

**PM**  
**BRYGGOR KUNGSHATT**

Kungshättans sportstugeförening u p a har givit undertecknad i uppdrag att bedöma med vilken rätt ett antal privata bryggor är uppförda på samfällighetens område samt vidare hur detta kan regleras framgent.

Föreningens årsmöte har givit följande uppdrag till styrelsen.

”Årsmötet gav styrelsen i uppdrag att till nästa årsmöte undersöka möjligheterna att skriva någon form av avtal mellan föreningen och ägarna till de privata bryggorna på föreningens mark”.

Kungshättans sportstugeförening u p a är ägare av fastigheten Kungshatt 1:96.

De aktuella bryggorna är placerade på fastigheten Kungshatt 1:96, som ägs av Kungshättans sportstugeförening.

Kungshättans sportstugeförenings stadgar anger föreningens ändamål såsom varande att tillvarata tomtägarnas intressen genom underhåll av föreningens gemensamma egendom samt kollektivt arbeta för densamma.

Av Kungshättans sportstugeförenings ordningsregler framgår att enskilda bryggor endast får byggas efter tillstånd av årsmöte. För om- och/eller tillbyggnad krävs styrelsens tillstånd.

De privata bryggor som avses ligger inom kv Norsen (8st) och Mörten (ca 12 st) och skall enligt uppgift vara 20 till antalet. Jag utgår i min bedömning ifrån att bryggorna är uppförda på föreningens fastighet Kungshatt 1:96, se bilagda karta.

Viktigt för bedömningen är dels vem som äger själva brygganläggningen, dels med vilken rätt brygganläggningen ligger på fastigheten.

Enligt uppgift byggdes de första privata bryggorna någon gång under 1950-talet.

Själva brygganläggningarna synes tillhöra de fastighetsägare som nyttjar de privata bryggorna ifråga. Det är säkerligen svårt att göra en uppdelning av ägandet när det troliga är att man byggt till i olika omgångar och att det har varit olika ägare som nyttjat bryggorna. Jag utgår dock ifrån att ägandet av anläggningarna motsvaras av nyttjandet.

Av det material som översänts framgår med tydlighet att bryggorna har uppförts med tillstånd, vilket innebär att någon rättighet föreligger. Någon ersättning har inte utgått till fastighetsägaren för nyttjandet varför min bedömning är att det rör sig om en vederlagsfri nyttjanderätt som givits. En dylik rättighet kan sägas upp med iakttagande av skälig uppsägningstid, vanligtvis ett år med beaktande av att bryggorna har funnits under lång tid.

Svar på frågeställningar.

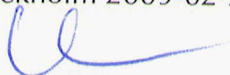
1. Vid dyl privata bryggor är det vanligaste att de som faktiskt uppfört bryggorna även är de som äger dem. Det är mycket sällan privatpersoner bygger för någon annan. Jag utgår därför ifrån att fastighetsägarna samäger de privata bryggorna.
2. Föreningen kan inte tvångsvis lösa in bryggorna. Däremot kan föreningen med iakttagande av uppsägningstid ett år säga upp nyttjanderätten till upphörande och hemställa om att bryggorna tas bort.

En vanlig förlikning är när resp ägare av bryggorna väl förstår att bryggorna kommer att tas bort att man istället överlåter bryggorna "frivilligt" till föreningen för att därefter få ett vanligt nyttjanderättsavtal för själva bryggplatsen.

3. Naturligtvis kan föreningen välja att skriva avtal med fastighetsägarna om nyttjanderätt för att ha bryggor på föreningens fastighet. I ett dyl avtal skall tiden, ersättningen, skötselansvaret m m regleras.

4. Det är ingen idé att skriva avtal med bara några av ägarna då det inte löser situationen.
5. Min bedömning att det inte erfordras bygglov för de anläggningar som är aktuella. Jag förutsätter att bryggorna är mindre än 15 meter och att det endast är några bryggplatser per brygga. Däremot skulle det i dagsläget, om man behöver nyuppföra en dyl brygga, erfordras dispens från strandskyddsbestämmelserna.
6. Något bygglov för vägar erfordras inte. Däremot kan det erfordras dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggande av vägar.

Stockholm 2009-02-25



Viveca Dahlin