

Advokaterna Söderman & Bergsten

Våmhus sockens samfällighetsförening
Pär Matsson och Margit Kallner
via e-post

Rättvik den 10 juni 2024

Angående gåvobrev av den 25 oktober 1986

Enligt beslut 1985-08-30 av extra stämma med delägarna till de under särskild förvaltning satta samfälligheterna för Östra Storbyns, Morens och Björkvassla skifteslag inom Våmhus socken överlåter sysslomännen för delägarnas räkning den 25 oktober 1986 som gåva till Våmhus sockens samfällighetsförening de byggnader på Stora Kansholmen i Orsajön som tillhör samfälligheterna och som tidigare ägdes av flottningsföreningen. Även inventarier ingick i gåvan.

Som villkor för gåvan har bland annat angivits att Våmhus sockens samfällighetsförening inte får avhända sig gåvan.

Fråga har uppkommit om gåvobrevets giltighet och överlåtelseförbudets rättsliga verkan.

För bedömning av dessa frågor har undertecknade tagit del av ett antal handlingar vilka tillhandahållits av samfällighetsföreningen genom Pär Matsson och Margit Kallner. Undertecknade har även tagit del av akten avseende äganderättsutredningen, 20-VAM-1199, samt akten avseende omarronderingen, 2062-1226, vilka har genomgåts i vissa delar.

Efter genomgång av dessa handlingar får vi anföra följande.

Någon garanti för våra slutsatser på ovanstående frågor kan dock inte lämnas.

Äganderättsutredning

Den 12 juni 1970 påbörjades en förrättning enligt 1962 års lag om äganderättsutredning som skulle omfatta hela Våmhus socken (20-VAM-1199, s. 20 och 22).

Advokaterna Söderman & Bergsten HB. Org.nr 916941-4365. Innehar F-skattebevis

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	BANKGIRO
Box 83	Vasagatan 2	Trotzgatan 54 D	+46 (0)248-79 79 80	Arvoden: 775-1167
795 22 RÄTTVIK	795 30 RÄTTVIK	791 72 FALUN	+46 (0)23-700 04 79	Klientmedel: 469-9138

Advokaterna Söderman & Bergsten

Äganderättsutredningsförrättningen avsåg att leda till att samtliga fastighetsägare beviljades lagfart på sina fastighetsinnehav, att delningslotter av fastigheter som före den 1 juli 1962 uppkommit genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller liknande åtgärd avskiljs till särskilda fastigheter samt att flera fastigheter i samma ägares hand sammanläggs till en fastighet (20-VAM-1199, s. 74).

På s. 263 och framåt i akten framgår en äganderättsförteckning avseende Östra Storbyn-Moren-Björkvassla skifteslag i Våmhus socken, Mora kommun.

På s. 264 återfinns en innehållsförteckning över äganderättsförteckningen. Avd III avser samfällda och gemensamma områden och rättigheter varvid sA 3 avser områden samfällda för samtliga jordtalsfastigheter inom Östra Storbyn-Moren-Björkvassla skifteslag.

På s. 707 och framåt återfinns en samfällighetsförteckning. På s. 708 under sA 3 p. 14 upptas Kansholmen (Björkvassla s:6). Kansholmen utgör, som det får förstås, ett samfällt område för samtliga jordtalsfastigheter inom Östra Storbyn-Moren-Björkvassla skifteslag.

På s. 840 och framåt återfinns en förteckning över ägandelotternas, inom skifteslaget Östra Storbyn-Moren-Björkvassla, procentuella andelar i samfälligheterna sA1, sA2, sA3 osv.¹

Ovanstående får tolkas så att jordtalsfastigheterna inom Östra Storbyn-Moren-Björkvassla skifteslag är delägarfastigheter i samfälligheten Björkvassla s:6, dvs. Kansholmen.

Våmhus sockens samfällighetsförening och dess ändamål

Av handlingarna framgår att Våmhus sockens samfällighetsförening bildas den 21 april 1977. Föreningen registreras sedermera den 28 juni 1978.

Ändamålet med föreningens verksamhet är enligt registerblad, s. 1, att *förvalta* all sockensamfällad mark inom Våmhus socken enligt avd III i

¹ Här kan vi t.ex. se att Östra Storbyn 3:7 har en andel om 0,051 procent i SA2 och SA3. Östra Storbyn 3:7 ägs samtidigt av en Gunnars Kerstin Andersson.

Advokaterna Söderman & Bergsten

äganderättsutredningsförrättningarna, arkivakt Våmhus 1169, 1181, 1197, 1199, 12032 och 1203.

Samfälligheterna är förtecknade på s. 2 och framåt. På s. 4 framgår "ÄULL inom Östra Storbyn, Moren och Björkvassla skifteslag (1199)" varefter följer ett antal punkter (1. Kvarnplats, 2 Vägmark osv). Dessa är hämtade från s. 707 ff i 20-VAM-1199.

Kansholmen har som ovan nämnts p. 14 under sA 3. Denna upptas varken på registerblad 4 eller på registerblad 5 (som är sista sidan).

