

GRATISJURISTERNA™

Margretelunds Villaägarförening
c/o Norrman
Margretelundsvägen 97
184 60 Åkersberga

Helsingborg den 29 november 2010

Ang återuppförande av sjöbod och brygga på Margretelund 16:1

Återkommande i rubricerade ärende har jag i egenskap av ombud för Helena Dybeck Lundmark och Pär Lundmark följande att anföra.

När Margretelunds Villaägarförening, UPA 716400-0627, i det följande MVF, bildades hade tidigare rättsinnehavare redan upplåtit nyttjanderätt för bryggor mm på stamfastigheten, numera Margretelund 16:1. Därtill förbehöll sig tidigare rättsinnehavare själv sådan bryggrätt, se här till, ursprungshandlingen för 16:11. Då dessa avtal inte intecknades i 16:1 (dåtidens form av inskrivning av rättigheten) ej heller i senare därav bildad registerfastighet har dessa inte sakrättsligt skydd eftersom dåvarande nyttjanderättshavare ej längre är i livet. Omvända förhållandet kan dock föreligga viket i sig förutsätter att dessa rättigheter förbehållit senare ägare av styckningslotterna, vilka numera bildat egna registerfastigheter.

Dessa nyttjanderätter har endera inkorporerats i köpehandling eller i senare upprättat köpebrev. Några har än idag tillgång till ursprungshandlingarna, andra inte. Vissa har köpekontaktet men inte köpebrevet. I dessa senare fall där nyttjanderätten till brygga eller annat skulle manifesterats i köpebrevet kan ägaren idag inte enligt MVF uppfattning bevisa att sådan rätt tillkommer dem. Att tidigare rättsinnehavare sedan länge tagit i anspråk en sådan rätt utan klander eller protest, genom uppförandet av en brygga och sjöbod, får i avsaknad av köpebrev anses utgöra evidens nog för att sådan rätt föreligger. Att avkräva någon att spara en dylik handling i mer än tio motiveras ej sedan allmän preskription därefter inträtt. Inte heller motiveras det av ordalydelserna i övrigas fångeshandlingar eftersom fråga är om en rätt att bygga brygga. När sådan är uppförd är denna sk fordran så att säga redan betald. Upplåtaren kan därvid värja sig mot en köpare som påfordrar ytterligare en brygga, med att rätten redan tagits i anspråk.

Således saknas det sedan brygga uppförts anledning att spara handlingen eftersom rätten redan tagits i bruk. Att så skett för 16:18 del finns det både vittnesbörd och kartbevis för. Därtill har rätten förbehållits nuvarande ägare i senare överlåtelsehandlingar.

Att likt MVF nu påstår, att det åligger ägaren av 16:18 att bevisa att samma rätt tillkommer dem som övriga fastigheter, låter sig därför inte med framgång göras. Dessutom är det en smula ofint eftersom MVF samtidigt konverterat icke i anspråkstagna, och därmed ej längre gällande, nyttjanderätter till servitut.

Det skulle i och för sig lika gärna kunna röra sig om en ursprunglig servitutsupplåtelse till 16:18 som dock aldrig kommit att manifesteras i skrift. Fråga är då istället om ett muntligt servitut.

Oaktat vilket talar historiken tydligt för att rätten att bygga brygga tillkommit 16:18 eftersom rätten tagits i anspråk utan att detta klandrats av markägaren på en period över ca 50 år.

Att fråga är om en tidsobegränsad upplåtelse är således en klar sak.

Nu gällande jordabalk trädde i kraft den 1 januari 1972. Enligt 34 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken skall i fråga om servitut som upplåtits före balkens ikraftträdande äldre bestämmelser fortfarande äga tillämpning. Av 58 § samma lag följer vidare att nya balkens bestämmelser om handläggning av inskrivningsärende skall, då fråga är om rättsförhållande som tillkommit före balkens ikraftträdande, tillämpas med iakttagande av vad som gäller om tillämpning av äldre bestämmelser på rättsförhållandet. Av vad som ovan redovisats följer att lagen (1907:36 s. 25) om servitut, att 1907 års servitutslag, skall tillämpas på rättsförhållandet. Denna lag saknade i sig formföreskrifter vad gäller servitutsavtalet. För själva inteckningen av servitutet hänvisar 1907 års servitutslag, till de villkor och den ordning som särskilt är stadgat, det vill säga förordningen (1875:42 s. 12) ang. inteckning i fast egendom. Av 55 § i nämnda förordning framgår att inteckning av servitut är beroende av skriftligt avtal. Det har emellertid i tidigare avgöranden fastslagits att förhållandet att servitutet inte har intecknats, inskrivits med nu gällande terminologi, inte har någon inverkan på frågan om servitutsavtalets civilrättsliga giltighet, (se särskilt RH 2003:13).

