

Samfällighetsutredning med förslag till förändring

Marita Falk

Marie Svensson



EXAMENSARBETE

Lantmäteringenjör 120 poäng

Institutionen för teknik, matematik och datavetenskap

EXAMENSARBETE

Samfällighetsutredning med förslag till förändring

Sammanfattning

Vi fick vårt examensarbete genom en bekant som behövde hjälp med att utreda en samfällighet. En samfällighet är ett mark- eller vattenområde som ägs gemensamt av flera fastigheter. Samfälligheten som vi fått i uppdrag att utreda, äger hans moder andel i och han är dessutom ägare till hälften av en fastighet som angränsar till denna samfällighet. Vi fick även i uppgift att ge förslag på hur han skulle kunna göra för att använda samfälligheten i eget syfte t.ex. arrende eller fastighetsreglering.

En samfällighet kan ligga orörd i många år och ägarförhållandena kan ha fallit i glömska. Det är inte förrän den blir inblandad i ett lantmäteriärende av något slag som detta blir utrett. Det man först måste göra är att ta fram de akter som hör till ärendet. Man utreder ägarförhållandet som det såg ut vid den tidpunkt det tillkom. Man går därefter vidare och undersöker om det har hänt något med de berörda fastigheterna som t.ex. att de har blivit uppdelade genom arvsskiften men de kan även ha blivit förändrade genom olika förrättningar.

Författare:	Marita Falk, Marie Svensson		
Examinator:	Universitetsadjunkt Peter Brynte		
Handledare:	Peter Brynte, Högskolan Väst		
Program:	Lantmäteringenjör 120 poäng		
Ämne:	Lantmäteriteknik	Examensnivå:	C-nivå
Datum:	2006-05-30	Rapportnummer:	2006:LA04
Nyckelord:	Samfällighetsutredning, arrende, fastighetsreglering, förrättning, legalisering.		
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för teknik, matematik och datavetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se		

BACHELOR'S THESIS

An investigation into a piece of common land, with a proposal of change

Summary

We got this work through an acquaintance who needed assistance investigating a piece of common land. Common land is an area of firm ground or water, which is owned jointly by several properties. This particular domain, that we are investigating, is partly owned by his mother. He is himself joint owner of a property that is adjacent to this piece of common land. We were also given the task of making a proposal on how he could use the domain for his own purpose, e.g. leasehold or regulation of real estate.

A piece of common land can stay untouched for many years and the state of proprietorship might be forgotten. This will not be made clear until the land is involved in some kind of survey. The first thing to do is to bring out all documents relevant to the case, and investigate the ownership at the time the common land was created. After that one need to find out if something has happened to the adherent properties, e.g. if they have been divided through distribution of an estate or been changed by other official duties.

Author:	Marita Falk, Marie Svensson		
Examiner:	Lecturer Peter Brynte		
Advisor:	Peter Brynte, University West		
Programme:	Land surveying Engineering 120 points		
Subject:	Land surveying Engineering	Level:	C-level
Date:	May 30, 2006	Report Number:	2006:LA04
Keywords:	Common land investigation, leasehold, regulation of real estate, official dutie, legalization.		
Publisher:	University West, Department of Technology, Mathematics and Computer Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se		

Förord

Att göra en utredning av detta slag kräver att man lägger mycket tid på att tyda gamla lantmäteriakter. Både den ålderdomliga texten och skrivstil som gör att detta är tidskrävande.

De flesta lantmäteriakter är i dag digitaliserade och går att få tillgång till på landets statliga lantmäterimyndigheter. Vi har tagit del av akter och registerutdrag om fastigheter som berört vårt arbete på lantmäteriet i Göteborg.

Vi har även behövt intervjua vår uppdragsgivare Mikael Carlsson där vi har fått ta del av en gammal överenskommelse, samt information om hur det ser ut idag. Vi har varit i kontakt med byggnadsnämnden och en tjänsteman på kommunen om vad Orust kommun har för regleringar gällande strandskydd, rivningslov, bygglov o.dyl.

I vårt arbete med att värdera samfälligheten har vi haft kontakt med markingenjör Britt Nordin, Orust kommun, Jan Rydberg, Tjörns kommun och några privata båtföreningar för att få ett trovärdigt och jämförbart material, och kunna få fram ett användbart resultat. I samband med vårt arbete med att värdera samfälligheten har vi även fått mycket god hjälp av Håkan Olsson på Forum Fastigheter, Göteborg.

Vi vill tacka Peter Brynte vår handledare på Högskolan Väst för all hjälp och djupa engagemang i vårt arbete.

Till sist vill vi tacka Gertrud Wiking på biblioteket, lantmäteriet i Gävle för all hjälp med information om ensittarlagen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	i
Summary.....	ii
Förord.....	iii
Innehållsförteckning.....	iv
Nomenklatur.....	v
1 Bakgrund	1
2 Syfte och mål.....	1
3 Avgränsningar.....	1
4 Skiftesformer.....	2
4.1 Storskifte	2
4.2 Laga skifte	3
5 Boxviks samsplan- strandbacken	5
6 Fastighetsrättsliga åtgärder efter skiftet år 1837	6
6.1 Hemmansklyvning	6
6.2 Ägostyckning	7
6.3 Legalisering – Sämjedelning	7
6.4 Sammanläggning	7
6.5 Överenskommelse - Ensittarlag.....	8
7 Förslag till förändring.....	10
7.1 Köp	11
7.2 Avstyckning	11
7.3 Fastighetsreglering	12
7.4 Arrende.....	14
7.5 Värdering.....	16
Källförteckning.....	23

Bilagor

- A Överenskommelse
- B Orust Boxvik

Nomenklatur

FBL	Fastighetsbildningslagen
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och Bygglagen
SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter

1 Bakgrund

Går man tillbaka i tiden till 1700-talet och tittar på hur fastighetsindelningen såg ut då, kommer man att upptäcka att ägoindelningen var splittrad, detta berodde på att äldre skiftesmetoder inte alltid var den bästa lösningen. Man började med storskifte för att fastighetsägarna ville ha ägorna samlade och därmed ha lättare att bruka jorden, som var ett högt ställt mål från statsmakterna.

Vid storskifte blev ofta ägorna till varje fastighetsägare ändå utlagda i många skiften. Bostadshusen som ofta låg tätt samlade i byn med ägorna utspridda runt om försvårade att en lämplig skiftesläggning av ägorna skulle kunna komma till stånd. Det fanns ingen möjlighet att flytta byggnaderna tvångsvis. Detta gjorde att man så småningom införde laga skifte. Skiftesstadgan förändrades vid ett flertal tillfällen senast år 1866. Med laga skifte ville man att varje delägare skulle få jämgoda skifteslotter. Boxvik som ligger på västra Orust var inget undantag, här har laga skifte utförts vid ett flertal tillfällen. När man utförde laga skifte var det inte ovanligt att vissa områden blev gemensamma för alla i skifteslaget, det kunde vara en strandplats men väldigt vanligt var gemensamma vägar.

Idag är många av dessa gemensamma områden längs bohuskusten ej utredda pga. att de ej har varit berörda av någon senare lantmäteriförrättning. Vi har fått i uppdrag av M Carlsson att utreda en samfällighet som han är berörd av, både som närstående till en fastighetsägare som har del i samfälligheten men även som delägare till en angränsande fastighet. Detta är ett ämne som vi båda är intresserade av och ville fördjupa oss i.

2 Syfte och mål

Vårt syfte och mål är att utreda ägarförhållandena i samfälligheten samt ge förslag på hur M Carlsson skulle kunna nyttja samfälligheten på ett legalt sätt. Målet har även varit att värdera samfälligheten i syfte att M Carlsson eventuellt skulle kunna arrendera samfälligheten eller eventuellt köpa loss den.

