

## Förslag om Servitutsavtal för hållande av brygga.

Vid föreningens årsmöte 1995 föredrogs muntligen historik och bakgrund till ett förslag om upprättande av servitutsavtal med ett antal fastighetsägare vid sundet, som sedan tiden före föreningens bildande haft bryggor utmed Promenaden, i enlighet med tillstånd inskrivet i deras ursprungliga köpeavtal med Margretelunds Slott. Historiken sammanfattades i en OH-bild med följande innehåll, vilken även bifogades årsmötets-protokollet:

### Brygghistorik

- 1928 **Köpeavtal med Slottet, inkl. brygggrätt.** I vissa fall *exklusiv* rätt.
- 1929 **Avstyckningsförrättning** den 15 maj av 27 "mindre tomter". Till de med gräns mot vatten skulle "höra vattenområdet utanför stranden, inkl. fisket."
- 1932 **Avstyckning av "stamfastigheten"** omfattande allmänna områden, vatten och fiske, samt därpå anlagda vägar, brunnar och båtbyggor.
- 1933 **MVF bildas** i mars månad. Senare s.å. erhålls ett **Gåvobrev från slottet till MVF**, vilket omfattar även framtida tomtägare. I gåvobrevet omnämns bara ett servitut för Slottet att nyttja vägen till ångbåtsbryggan, men även att "*Mottagaren skall respektera tidigare gjorda utfästelser.*"
- 1966 **Servitutsavtal till alla dåvarande fastigheter** att taga gångväg, nyttja badplatser, fiska mot avgift på stamfastigheten. Rätt till en båtplats "vid av MVF å stamfastigheten anvisad plats å fast brygga, pontonbrygga eller annan anordning..."
- 1985 **Brygg-ärendet MT 16:8** uppkommer då förfallen brygga återuppförs av fastighetsägaren, vilket ifrågasätts av MVF styrelse. Denna och en andra brygg-tvist drivs i flera instanser.
- 1991 **Årsmötesbeslut:** Inga mer advokatkostnader! "*Bryggfrågan skall lösas i positiv anda!*"
- 1992 **Advokat-utredning** av Lars Hall utmynnande i förslag till **Servitut**.
- 1992 **Årsmötesbeslut:** "*Bryggfrågan skall enligt föregående protokoll lösas i positiv anda.*"
- 1993 **Årsmötet:** Fråga om likställigheten i de två bryggärendena. Svar: Om lika, behandlas lika.
- 1994 **Årsmötet:** Lösning av återstående bryggärende efterlystes.  
Svar: Löses med frågan om övriga bryggor vid Promenaden.
- 1995 **Årsmötet:** Muntlig föredragning av ett med berörda fastighetsägare nyligen **framförhandlat servitutsavtal**. Förlikningsförslaget innefattade ett erläggande av **10.000:-** för att få konflikten löst. Årsmötet beslöt med mötesordförandens utslagsröst att återremittera frågan för vidare belysning.
- 1996 **Förnyad utredning** av Anders Djerf (utsänd): **Servitutsavtal med begränsningar föreslås.**

Styrelsen har vid sitt möte 960401 enats om att **föreslå årsmötet besluta** att erbjuda de fastighetsägare som har *rätt till brygga inskrivet i sitt ursprungliga köpeavtal med Margretelunds Slott*, att i enlighet med avtalsförslaget 1995 mot erläggande av 10.000:- **erhålla servitutsavtal enligt bifogad mall**. Denna baseras på det av advokat Lars Hall 1992 utarbetade förslaget, med de ytterligare preciseringar som framförhandlades 1995. Till detta har nu även enligt Djerfs förslag tillfogats krav på att resp.fastighetsägare tydligt skall avgränsa sin tomt med staket, så att Promenadens karaktär av allmänning klart framgår.

Vid sitt ställningstagande har styrelsen övervägt den alternativa upplåtelseformen "**Nyttjanderätt**", men funnit att den inte vinner acceptans hos berörda fastighetsägare, då de därmed **anser sig avstå från den rätt de idag redan har**. För deras vilja att med eget kapital underhålla bryggorna och vårda angränsande mark, torde en mångårig upplåtelse krävas. Styrelsen finner det angeläget att få konflikten slutligt löst, till förekommande av

ytterligare stridigheter och kostnader. Ej ens ett förslag om 50-årig nyttjanderätt skulle slutligt lösa frågan, då rätten är bunden till innehavaren och inte fastigheten. Konflikten skulle således aktiveras vid varje överlåtelse förutom vid utlöpande.

Ett fortsatt "avtalslöst tillstånd" är ekonomiskt riskabelt för föreningen, då sannolikheten för att motparten skulle vinna gehör för en ev. talan vid tingsrätten bedöms stor; varvid MVF riskerar få stå för både egna och motparternas rättegångskostnader, vilka kan uppskattas till tiotusentals kronor.

Vid en ev. rättstvist skulle även föreningens möjligheter att påverka innehållet i servituten vara osäkra, och resultatet kanske inte så klart avgränsande som i föreliggande förslag till servitut

Av föreningens handlingar framgår klart att MVF genom åren varit medveten om existensen av den i vissa köpeavtal inskrivna rätten till brygga:

I ett brev från Erik Norell (själv mångårig styrelsemedlem) omnämns att hans moster anlagt en brygga 1930, och att hon "kontaktat MVF:s dåvarande, första styrelse i detta ärende och fått besked om att inga hinder förelåg."

