

Båtplatser och bryggor utifrån Årsmötesprotokoll, Verksamhetsberättelser och styrelsemötesprotokoll

Bakgrund:

Orsaken till denna resumé och genomgång av gamla protokoll bygger på det uppdrag som styrelsen fick av årsmötet 2016 att titta på lösningar som gör att alla som önskar båtplats får tillgång till detta. En intressant genomgång ur många aspekter där jag tycker att man får en ganska bra bild av hur saker och ting hänger ihop. Vissa år är det lite svårt att få ihop hur saker och ting egentligen beslutats och gått tillväga och det blir lite förvillande när årsmötesprotokollen genomförs ena året men när då verksamhetsberättelsen som är skrivet hanterar verksamheten som genomförts föregående år. Jag har valt att skriva av rakt av och använda de formuleringar (och stavfel) som man använt i protokollen (se bifogad resumé).

Tvistefrågan....

Enligt den uppfattning som jag fått efter årsmötet samt diskussioner efteråt så handlar mycket av bryggfrågan om ägandet av båtplatsen eller att rätten till att hyra båtplats är kopplad till en viss stuga. Många av oss har köpt en stuga "där båtplats ingår" vilket man självklart värnar om och inte vill bli av med till något pris – fullt förståeligt. Men även om vi går hela vägen tillbaka tills de första protokollen (1978-79) så kan man faktiskt inte hitta någon dokumentation som styrker detta utan man hyr sin båtplats av Intresseföreningen (som under många år hade en båtkommitté under sig som rent praktiskt hanterade bryggfrågorna). Här kan man säkert fastna i diskussioner om tolkningar, ordval mm **men**, vi måste kunna lyfta blicken och ta in hela bilden och faktiskt inse att Intresseföreningen (som hanterar bryggorna) finns till för att göra bra saker för **alla** medlemmar och har historiskt sätt alltid eftersträvat att alla som önskar båtplatser ska få tillgång till detta.

För att ytterligare belysa vad det egentligen handlar om så är det inte svårare än så att allt eftersom fler stugor uppförts och fler flyttat hit så har behovet/önskemålet om att kunna ha en båtplats till sin båt ökat. Utifrån detta har det sedan lappats och lagats, byggts till sektioner, byggts nya bryggor, grävts ur på botten för att få in fler båtar osv. När fler båtplatser har skapats har de som stått på kö fått en plats vid bryggan. Sista gången detta gjordes var 1999/2000, alltså för snart 18 år sedan. Tittar man historiskt sätt så var båtkommittén på hugget på 80 talet och skapade nya platser eller byggde till bryggan nästan årligen för att möta behovet. Så alla som köpt en stuga här efter 2000 (vars föregående ägare inte var intresserad av båtplats) har inte fått samma möjligheter som alla andra. Eftersom bryggorna lyder under Intresseföreningen och en förening bygger på att alla medlemmar har samma rättigheter så är det ju en självklarhet att detta måste tillgodoses.

Intressanta nedslag i historien

I protokollen kan man se att redan 1981 så byggdes en ny provisorisk brygga nere vid ängen av de som inte hade båtplats på den dåvarande bryggan. Detta ledde sedermera fram till att man året efter tog beslut på årsmötet att bygga en ny brygga samtidigt som man förlängde den gamla och man bildade även en båtkommitté ***som hade ansvar för uthyrningen.***

Sedan följer några år där protokollen bara talar om att båtkommittén handhar skötsel av bryggor och båtplatser, man gör vissa renoveringar, skapar fler platser och att det finns några platser över för uthyrning.

1987 kan man läsa att "Båtkommittén fick uppdraget att förtydliga sig om båtbyggplats, återgång av båtplats som ej önskade sin plats, platspris, årsavgift mm." *Tyvärr finns det inget protokoll de efterföljande åren där något av detta framgår.*

Sedan följer ett antal år, fram till 1994, där det redovisas vilka reparationer som gjorts på bryggorna och även hur man ständigt byggt ut och möjliggjort fler båtplatser allt eftersom efterfrågan har ökar (får man förmoda!). Alla kostnaderna för bryggorna bekostas av Intresseföreningen av vad som framgår av protokollen.