3 Avgränsningar

Arbetet begränsas till att utreda en speciell samfällighet. Men även hur man lagenligt kan få full tillgänglighet till samfälligheten om man inte har del i samfälligheten.

4 Skiftesformer

4.1 Storskifte

I början på 1700-talet medverkade krig och missväxt till att befolkningen blev minskad jämfört med tidigare, efter krigets slut följde en kraftig befolkningsökning vilket ställde stora krav på att jordbruksproduktionen skulle öka. Då jordbrukets utveckling var viktig, var den splittrade indelningen av ägorna, som uppkommit genom äldre skiftesmetoder ej gynnsam. Det var inte alltid som jordbruket kunde drivas på ett rationellt sett.

Jakob Faggot som år 1747 blev utnämnd till överdirektör för lantmäteriet. Han ansåg att tidigare sätt att fördela mark mellan byafolk med s.k. solskifte var föråldrat och rekommenderade därför att man skulle lägga jorden i storskifte. Innebörden av detta var att varje hemman skulle få all sin mark utlagt i ett enda skifte, vilket skulle gynna jordbruket. Varje delägare skulle ovillkorligt kunna begära att nytt skifte kom till stånd.

J Faggot angav en promemoria angående skiftesmetoder till landets lagkommission vilket ledde till vad som brukar kallas den första storskiftesförfattningen. År 1749 utfärdades ”Kungl. Maj:ts förordning angående Lantmätare och Theras förrättningar”.

Författningens innehåll var inte riktigt som Jakob Faggot hade tänkt sig bl.a. stod där inget om att en delägare ovillkorligt skulle kunna begära att nytt skifte kom till stånd. Lantmätaren borde dock för byafolket framhålla att det var olämpligt med solskifte eftersom det innebar en splittrad indelning av ägorna. Om byafolket var överens kunde ägorna jämkas så att varje gård kunde få sina ägor på ett ställe eller i ett mindre antal skiften. I och med att författningen inte innehöll något beträffande rätten för varje enskild delägare att begära skifte, fick den dock ingen större praktisk betydelse.

Behovet av att åker och äng blev storskiftade fanns dock kvar och riksdagen gjorde en hemställan år 1751-52 till Kungl. Maj:t om detta. År 1752 sände Kungl. Maj:t ut ett brev till alla landshövdingar i landet där det framkom att varje bydelägare som kunde bevisa att hans mark var lika mycket värd som sina grannars kunde begära att ett storskifte kom till stånd. Svårigheten i detta var dock att det var svårt för bydelägare att bevisa markens lika värde.

År 1783 infördes det en ny förordning där det angavs att storskifte måste utföras med en lantmätares medverkan, detta var det första krav som ställdes på att det var en lantmätare som skulle genomföra ett storskifte.

Omfattningen av ett storskifte var att det skulle omfatta en hel bys ägor. Om ett hemman delats upp kunde detta inte skiftas var för sig. Det var dock tillåtet och vanligt att endast viss mark skiftades t.ex. åker och äng.

Storskifte innebar att varje bydelägare skulle få sin mark utlagd i ett skifte eller i så få skiften som möjligt, vilket också var Faggots tanke med storskifte. Vid storskifte blev ofta ägorna till varje bydelägare ändå utlagda i många skiften, det kan finnas många orsaker till detta. Det faktum att bostadshusen låg tätt samlade i byn och ägorna utspridda runtom, försvårade att en lämplig skiftesläggning av ägorna skulle kunna komma till stånd. Det var svårt att flytta byggnaderna. När man beslutade att storskifte skulle ske, var man tvungen att bestämma vilken delningsgrund som skulle gälla, med delningsgrund menades det ”mått” efter vilket man avgjorde vad varje delägare ägde före skiftet. Delningsgrunden kunde t.ex. vara vilken mark som innehades eller hur stor kvotdel i byn som man ägde. Den ägda andelen i byn blev avgörande för att avgöra fastigheternas andel i samfällad mark. [2]

År 1783 genomfördes ett storskifte över Boxviks hemman.

4.2 Laga skifte

Önskemålet från statsmakterna kvarstod dock, att skapa en gynnsam och lämplig arrondering som kunde passa i vilket landskap som helst i landet, oavsett topografi.

Skiftesförfattningarna i landet omarbetades och resultatet blev att en ny skiftesstadga utkom år 1827. Denna introducerade en ny skiftesform, laga skifte. Skiftesstadgan omarbetades ett flertal gånger, gällande detaljer och fick år 1866 en slutlig utformning. Detta medförde att tidigare skiftesförordningar blev upphävda. 1827 års skiftesstadga gällde så småningom i större delen av landet, för Kopparbergs län gjordes dock vissa undantag.

Meningen med laga skifte var att varje bydelägare skulle få jämn goda skifteslotter som motsvarande vad han ägde i andel i byn. Man skulle inte behöva få större andel av den sämre jorden än någon annan och inte heller bli lidande av skiftenas läge.

Man utförde laga skifte inom ett skifteslag, som omfattade all jord inom en bys gemensamma rågångar. Med rågångar menas gränser mellan fastigheter eller ägor, dessa anges med råmärken eller i skog genom upphuggen rågata. Även all jord inom ett enstaka hemmans rågångar ägor eller av gemensamma markområden som undantagits vid tidigare skifte kunde vara ett skifteslag.

Det fanns villkor för att laga skifte skulle få utföras, t.ex. att marken ej tidigare varit skiftad men också om byn eller hemmanet ägdes av minst två personer som hade olika uppfattningar om hur marken skulle delas eller användas. Ett annat villkor var att den som sökte laga skifte fram till år 1883 var tvungen att vara en s.k. besutten person. En person betraktades som besutten om han ägde tillräckligt mycket jord i ett hemman att han kunde leva på det. Bydelägare som ägde andel i byn hade behörighet att söka laga skifte, dvs. äga skiftesvitsord. Det räckte inte med att man ägde ett markområde inom byn, utan man var tvungen att äga andel i själva byn.

Detaljerade bestämmelser fanns i skiftesstadgan bl.a. högsta antal skiften för varje delägare var satta till tre (förutom i Norrland och på Gotland där fler skiften fick läggas ut). Skiftenas längd skulle om möjligt inte vara längre än två gånger bredden, vilket var extra viktigt då det handlade om inrösningsjord. Man ville skapa en lämplig indelning av ägorna för att jordbruket skulle kunna skötas på bästa sätt. Inrösningsjord var sådan mark som hävdades eller var lämplig att använda för att odla på, och avrösningsjord var mark som inte gick att odla på.

Även vid laga skifte använde man sig av en delningsgrund då man skulle fastlägga hur mycket mark var och en skulle bli tillskiftad och för att bestämma detta kartlades skiftet. I kartan satte man figurnummer med ett gradtal, för att uppskatta dess innehåll och värde. Över samtliga figurnummer uppräktades en förteckning där var och ens innehav kunde uppskattas och beräknas. Alla delägarnas uppskattade ägande skulle vara lika både före och efter skiftet. Vad var och en fick tillskiftat sig redovisades sedan i en s.k. delningsbeskrivning.

Ofta undantog man markområden som skulle vara gemensamma för delägarna, vanligtvis gjorde man det med vägarna inom byn. Man undantog också många gånger gemensamma sandtag, diken och under vissa perioder även vatten.

Det fanns inga servitutsbestämmelser i skiftesstadgan men det betraktades som att det var tillåtet att servitut bildades. Servitutsbildning var vanligt för att delägarna i

skifteslaget skulle ha rätt att ta sig över varandras skiften, t.ex. för att driva sina djur över någon annans mark.