I ett brev till Karl Erik Idendal 1953 åberopas rätt till brygga inskrivet i köpeavtalet, för att få anlägga sådan.

I ett brev till Nils Holmberg daterat 68-03-08 finns en motsvarande hänvisning.

Det är således ställt utom allt tvivel att MVF genom s.k. konkludent handlande genom åren visat sig acceptera den rätt till brygga, som finns inskrivet i vissa ursprungliga köpeavtal. Något behov av servitut har därmed inte tidigare förelagat. Det är först när den tidigare accepterade rätten plötsligt ifrågasätts 1985, som behov av rättsskydd uppkommer.

Det är således styrelsens förhoppning att årsmötet nu skall finna tiden mogen att avsluta denna drygt 10-åriga konflikt, så att föreningen kan **använda sina resurser till att utveckla vår gemensamma egendom**, istället för att förlösa dem på att strida om den.

Förslag till beslut: Att erbjuda de fastighetsägare, som har rätt till brygga inskrivet i det ursprungliga köpeavtalet med Margretelunds Slott, teckna servitutsavtal med MVF enligt fastställd mall om rätt att för all framtid hålla brygga, och i tillämpliga fall sjöbod, vid stranden av Stamfastigheten nedanför den egna fastigheten, enligt markering på till varje avtal bilagd karta.

Anders Djerf  
MT 16:48  
Råsundavägen 66, 2tr  
171 52 Solna  
Telefon: 08-83 22 76

Solna den 29 februari 1996.

Till styrelsen för Margretelunds Villaägareförening.

### **Angående föreningens bryggärenden.**

Rätten till bryggorna efter Promenadens förlängning i Margretelundsparken har under längre tid vållat föreningen huvudbry och skapat konflikter bland dess medlemmar. Jag anser nu att det mot bakgrund av ärendets utveckling under åren och de konsekvenser ärendet fick för årsmötet hösten 1995, är hög tid att bryggproblemet får sin permanenta lösning, så att föreningens framtida arbete kan ske i lugn och i samförstånd mellan medlemmar och grannar.

För att kunna skapa förutsättningar för en lösning på bryggproblemet, har jag på eget initiativ valt att göra en närmare studie av ärendet och med utgångspunkt från denna, presentera förslag till möjliga lösningar. Jag anser att ett ärende som i så hög grad präglas av emotionella förtecken hos många fastighetsägare bör få en formell och rättsligt oklanderlig lösning för att kunna accepteras av alla medlemmar. Då ärendet utretts en längre tid, avser jag här endast att belysa de frågeställningar och omständigheter jag anser är av vikt och avgörande för en godtagbar lösning.

### **Bakgrund.**

Vid årsmötet hösten 1995 önskade de fastighetsägare vars fastigheter är belägna efter Promenadens förlängning i Margretelundsparken att villaägareföreningen tillskapade dem servitut med rätt att på föreningens mark inneha och uppföra bryggor. Den argumentation man förde för att hävda denna rätt byggde dels på att visa ett av de ursprungliga köpekontrakt från 1928, när området bildades, som har inskrivet att "Köparen äger rätt att nedanför den inköpta tomten bygga båtbygga och badhus och lämnas sådant medgivande icke annan tomtägare å den här avsedda strandremsan." och dels att bryggorna funnits i nästan 70 år alltsedan området bildades. Dock ej tillräckligt länge för att ett servitutsförhållande för bryggorna skulle ha uppkommit genom urminnes hävd. Då detta skulle kräva att dom funnits i ca, 100 år. Vidare erbjöd sig fastighetsägarna att betala en engångssumma om 10 000 kronor per fastighet vid upprättandet av servitutsavtal.

### **Frågeställning – Servitut eller nyttjandeavtal ?**

Då argumentet urminnes hävd för bryggservitut faller är de avgörande frågeställningarna i ärendet. Hur man skall tolka formuleringarna i de ursprungliga köpekontrakten? När formuleringarna till en rättslig nivå som är att betrakta som ett personligt nyttjandeavtal för de ursprungliga köparna eller är det ett servitut knutet till fastigheten? Finns det andra faktorer som kan belysa detta förhållande? Ytterligare en fråga bör ställas om rättigheten är att betrakta som ett servitut. Varför skrevs då denna rätt inte in i fastighetsboken för Margretelunds tomtområde, när stamfastigheten MT 1:1 idag betecknad MT 16:1 styckades 1929?

### **De ursprungliga köpekontrakten**

Tomtköpare efter Promenadens förlängning som i olika formulerad skrivningar fick inskrivet i sina ursprungliga köpekontrakt från 1928, rätten att för köparen nedanför sin tomt anlägga brygga, är MT 16:8 - 16:16 samt 16:19 (se nedan & kartor, bilaga 1 & 2). Beträffande fastigheten 16:22 har jag ej haft möjlighet att ta del av det ursprungliga köpeavtalet och därav ej kunnat utröna om köparen också haft denna rätt och pga detta valt att inte vidare beröra denna fastighet i min studie av ärendet.

De olika skrivningarna i ursprungliga köpekontrakten över rätt att anlägga bryggor är:

MT 16:8 Köparen äger rätt att å stranden nedanför tomten bygga en brygga.

MT 16:9 Köparen äger rätt att å stranden nedanför den sålda tomten låta uppföra båtbygga och badhus.

MT 16:10, 16:13, 16:14, 16:16 Köparen äger rätt att å stranden nedanför sin tomt bygga båtbygga och medgives sådan rätt å den avsedda strandremsan ej annan person.