Nu börjar det hända saker....

1998 Lämnas det in en motion om att båtplatserna inte räcker till och att man anser att båtplatserna inte ska följa husen utan hyras separat. Styrelsen ska undersöka detta och skickar bla ut en enkät för att kolla hur det ser ut med båtplatserna.

Här hade det ju varit intressant att se resultatet av den uppgiften som båtkommittén fick 1987 – återgång av båtplats för den som ej längre önskade och kanske om de även förtydligade vad som gällde vid husförsäljning. Men förmodligen så har det under åren sedan bryggorna byggdes hunnit omsättas en hel del stugor och man har väl i enkelhetens namn låtit nya ägaren "ta över" den båtplats man själv hade istället för att lämna tillbaka den så att den nya ägaren skulle slippa att ansöka om att hyra platsen. Sedan har detta förmodligen blivit en praxis och en "sanning" som har levt kvar. Utifrån det faktum att man hela tiden förlängt och byggt ut antal båtplatser så får man misstänka att efterfrågan varit större än tillgången (förutom några på slutet av 80-talet) vilket säkert bidragit till att man velat säkerhetsställa båtplats till nya ägaren vid försäljning och plötsligt har det blivit en accepterad sanning att båtplatserna följer med stugan.

1999 Kommer man fram till att båt och badbryggor måste ses över. Det verkar som att pengarna till att bygga nya bryggor tas ut under hösten 1999 (utan något årsmötesbeslut, eller har man mandat att göra detta utifrån beslutet att bryggorna ska ses över). De närmaste årens protokoll pratar om olika siffror/kostnader för bryggorna men kassaboken från 2000 visar: Kassarapport (99-07-01--- 99-12-31) Utgifter Båt och badbrygga: 35959 kr.

Kostnaden för nya öglor på bryggorna (100 kr/plats) togs ut av de som hyrde båtplats i form av att årsavgiften höjdes till 200 kr det året.

Så nya bryggor blir alltså byggda (nuvarande) och 2001 är det 55 st som betalar båtplatsavgift. Men fast det finns nya bryggor och 55 platser så är frågan uppe vid årsmötet 2001 om hur man får tillgång till båtplats. "Hur bär jag mig åt för att få en båtplats? Styrelsen tar fram ett system för detta."

Tyvärr, återigen, ingen återkoppling till vad styrelsen kom fram till gällande denna fråga på kommande protokoll. Förövrigt samma uppgift som styrelsen fick i samband med årsmötet 2016!

Sammanfattning/slutsats

För det första så verkar båtkommittén genom historien ha gjort ett bra jobb och verkligen ansträngt sig för att hela tiden skapa nya båtplatser allt eftersom efterfrågan ökat, all heder åt dessa. Intresseföreningen tömde i princip nästan hela kassan i samband med att de nya/nuvarande bryggorna uppfördes 1999/2000 vilket också tyder på/kan tolkas som att medlemmarna genom åren tyckt att båtar och bryggor är något av en hjärtefråga om man bor såsom vi alla har förmånen att göra. Att båtplatserna numera "tillhör" stugorna stämmer inte – det kan vi tycka vad vi vill om, men så är det faktiskt inte utan det verkar ha blivit någon form av praxis som växt fram genom åren. Men det är å andra sidan inte det som Intresseföreningen och dess medlemmar (vi alla!) ska lägga fokus på utan istället – hur jobbar vi vidare i Intresseföreningens/båtkommitténs anda och skapar möjlighet för alla boende att nyttja bryggorna och båtplatserna? Kan också tycka att det fokuseras för mycket på båtplatserna och för lite på själva bryggorna och de badmöjligheter som dessa innebär. Det finns de som aldrig kommer att nyttja eller vilja ha tillgång till båtplats men använder badbryggan till bad i princip dagligen. Vissa sitter nere och har picknick på bryggorna och andra bjuder in hela släkten till fest nere på bryggorna. Är inte det värt lika mycket som att få ha sin båt hängande vid bryggan några veckor om året?