Hela laga skiftets handlingar, såsom karta, protokoll, delningsbeskrivning, överenskommelser m.m. samlades i en akt som blev arkiverad hos Länsstyrelsen. [2]

5 Boxviks samsplan- strandbacken

Laga skifte har utförts ett flertal gånger över Boxviks hemman och för att utreda ägandeförhållandet i den aktuella samfälligheten har vi fått åka till Lantmäteriets arkiv i Göteborg som nu till stora delar är digitaliserat.

Samfälligheten som i allmänt tal kallas Boxviks samsplan, kallas i aktuell lantmäteriakt 14-TEG-234 för strandbacken. Detta laga skifte pågick under några år och vann laga kraft år 1837. Vårt arbete i denna akt började med att vi tolkade den gamla texten, detta var inte helt enkelt då språk, stavning och handstil var annorlunda mot idag.

Efter hand som vår tolkning fortskred förstod vi också handlingarnas innehåll och betydelse. I akten framkom att delägarna i byn träffat en överenskommelse om att behålla uttagna vägar som gemensamma och att även anlägga en ny väg ner mot strandbacken. Strandbackar enligt en tidigare upprättad karta skulle behållas till samma vidd. Likaså undantogs en sandgrop som gemensam.

Då vi jämfört och studerat dagens karta med kartan från den nämnda akten, har vi kommit fram till att en av de nämnda strandbackarna är just, Boxviks samsplan som vi har till uppgift att utreda. I delningsbeskrivningen har varje skifte fått ett eget figurnummer men de områden som skulle behållas som gemensamma fick ej något figurnummer utan undantogs.

De fastigheter som är omnämnda i akten är Orust Boxvik 1:2-1:6 dessa har del i de omnämnda samfälligheterna. Vägarna och en av strandbackarna har varit berörda i lantmåteriförrättningar och är därmed utredda.

När vi nu visste att vi hittat rätt, kontrollerade vi i lantmäteriets fastighetsregister för att se efter vad som hänt med fastigheterna som var delaktiga i detta laga skifte. Efter denna utredning framkom att det finns 15 fastigheter som äger andel i samfälligheten.

Av dessa 15 fastigheter finns det totalt 10 fastighetsägare pga. att två fastighetsägare innehar tre fastigheter vardera och en fastighetsägare innehar två fastigheter.

Från de nu levande fastigheterna har ibland avstyckningar skett men vi kan ej finna att någon av dessa skulle ha fått med sig någon andel i samfälligheten, för att åskådliggöra ägarförhållandet har vi gjort en schematisk bild, (se bilaga B).

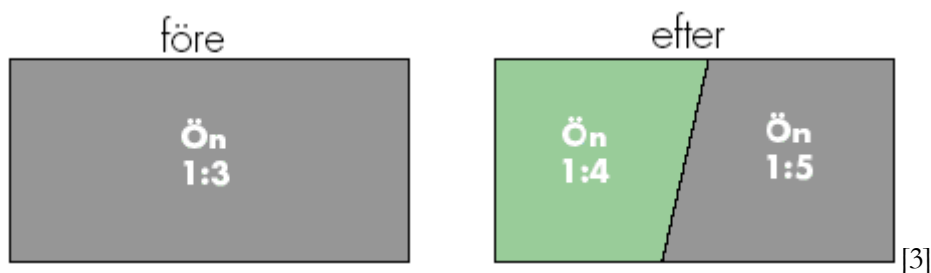
Gällande förvaltningsregler för samfälligheten är att den är delägarförvaltd eftersom inte en samfällighetsförening är bildad. Betydelsen av att en samfällighet är delägarförvaltd är att om man ska vidta några åtgärder måste alla delägare vara överens. Om det skulle uppstå en tvist mellan delägarna i någon fråga kan någon av delägarna begära att lantmäterimyndigheten löser tvisten 6-7 § Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFL. [1]

6 Fastighetsrättsliga åtgärder efter skiftet år 1837

6.1 Hemmansklyvning

Orust Boxvik 1:3-1:5 har blivit uppdelade genom hemmansklyvning, alla tre fastigheterna blev indelade till fyra fastigheter vardera. Orust Boxvik 1:3 blev uppdelad till Orust Boxvik 1:17-1:20, Orust Boxvik 1:4 blev uppdelad till Orust Boxvik 1:7-1:10 och Orust Boxvik 1:5 blev uppdelad till Orust Boxvik 1:11-1:14.

För att dela ett hemman med flera delägare använde man sig av hemmansklyvning. Varje delägare fick ett område som motsvarade vad de ägde i andel innan hemmanet delats upp. Varje hemmansdel fick automatiskt del i samfällda områden som ursprungshemmanet haft del i. Rätt att genom hemmansklyvning dela ett hemman, har haft växlande regler och har förekommit under flera hundra år. Även förbud mot detta har funnits under vissa tidsperioder. Särskilda bestämmelser infördes dock i skiftesstadgorna om laga skifte, en särskild förordning om hemmansklyvning blev gällande år 1881. Rättigheten till hemmansklyvning blev då i princip fri. [1]



6.2 Ägostyckning

En ägostyckning utfördes på Orust Boxvik 1:2 år 1922, två fastigheter bildades Orust Boxvik 1:21 och 1:22.

Ägostyckning är en delningsform som infördes år 1896, av jordpolitiska skäl då man ville verka för att små jordbruk skulle kunna bildas. Vid ägostyckning kunde ett hemman delas upp i olika områden även om fastigheten bara hade en ägare, till skillnad mot hemmansklyvning som avsåg fastigheter med flera ägare. Även vid ägostyckning fick fastigheterna som nybildades del i det ursprungliga hemmanets andel i samfällda markområden. Fastighetsägaren hade rätt att välja om han ville behålla de nya fastigheterna eller sälja dem. [1]

6.3 Legalisering – Sämjedelning

På Orust Boxvik 1:18 gjordes år 1969 en legalisering av sämjedelning och fastigheterna Orust Boxvik 1:53 och 1:54 registrerades därigenom.

Idag gör lagen gällande att äganderätten till mark måste överensstämja med fastighetsindelningen, det vill säga att man bara kan äga markområden som täcker hela fastigheter. Möjligt är dock att äga en fastighet tillsammans. Två eller flera personer äger då en viss andel var av fastigheten, de kan ej dela upp fastigheten mellan sig i olika markområden. [1] En sådan privat uppdelning dvs. sämjedelning, var möjlig att göra före 1 juli 1962 och kan bli offentligt erkänd genom en legalisering. Sämjedelning är ej längre tillåten. [4]

6.4 Sammanläggning

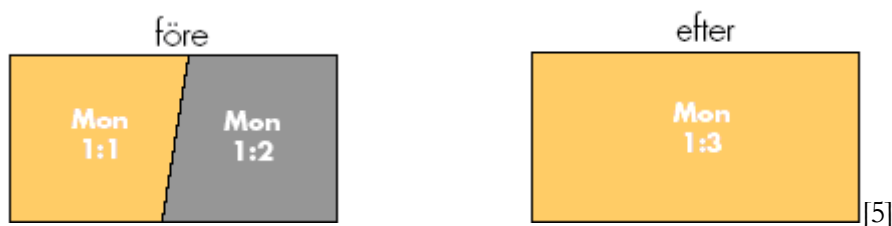
En sammanläggning har skett år 1943 av fastigheterna Orust Boxvik 1:21 och 1:20 och därmed bildades fastigheten Orust Boxvik 1:26.