MT 16:11 Köparen och hans rättsinnehavare tillförsäkras rätt att på stranden nedanför fastigheten låta uppföra och begagna båtbygga och badhus, och sådan rätt ej tillförsäkras annan för ifrågavarande strandremsa; gällande denna rättighet även gentemot säljarens rättsinnehavare.

MT 16:12 Köparen äger rätt att nedanför den inköpta tomten bygga båtbygga och badhus och lämnas sådant medgivande icke annan tomtägare å den här avsedda strandremsan.

MT16:15 Köparen äger rätt att nedanför tomten anlägga båtbygga och badhus.

MT16:19 Köparen äger rätt att nedanför den försålda tomten låta uppföra badhus och båtbygga, och medgives sådan rätt icke annan person.

### **Andra faktorer som kan tala för eller mot nyttjanderätt eller servitut.**

Genom att studera de uppgjorda köpeavtalen kan vi se att köpeavtalen tecknades mellan den 30 april och den 18 juni 1928. För att utröna om köparna till tomter med bryggrätt fick erlagga ett högre pris för denna rätt, har jag låtit beräkna kvadratmeterpriset i enlighet med de uppgivna tomtstorlekarna och tomtpriserna som kontrakten stadgade.

tomt nr:	Kontraksdatum	pris	tomtstorlek / m <sup>3</sup>	kr / m <sup>3</sup>
16:8	5 maj	2,000	3,150	0,63
16:9	14 maj	4,000	2,300	1,74
16:10	31 maj	3,400	2,610	1,30
16:11	30 april	3,000	2,520	1,19
16:12	8 maj	4,000	3,060	1,31
16:13	5 maj	3,200	3,240	0,99
16:14	5 maj	3,200	3,835	0,83
16:15	2 maj	2,500	2,340	1,07
16:16	5 maj	3,200	2,250	1,42
16:17 & 18 *	2 maj	12,500	11,250	1,11
16:19	18 juni	3,500	3,300	1,06
16:20 *	7 maj	3,800	3,200	1,15
16:21 *	8 maj	3,400	2,300	1,48

\* fastigheter utan bryggrätt

Att det skulle föreligga någon pris skillnad mellan tomter med eller utan bryggrätt styrks inte av köpekontrakten. Noterbart är dock följande, att de två köpekontrakten tecknade den 2 maj 1928 skiljer beträffande rätten att anlägga bygga. Köparen av tomt 16:15 gavs denna rätt medan köparen av 16:17 & 18 förbehölls denna rätt. Detta trots att denna köpare köpte ett mycket stort tomtområde vilket ursprungligen var tänkt att styckas som sex tomter (se bilaga 1) Margeretelundsparken nr 18, 19, 20, 21, 22, 23. Vid styckningen 24 maj 1929 styckades området emellertid som två tomter. Vidare att

tomterna 16:20 & 21 som inte har bryggrätt tecknades tidigare än 16:9 & 10 & 19 som har denna rätt.

### **Lagstiftning.**

För att göra en bedömning av rättsläget mellan nyttjandeavtal och servitut är ett klagörande av gällande lagstiftning av vikt. Den lagstiftning som i dag reglerar nyttjanderätt och servitut går att finna i Jordabalken (JB), vilken trädde ikraft 1/1 1972. Jordabalken är uppbyggd så att i dess 7 kapitel finns vissa allmänna regler för ett antal rättigheter ( särskild rätt ) till fastigheter, dessa är nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. I lagens följande kapitel ges mer detaljerade specialregler för de viktigaste slagen av särskild rätt. Kapitel 8-11 ger regler om arrende, kap 12 om hyra, kap 13 om tomträtt, kap 14 om servitut och kap 15 om rätt till elektrisk kraft. En grupp av nyttjanderätter som går ut på partiellt nyttjande finns omnämnda i JB 7:3. Till dessa finns inga specialregler utan endast de allmänna reglerna i kap 7. Man kan säga att JB kap 7-15 innehåller ett antal fack över olika typer av nyttjanderätter, servitut och rätt till elektrisk kraft och att det gäller att den rättighet parterna skapar genom sitt avtal kan föras in under någon av dessa fack, för att skapa ett sakrättsligt skydd åt rättigheten. (Hillert s, 8-9 1991) För att reglera äldre lagstiftning på området trädde vid samma tidpunkt som jordabalkens införande 1/1 1972 övergångsbestämmelser ikraft genom, Lagen om införande av ny jordabalk (JP). I denna lags 34 § sägs att i fråga om nyttjandeavtal och servitut som upplåtits före nya balkens ikraftträdande äger äldre bestämmelser fortfarande tillämpning. Den lagstiftning som reglerade nyttjanderätter fanns tidigare i Lag 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom (NyttjL) och för servitut i Lag 14 juni 1907 om servitut (ServL). Således är 1907 års lagstiftning av vikt att beakta för tolkningen av de upprättade köpekontrakten vid försäljning av tomter 1928 och när villaägareföreningen bildades och fick stamfastigheterna för Söra, Berga, och Margretelunds tomtområde i gåva av familjen Åkerhielm, ägare av Margretelunds gods år 1933.

### **Nyttjanderätt.**

Genom 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom lades grunden till modern hyres- och arrende-rätt. Lagen rörde emellertid också andra typer av nyttjanderätter. (Bengtsson, Victorin s, 21 1985) Lagen var uppbyggd på samma principer som dagens lagstiftning i Jordabalken för reglering av särskild rätt (se ovan) dock med den skillnad att facken endast gav specialregler för olika nyttjanderätter.