Årsmötet 2017 röstade igenom styrelsens förslag som innebär att det är Intresseförening som äger och förvaltar bryggorna precis som tidigare men att den praxis som blivit – att båtplats följer med stugorna inte längre kan tillämpas. Dock röstades förslaget igenom med minsta möjliga marginal vilket har föranlett denna genomgång av gamla dokument och avslutningsvis även utlåtande från jurist, en text hämtad från Mäklarsamfundets nyhetsbrev där deras jurist försöker klara ut bryggfrågor samt slutligen några olika utdrag kring bestämmelser för ideella föreningar. Allt detta ligger sist i dokumentet.

Detta är en fråga som har engagerat föreningen och dess medlemmar sedan lång tid tillbaka och som sagt, redan 1998, innan nuvarande bryggor byggts skulle dåvarande styrelse presenterat en lösning. Det byggdes då nya bryggor 1999 men man löste fortfarande inte problemet utan sköt det snarare framför sig.

När vi nu har alla korten på bordet så bör då en del av lösningen vara att dokumentera, skriva in i stadgarna eller på annat sätt säkerhetsställa att det finns ett tydligt ägaransvar hos Intresseföreningen och även stadgar/instruktioner som säger hur föreningen ska hantera bryggorna framöver. Vad händer exempelvis om Intresseföreningen läggs ner? Vems är då bryggorna.

I detta bör vi även försöka hitta en lösning gällande bryggan på Rosas stig så att även den tillhör Intresseföreningen. I nuläget så har de boende på Rosas stig under årens lopp själva underhållit och byggt ny brygga vid behov. Intresseföreningen har ingen del i denna brygga förutom att man, enligt protokollen, kan se att man bidragit med något tillskott i samband med stormreparationer på 80-talet.

Jag tror att både vi som bor här nu men även framtida boende kommer att tacka oss om vi lyckas hitta en bra helhetslösning där alla medlemmar i Intresseföreningen har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter gällande bryggor och båtplatser.

Protokollgrävare/granskare

Jesper Lindberg, Vallmostigen 7

.....

Svar från jurist 2017-11-27:

” Hej!

Jag ska börja med att säga att detta är en knepig fråga vad gäller att definiera vad båtplatserna är rent juridiskt. Då detta dessutom går tillbaks många år är det svårt att säga exakt hur det skulle bedömas ur juridisk synpunkt. Det som dock verkar vara den stora frågan är äganderätten av båtplatserna och jag har mycket svårt att se att husägarna på Ljungabolet ensamt kan betraktas som ägare av specifika båtplatser. Snarare nyttjanderättshavare. Ägandet följer istället genom föreningen.

Jag ska nedan göra mitt bästa för att ge min syn på ert dilemma.

Det alltid en fördel att i den här typen av frågor bryta ner det till grunderna:

Om någon betalar en avgift för att nyttja något så är det med största sannolikhet en nyttjanderätt, inte en äganderätt. En äganderätt ska vidare kunna styrkas och det gör man inte endast genom att uppvisa ett köpeavtal där det står att båtplats ingår.

En nyttjanderätt innebär att man har rätt att nyttja något som tillhör någon annan. I detta fall har föreningen uppfört bryggorna varför föreningen också bör anses som ägare av bryggorna och därav också båtplatserna. Hur ägandet av marken som bryggorna står på ser ut vet jag dock inte. Medlemmarna i

föreningen får sedan mot avgift nyttja båtplatser. Vilken typ av nyttjanderätt det är fråga om är inte i denna del väsentligt.

Såsom jag förstår det så finns i köpeavtal (av husen) skrivet att båtplats ingår. Detta är självklart en anledning till att personer anser att de är berättigade till sin båtplats genom husköpet. Den naturliga frågan är såklart om det är en specifik båtplats som ingår eller enbart en rätt att erhålla båtplats genom föreningen. Dvs, är det specificerat exakt vilken båtplats som följer av husköpet?