En sammanläggning medför att någon som äger två eller flera fastigheter eller fastighetsdelar, kan lägga ihop dessa till bara en fastighet. Även styckningslotter och klyvningslotter kan därmed ingå i en sammanläggning enligt 12 kap Fastighetsbildningslagen, FBL. Villkoret är att fastigheterna ägs av samma person eller att äganderätten i fastigheterna är uppdelad på samma vis i de fastigheter som ska sammanläggas. Fastigheterna måste även innehas med samma rätt, t.ex. får inte en

vara enskild egendom och en vara giftorättsgods. Ett undantag finns i 12 kap 2 § FBL, då fastigheter som ägs av äkta makar under särskilda villkor kan sammanläggas.

I 12 kap 5 § FBL finns en del särskilda bestämmelser till skydd för eventuella inteckningshavare.

De fastigheter som ingår i en sammanläggning upphör att finnas till och den nya fastigheten ärver alla de rättigheter och även skyldigheter från de ursprungliga fastigheterna. [1]



Endast en av fastigheterna som ingick vid laga skiftet år 1837 finns kvar och det är fastigheten: Orust Boxvik 1:6 (som nu ägs av M Carlssons moder).

6.5 Överenskommelse - Ensittarlag

Vid laga skifte år 1837 bildades bl.a. två samfälligheter som omnämns som strandplatser i akten 14-TEG-234.

Vi har fått ta del av en överenskommelse mellan fastighetsägarna till Orust Boxvik 1:6, 1:7 och 1:14. Där det framkommer att Orust Boxvik 1:6 byter sin del i samfälligheten vid stranden inom fastighet 1:19 mot att ägaren till Orust Boxvik 1:7 samt 1:14 överlät sina delar i samfälligheten vid stranden utanför fastigheten Orust Boxvik 1:46 detta skulle gälla för all framtid, (se bilaga A).

Det vi kom fram till efter att ha undersökt vad som gäller angående denna överenskommelse är att den inte har någon rättsverkan eftersom det handlar om ägarbyte av fast egendom mellan fastigheter. Det innebär att det är en sämjedelning som vid denna tid år 1979 ej var tillåten. Om den skall ha någon rättsverkan måste det ha ansökts om en förrättning och att den också blev genomförd.

Eftersom vår uppdragsgivare äger en ½ del i Orust Boxvik 1:46 som alltså gränsar till den omnämnda strandplatsen, har vi även tagit del av akten 14-TEG-989. I denna akt kunde vi utläsa att den varvsbyggnad som återfinns på samfälligheten idag ägs av Mikael Carlssons moder Hjördis Carlsson. Den är förmodligen ej bygglovsprövad men eftersom den är uppförd innan lovplikt infördes krävdes ej bygglov.

Varvsbyggnaden står på ofri grund vilket betyder att den är lös egendom. Det framkommer av akten 14-TEG-989 att M Carlssons farfar och fader nyttjar samfälligheten och att en del av ägarna har godkänt detta. Enligt ett ställningstagande i HD från år 1957 är det ej okej att upplåta nyttjanderätt i fastighets andel i samfällad mark om inte alla delägarna har lämnat sitt godkännande, det är oklart när upplåtelsen är gjord och den är ej gjord med alla delägarnas samtycke, därför är det svårt att fastställa om den är giltig eller ej.



Egen bild på varvsbyggnaden som är belägen på samfälligheten.



Egen bild över Orust Boxvik 1:46

Fastigheten Orust Boxvik 1:46 bildades vid en inlösningsförrättning enligt ensittarlagen år 1968 där också en gränsbestämning gjordes.

Ensittarlagen kom till i början på 1900-talet, den gav rätt till inlösen. Lagen instiftades av sociala skäl, för att ge möjlighet till äganderätt till det som tidigare arrenderats, för jordbruks- eller bostads ändamål. Dock fanns vissa villkor som var tvungna att vara uppfyllda. Nyttjanderättshavaren måste äga ett boningshus som har tillräcklig standard för honom och hans familj. Ett boningshus ska ha funnits på det upplåttna området och vara uppfört senast 1 januari, 1928. Marken skulle vara upplåten på brukarens livstid eller att ägaren ej skulle ha haft tillgång till marken under 10 år eller att ihop med resterande år av arrendetiden uppgick till mer än 10 år. Det sista villkoret var att minst en fjärdedel av hela lägenhetens värde skulle bestå av brukarens boningshus. Ensittarlagen upphävdes och slutade att gälla år 1976. [6]

7 Förslag till förändring

För att kunna lämna förslag till förändring har vi tittat på två olika sätt att gå till väga. Antingen kan M Carlsson förvärva samfälligheten genom ett köp eller skaffa sig tillgång till den genom en överenskommelse med delägarna om arrende. Vi har tittat på båda möjligheterna.

7.1 Köp

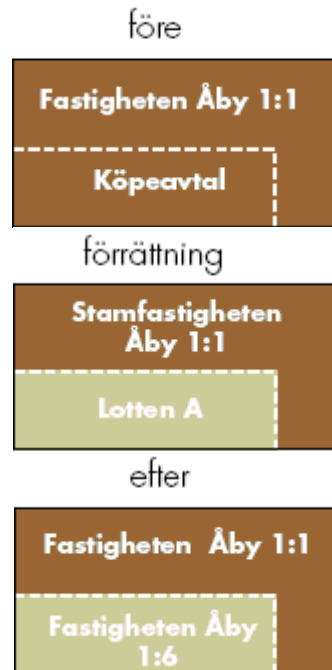
Ett köp kan genomföras genom en överenskommelse mellan M Carlsson och **samtliga** delägare i samfälligheten. Vid köp finns vissa formkrav som måste uppfyllas, samtliga delägare och M Carlsson måste underteckna en köpehandling, det måste ske skriftligt, köpeskillingen måste finnas med samt en överlåtelseförklaring. Vem som helst av säljare eller köpare kan sedan söka om förrättning hos lantmäteriet, förrättningen måste sökas inom 6 månader från det att köpehandling har upprättats. Lagfart skall sökas inom 3 månader från att köpehandlingar har upprättats. Denna tid kan dock bli förlängd när det gäller köp av del av fastighet exempelvis vid avstyckning eftersom kravet på att avstyckning skall sökas senast inom 6 månader är ett legalt villkor för köpet. [7]

Förrättningarna är av två slag i vårt fall, avstyckning och fastighetsreglering.

7.2 Avstyckning

När man har för avsikt att bilda en ny fastighet sker det vanligtvis genom avstyckning. Bestämmelserna om avstyckning finns i 10 kap FBL. Det man gör är att man skiljer av ett markområde från en fastighet som kommer att bilda en ny fastighet.

Det går att genomföra en avstyckning från en samfällighet, antingen en del av den eller hela. Den upphör då att vara samfällig och bildar en ny fastighet. Man kan i samband med avstyckningen bilda servitut vid behov. När avstyckning sker på grund av köp sker äganderättsövergången genom överlåtelsehandlingen och inte till följd av avstyckningen. Därför måste köparen ansöka om lagfart på sitt förvärv. [1]



[8]

7.3 Fastighetsreglering

Särskilda bestämmelser om fastighetsreglering finns att hitta i tredje avdelningen av 5-9 kap FBL. Fastighetsreglering betyder att man ombildar fastigheter.

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet eller del i samfällighet till en annan fastighet. Mest betydelsefull är marköverföring, här gäller i princip vissa begränsningar, som dock till stor del kan avtalas bort. När man gör en marköverföring är det inte bara marken som sådan som följer med utan även byggnader och andra fastighetstillbehör som står på den mark som ska överföras.

Man gör en fastighetsreglering av olika orsaker, det som är utmärkande är att den syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet, man vill åstadkomma så lämpliga fastighetsförhållanden som möjligt. En fastighetsreglering kan också syfta till att ge en fastighet delaktighet i samfällighet.