Då det finns flera former av nyttjanderätter har jag valt att initialt endast göra en grovindeling av de av vikt och senare endast djupare beröra det som kan vara av intresse för bryggärendet. Detta för att dels ge en nödvändig överblick, samt dels kortfattat ge lagstiftningens innebörd av vad begreppet nyttjanderätt är i dess olika former.

De flesta nyttjanderättsavtal har tvingande regler, framför allt förekommande vid hyres- och arrendeavtal. Vidare gäller nyttjanderätt till fastighet under vissa förutsättningar också mot tredje man, t ex en ny ägare av fastigheten dvs, sakrättsligt skydd. En nyttjanderätt är knuten till en viss bestämd person (eller visst bestämt rättssubjekt t ex ett företag), inte till den obestämda köparen av en viss fastighet - då utgör rätten ofta ett servitut. Vidare går rätten ut på aktiv användning av en fastighet. Lovar någon en granne att inte bebygga sin fastighet på ett visst sätt, t ex ej högre än en viss höjd så att inte sjöutsikten skymms, är grannens rätt ej någon nyttjanderätt. Också i detta fall kan det vara fråga om servitut.

I lagtexten sätts vissa kriterier upp för de olika nyttjanderättstyperna. A, Hyra. Genom hyresavtal upplåtes hus eller del av hus till nyttjande mot ersättning. (JB 12:1)(NyttjL 3:1) B, Arrende innebär upplåtelse av jord, som nyttjas mot ersättning. (JB 8:1)(NyttjL 2:1) Till arrenden finns ett antal undergrupper. (se JB 9:1, 10:1 & 11:1) C, Tomträtt. (JB kap 13)(NyttjL kap 4) D, Partiell nyttjanderätt. Vissa rättigheter att på begränsad tid ta tillvara naturtillgångar, varaktiga eller produkter t ex skogsavverkning, grus- och stentäckt, därutöver får fastigheten inte utnyttjas. (JB 7:3) (NyttjL 1:7) E, Benefik nyttjanderätt. En bostad lånas ut till "en vän" på kortare tid ett jordområde får disponeras gratis. (Bengtsson, Victorin s, 18-19 1985) Dessa två sist nämnda nyttjanderättsform på begränsad tid, har bara ofullständigt har reglerats i lag. I JB berörs dessa avtal mycket flyktigt under de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt. I övrigt får man försöka falla tillbaka på mera allmängiltiga kontraktsmässiga principer, när det gäller förhållandet mellan parterna.(Bengtsson, Victorin s, 205-207 1985)

## **Servitut.**

Tanken bakom rättsfiguren servitut är, att servitutet ingår som tillbehörseffekt i den juridiska enhet en fastighet utgör och därav görs upplåtelsen utan tidsgräns. (Hillert s, 17,18 1991) Rättsfiguren servitut har sin grund i 2000 år gammal romersk rätt. Den servitutslagstiftning vi har idag är en utveckling av denna rättsfigur och tidigare lagstiftning. (Hillert s, 29,30 1991) Lagtexten ställde inte tidigare några krav på viss form och även muntliga upplåtelse kunde gälla som servitut. Dessa var dock svåra att åstadkomma sakrättsligt skydd för då de ej kunde bli inskrivna i fastighetsböckerna. I praxis upprätthöll man visserligen vissa krav när det gällde att ange härskande och tjänande fastighet. I frågor om den härskande fastigheten hade man dock tämligen liberala krav. Exempel finns på servitut som godtogs trots att den härskande fastigheten ej uttryckligen omnämndes. Den lagstiftning som idag gäller i och med Jordabalkens införande har betydligt skärpta krav för ett giltigt servitut. Dessa gäller dock enbart servitut tillskapade efter den 1/1 1972. (Hillert s, 25-27 1991) I JB 14:5 ställs krav på skriftlig upplåtelse av den tjänande fastighetens ägare och att det i upplåtelsehandlingarna anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Att man har infört krav på att även den härskande fastigheten måste anges, är inte enbart ett uttryck för en allmän strävan till ökad klarhet utan en viktig förutsättning för kravet, att ändamålet skall anges. Motivet med kravet på att ändamålet skall anges är att man skall kunna bedöma vad rättsförhållandet innebär för de båda fastigheterna. Detta har sin grund i att lagstiftaren valde att bibehålla möjligheten att tillskapa servitut genom privata avtal vid införandet av Jordabalken, men att starkt markera sin strävan att hålla dessa inom ramen för rådande jord- och planpolitiska målsättningar. Detta genom att i JB 14:1 ge en definition att som servitut endast kan godtas rättsförhållanden som har följande så kallade servitutsrekvisita (1) att främjar en ändamålsenlig markanvändning och (2) att förmånen som skall gälla rätt att ta i anspråk tillhör den tjänande fastigheten och (3) endast får avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. I vart och ett av dessa tre moment ger lagtexten klarare besked än som lämnades i 1907 års servitutlag. Samtidigt gäller att dessa tre moment går väl in i den uppbyggnad av begreppet servitut som redan vuxit fram i svensk rätt. (Hillert s, 30-32 1991)

### **Bedömning nyttjanderätt.**

Jag anser att skrivningarna av bryggrätten i kontrakten är svåra att applicera på någon av formerna för nyttjanderätt i den då gällande lagstiftningen. För ett nyttjanderättsavtal krävs att rätten är personanknuten detta framkommer ej entydigt genom skrivningen "köparen" vilken ger möjlighet till olika tolkning. I köpeavtalen sägs inget om vederlag för rätten eller under hur lång tid den löper. Noterbart är att en nyttjanderätt ej kan gälla längre än 50 år. (JB 7:5)(NyttjL 1:1) Vidare talar den skrivning som finns i 7 av de 10 kontrakten om ensamrätt till rätten att bygga brygga nedan för fastigheten mot nyttjanderättsavtal. Denna rätt kan ej vara en nyttjanderätt utan möjligen ett servitut.

