

Sollentuna den 4 december 2013

Utredning avseende båtplatser mm för Ropnäs samfällighetsförening

Något regelverk som reglerar vad som gäller och hur man går tillväga när något blivit fel i en samfällighetsförening finns inte. Tyvärr finns det därför ofta inte några självklara lösningar eller enkla svar på hur man bäst kan agera.

Betalningen för båtplatserna

Det finns inte i lagen om förvaltning av samfälligheter något uttryckligt förbud att kräva betalt av medlemmar för en motprestation utan att det uttryckligen föreskrivs i anläggningsbeslutet. En rådande uppfattning är dock att detta inte är tillåtet.

Nyttjanderätt eller servitut

Inom juridiken skiljer man mellan servitut och nyttjanderätt. Ett servitut är knutet till fastigheten, dvs den gäller till fördel för en viss fastighet oavsett om fastigheten byter ägare, och den belastar en viss fastighet, oavsett vem som är ägare till denna. En nyttjanderätt däremot är personlig, den gäller till fördel för den person till vilken den upplåtits och är till nackdel för den person som har upplåtit rättigheten. (Om den tjänande fastigheten överläts kan rättigheten när vissa förutsättningar är uppfyllda fortfarande gälla. Eftersom denna situation inte är aktuell här går jag inte in närmare på detta.)

För det fall båtplatskontrakten är att bedöma som servitut gäller upplåtelsen av båtplats även för en ny fastighetsägare, om föreningen och en tidigare fastighetsägare ingått båtplatskontrakt. För det fall båtplatskontrakten är att bedöma som nyttjanderätt har en ny ägare av en fastighet inte någon rätt till båtplats på den grunden att den tidigare fastighetsägaren ingått ett båtplatskontrakt med föreningen.

Enligt allmänna rättsprinciper gäller att avtal ska bedömas utifrån innehållet i avtalet och inte utifrån rubriceringen av avtalet. Att avtalet inte betecknas som servitut har därför inte avgörande betydelse. Ser man till innehållet i avtalet är det mycket som talar för att syftet

med avtalet är att detta ska gälla som servitut. Särskilt gäller detta eftersom det uttryckligen anges att båtplatsen ska följa fastigheten.

Enligt jordabalken 14 kap 5 § ska i upplåtelsehandlingen den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen anges. Upplåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter har inte verkan som upplåtelse av servitut.

Jordabalken 14 kap 5 §

Servitut upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.

I de kontrakt som jag har fått del av nämns den härskande fastigheten (dvs den som har rätt till båtplatsen) och ändamålet (dvs båtplats). Däremot nämns inte den tjänande fastigheten. Det nämns endast att det är fråga om båtplats "vid samfällighetsföreningens bryggor". Däremot nämns inte att den tjänande fastigheten är Gryta 3:6. Det förhållande att inte "Gryta 3:6" nämns i handlingarna bör medföra att kontrakten inte har verkan som servitut. Däremot gäller kontrakten som nyttjanderättsavtal mellan föreningen och de fastighetsägare som ingått avtalen.

I kontrakten nämns dock uttryckligen "Båtplatsen skall följa fastigheten". Även om avtalen i och för sig inte gäller som servitut innebär detta inte att detta avtalsvillkor automatiskt inte gäller. Möjligtvis skulle även tredje man (dvs en förvärvare av en fastighet där den tidigare ägare tecknat båtplatskontrakt med detta villkor) kunna göra gällande detta villkor under åberopande av att föreningen har förbundit sig att ge en nyttjanderätt även mot en ny förvärvare av fastigheten.

Likhetsprincipen

Likhetsprincipen är inte direkt lagfäst i lagen om förvaltning om samfällighetsföreningar men anses vara en allmänt tillämplig föreningsrättslig princip. Principen innebär att majoriteten vid sitt beslutsfattande inte utan stadgestöd får utsätta enskilda medlemmar för olika behandling. Det skulle kunna hävdas att det innebär ett avsteg från likhetsprincipen att låta medlemmar betala för att få en båtplats, för att sedan besluta om att samma rättighet ska kunna fås utan kostnad. Å andra sidan bör det rimligen vara möjligt att ändra ett förfarandesätt som man bedömer vara felaktigt.

Återbetalning av avgift

Det är väl inte osannolikt att i vart fall någon medlem tar upp frågan om återbetalning av erlagda engångsavgifter. Jag har i ett sådant fall svårt att se att det finns några starka argument mot återbetalning, i vart fall gällande de medlemmar som själva ingått avtalet med föreningen.

Förhållningssätt

Ett förslag skulle kunna vara att föreningen vid nästkommande stämma föreslår två alternativ.

Alternativ 1 är att styrelsen återigen föreslår nya hamnföreskrifter med dispositionsavtal.

Argumentet är då att båtplatskontrakten inte gäller som servitut. Detta innebär att de fastighetsägare som inte själva ingått avtal om båtplats med föreningen inte har några rättigheter pga avtal som tidigare ägare ingått med föreningen. Anledningen till detta är att formkraven inte är uppfyllda; dvs i kontrakten nämns inte att vilken fastighet som är tjänande fastighet. Problemet är dock att det i avtalet uttryckligen står att båtplatsen ska följa fastigheten, varför även tredje man möjlighet skulle kunna hävda en rättighet med stöd av kontrakten. De medlemmar som är missnöjda med stämmobeslutet har möjlighet att klandra detta. Likaså har en medlem som tagit över en fastighet som haft båtplatskontrakt möjlighet att föra en talan i domstol för att få fastställt att kontrakten ska gälla även för ny förvärvare av fastigheten. Den som förlorar en sådan tvist har att betala motpartens rättegångskostnader, varför det innebär en risk att driva en sådan process. Jag har också svårt att se den vinning man har av detta så länge medlemmen har möjlighet att utan kostnad få ett dispositionsavtal och även nya medlemmar i praktiken har möjlighet till detta.

Alternativ 2 är att styrelsen föreslår att det ska byggas flera båtplatser så att det finns båtplatser till samtliga intresserade medlemmar. För att täcka kostnaderna för detta ska medel uttaxeras av medlemmarna. Som argument för detta alternativ kan anges att er uppfattning är att ändamålet med gemensamhetsanläggningen är att tillhandahålla båtplatser till samtliga medlemmar. Rimligen bör ett flertal medlemmar av ekonomiska skäl föredra alternativ 1. Risken finns dock att stämman röstar nej till båda alternativen.

Dag som ovan



Terese Wallinder
förbundsjurist