Vanligast är att de inblandade i förrättningen är överens men en fastighetsreglering kan också ske tvångsvis. För att man ska kunna genomföra en fastighetsreglering måste vissa villkor vara uppfyllda dels som skydd för enskilda intressen och dels skydd för allmänna intressen. Bestämmelserna till skydd för enskilda intressen går att avtala bort de är alltså dispositiva, men bestämmelser till skydd för allmänna intressen gäller alltid även om en fastighetsreglering skulle ske tvångsvis.

De villkor som måste vara uppfyllda är:

Båtnavsvillkoret som innebär att fastighetsregleringen ska ge en mer ändamålsenlig markanvändning, fördelarna skall överväga kostnaderna. Denna bestämmelse är dispositiv och kan därmed avtalas bort, 5 kap 4 § FBL.

Förbättringsvillkoret den fastighet som ansöker om regleringen måste förbättras av åtgärden. Denna bestämmelse är dispositiv och kan därmed avtalas bort, 5 kap 5 § 1 st. FBL.

Opinionsvillkoret om de som berörs av fastighetsregleringen rent allmänt motsätter sig denna och har beaktansvärda skäl för detta kan inte fastighetsregleringen genomföras, 5 kap 5 § 2 st. FBL.

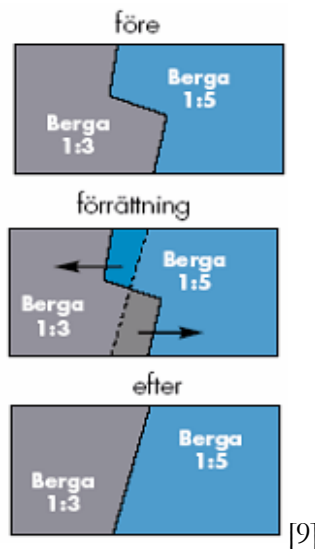
Byggnadsskyddet denna bestämmelse innebär att mark där det står byggnader som tillhör fastighetsägaren inte får överföras om de inte är överens om annat. Om det finns servitut eller nyttjanderätt skall de som har avtalet ha sin rätt kvar efter regleringen. Denna bestämmelse är dispositiv och kan därmed avtalas bort, 5 kap 7 § FBL.

Skyddet för elektrisk starkströmsledning om det finns elektrisk starkströmsledning på marken som ska överföras, kan detta ske endast om den som är ägare till ledningen även efter regleringen får ha kvar denna. Om inte annat har avtalats, 5 kap 7 § 3 st. FBL.

Fastighetskyddet fastighetsreglering får inte ske om den fastighet som blir av med mark lämpar sig sämre än innan för sin användning. Den får heller inte minska väsentligt i värde, ej heller öka väsentligt i värde. Detta skydd för fastigheter kan i vissa fall avtalas bort, t.ex. om en lämpligare fastighetsindelning och en mer ändamålsenlig markanvändning skapas. Denna bestämmelse är dispositiv och kan därmed avtalas bort, 5 kap 8 och 18 §§ FBL.

En fastighet kan både minska och öka i värde. Om en fastighet avstår mark och inte får någon tillbaka skall detta ersättas. Fastighetens marknadsvärdeminskning skall ersättas, dessutom har fastighetsägaren rätt till en skälig andel av den vinst som uppkommer. Detta gäller förutom i vissa undantagssituationer. Bestämmelser om värdering och ersättning finns i 5 kap FBL.

De villkor som måste beaktas ur allmänt perspektiv är bl.a. *lämplighetsvillkoret*, fastigheten skall vara lämpad för sitt ändamål och det får ej ske en fastighetsreglering som strider mot detaljplan om det finns en sådan, 3 kap FBL. [1]



[9]

7.4 Arrende

Ett arrende är en typ av nyttjanderätt som medför att en person har rätt att nyttja en hel eller en del av en fastighet som ägs av någon annan, som om han vore ägare mot en avtalad årlig ersättning. Om inget annat har avtalats skall ersättningen erläggas tre månader före varje arrendeårs utgång.

Ett arrendeavtal har vissa formkrav (ej lägenhetsarrende), det måste upplåtas skriftligt, 8 kap 3 § FBL. Handlingen skall innehålla alla villkor som är avtalade. Skulle det senare tillkomma ändringar eller tillägg måste detta också ske skriftligt, det är dock ej något krav att det sker i den ursprungliga handlingen.

Det finns olika typer av arrende (bostads-, jordbruks-, lägenhets- och anläggningsarrende), det som skulle kunna vara aktuellt i detta fall är ett anläggningsarrende, då det är tänkt att en verksamhet ska kunna bedrivas där.

Ett anläggningsarrende kan användas vid en upplåtelse, om den huvudsakliga anledningen är att arrendatorn ska ha rätt att bibehålla eller upplåta en byggnad/anläggning som är viktig för en näringsverksamhet som arrendatorn bedriver på stället.

Det vanliga är att ett arrende tar sikte på ett långsiktigt nyttjande, för arrendatorn är det då viktigt att en viss minimitid blir avtalad. Det som gäller för ett anläggningsarrende är, att det alltid skall avtalas för *viss tid*. Om ingen tid är uppgjord gäller avtalet i fem år, 11 kap 2 § FBL. Även vissa maximitider gäller, avtalet är ej bindande längre än 25 år, om fastigheten ryms inom ett område som är detaljplanelagt. Maximitiden utanför detaljplanelagt område är 50 år eller om avtalet säger så, arrendatorns livstid.

I allmänhet skall ett arrendeavtal sägas upp för att det skall sluta gälla då arrendetiden löper ut. Beträffande ett anläggningsarrende är uppsägningstiden sex månader innan arrendetiden går ut. Skulle uppsägningen komma senare förlängs arrendetiden automatiskt med avtalad arrendetid dock längst fem år, 3 § 11 kap FBL. Enligt huvudregeln skall motparten underrättas skriftligen om uppsägningen. Om en av parterna vill ändra något villkor i arrendeavtalet är man tvungen att säga upp avtalet. Arrendatorn skall vara aktsam om arrendestället och använda det på avtalat sätt, i annat fall kan arrenderätten bli förverkad. [10]

Vi har tittat på olika arrenden för privata föreningar, Tjörn och Orust kommun och jämfört deras arrendeavgifter för att kunna ge ett rimligt förslag på en arrendeavgift som skulle kunna vara aktuell för M Carlsson.

Det vi kom fram till vid dessa jämförelser var att det förekommer stora skillnader i arrendeavgifterna. Vi har även varit i kontakt med arrendenämnden i Göteborg, de bekräftar svårigheten i att fastställa en skälig arrendeavgift. Vad som är en marknadsmässig arrendeavgiftsnivå är svårt att fastställa pga. att det oftast är privata överenskommelser. Rådet vi fick var att basera avgiften enligt prislistan i Orust kommun. Det vanligaste är dock att en överenskommelse träffas mellan parterna.

På Orust får enskilda personer arrendera mark för sjöbod eller båtplats av Orust kommun för en kostnad av 500 kr/år, denna summa är satt år 1997 och räknas upp med KPI (konsument pris index). I dagsläget betyder det ca 530 kr/år.

Detta skulle betyda att arrendeavgiften skulle hamna på totalt **13 780 kr/år**.

530 kr * 18 st. båtplatser = 9 540 kr/år.

530 kr * 8 st. kallförråd = 4 240 kr/år.

I arrendeavtalet bör det finnas med en ”ändamålsparagraf” där det tydligt är beskrivet för vilket ändamål nyttjanderätten är upplåten.

7.5 Värdering

Värderingsobjekt och omgivning: fastigheten räknas som en industrifastighet, inom värderingsobjektet finns möjlighet till att bedriva en mindre marina med ca 16-20 båtplatser. Och möjlighet finns till uthyrning av utrymme som kan användas till kallförråd för båtutrustning (ca.7-8st) i ett magasin.

