LUND UNIVERSITY

Brygga på fastlandet väsentlig betydelse för ö-fastigheter

MÖD 2023:15

Warnquist, Fredrik

Published in:
Samhällsbyggaren

2024

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

Link to publication

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2024). Brygga på fastlandet väsentlig betydelse för ö-fastigheter: MÖD 2023:15. *Samhällsbyggaren*, *2024*(2), 32.

Total number of authors:
1

General rights
Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.
• Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
• You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
• You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: https://creativecommons.org/licenses/

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Download date: 14. Nov. 2026

BRYGGA PÅ FASTLANDET VÄSENTLIG BETYDELSE FÖR Ö-FASTIGHETER

MÖD 2023:15 (Fick inte överklagas)

Frågan om båtbryggor är av väsentlig betydelse för bostadsfastigheter har varit uppe för prövning flera gånger genom åren. Sammanfattningsvis kan man säga att det för fastigheter på fastlandet har det inte ansetts vara av väsentlig betydelse att ha tillgång till en båtbrygga, detsamma gäller fastigheter på öar med reguljär båttrafik. För fastigheter på öar utan reguljär båttrafik anses det däremot vara av väsentlig betydelse att ha tillgång till en båtbrygga.

I det nu aktuella fallet handlade det om båtbrygga och parkering på fastlandet för fritidshus på öar utan tillgång till reguljär båttrafik. De hade tidigare haft tillgång till den aktuella båtbryggan genom ett arrende via en bryggförening men arrendet var uppsagt varvid man ansökte om bildande gemensamhetsanläggning. Ö-fastigheterna låg cirka 15 minuter bort med båt (se karta).

Frågan är: Kan behovet båt- och bilplats på fastlandet för ö-fastigheter lösas av en gemensamhetsanläggning (väsentlig betydelse) gällande den aktuella bryggan eller av andra frivilliga lösningar?

Vid officialservitut är väsentlighetsvillkoret (FBL 7:1) tvingade oavsett om man är överens eller inte. Vid gemensamhetsanläggningar aktualiseras bara väsentlighetsvillkoret om man inte är överens. Det handlar dels om vilka som kan tvingas in eller hållas utanför som delägare (AL 5 §), dels om mark kan tas i anspråk tvångsvis (AL 12 §).

MÖD: Det finns ett påtagligt behov av att ha del i en närbelägen gemensamhetsanläggning för båt- och bilplats på fastlandet. Foto: Fredrik Ohlander/Unsplash

LANTMÄTERIET, LM, BESLUTADE om inrättande av gemensamhetsanläggningar men Mark- och miljödomstolen, MMD, upphävde eftersom det fanns andra frivilliga alternativ till båtbryggan på fastlandet.

Mark och miljööverdomstolen, MÖD, angav att de frivilliga alternativ som finns innebär en mer osäker lösning som får anses innebära sämre tillgänglighet till ö-fastigheterna och den säkerställer inte heller ö-fastigheternas behov av båt- och bilplats permanent. Det finns ett påtagligt behov av att ha del i en närbelägen gemensamhetsanläggning för båt- och bilplats på fastlandet och därför är väsentlighetsrekvisitet uppfyllt. En klok och rimlig dom enligt min mening som även tar upp frågan om lokaliseringen av bryggan kopplat till att man avtalsvis har haft tillgång till bryggan innan. ◆

TEXT: FREDRIK WARNQUIST
UNIVERSITETSADJUNKT FASTIGHETSVETENSKAP,
LUNDS TEKNISK HÖGSKOLA, LTH