Min samlade bedömning, av de i köpekontrakten inskrivna rättigheterna till bryggor, är att rätten inte var att betrakta som en nyttjanderätt.

### **Bedömning servitut.**

I kontrakten sägs att "köparen" har rätt till brygga, detta kan inte tas som inteckning för att rättigheten endast var knuten till den första köparen och att rätten inte gick vidare till köparens köpare dvs att rätten är knuten till fastigheten. Som nämnts var formkraven tidigare för ett giltigt servitut mycket liberala, speciellt hur den härskande fastigheten omnämndes i ett servitutsavtal. I ett av köpekontrakten, det för MT 16:11, finns en mer klagörande skrivning, där sägs att "köparen och hans rättsinnehavare" har denna rätt. En rättsinnehavare är person som genom t,ex köp, arv eller testamente förvärvat annans rättighet. I detta kontrakt är rätten helt klart knuten till fastigheten och bör ge ett starkt stöd för att även de övriga kontrakten skall tolkas så.

I kontraktens stycke om bryggrätt skulle man kunna hävda mot ett ursprungligt servitut, att den tjänande fastigheten ej nämns helt entydigt och endast genom de olika skrivningarna så som, nedanför den försålda tomten. Jag anser att ett sådant argument ej är hållbart mot bakgrund av att det tidigare inte fanns några krav på viss form och ett visst tolkningsutrymme måste beaktas vid en bedömning. Detta med åtanke på att området vi försäljningen 1928 inte hade styckat och några fastighetsbetäckningar ej fanns vid denna tidpunkt samt att det framgår av köpekontraktet i sin helhet att marken nedanför tomterna tillhörde Margretelunds gods. Vidare bör noteras att ej heller dagens lagstiftning i Jordabalken preciserar hur fastigheterna vid ett servitutsavtal skall anges och att det fortfarande finns

ett visst tolkningsutrymme. (Hillert s 27 1991)

I övrigt uppfyller kontrakten entydigt kraven för ett skriftlig servitut. Upplåtelsen är skriftlig av den tjänande fastigheten samt de krav på servitutsrekvisita som lagen ställer för ett giltigt servitut finns i texten rörande bryggrätt. Andra faktorer som stödjer servitut är den ovan nämnda ensamrätten som vissa av tomtägarna har till brygga på stranden nedan för sina fastigheter.

Ytterligare vägledning i frågeställningen om ursprungligt skriftligt servitutsavtal ges genom det likartade bryggärende föreningen drev mot fastighetsägaren av Söra 1:14 i Södra Roslags tingsrätt 1990. I domskälen ges en vägledning av vad rätten ställer för formkrav på formulering i köpekontraktet för ett skriftlig servitut. I domskälen avvisas i detta fall skriftlig servitut genom att, "Intet sägs vare sig om rätt att uppföra eller bibehålla brygga eller om härskande och tjänande fastighet". Med utgångspunkt i det resonemang som Södra Roslags tingsrätt förde om kriterier för ett skriftligt servitut kan vi se att köpeavtal i detta ärende i stort uppfyller dessa krav.

Min bedömning är, att bryggrätten, bör betraktas som ett skriftligt servitut.

### **Andra faktorer som bör tala för fastighetsanknuten bryggrätt.**

Om vi studerar hur fastigheterna med bryggrätterna och de med ensamrätten till bryggor är placerade geografiskt (se bilaga 2) kan en bakomliggande tanke skönjas som bör tala för fastighetsanknuten bryggrätt och att rätten inte är slumpmässigt fördelad bland tomtköparna efter Promenadens förlängning.

Vi kan se att strandområdet nedan för MT 16:17 & 18, som inte har bryggrätt, är olämpligt att anlägga brygga på. Detta pga att stranden nedanför tomten är vid sundets trånga öppning. Äldre medlemmar minns säkert att då denna fastighet tidigare hade en brygga på platsen som förorsakade ett flertal olyckor genom påsegling, så vanliga att bryggan fick utmärkas med ett flertal varningsreflexer.

Som orsak till att tomterna MT 16:20 & 21 inte har bryggrätt kan man tänka sig att strandens strategiska läge vid sundet gjorde att man inte önskade något inkräktande servitut i förmån för dessa fastigheter på området. Då detta skulle påverka de goda möjligheter strandområdet har för annan verksamhet t ex allmänna bryggor genom närhet till väg. Vidare att den verksamhet som redan bedrevs i området kunde inkräktas, bli bedrevs organiserad rodd till Österskär.

Resonemanget med goda transportmöjligheter bör också vara skälet till att tomterna MT 16:8 & 9 inte har ensamrätt att anlägga brygga på stranden nedanför sina tomter. Genom att inte ge dessa tomter denna ensamrätt för området bevarades möjligen att vid framtida behov utnyttja området, t ex för flera allmänna bryggplaster vilka också var lätt åtkomliga via Promenaden.