Industrifastigheten är belägen i Boxvik, Nösund på Orust, markområdet är beläget vid vattnet. Nösund är ett mindre kustsamhälle på västra Orust, vackert beläget vid havet. Industrifastigheten ligger utom plan dvs. ingen detaljplan finns över området

Fastigheten ligger inom strandskyddat område och belastas av en varvsbyggnad på ofri grund med tillhörande bryggor. Byggnaden på ca 100 kvm är i stort behov av renovering. Bryggorna bör ses över. Varvsbyggnaden skulle kunna byggas om till ett magasin som kan inredas till utrymmen och användas till kallförråd för båtutrustning (ca.7-8st). För att detta ska kunna genomföras krävs mycket arbete och det är naturligtvis kostsamt. Markområdet är på ca 800 kvm.

För vår uppdragsgivare ligger värdet i att han kan bedriva en marinverksamhet av mindre slag. M Carlsson skulle dessutom kunna bedriva verksamheten utan inblandning av andra.

Vissa frågeställningar är nödvändiga att ställa sig:

- Vad är det som genererar ett värde?
- Och för vem är det värdefullt?

Att köpa en fastighet består ofta av förväntningar beroende på vad man tänker använda fastigheten till. Finns framtida nyttor och behov som kan tillfredställas genom fastighetens användning. [11]

Värdepåverkande faktorer:

Översiktsplan: i Plan- och Bygglagen, PBL finns regler som säger att varje kommun skall ha en Översiktsplan som skall vara aktuell och omfatta hela kommunen. Det är tänkt att Översiktsplanen skall ligga till grund för beslut som avser användningen av mark- och vattenområden men även hur kommunens bebyggelse och miljö skall utvecklas och bevaras.

För att syftet med en Översiktsplan skall kunna uppfyllas krävs det att den alltid hålls aktuell. I PBL finns reglerat att Översiktsplanens aktualitet skall ses över av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod genom en s.k. aktualitetsförklaring. [12]

Den nu gällande Översiktsplanen för Orust kommun antogs av kommunfullmäktige 1995-09-28. Planen beskriver ingen förändring i området utan pågående markanvändning fortsätter som det är i dagsläget. Orust kommun håller just nu på med att utarbeta en ny Översiktsplan. Enligt Kerstin Sondén, Planeringssekreterare på Orust kommun finns i nuläget ingen indikation på förändrad markanvändning i området i den nya översiktsplanen.

Strandskydd: i Miljöbalken, MB finns regler om områdesskydd som kan användas för att skydda mark- och vattenområden bl.a. kultur- och naturreservat, vattenskyddsområden och strandskyddsområden. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens rätt till tillgängliga stränder, men även för att värna goda livsvillkor för växter och djur både på land och i vatten.

Strandskyddet omsluter land- och vattenområden som ryms inom 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, och gäller både i planlagt och inte planlagt område. Om inte strandskyddets syfte uppnås med detta kan Länsstyrelsen utöka strandskyddet i området till 300 m från strandlinjen.

Strandskyddet innebär bl. a. att man inte får uppföra nya byggnader, ändra byggnader för att kunna använda dem till ett väsentligt annat ändamål. Anordningar eller anläggningar som gör att allmänheten kan känna sig ovälkommen t.ex. bryggor och staket är ej tillåtet. Att vidta åtgärder som kan försämra för växt- och djurlivet såsom sprida gödsel, fälla träd eller gräva är också förbjudet. Byggnader eller sådant som är nödvändigt för jord- och skogsbruket, fisket eller renskötsel är undantagna från

strandskyddet. Om särskilda skäl finns kan Länsstyrelsen ge dispens från strandskyddet. [13]

Området i och omkring samfälligheten omfattas av strandskydd.

När man värderar denna typ av fastighet måste man ta hänsyn till om fastigheten är belägen inom eller utom plan, men även om vad kommunens översiktsplan säger om framtiden för området.

Läge och omgivning är en stor värdepåverkande faktor. Andra värdepåverkande faktorer är utbud och efterfrågan, samhällsekonomiska och politiska faktorer mm.

Man väljer en lämplig metod för värdering. Vid villa fastigheter är det vanligt att man använder *ortsprismetoden* där man jämför liknande objekt som har sålts i närområdet. I detta fall är det mer lämpligt att använda *avkastningsmetoden/nuvärdemetoden*, den går ut på att man tar hänsyn till vad fastigheten kan inbringa för nettointäkter.

Avkastningsmetoden används på fastigheter som kan generera en ekonomisk avkastning, t.ex. hyresfastigheter, lantbruksfastighet och industrifastighet. I dessa fall relaterar man värdet oftast direkt till den avkastning/driftsnetto som fastigheten kan ge. [14]

”*Avkastningsvärde*: Det värde som erhålles vid diskontering till värdetidpunkten av förväntade framtida nettoavkastningar från värderingsobjekt.” [11, s. 4]

Vid *avkastningsmetoden* nuvärdeberäknas varje års driftsnetto som då förutsätts vara samma varje år, detta kan göras på evig tid eller tidsbegränsas. [11]

Driftsnettot baserar sig på ett genomsnittligt resultat som sträcker sig under ett års tid eftersom det är svårt i metoden att förutse förändringar mellan hyra, drift och underhåll mm. [15]

Kalkylräntan utgörs av realräntan + riskkompensation, den brukar sättas till 4-6 %. Man bortser från inflationen och använder sig av en real kalkyl. Man kan se kalkylräntan som ett direktavkastningskrav på totalt kapital.

Om man evighetskapitaliserar och använder en faktor 20, innebär det att man haft ett räntekrav på 5 %, vilket skulle kunna vara aktuellt i vårt fall.

Mark brukar betecknas som *realvärdesäkert*, pga. att man inte har några kostnader för marken för att värdet ska bestå. [16]

Driftsnetto = hyresintäkter mm – driftskostnader – löpande och periodiskt underhåll – 0.5 % Fastighetsskatt – amortering och ränta för lån på varvsbyggnad.

Driftsnetto * 20 (direktavkastningskrav, framräknat med 5 % ränta) = Värde

Vi har värderat utifrån följande:

Hyresintäkter mm: hyror av båtplatser 45 000 kr (9 st. * 2000 kr + 9 st. * 3000 kr), hyror av kallförråd 16 000 kr (8 st. * 2000 kr), båtupptagning 2000 kr.

Driftskostnader: arbetskostnad och tillsyn 300 kr (inkl moms) * 60 tim.

Löpande och periodiskt underhåll: 19 000 kr (inkl moms).

Fastighetsskatt: 0.5 % av taxeringsvärdet för industrifastighet (40 kr/kvm på Orust, enligt Skatteverket) = $(0.05 \% * 800 \text{ kvm} * 40 \text{ kr}) = 1\ 600 \text{ kr}$.

Amortering och ränta för lån på varvsbyggnad: med ett eventuellt lån på byggnader mm på 200 000 kr med en bunden 5-årig ränta hos Orust Sparbank, som i dagsläget är 4.6% skulle man hamna på en amortering på 4 000 kr/år + ränta 9 200 kr/år om lånet är upplagt på 50 år (4 000 kr + 9 200 kr = 13 200 kr).

Vid värdering av varvsbyggnad och bryggor har vi räknat på följande sätt: Vid nybyggnation skulle en liknande byggnad med bryggor kosta ca 500 000 kr att uppföra, om man gör avdrag för förslitning med ca 300 000 kr, skulle värdet hamna på ca 200 000 kr. Det stora avdraget för förslitning, motiverar vi med att det krävs omfattande renovering för att få byggnaden och bryggorna i gott skick. Denna värdering måste man räkna som en grov uppskattning om en mer exakt värdering ska göras av byggnad och bryggor krävs att man begär in offerter från byggföretag och från dessa drar av för förslitning för att få fram ett återanskaffningskrav.