Se vidare detta uttalande från Mäklarsamfundet: <http://www.maklarsamfundet.se/batplats-ingar>

Oberoende av svaret på föregående fråga: att båtplats ingår betyder inte att det är fråga om en äganderätt till båtplatsen. Snarare är det en rätt till en båtplats om ägaren av huset erlägger en årlig avgift. Jämför exempelvis om det framgår av ett köpeavtal att en parkeringsplats ingår utanför en hustomt. Det är inte heller en äganderätt i vanliga fall utan en nyttjanderätt.

Såsom du beskriver det så tyder därför det mesta på att det är nyttjanderätter. Det verkar vidare inte finnas något fastighetsrättsligt som knyter båtplatser till specifika hus. Jag har vidare svårt att se hur detta skulle vara möjligt över huvud taget om det inte är servitut. Och jag är inte ens säker på att det hade varit möjligt med servitut i denna situation.

För tydlighets skull: En nyttjanderätt kan sägas upp av båda parter med uppsägningstid. Det innebär således att Föreningen skulle kunna säga upp avtal om båtplats (även om skriftliga avtal inte finns). Vissa specifika arrendetyper har olika regler om uppsägning men i grunden kan de sägas upp med några månaders uppsägningstid. Vad skälig uppsägningstid är beror alltid på den specifika situationen men en uppsägningstid på 3-6 månader borde vara rimligt för en båtplats.

Generellt kan sägas att då föreningen bekostat bryggorna för medlemmarnas pengar så måste bryggorna anses ägas av föreningen (eller medlemmarna gemensamt om man nu ska vara korrekt) Oavsett om föreningen tagit ut en avgift för att medlemmarna skulle åtnjuta båtplats så måste det fortfarande stå klart att föreningen äger bryggorna. Därav är båtplatserna att betrakta som nyttjanderätter för vardera medlem. Detta kan också förklaras med att nyttjanderätten följer av medlemskap i föreningen.

Jag förstår helt att det är svårnavigerat att hitta en lösning som alla kan tänka sig i föreningen. Jag tycker dock att oavsett vad som händer så bör föreningen ta tag i att skriva avtal avseende båtplatserna samt göra klart i stadgarna vad som händer med specifika båtplatser när folk flyttar. Jag tror nämligen inte denna fråga kommer bli enklare att reda i vid något annat tillfälle.

Spännande fråga för övrigt. Det är bara att höra av dig om du vill diskutera eller om det är något du undrar.
/ C

”Båtplats ingår”

[<< Tillbaka till nyhetsbrevet](#)

8 juni 2017

Under den senaste tiden har Mäklarsamfundets kundombudsman fått flera telefonsamtal från köpare som blivit utlovade båtplats i samband med att de förvärvat en bostad. Senare har det dock visat sig att köparen inte haft rätt att överta båtplatsen och kritik har i vissa fall riktats mot mäklaren, då köparen ansett att mäklaren lämnat

felaktig eller otydlig information om båtplatsen.

En båtplats vid en brygga eller kaj torde i de flesta fall räknas som ett lägenhetsarrende. Det finns inga regler i jordabalken som reglerar lägenhetsarrendatorns rätt att överlåta arrendet utan frågan får istället bedömas utifrån allmänna avtalsrättsliga principer. Det innebär att arrendet endast kan överlåtas när arrendeavtalet ger arrendatorn denna rätt eller när jordägaren annars accepterar att arrendet överlåts. En lägenhetsarrendator har inte heller något besittningsskydd, vilket innebär att arrendatorn inte har rätt att få arrendeavtalet förlängt när arrendeavtalet upphör.

En fastighet kan även genom servitut ha rätt att använda en annan fastighets brygga. Ett servitut är knutet till en viss fastighet och inte till en viss person. Servitut kan skrivas in för att säkerställa att servitutet gäller i förhållande till en ny ägare. Ett servitut kan inte sägas upp, men ett avtalsservitut kan under vissa förhållanden hävas av någon av parterna. Ett officialservitut kan ändras eller upphävas genom en lantmäteriförrättning. Servitut är en starkare rättighet jämfört med lägenhetsarrende.

