

Rättsutredning avseende markfrågan Tyluddens Ekonomisk Förening

Vilket rättsförhållande råder?

Stugorna är byggnad på ofri grund vilket innebär att stugägaren äger själva stugan men inte marken den står på. Den ekonomiska föreningen Tyluddens fritidsby äger fastigheterna 1:24 och 1:25 och ger medlem i föreningen rätt att disponera marken enligt vad som bestäms av föreningsstämman, se § 2 stagar för Tyluddens fritidsby ekonomisk förening. Några skriftliga avtal mellan föreningen och medlemmarna om nyttjandet av mark finns inte.

Det utgår ingen ersättning till föreningen för medlems nyttjande av marken däremot betalar medlem en årsavgift som beslutas av stämman. I årsavgiften ingår bl.a. kostnader för underhåll av gemensamhetsanläggningar, sophämtning, vatten och el för gemensamhetsanläggningar. Utöver det så fördelas fastighetsskatten för hela fastigheten mellan medlemmarna så att alla medlemmar betalar lika stor andel av totalkostnaden.

Då det inte finns någonting nedtecknat om vilket rättsförhållande som råder mellan föreningen och stugägarna behöver detta redas ut först.

De rättsförhållanden som är möjliga vid byggnad på ofri grund är arrende, tomträtt, nyttjanderätt eller avtal. Andra rättsförhållanden såsom servitut och hyra bedöms inte vara relevanta och utreds därför inte djupare.

Arrende

Det finns fyra olika former av arrende, bostadsarrende, lägenhetsarrende, anläggningsarrende och jordbruksarrende.

Jordbruksarrende syftar till arrende av mark för bedrivande av jordbruk, om upplåtelsen också omfattar boendehus för jordbrukaren kan det kallas för gårdsarrende. Anläggningsarrende syftar till en situation då mark arrenderas för byggnad där det bedrivs näringsverksamhet som inte är jordbruk. Varken jordbruksarrende eller anläggningsarrende bedöms vara relevant i sammanhanget och berörs därför inte ytterligare.

Bostadsarrende och lägenhetsarrende

Bostadsarrende syftar till upplåtelse av mark för bostadshus. Det finns ingen tydlig definition av vad som avses med bostad i jordabalken men av lagtextkommentar framgår att det rör sig om någon form av byggnad som inte får vara av för enkel art, se Flodin, Jordabalk (1970:994) 10 kap. 1 §, Lexin 2014-06-23 (JUNO). Av samma kommentar framgår att regleringen av bostadsarrende främst tillkom för att stärka skyddet för fritidshusägare. Av 8 kap. 3 § jordabalken framgår att ett bostadsarrendeavtal ska vara skriftligt och av lagtextkommentaren framgår att ett muntligt arrendeavtal är ogiltigt, se Bäärnhielm m.fl., Arrendelagen, (JUNO, 2025-04-24) kommentar till 8 kap. 3 § jordabalken.

Lägenhetsarrende är endast reglerat i begränsad omfattning separat utan omfattas i stor utsträckning av samma regler som bostadsarrende. Skillnaden är att lägenhetsarrende avser mindre omfattande byggnationer så som kolonilotter utan bebolig bebyggelse, bryggor, båtplatser och liknande. Enligt 8 kap. 3 § jordabalken ska även avtal om lägenhetsarrende vara skriftliga men för dessa är det möjligt att ingå muntliga avtal om fastighetsägare och arrendator är överens om detta. Lägenhetsarrende bedöms inte vara aktuellt för ifrågavarande

rättsförhållande utifrån stugornas storlek och bebolighet då de inte är av sådan enkel beskaffenhet som avses, se ex. NJA 1974 s. 345 där enklare kolonistuga vad bostadsarrende.

Bostadsarrende kvarstår som en möjlighet. För att det ska kunna vara ett arrende måste ett vederlag utgå som ersättning för arrendet. Vederlaget ska utgå från arrendatorn till fastighetsägaren men kan enligt praxis, ex. NJA 1978 s. 389, utgå i form av handlingar snarare än kontanta medel. Frågan är då om det utgår något vederlag till fastighetsägaren för stugägares nyttjande av marken. Den enda kostnad som belastar stugägaren är medlemsavgiften som till största del består av fastighetsskatten. Fakturan för medlemsavgiften ställs till den person som är medlem i föreningen även om det finns flera ägare till stugan och därmed fler personer som disponerar marken. Medlemskapet i föreningen kan kvarstå även om nyttjandet av marken i praktiken skulle omöjliggöras av yttre omständigheter och befrielse från avgiften kräver utträde ur föreningen. Att marken kan nyttjas är dock ingen förutsättning för att det ska anses vara fråga om ett bostadsarrende eftersom betalningsskyldigheten följer av rättsförhållandet inte nyttjandet.