För att värderingen ska vara relevant måste denna del av värderingen vara med eftersom varvsbyggnaden och tillhörande bryggor är en förutsättning för att samfälligheten ska inbringa någon intäkt. En värdering av detta slag kallas

produktionskostnadsmetoden. Man värderar utifrån vad det skulle ha kostat att bygga nytt, med avdrag för värdeminskning pga. ålder och bruk. [15]

Värde: $(63\ 000 - 18\ 000 - 19\ 000 - 1\ 600 - 13\ 200) * 20 = 224\ 000\ \text{kr}$

Från värdet bör man räkna bort förrättningskostnaden som kommer att bli ca 20 000 kr = **204 000 kr**

Vi har värderat utifrån det lägsta värdet, vid anbud skulle priset kunna bli ett helt annat eftersom det då blir aktuellt med marknadsvärdet för fastigheten. En spekulant kan se befintlig varvsbyggnad och bryggor som ett problem och en belastning, vilket leder till att antalet intressenter minskar.

Belastningen av befintlig varvsbyggnad och bryggor på ofri grund, gör att en framtida köpare endast ställa förhoppningar om en arrendeintäkt. Vad som skulle vara rimligt för en spekulant att betala beror då på vilken arrendeavgift denne skulle kunna få in. Om man utgår ifrån den förut nämnda arrendeavgiften och kapitaliserar den i 20 år skulle intäkten bli 275 600 kr ($20\ \text{år} * 13\ 780\ \text{kr} = 275\ 600\ \text{kr}$). För att få denna intäkt måste en framtida köpare förvärva äganderätten till varvsbyggnaden och bryggorna eller begära att nuvarande ägare tar bort den lösa egendomen och själv uppför motsvarande anläggning. Denna utgift avräknas från intäkten för att få fram en tänkbar vinst. Med detta i beaktande är det inte troligt att någon vill betala mer än ca 250 000 kr.

Marknadsvärdet brukar definieras som det mest sannolika priset som kan fås om fastigheten säljs på den öppna marknaden under normala omständigheter.

På grund av den svårbedömda utvecklingsfaktorn dvs. man kan inte med stor säkerhet fastställa fastighetens framtida användning, skulle en avkastningskalkyl ge detta värde på markområdet **300 000 kr +/- 100 000 kr.**

Ansökan om marköverföring tvångsvis skulle kunna bli aktuellt om ändamålet och syftet kan motiveras mycket tydligt. Vid marköverföring måste kraven i 3 kap FBL bli uppfyllda.

8 Slutsats

På den tid då storskifte och laga skifte genomfördes var det vanligt att man behöll vissa områden som gemensamma vid ägoindelningen. I dagsläget finns det många gemensamma områden där ägarförhållandet ej klarlagts, det är först då de blir inblandade i ett lantmäteriärende som detta blir utrett.

Genom vår utredning har vi kommit fram till att samfälligheten ägs gemensamt av 15 fastigheter med totalt 10 ägare. Samfälligheten är delägarförvaltd, i nuläget finns ingen annan nyttjare än vår uppdragsgivare M Carlsson. På samfälligheten återfinns en varvsbyggnad på ofri grund, där ingen verksamhet i nuläget bedrivs med tillhörande bryggor. Eftersom byggnaden med tillhörande bryggor står på ofri grund, innebär det att det är lös egendom, detta ägs av Hjördis Carlsson, moder till M Carlsson.

För att ha möjlighet att lämna förslag till förändring gällande samfällighetens användning, har vi varit i kontakt med byggnadsnämnden i Orust kommun. Detta för att ta reda på hur de ställer sig till om den nedlagda varvsverksamheten, eller någon liknande verksamhet återupptas. Deras synpunkter var att så länge det går att motivera att verksamheten är den samma krävs inget bygglov. Om man skulle vilja riva varvsbyggnaden för att bygga nytt på samma ställe krävs rivningslov och även bygglov. För att anlägga nya bryggor måste man först få godkännande från Länsstyrelsen.

För att M Carlsson skall kunna bedriva en verksamhet på samfälligheten finns två alternativ. Det kan ske genom ett köp av samfälligheten eller ett avtal om arrende.

Ansökan om en tvångsmässig marköverföring skulle kunna bli aktuellt om ändamålet och syftet kan motiveras mycket tydligt och väl. Vi har inte kunnat motivera det på ett bättre sätt än att de övriga delägarna inte på många år har använt sig av det samfällda området utan den har endast nyttjats av M Carlsson.

Om M Carlsson förvärvar äganderätten av bryggor och varvsbyggnad från dagens ägare och löser ut den andra delägaren från Orust Boxvik 1:46, skulle han kunna hävda en marköverföring av det samfällda området till Orust Boxvik 1:46. En stark koppling skulle finnas om M Carlsson då använde Orust Boxvik 1:46 som bostad till sig och sin familj. M Carlsson skulle kunna hävda att det vore lämpligare om han även ägde markområdet som varvsbyggnaden ligger på och eftersom ingen annan nyttjar marken. Men då det inte är nödvändigt att vara bosatt i närheten för att driva

verksamheten är detta en svaghet. En annan svaghet är att Länsstyrelsen alltid har ett finger med i spelet då det gäller utformning av fastigheter i strandnära läge. Med detta i beaktande kan det vara svårt att motivera en marköverföring med lämplig utformning för den tänkta verksamheten.

En marköverföring skulle förbättra fastighetsindelningen eftersom den förut samfällda marken då blir överförd till en fastighet. Det skulle även kännas naturligt om samfälligheten blir överförd till Orust Boxvik 1:46 eftersom fastighetsindelningen ser ut som den gör. För att ta sig till samfälligheten måste man passera över Orust Boxvik 1:46 ägor. Vid marköverföring måste kraven i 3 kap FBL bli uppfyllda.

Ett köp kan även bli aktuellt genom en överenskommelse mellan alla berörda delägare t.ex. genom fastighetsreglering eller avstyckning. En avstyckning skulle bli det enklaste i detta fall, eftersom M Carlsson ej skulle behöva blanda in den andra delägaren i Orust Boxvik 1:46, utan skulle kunna stå som ensam ägare till den fastighet som då blir bildad. Detta alternativ skulle förmodligen vara lättare att få igenom hos Länsstyrelsen när ändamålet för fastighetsbildningen är att fortsätta med den verksamhet som pågår idag. M Carlsson bör även i så fall yrka om att vattenområdet utanför markområdet bör ingå i den nya fastigheten.

Om inte ett köp blir aktuellt kan man använda sig av ett anläggningsarrende som då upprättas mellan samfällighetens delägare och nyttjanderättshavare. I båda fall bör M Carlsson förvärva äganderätten av bryggor och varvsbyggnaden av sin mor som idag är ägare av dessa.

M Carlsson har ej tänkt sig att göra någon större vinst i verksamheten, han har mer tänkt sig att bedriva det som en hobbyverksamhet som för M Carlsson har ett stort affektionsvärde. Det bästa alternativet är att ett köp skulle komma till stånd, det förutsätter att priset inte blir alltför högt. Finns fler intressenter som skulle göra att priset hamnar på för hög nivå bör M Carlsson överväga att komma överens med delägarna om ett arrendeavtal.

