användning för hela den genom sammanläggning tillskapade fastigheten.

Delning av tjänande fastighet skall normalt icke inverka på servituts omfattning enär servitutet då skall gälla i de genom delningen uppkomna fastigheterna. Att så kan bli fallet beträffande alsterservitut framgår av följande exempel. Om en med skogsservitut belastad fastighets skogsmark exploateras för bostadsbebyggelse så anses servitutet icke kunna utövas på de avstyckade bostadsfastigheterna. Efter hand som avstyckningsverksamheten fortskrider kan då den situation uppkomma att återstående skogsmark ej kan ge för servitutets utövande erforderlig avkastning.

Även vid ägoutbyte kan i enstaka fall en sådan förskjutning ske ifråga om storleksförhållanden, totalt eller mellan olika ägoslag, såväl beträffande härskande som tjänande fastighet att servituts omfattning ändras.

Servituts omfattning kan minska även därigenom att vid påläggande av nya servitut förut befintliga sådana kunna undanträngas (se nedan Konkurrens mellan olika servitut samt mellan servitut och nyttjanderätt). Därvid kan i vissa fall servitut komma att undanträngas i endast en del av dess lokaliseringsområde, vilket alltså genom åtgärden kommer att minska till storleken.

Figur 11 1955 PM fastighetbildningssynpunkter på servitut Wallner.pdf SIDA 49

Vid avstyckning icke endast kan utan skall servitut disponeras enligt 19:12 andra stycket JDL på samma sätt som andelar i samfälligheter. Om vid avstyckning icke bestämts hur andelar i samfälligheter skola fördelas, utgör detta hinder för fastställelse (NJA 1929:218). En utebliven fördelning av servitut torde i praktiken ha bedömts på samma sätt. Sålunda intages alltid i avstyckningsprotokollen en uppgift om att utöver de vid förrettningen ev. bildade servituten och tillagda andelar i samfälligheter eller delaktighet i befintliga servitut icke skall "följa rätt till eller delaktighet i styckningsfastighetens ägor, tilllydenheter, rättigheter eller förmånor" (eller annan liknande formulering). Innebörden i angivna bestämmelse i 19:12 JDL är oklar, enär det måste anses ovisst vilka grupper av servitut som avses i bestämmelsen. En enligt EVL till fastighet lagd rätt till utfart måste utan tvivel betecknas som "en särskild rättighet" men eftersom särskilda regler för fördelning av sådan rätt finnes i 67 § EVL och eftersom väghållningsskyldighet enligt 19:24 JDL icke kan fördelas vid avstyckning, torde rättigheten icke kunna bli föremål för fördelning enligt 19:12 JDL. I praktiken torde icke heller sådan fördelning ha förekommit vid avstyckning. Icke heller torde fördelning av en vid syneförrättning enligt 10 kap. VL tilläpplad rätt att ha dike å annans mark ha skett vid avstyckning. Detta torde förhållandet ha varit med servitut enligt expropriationslagen och husbehovsvattenledningslagen. Disponering av privatservituten torde normalt ligga inom jorddelningslagens kompetensområde. I rättsfallet NJA 1935:20 hade sådant servitut lagts till styckningslotten

Figur 12 1955 PM fastighetbildningssynpunkter på servitut Wallner.pdf SIDA 91.

Till avstyckad fastighet torde höra (förutom de jorddelningsservitut, som tillskapats vid avstyckningen, och de privatservitut, som dessutom kan ha tillagts fastigheten i köpehandlingen) delaktighet i de tidigare befintliga servitut, varom uttrycklig föreskrift finnes i avstyckningsakten. I vad mån delaktighet i befintliga servitut dessutom skall anses tillhöra avstyckad fastighet blir dels beroende på, som ovan framhållits, vilka grupper av servitut som avses i 19:12 andra stycket JDL och dels på huruvida servitut förbisetts som vid utövningen kan utnyttjas endast av den avstyckade fastigheten. I förra fallet framhålles här endast att servitutsgrupper som icke avses i sagda lagrum icke kunna anses vara disponerade vid avstyckning. I senare fallet gäller att bedöma huruvida, emot den vid avstyckning i allmänhet meddelade allmänna bestämmelsen om att med avstyckat område icke följer "rätt till eller delaktighet i styckningsfastighets ägar" m.m. (se ovan), befintligt servitut eller delaktighet i servitut kan ha medföljt. Härom kan anföras följande. Om till odelad fastighet

93.

Figur 13 1955 PM fastighetbildningssynpunkter på servitut Wallner.pdf SIDA 92

Ifråga om vilka rättigheter som kan anses ha medföljt vid avstyckning utan att vara omnämnda i avstyckningsakten synas byggnadsregleringsservituten intaga en särställning. Som ovan framhållits ha dessa i allmänhet bildats även för fastigheter som i framtiden tillkomma (se Dominanter och servienter av olika slag och Indelning efter servituts beskaffenhet). Meningen torde därvid ha varit att vid delning av fastighet nybildade fastigheter skulle få delaktighet i servitutet. Det är möjligt att denna bestämmelse måste så ses att en disponering på annat sätt icke får ske vid delning. Skulle så vara fallet, skulle till avstyckad fastighet få anses höra sådant servitut, oberoende av vilka föreskrifter som kan ha meddelats vid avstyckning. Samma förhållande torde gälla för avsöndring.