Det är inte avgörande hur en avgift benämns utan det relevanta är vilken art avgiften faktiskt har och om den är en ersättning för de kostnader som markägaren har. Utifrån att avgiften främst är en ersättning för markägarens, föreningens, kostnad för fastigheten i sin helhet så är den rimligaste tolkningen att avgiften är att likställa med en arrendeavgift. Till det kommer att lagens rekvisit för bostadsarrende är uppfyllda då marken upplåts för bebyggelse av bostäder åt arrendatorn själv eller dennes närstående. I begreppet bostad räknas även fritidshus in.

Eftersom det inte finns några skriftliga avtal mellan medlemmarna och föreningen om arrendering av marken så är det absoluta formkravet på skriftligt avtal inte uppfyllt. Det innebär i sin tur att det inte finns ett giltigt avtal mellan föreningen och medlemmarna om nyttjandet av marken.

Slutsats avseende arrende

Utifrån de faktiska omständigheterna så innebär upplåtandet av mark från föreningen till medlemmar ett bostadsarrende. Ett bostadsarrende kan dock inte ingås genom ett muntligt avtal då det finns ett icke-dispositivt krav på skriftlighet enligt 8 kap. 3 § jordabalken.

Det innebär att den nuvarande upplåtelseformen är ett ogiltigt bostadsarrendeavtal.

Effekter av ett ogiltigt avtal

Ett avtal som är ogiltigt betraktas som icke-existerande. Det innebär i princip att markägaren kan erbjuda nya avtal i den omfattning och med de begränsningar som hen önskar. Föreningen har alltså möjlighet att presentera samtliga stugägare med nya avtal i en av föreningen beslutad omfattning och dessa ska måste då accepteras av stugägaren för fortsatt nyttjande av marken.

I jordbalken finns dock skyddsbestämmelser för personer som tillträtt arrenderad mark utan giltigt avtal om det inte är arrendatorns fel att avtal inte har upprättats.

Vems fel är det att avtal inte har upprättats?

Föreningen är markägare och har i egenskap av markägare inte klargjort rättsförhållanden och har varken påtalat behov eller initierat upprättandet av skriftliga avtal mellan föreningen och stugägarna. Föreningen har informerat om att medlemskap i föreningen krävs för användande av marken och informerat om att det som krävs för inträde i föreningen är en anmälan om förvärv eller överlåtelse av stuga. Efter sådant meddelande har stugägaren registrerats som medlem

och därefter tillställts faktura för medlemsavgift en gång per år och delgivits information om föreningens verksamhet under året.

Föreningen har inte i någon form gett intryck av att någonting ytterligare krävs för att reglera rättsförhållandet mellan medlem och föreningen i egenskap av markägare. Det ska vidare noteras att då marken ägdes av kommunen fanns ett arrendeavtal mellan föreningen och kommunen men det saknades, enligt tillgänglig information, underavtal mellan stugägare och kommun eller förening om de individuella tomternas omfattning.

Den omständigheten att majoriteten av tomterna har haft sin nuvarande omfattning under väldigt många år, vissa sedan den första stugan uppfördes på marken, och har haft samma omfattning genom ägarbyten gör inte att det finns ett giltigt avtal men är en omständighet som visar på att stugägaren har haft goda grunder att anta att det finns en överenskommelse mellan dem och föreningen.

Anledningen till varför arrendeavtal inte har upprättats mellan föreningen och stugägarna är inte känd men utifrån redogörelsen kan detta inte lastas stugägaren utan ansvaret får anses ligga på föreningen.