Källförteckning

1. Julstad, Barbro & Friskopp, Per (2000) *Fastighetsindelning och markanvändning*. 2 uppl. Stockholm: Norstedts juridik.
2. Julstad, Barbro (1989) *Utdrag ur plan- och skifteshistoria; i stad och på landsbygd, kompendium*. Stockholm: institutionen för fastighetsteknik, KTH.
3. Lantmäteriet(2005)*Klyvning-Presentation*. [Elektronisk].Gävle: Lantmäteriet. Tillgänglig:<http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1214>[2006-04-27]
4. Lantmäteriet(2005)*Legalisering-Presentation*. [Elektronisk].Gävle: Lantmäteriet. Tillgänglig:http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1216[2006-03-21]
5. Lantmäteriet(2005)*Sammanläggning-Presentation*. [Elektronisk].Gävle: Lantmäteriet. Tillgänglig:<http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1217>[2006-04-27]
6. Westerlind, Peter (1984) *Kommentar till Jordabalken, 7 kap* Stockholm: PA Norstedt & Söner Förlag.
7. Grauers, Folke (2001) *Fastighetsköp, 15.uppl.*Lund: Juristförlaget i Lund.
8. Lantmäteriet(2005)*Avstyckning-Presentation*. [Elektronisk].Gävle: Lantmäteriet. Tillgänglig:<http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=427>[2006-05-22]
9. Lantmäteriet(2005)*Fastighetsreglering-Presentation*. [Elektronisk].Gävle: Lantmäteriet. Tillgänglig:<http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1210>[2006-03-20]
10. Grauers, Folke (2001) *Nyttjanderätt Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. 11 uppl. Lund: Juristförlage
11. Persson, Erik (1994) *Begrepp och metoder vid fastighetsvärdering*. Catella.
12. Boverket (1996) *Boken om översiktsplan, del II*, Karlskrona: Boverket
13. Ekblad, Göran (2004) *Ett kompendium om Miljöbalken*, Stockholm: Byggutbildarna.
14. LMV – Rapport 2004:3 (2004) *Fastighetsvärdering, grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle och Solna: Lantmäteriverket och mäklarsamfundet.
15. Eriksson, Lars-Erik (1997) *Fastighetsvärdering, grundläggande teori*, Solna: Mäklarhögskolan AB.
16. Håkan, Olsson. Intervju, 2006-05-26. Forum Fastigheter, Göteborg

Bild på framsidan är en egen bild.

A. Överenskommelse

ÖVERENSKOMMELSE

Vi undertecknade Hjördis Barbro Anita Carlsson, och John Dan Ingemar Carlsson, ägare till Boxvik 1:6, och Erik Gustaf Gustafsson, ägare till Boxvik 1:7 och 1:14, samtliga fastigheter i Tegneby registerområde, Orust kommun, O län, har följande överenskommelse träffats att, ägare av Boxvik 1:6 överlåter härmed sin rätt i samfälligheten vid stranden inom fastigheten Boxvik 1:19, mot att ägaren till Boxvik 1:7 samt 1:14 härmed överlåter sin rätt i samfälligheten vid stranden utanför fastigheten Boxvik 1:46, för all framtid, med den rätt som dessa samfälligheter är genom lantmäteriförrätning uttagna för. Något vederlag skall ej utbetalas av någondera part. Dessa byten har kommit på den grund att ägaren till fastigheten Boxvik 1:6 har bättre möjlighet att utnyttja nämnda område och ägaren av Boxvik 1:7, 1:14 ej har något intresse av nämnda område men har större möjlighet att nyttja området å 1:19, vid stranden.

Sålunda överenskommit: Boxvik 1979.04.14.

Barbro Carlsson
.....
John Carlsson
.....
/Ägare till Boxvik 1:6 /

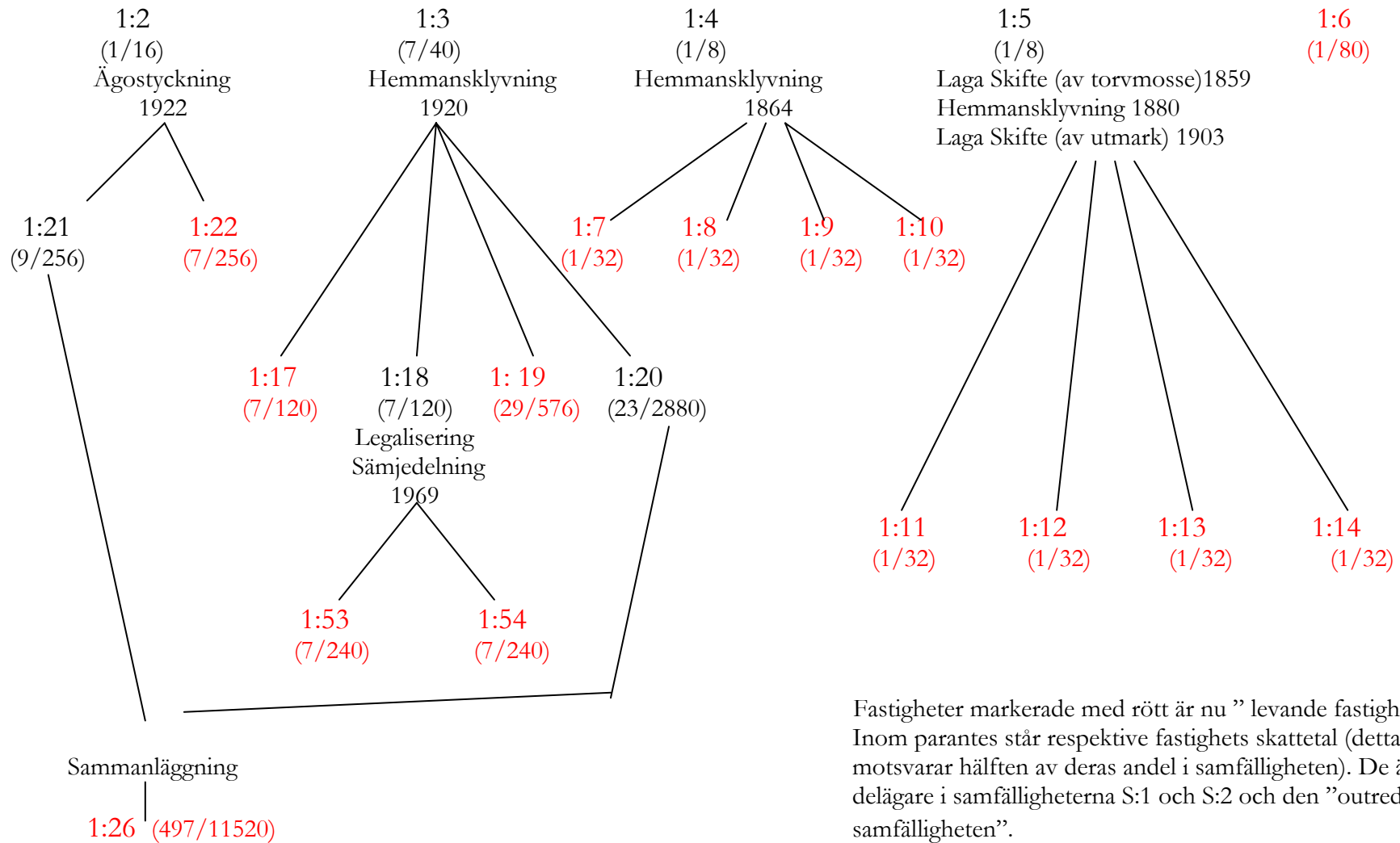
Erik Gustafsson
.....
/ Ägare till Boxvik 1:7, och 1:14. /

Bevittnas:

Lou Jansson
.....

Gunnar Larkon
.....

B. Orust Boxvik



Fastigheter markerade med rött är nu ”levande fastigheter”
Inom parantes står respektive fastighets skattetal (detta motsvarar hälften av deras andel i samfälligheten). De är alla delägare i samfälligheterna S:1 och S:2 och den ”outredda samfälligheten”.