Att den återstående fastigheten MT 16.15 inte har ensamrätt till strandområdet nedanför tomt kan tänkas förklaras av att denna fastighet ligger kortaste vägen för att med roddbåt ta sig till den vik i Österskär där Roslagsbanan hade en brygga för passagerare som med tåg skulle åka till och från Stockholm. Man måste här ha i åtanke att Roslagsbanan var en av de viktigaste omständigheterna för områdets exploatering och för transporter vid denna tid då vägnätet var bristfälligt utbyggt och bilen absolut inte fanns i var mans ägo. Detta belyses klart av den stora penningssumma i dåtidens penningvärde Margretelunds gods gav villaägareföreningen för att upprätthålla rodden över sundet i samband med att stamfastigheterna för Söra, Berga, och Margretelunds tomtområde gavs i gåva till villaägareföreningen 1933.

### **Inskrivning av servitut.**

Den återstående frågeställningen är, varför bryggrätten inte skrevs in i fastighetsboken som servitut vid styckningen av området 1929. Som tidigare presenterat finns det inget som tyder på att de första tomtägarna som fick bryggrätt betalade något extra för denna rätt dvs rätten ansågs inte ha något ekonomiskt värde vid denna tid. För de ursprungliga ägarna fanns alltså inget ekonomiskt intresse av inskrivning då detta endast var ett oavkalligt krav om rätten skulle pantförskivas. Vidare fanns inget behov för dem att stadfästa bryggrätten då den reglerades av köpekontrakten. Vid avstyckning gjordes den genom försäljarens försorg och om inte fastighetsägarna krävde att rätten skrevs in förefaller det inte troligt att säljaren hade något intresse av detta, då det är betydligt svårare att vid behov

komma fri från ett inskrivet servitut än ett icke inskrivet.

### **Förslag till lösning på bryggärendet.**

För att lösa bryggproblemet permanent finns huvudsak två alternativa val. Det ena alternativet är att, om årsmötet avvisar rätten till bryggservitut genom omröstning, de berörda fastighetsägarna kan då väcker talan vid tingsrätten så att domstolen får ta ställning i servitutsfrågan. Jag anser dock att detta vore olyckligt då jag som framgår av denna framställan anser att föreningen löper mycket stor risk att förlora ett sådant mål. Vilket i sin tur skulle leda till ekonomiska krav på föreningen.

Det andra alternativet är att föreningens årsmöte genom omröstning accepterar skrivningarna i kontrakten som ursprungliga servitut. Av vikt är då att omröstningen följer de lagregler som finns för ekonomiska föreningar vid en omröstning av denna typ. En fördel med detta förfaringssätt är att föreningen själv i större utsträckning kan påverka de upprättade servitutsavtalen.

Mitt förslag till lösning på bryggproblemet är således att stämman genom omröstning accepterar servituten och hänskjuter till styrelsen att i god tid till nästkommande årsmöte utarbeta förslag till servitutsavtal tillsammans med berörda fastighetsägare. Förslaget skall finnas med i kallelsen till nästa årsmöte som stämman då får ta ställning till. Då många fastighetsägare är rädda att ett servitutsavtal skulle kunna innebära intrång på allmanningen och promenadvägen längs stranden, anser jag att då de ursprungliga kontrakten ska ligga som grund för upprättande av servitutsavtal ska även tomtägarna innan förhandlingar inledds ha uppfyllt det i § 16 i köpekontrakten ställda skyldigheten att mot allmän plats ha staket. Detta så att det för envar klart framgår var gränsen mellan tomtmark och allmanning går. Vidare anser jag att detta krav om staket skall finnas med i servitutsavtalen för berörda tomter. Andra regler bör också finnas i avseende på bryggstorlekar, antalet båtar vid bryggorna och att brygga endast är avsedda för fastighetens medlemmar dvs ingen uthyrning av båtplatser får ske eller upplåtelse av båtplats till utomstående.

Under förra årsmötet erbjöd sig fastighetsägarna att betala 10 000 kronor vid upprättat servitutsavtal. Jag anser att betalning för upprättande av servitutsavtal i detta ärende vore olyckligt då detta skulle kunna kasta en skugga över uppgörelsen och i framtiden kunna leda till praxis inom föreningen att enskilda rättigheter skulle kunna tillskapas med tvivelaktig grund bara ersättningen var tillräckligt stor. Jag anser dock att det är självklart att berörda fastighetsägare står för sina egna kostnaderna vid upprättande och inskrivning av servitutsavtalen.

Till sist anser jag att om någon ytterligare fastighetsägare kan hävda rätt till bryggservitut genom en likartad skrivning i sitt ursprungskontrakt skall han behandlas lika som fastighetsägarna efter Promenaden förlängning, detta gäller t ex fastigheten Sätra Äng nr 19, i Berga tomtområde som har en likartad brygg rätt inskriven i sitt ursprungliga köpekontrakt.