Den vid avstyckning i allmänhet meddelade bestämmelsen om att utöver särskilt angivna rättigheter icke skall till avstyckad fastighet höra delaktighet i förut befintliga rättigheter synes på grund av vad här ovan sagts ha synnerligen begränsad och oklar innebörd.

Figur 14 1955 PM fastighetbildningssynpunkter på servitut Wallner.pdf SIDA 93

I vad mån servitut till förmån för i delning ingående fastighet kunna disponeras vid skifte är icke reglerat i JDL (se ovan Verkan av härskande fastighets delning). Däremot finnas, som ovan framhållits, bestämmelse i 19:12 för avstyckning, enligt vilken servitut icke endast kan utan skall disponeras, ehuru dispositionsmöjligheten synes vara snäv. Sålunda torde servitut enligt EVL m.fl. lagar icke kunna disponeras.

Figur 15 1955 PM fastighetbildningssynpunkter på servitut Wallner.pdf SIDA 98

Avstyckning enligt Fastighetsbildningslagen (1970:988) - servitut till förmån för styckningsfastighet

Vid avstyckning kan enligt 10:4 fastighetsbildningslagen (FBL) bestämmas att servitut som tillhör styckningsfastigheten i sin helhet eller till viss del ska läggas till styckningslotten eller att servitutet ska tillhöra stamfastigheten och styckningslotten gemensamt. Detta förfarande benämns fördelning av servitut, eller, enligt äldre terminologi disponering av servitut. Både officialservitut och avtalservitut kan fördelas.

Om det vid avstyckning inte beslutas att servitut ska tillhöra styckningslott så gäller det fortsättningsvis enbart till stamfastigheten. Såvida det inte föreligger ett funktionssamband mellan styckningslotten och servitutet så att regeln i 2:5 FBL är tillämplig.

2 kap. 5 § FBL säger att; Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller icke, om annat bestäms vid fastighetsbildningen. Något sådant funktionssamband kan dock inte finnas mellan de för bostadsändamål avstyckade fastigheterna och servitut för byggande av båtbygggor.

Sammanfattning

Servitut för båtbygggor bildat vid avstyckning år 1931 är ett officialservitut. Greve Axel Mörner avstyckar en exploateringsfastighet från sina ägor, avstyckningen sker i en ägares hand. Officialservitutet grundas i förening (överenskommelse) där Axel Mörner som ensam ägare förener de stam och styckningslott i ett servitutsförhållande. Hjälmärbadens villasamhälle 1:1 nybildas.

År 1937 utökas den för bostadsändamål exploaterbara marken genom avstyckning av ett ytterligare markområde för sammanläggning med Hjälmärbadens villasamhälle 1:1. Den genom sammanläggning nybildade fastigheten får fastighetsbeteckningen Hjälmärbadens villasamhälle 2:1. Båtbyggsservitutet gäller fortsatt i den sammanlagda fastigheten.

Enligt 19:12 2 st JDL ska befintliga servitut disponeras vid avstyckning, om inte så sker kan inte förrättningen fastställas (registreras i det vid tidpunkten gällande fastighetsregistret samt i och med det börja gälla). Innebörden av detta är att då lantmätaren styckar nya tomter från exploateringsfastigheten Hjälmärbadens villasamhälle under 30- och 40-talet måste lantmätaren hantera befintliga servitut. De servitut som inte var av väsentlig betydelse för en nybildad bostadsfastighets funktion kunde helt enkelt fritt väljas om detta servitut skulle fördelas/disponeras att även gälla i lotten, eller, fortsatt enbart gälla till förmån för exploateringsfastigheten.

Har inte servitutet uttryckligen fördelats/disponerats i förrättningsakten har styckningslotten därför ej fått del i servitutet. För att underlätta att fastställelsen intar därför lantmätaren under JDL tid alltid skrivelsen i protokollet: utöver de vid förrättningen ev. nybildade servitut och tillagda andelar i samfälligheter eller delaktighet i befintliga servitut icke skall följa rätt till eller delaktighet i styckningsfastighetens ägor, tillydenheten, rättigheter eller förmåner (eller annan liknande formulering).

I och med den faktiska fördelningen och bortintyganden av alla de rättigheter som inte följer styckningslotten finns inga oklarheter kvar och förrättningen kan sedan fastställas.

Att fundera på varför vissa bostadsfastigheter har båtbyggsservitut och andra inte är meningslöst och förändrar inte situationen. Troligen kom Axel Mörner på att strandremsan inte räckte till för alla de bostadsfastigheter som skulle bildas och därför slutade Axel Mörner att yrka på fördelning/disponering av båtbyggsservitutet, servitutet var inte och har aldrig varit av någon

väsentlig betydelse för bostadsfastigheterna (de går utmärkt att använda för bostad vare sig med eller utan bryggservitut).

År 1946 överfördes Almby socken från jordregistret till fastighetsregistret för stad. Detta innebar att man istället använde fastighetsbildningslagen i stad för fastighetsbildning istället för jorddelningslagen som gällde på landet. Någon egentlig inverkan rörande servitut bör detta inte ha haft då JDL servitutsregler verkar ha använts även i FBLS lagstiftningen.

JDL regler för hanterandet av servitut är i stort sett detsamma i nugällande fastighetsbildningslagstiftning, fastighetsbildningslagen.