Detta får förstås så att Våmhus socken samfällighetsförening inte hade att förvalta Kansholmen i detta skede.

Omarronderingen

Mellan 1980 till 1994 pågick en omarrondering i Våmhus.

Lantmäteriets akt 2062-1226 avser Bonäs-Våmhus omarrondering i Mora, Orsa och Älvdalens kommuner.

Den 29 april 1994 utplånas samfälligheten Björkvassla s:6 genom FRGL (akt 2062-1226, s. 1268).

På s. 4470 framkommer att Kansholmen (p. 14) i stället ska ingå i samfälligheten Våmhus s:2 vilken Våmhus sockens samfällighetsföreningen idag har att förvalta enligt stadgarna.

Byggnader på ofri grund eller fastighetstillbehör

Det är korrekt att byggnader på ofri grund blir tillbehör till fastigheten om byggnaden och fastigheten kommer i samma ägares hand (2 kap. 4 § jordabalken).

Att en byggnad blivit fastighetstillbehör innebär emellertid inte att byggnaden inte kan överlätas. En sådan överlåtelse blir obligationsrättsligt giltig, dvs. giltig mellan köpare och säljare eller, som i detta fall, gåvogivare och gåvotagare. Överlåtelsen gäller dock inte mot tredje man förrän

1. föremålet skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna, eller

Advokaterna Söderman & Bergsten

2. ett beslut enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen om att föremålet inte längre ska höra till fastigheten har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Ovanstående följer av 2 kap. 7 § jordabalken. Byggnaderna synes inte ha skiljts från fastigheten. Något beslut enligt fastighetsbildningslagen förefaller inte heller finnas. Samtidigt synes såväl marken som byggnaderna vara samfälliga för samtliga jordtalsfastigheter inom Östra Storbyn-Moren-Björkvassla skifteslag vilket innebär att de utgör fastighetstillbehör.

Mot den bakgrunden torde det saknas sakrättsligt skydd.

Avsaknad av sakrättsligt skydd är negativt för den som förvärvar byggnaden. En byggnad som inte skiljts från fastigheten skulle följa med fastigheten vid fall av konkurs, utmätning osv. Förvärvaren saknar så att säga skydd mot gåvogivarens borgenärer.

Vilken betydelse har det om sakrättsligt skydd inte uppnåtts innan omarronderingen?

Enligt gåvobrevet överläts byggnaderna på Kansholmen till Våmhus sockens samfällighetsförening.

Marken på Kansholmen förefaller dock inte tillhöra föreningen som sådan utan samfälligheten. Detta innebär i sådana fall att marken skulle ägas av samfälligheten medan byggnaderna skulle ägas av föreningen.

Av Mats Backmans utlåtande av den 9 februari 2017 framgår följande.²

Vid Bonäs-Våmhus omarrondering beslutades 1991-12-11 att i 21 fall byggnader skulle rivas eller flyttas p.g.a att flyttningsåtgärderna var föranledda av omarronderingen. I de 21 fallen finns ingen byggnad belägen på Våmhus sockensamfällighet.

Det framgår även på s. 7345 att ingen av byggnaderna som ska flyttas är en stuga, ett uthus eller ett utedass beläget på Kansholmen.

² Se också s. 5588 i akten 2062-1226.

Advokaterna Söderman & Bergsten

Detta torde innebära att byggnaderna på Kansholmen inte ansågs utgöra byggnader på ofri grund vilket står i överensstämmelse men vad som anförts ovan.

Undertecknade har inte heller, i den stora akten avseende omarronderingen, kunnat finna gåvobrevet.

Vidare framgår på s. 5588 i akten 2062-1226 att samtliga åtgärder med flytt av byggnader ska vara utförda senast 1993-12-31. Byggnader som ej bortflyttats vid denna tidpunkt tillfaller markägaren utan kostnad. Även om denna skrivning inte åsyftar byggnaderna på Kansholmen får det anses tala för att omarronderingen innebar att byggnader m.m. skulle bli fastighetstillbehör till fastigheterna och därmed tillhöra markägarna.

Byggnaderna förefaller därför ha tillfallit samfälligheten i och med omarronderingen vilket i sådana fall skulle innebära att de inte ägs av föreningen i enlighet med gåvobrevet utan av samfälligheten.

Det innebär i sin tur att gåvobrevet där föreningen är angiven som gåvotagare *numera* torde vara utan verkan.

Slutsats

Frågan som samfällighetsföreningen har ställt är om gåvobrevet är giltigt och vilken rättslig verkan som överlåtelseförbudet har idag.

För bedömning av dessa frågor har undertecknade, som ovan nämnts, tagit del av ett antal handlingar.

Efter genomgång av dessa handlingar kan slutsatsen dras att gåvobrevet *numera torde* vara utan verkan.

Som inledningsvis framhållits kan undertecknade emellertid inte lämna någon garanti för denna slutsats.

Rättvik som ovan

Åke Söderman


Lisa Loman