Med vänliga hälsningar,

Anders Djerf

### **Litteraturförteckning.**

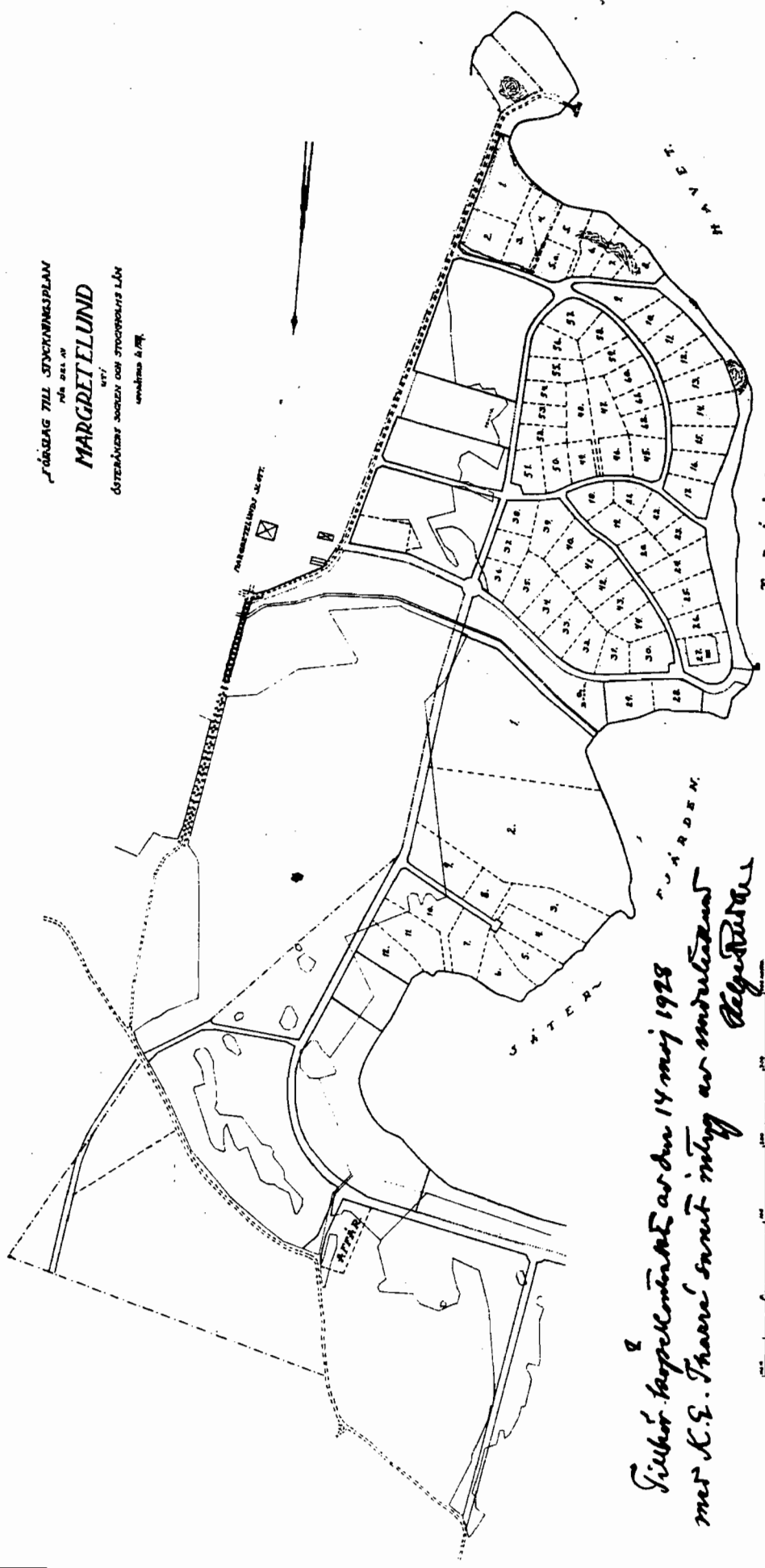
Bengtsson, Bertil - Victorin, Anders, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. Andra upplagan. P.A. Norstedt & Söners förlag, Stockholm 1985 Studentlitteratur Lund 1985.

Hillert, Sten. Servitut. Tredje omarbetade upplagan 1991. Iustus förlag AB, Uppsala 1991.



Blaga!

