

Styrelsens utredning gällande båtplatser

Bakgrund

Idag finns ca 100 möjliga båtplatser på våra två bryggor. Då bryggorna ingår i samfälligheten så ska dessa kunna utnyttjas av alla medlemmar i ga2 (grönområden), allt enligt samfällighetslagen. Därmed så har vi en skyldighet att erbjuda alla medlemmar en båtplats. Eftersom endast hälften av platserna används frekvent så borde inte detta vara ett problem. Det har emellertid försvårats då vissa medlemmar hävdar att de i och med de gamla båtplatskontrakten äger "sin" båtplats och därmed inte upplåter den till någon annan, oavsett innehav av egen båt eller inte. Hamnkapten har därför haft svårigheter att fördela båtplatser på ett optimalt sätt.

Styrelsen fick uppdrag av stämman 2013 att utreda hur hanteringen bör ske gällande skyldighet att upplåta båtplats till alla medlemmar och huruvida de gamla båtplatskontrakten med fasta nummer är giltiga. För att säkerställa hur juridiken ser ut i denna fråga så tog styrelsen kontakt med Villaägarnas jurister under hösten 2013. Hans-Göran Isacson, Ordförande och Stig Forshult, Kassör, träffade Villaägarnas förbundsjurist Theresa Wallinder under hösten 2013.

Utredning

Alla tillhörande dokument gällande förrättningen, bildandet av Ropnäs samfällighetsförening, samt kopior på ursprunglig försäljningskontrakt från Magnus Idar m.m. gick igenom. Även alla båtplatskontrakten¹, nuvarande hamnregler och förra årets förslag till nya hamnregler samt förslaget på det s.k. Dispositionsavtalet och lades fram för att ge Villaägarnas juridiska experter en så bra och komplett bild av situationen som möjligt.

Villaägarnas förbundsjurist Therese Wallinder återkom till Ropnäs styrelse i början av december med en skriftlig utredning där den juridiska situationen beskrivs, se bif. kopia på utredningen. I utredningen rekommenderar Villaägarnas förbundsjurist två alternativ till förhållningssätt i frågan, se alternativ 1 och 2 nedan.

Under vintern/våren 2014 så har styrelsen behandlat frågan på sina styrelsemöten där vi bland annat beaktade villaägarnas förslag på förhållningssätt samt medlemmarnas åsikter som framkom på stämman 2013. Vi kom fram till ytterligare ett alternativ, se alternativ 3.

Förslag

På följande sid presenteras de 3 alternativen för stämman att ta hänsyn till i sitt beslut.

¹ Då det i princip finns två versioner av båtplats kontrakten version 1 (tecknades fram till 2004) och version 2 (tecknades mellan 2004-2009).

Alternativ 1:

De gamla båtplatskontraktens giltighet kan ifrågasättas eftersom de är utformade på ett felaktigt sätt då den tjänande fastighetens beteckning saknas, dvs "Gryta 3:6". Kontrakten skulle därför sannolikt vara ogiltiga och därmed ersättas av ett dispositionsavtal där alla medlemmar får samma möjlighet till tillgång av en båtplats, men inte garanterade en specifik plats. Dispositionsavtalet skulle vara utformat så att endast de som utnyttjar båtplats har ett sådant avtal och gäller under en begränsad tidsperiod med möjlighet till förlängning. Syftet är att med ett enkelt sätt ha underlag för en liggare som då skulle finnas tillgänglig hos styrelsen alt Hamnkapten.

Styrelsen kommenterar: Vi har till det här alternativet tagit fram förslag till dispositionsavtal, se bifogat. Ingen förändring av hamnföreskrifter.

Alternativ 2:

Bygga fler båtplatser så att samtliga medlemmar har en fast plats och därmed behålla båtplatskontrakten med tillägg för justering så att det blir mer servitutlik och på så sätt skapa ett giltigt avtal. Dock får samfälligheten ej belasta enskilda medlemmar för kostnader i samband med utbyggnad utan all kostnad skall solidariskt fördelas på alla medlemmar. Det går alltså inte att ta betalt av några få enskilda medlemmar eftersom det strider mot Samfällighetslagen.

Styrelsens kommentarer: här får man undersöka alternativen a) förlänga bryggorna eller b) bygga brygga 3. I utredningen så måste det säkerställas var föreningens mark slutar och eventuellt kontakta angränsade markägare och Lantmäteriet/kommun för att se om vi kan få servitut på att bygga ut bryggsektionerna på annans mark om det skulle behövas. Att förlänga bryggorna torde vara det enklaste alternativet, om det finns tekniska möjligheter för detta. Kostnaden för detta bygge kommer att behöva debiteras ut som ett engångsbelopp på samtliga medlemmar då det inte finns utrymme i den innevarande ekonomin.

Alternativ 3:

De gamla båtplatskontrakten får finnas kvar men att det inte tecknas nya utan successivt övergår till att använda det förslagna dispositionsavtalet. Alla nuvarande innehavare av båtplats ger i det här alternativet Hamnkapten mandat att flytta runt båtplatser vid behov på ett sådant sätt att bryggorna utnyttjas på ett så effektiv och optimalt sätt som möjligt². Detta ska dock ske i samråd med innehavaren. Utnyttjanderätt av båtplatser ska dokumenteras i en liggare som presenteras på stämman varje år.

Styrelsen förslag till stämman är:

Att vi rekommenderar **alternativ 3**, samt att vi godkänner bif. dispositionsavtal och inte ändrar hamnreglerna.

² Redan på Stämman 2013 tydlig gjordes att Hamnkaptenen har befogenhet att fördela båtplatser på bästa sätt.