Det kan även vara fråga om en benefik nyttjanderätt om det inte utgår något vederlag för nyttjandet av båtplatsen. En benefik nyttjanderätt, som gäller tills vidare, kan normalt sägas upp med iakttagande av skälig uppsägningstid.

Om båtplatsen också omfattar en vinterförvaringsplats inomhus så rör det sig om lokalhyra och hyreslagen är i så fall tillämplig på vinterförvaringsplatsen.

När en säljare uppger att en båtplats ingår i överlåtelsen så är det viktigt att som mäklare lämna information till spekulanter och köpare med vilken rätt en sådan båtplats innehas. Om rätten att nyttja båtplatsen inte följer fastigheten så måste köparen göras införstådd med att det inte kan lämnas några garantier att köparen faktiskt kommer att få överta båtplatsen.

Magnus Sallnäs

Bitr. förbundsjurist

[Bolagsverket](#) om ideella föreningar:

För att en förening ska vara ideell krävs att den har ett ideellt ändamål. Som ideellt får man i regel räkna varje syfte som inte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Om medlemmarna gynnas ekonomiskt i en näringsdrivande ideell förening har föreningen förmodligen övergått till att bli en ekonomisk förening.

[Voluntarius](#) om att det inte finns någon lag om ideella föreningar:

Det finns i Sverige ingen speciallag om ideella föreningar. Det innebär inte att de är "laglösa". Ideella föreningar har nämligen sina egna "lagar" i form av yttre god förenings sed och föreningspraxis, och inre stadgar och intern praxis. Mycket av detta är så kallad tyst kunskap, alltså inte nedskriven, som endast kan läras genom att vara föreningsaktiv.

Det finns dessutom generella regler för associationer som också gäller för ideella föreningar. Dessa är enligt Hemström 2005 sid 18 fyra spärrar som begränsar såväl styrelsens som årsmötets rätt att fatta beslut. De fyra spärrarna är:

1. Beslut får inte strida mot föreningens ändamål (vanligtvis den andra paragrafen i stadgarna).
2. De som är verksamma inom föreningen är bundna (inte bara av ändamålet, utan också) av den verksamhet man kommit överens om att ägna sig åt.
3. Alla medlemmar har lika rätt. Det kallas "likhetsgrundsatsen".
4. "Generalklausulen" innebär "att de som har bestämmanderätten inte får fatta beslut eller vidta åtgärder som är ägnade att bereda någon en otillbörlig fördel till nackdel för organisationen eller annan medlem".

[Voluntarius](#) om ägande i en ideell förening:

Medlemmarna äger sin förening. Vad innebär det?

Inget individuellt ägande ...

Medlemmarna i en ideell förening äger föreningen. Det är inte ett individuellt ägande. Medlemmen har ingen andel som kan överlåtas eller säljas till någon annan. Föreningsägandet innebär inte heller att medlemmen äger rätt att vid nedläggning till exempel få ut någon andel av föreningens tillgångar.

... utan ett kollektivt ägande

Medlemmarnas ägande av föreningen är ett kollektivt ägande. Det är medlemmarna som grupp som äger föreningen. I denna grupp är individerna utbytbara utan att föreningen, dess stadgar eller syfte behöver ändras. På juridiskt språk är föreningen därför en "öppen association". Det gör att föreningar på ett flexibelt sätt kan växa och krympa och kan leva kvar generation efter generation. Detta är ett av skälen till att föreningar kan bli så mycket äldre än företag som med undantag av aktiebolagen alla är "slutna associationer".

En effekt av det kollektiva ägandet av föreningen och alla dess tillgångar är att det en enskild medlem bidrar med till föreningen, till exempel arbete eller gåvor, blir föreningens egendom helt och hållet och inte kan fås tillbaka.

En annan effekt av det kollektiva ägandet är att medlemmarna inte har ett individuellt, utan ett kollektivt ansvar för sin förening. Detta ansvar utövas i första hand på årsmötet.