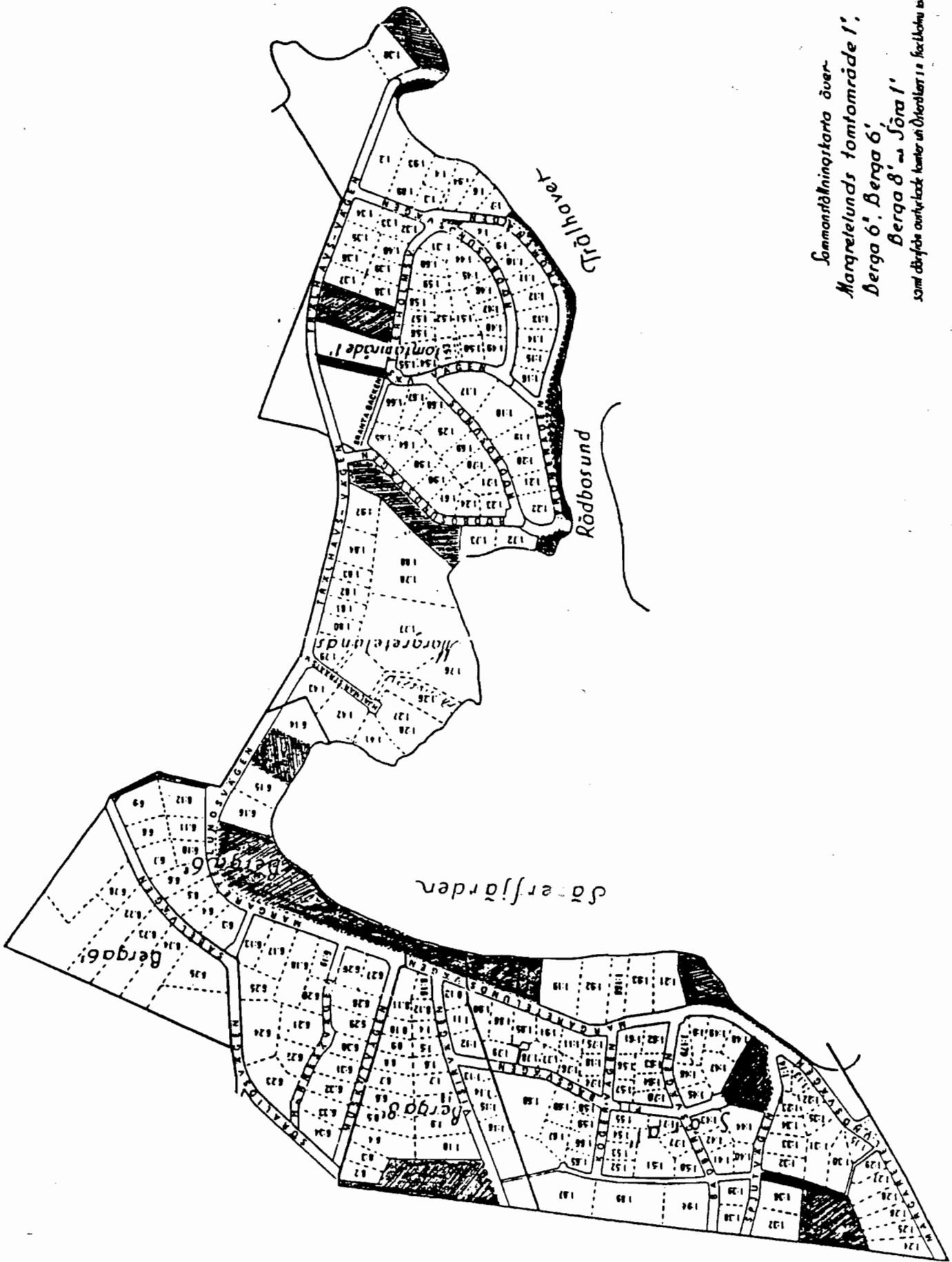
FÖRSLAG TILL STYCKNINGSPLAN  
nr 222 av  
**MARGRETELUND**  
i  
ÖSTERÅLUNDERS SOREN OCH STORBOHUS LÄN  
av  
Sveinbjörn & P. M.



Förklaringsprotokoll av den 14 maj 1928  
med K. S. Thorsén som intyg av myndigheten  
Sveinbjörn & P. M.

OMMÄTT.

ROKOTRYCK A B NOPIA STHLM.



Sammanställningstorta över  
Margaretlunds tomtområde 1',  
Berga 6', Berga 6',  
Berga 8' och Söraf'  
samt därpå avseende karter ut Örtens 1:1 fastlöshet 1:200

## Servitutsavtal.

Margretelunds Villaägareförening u.p.a.(org.n:r 716400-0627), nedan kallad "Föreningen" såsom ägare av fastigheterna Margretelund 16:1, Berga 6:2, Berga 8:1, Söra 1:1, nedan gemensamt kallade "Stamfastigheten", i Österåkers kommun å ena sidan, och \_\_\_\_\_, såsom ägare av fastigheten \_\_\_\_\_, nedan kallad "Medlemsfastigheten", har denna dag träffats följande avtal.

§1 Föreningen upplåter servitutsrätt på i detta avtal angivna villkor till medlemsfastigheten och å bilagda ritning, Bilaga A, med röd begränsningslinje och beteckningen "A" utmärkt mark- och vattenområde inom stamfastigheten. Ändamålet med upplåtelsen är att medlemsfastigheten skall äga rätt att för all framtid anlägga och hålla brygga alternativt brygga och sjöbod inom aktuellt område.

§2 Medlemsfastigheten skall erlägga vederlag för upplåtelsen till föreningen med 10.000 kronor som engångsbelopp.

§3 Som villkor för upplåtelsen gäller att medlemsfastigheten äger nyttja bryggan för sitt eget privata bruk. Bryggan - och ev. sjöbod - skall hållas i vårdat skick och kommersiell användning, t.ex. uthyrning av båtplats, är ej tillåten. Vid ombyggnad skall bryggans utformning bestämmas efter samråd med föreningen.

§4 Medlemsfastigheten skall svara för erforderligt underhåll av uppförd brygga, och tillse att denna omfattas av fastighetens ansvarsförsäkring. Övriga medlemmar i föreningen skall beredas rätt att nyttja strandområdet utan inskränkningar och under hänsynstagande till den rätt som dessa kan ha att nyttja vattenområdet för båttrafik och fiske m.m.

§5 Medlemsfastigheten skall tydligt markera gränsen mellan egen fastighet och stamfastigheten med staket, häck eller motsvarande utmärkning.

§6 Fastigheter som avstyckats, eller som kan komma att avstyckas, från medlemsfastigheten omfattas ej av servitutsavtalet.

§7 Kostnader förenade med servitutsavtalet bestrids av medlemsfastigheten.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka vardera parten tagit sitt.

Åkersberga den \_\_\_/\_\_\_ 19\_\_\_

Bilaga A.

MARGRETELUNDS VILLAÄGAREFÖRENING  
U.P.A.

\_\_\_\_\_  
Ovanstående egenhändiga namnteckningar bevitnas av på en gång närvarande:

\_\_\_\_\_