Effekter av att föreningen ska lastas för brist på giltigt avtal

Enligt 8 kap. 3 § jordabalken kan markägaren bli skadeståndsskyldig för skada som arrendator åsamkas till följd av att det saknats giltigt avtal vid tillträddande av marken. Skada refererar då till ekonomisk skada exempelvis i form av värdeförlust eller avträdande av mark. Skadeståndet syftar till att ersätta den enskilde för den värdeförlust som är resultatet av att ett giltigt avtal inte har ingåtts, i det så ingår även förlust av vinst.¹

Ingen kan tvingas att ingå ett avtal och skadeståndsskyldigheten påverkas inte av att ett nytt avtal erbjuds om parterna inte kommer överens. Det innebär att om föreningen skulle välja vägen att upprätta arrendeavtal med samtliga medlemmar så skulle en medlem kunna välja att inte ingå ett sådant avtal. Om en medlem nekar att ingå ett avtal så skulle det innebära att hen inte längre får lov att nyttja föreningens mark alternativt att nyttjandet pågår som tidigare men oreglerat. Om syftet med upprättandet av avtal är att förändra markanvändningen så skulle det senare alternativet innebära att förändringen görs tandlös eftersom medlem som inte är nöjd då helt enkelt skulle kunna neka att ingå nytt avtal.

Om föreningen skulle välja att driva fram ingående av nya avtal och att alternativet för medlem skulle vara att frånträda sitt nyttjande om hen inte vill godkänna det nya avtalet skulle ett skadeståndsansvar för föreningen sannolikt aktualiseras. Omfattningen av det ansvaret beror på medlemmens val av hantering. Om medlem ingår avtalet så som det föreslås av föreningen och det innebär att hens tomtyta minskar så kan skadeståndsansvar föreligga för föreningen för den värdeförlust som minskningen av mark innebär, sannolikt skulle det beräknas på skillnaden mellan ett värderat försäljningspris innan ändringen jämfört med samma efter ändringen. Ett skadeståndsansvar skulle även vara aktuellt för kostnader för att flytta staket eller buskage till de nya gränserna.

En annan möjlig situation är att medlem helt nekar att ingå det nya avtalet och som ett resultat av det får frånträda sitt nyttjande. Föreningens skadeståndsskyldighet skulle då omfatta den värdeförlust som den enskilde drabbas av vilket då skulle kunna uppgå till hela det värderade

¹ Björkdal, Erika P *Hyra, arrende och bostadsrätt*, 2026, JUNO version 4, s. 257

priset för stugan. Det kan då också inkludera värdeförhöjande åtgärder som har utförts av den enskilde, så som tilljämning av mark, röjningsarbete eller andra liknande markvårdande insatser.

Det går inte att bedöma hur stor summa det skulle röra sig om utifrån att det saknas underlag för hur många stugor det skulle röra sig om. För att det ska vara möjligt att avgöra hur stort belopp som skulle kunna vara aktuellt så behöver föreningen bestämma hur markfördelningen ska se ut och sedan undersöka hur många stugägare som skulle kunna åsamkas en värdeminskning som ett resultat av en förändring. Det skulle även behöva göras en bedömning av vilka kostnader kartläggningen skulle medföra, exempelvis kostnader för markplanering och mätning, samt kostnader för representation för processföring samt beräknade kostnader för ersättning av motparts rättegångskostnader vid eventuella förluster i tvister.

Ett mindre antal stugor har vidare en mindre tomtyta än andra och om föreningen skulle besluta att inrätta skriftliga arrendeavtal så skulle det samtidigt för dessa behöva beslutas om hur förhållandet ska regleras. Det är då främst ändrade sträckningar av tomtytan eller minskad medlemsavgift som är aktuella, detta medför även det en ekonomisk påverkan på föreningen och möjliga tvister.

En ytterligare situation som kan uppstå om avtal ska införas är att diskussioner kring finansiering av gemensamhetsanläggningar uppstår. Det finns idag stugägare som uttrycker att de inte utnyttjar gemensamhetsanläggningarna alls och det finns då sannolikt en god grund för dem att hävda oskäligt avtal enligt 36 § avtalslagen om de genom avtalet tvingas att betala för en anläggning som de inte nyttjar. Sådana situationer kan även de innebära kostnader för föreningen i form av processkostnader samt förlorade intäkter.