Vid tidpunkten för det ifrågavarande servitutets tillkomst saknades således formföreskrifter för dylika avtal mellan ägarna till en tjänande och en härskande fastighet. Servitutsavtalet medför därmed rättsverkan trots att det ej uppfyller nu gällande former om skriftlighet.

Kriterierna för att ett avtal skulle kunna grunda en servitutsrätt var emellertid i princip desamma som numera gäller enligt 14 kap. 1 § jordabalken.

Tidigare rättsinnehavare har likt senare själv använt servitutet varvid det ursprungliga ändamålet uppfylls än idag som ett godtagbart servitutsändamål.

Genom länsstyrelsen beslut, vilket expedierats till MVF sedan tidigare, klarlägges att strandskyddet får vika till förmån för detta enskilda intresse vilket förklaras av att det sedan tidigare stått en brygga och bod på denna plats.

Servitutet medför vare sig att den tjänande fastigheten tas i anspråk totalt eller går miste om möjligheten att nyttja en väsentlig del av fastighetens övriga areal. Inte heller att allmänheten utestängs. Sjöboden ifråga upptar endast några få kvadratmeter av den tjänande fastighetens ägovälde och därmed är frågan om ett begränsat ianspråktagande. Upplåtelsen var och är av stadigvarande betydelse för 16:18.

Ovannämnda omständigheter talar tydligt för att fråga varit och är om upplåtelse av en icke tidsbegränsad upplåtelse som tagits i anspråk sedan lång tid tillbaka och som består. Detta förenar sig väl med nu rådande rättspraxis, se härtill särskilt mål nr T 1355-08, 2010-01-12, Hovrätten för Västra Sverige.

MVF bildades först år 1934. Vid detta tillfälle hade 16:18 dåvarande rättsinnehavare redan tagit i anspråk det varom upplåtits. Vid denna tidpunkt gjorde inte MVF invändning därom att de hade rådighet över marken där bryggan och boden stod. Däremot var MVF genom förbehållet i gåvohandlingen till MVF skyldigt att tillse att tidigare upplåtelser skyddades. Att det skulle tillkomma någon rätt att uppföra brygga för MVF ger gåvohandlingen emellertid ej stöd för, däremot det omvända, dvs att det tillkom styckningslotterna, bildade av stamfastigheten, sådan rätt.

Twist föreligger således om upplåtelseformen. MVF har, av de handlingar jag har tillgång till, historiskt konverterat ej längre gällande nyttjanderätter till servitut för vissa av sina medlemmar. Att behandla ägare av 16:18 på annat vis strider förutom mot likhetsprincipen även mot ovanstående.

Att såväl bod som brygga historiskt utgjort fastighetstillbehör till Margretelund 16:18 får objektivt sett därför anses vara en klar sak.

Att inte behandla 16:18 i likhet med övriga strider förutom mot egendomsskyddet även mot likhetsprincipen. Skulle detta leda till en rättsförlust för mina huvudmän medför detta att värdet på deras fastighet kan minska med upp emot 1 000 000 kr.

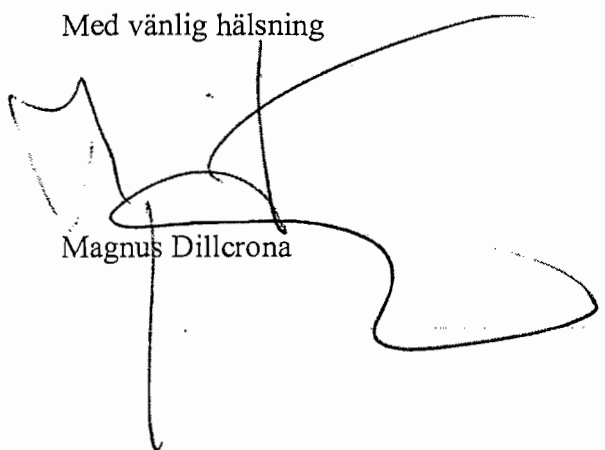
Om MVF inte omvärderar sin inställning i denna sak och i likhet med övriga medlemmar erkänner servitutsrätt för 16:18 har vi i uppdrag att omgående inleda en skadeståndsprocess.

Rättegångskostnaderna blir i dylika ärenden inte sällan betydande liksom skadeståndet i sig därest talan bifalles.

Mot denna bakgrund får jag uppmana MVF att senast den 13 december i år ta slutlig ställning till hur föreningen önskar förfara i denna sak. Uteblivet svar inom den stipulerade tiden tolkas detta som ett bestridande i sak och rättsliga åtgärder kommer då att vidtagas utan vidare hörande.

Jag emotser föreningens återkommande och tecknar

Med vänlig hälsning



Magnus Dillcrona