Någon ekonomisk vinning för föreningen med införandet av avtal som medför ovan beskrivna kostnader kan inte ses. Vinningen för föreningen skulle främst vara av ideell art där de medlemmar som upplever fördelningen orättvis uppnår en ökad rättvisekänsla. Föreningens gemensamma mark skulle sannolikt öka men ökningen bedöms vara av så liten omfattning att det inte skulle uppstå nya föreningsnyttiga nyttjanden, detta då det inte finns några stugägare som idag har ett eget nyttjande av mark i så stor omfattning att det är uppenbart att marken skulle kunna nyttjas på annat sätt.

Sammanfattningsvis bedöms ett införande av skriftliga avtal innebära potentiellt stora kostnader för föreningen utan att en kompenserande ekonomisk vinning uppnås. Vinningen för föreningen av införandet av skriftliga avtal skulle främst vara av ideell art och det bör då bedömas av föreningen om det är en nytta som uppväger kostnaden.

Vad gäller om skriftliga avtal inte införs?

Förhållandet mellan stugägarna och föreningen får idag bedömas vara en form av oreglerad nyttjanderätt. Ett sådant avtalsförhållande innebär ett dåligt skydd för den enskilde då markägaren i stort sett kan bestämma fritt över nyttjandet av marken. Det skulle kunna tas för intäkt för att föreningen i egenskap av markägare kan ändra markanvändningen och det är sannolikt så för vissa stugägare. Det skulle sannolikt kunna göras även utan att det medför ett skadeståndsansvar för föreningen i vissa fall. Det skulle dock vara begränsat till de fall där föreningen vill ändra sträckningen av marken för nyförvärvade stugor. Det finns inte någon relevant vägledning i praxis eller doktrin om vad som skulle anses vara nyförvärvade stugor men det är sannolikt fråga om kortare tidsperioder, under alla omständigheter så skulle förvärv äldre än fem år inte anses vara nyförvärv men troligen även förvärv som gjorts nyligare än så.

För de stugägare som har haft nuvarande sträckning av den egenutnyttjade marken längre tid än fem år så får det anses ha uppkommit konkludenta avtal innefattande den faktiska användningen av marken. Det gäller även i förhållande till ersättningen för nyttjandet i form av medlemsavgiften. Det konkludenta avtalet uppstår genom att parterna agerar som om att det finns ett avtal med den aktuella innebörden², här innebär det att stugägarna och föreningen har agerat som att det finns ett avtal om nyttjande av den aktuella marken samt att ersättning ska utgå utifrån det belopp som fastställs av årsstämman och utifrån stadgarna som anger att den ska fördelas lika baserat på medlemskap.

Eftersom det får anses finnas konkludenta avtal så är ändringar av nuvarande omfattning att se som förändringar av avtalets innehåll. Ett bekymmer med konkludenta avtal är att innehåller i avtalet inte är reglerat och då inte heller förutsättningarna under vilka avtalet får ändras eller sägas upp. Det innebär att hävningar av avtalen sannolikt skulle leda till rättsliga processer och då ska även beaktas att avtal om nyttjanderätt enligt 7 kap. 5 § jordabalken är bindande i 25 år. När nyttjanderätten fortlöper efter en utgången tidsperiod så uppstår en ny avtalsperiod och föreningens möjlighet att ändra avtalen kommer då att vara beroende av hur länge individuella medlemmar har varit medlemmar i föreningen. Eftersom det utöver stadgarnas bestämmelser om uteslutning av medlem saknas regleringar om hur avtal kan sägas upp eller hur ändringar kan göras är det lagtextens regler om bindningstid som gäller och det saknas sannolikt möjlighet att göra ändringar i nyttjanderätten under pågående 25 års period.

Ändring av omfattningen kan utifrån nyttjanderättsreglerna endast ske för medlemmar som varit medlemmar i 25 år, alternativt 50/75 år, då ändringen meddelas. Om sådana ändringar skulle göras så kan dock medlemmen invända att det är fråga om ett ogiltigt bostadsarrendeavtal och skulle sannolikt få gehör för invändningen i en domstolsprocess varpå det ovan diskuterade skadeståndsansvaret skulle bli aktuellt.

Slutsats

Det rättsförhållande som föreligger mellan föreningen och medlemmarna bedöms vara ett bostadsarrende. Det finns dock inget giltigt avtal eftersom bostadsarrende endast kan regleras genom skriftliga avtal och regeln är inte dispositiv. Även nyttjanderätt kan vara aktuell, den skulle dock kunna åsidosättas vid invändningar om att det borde vara fråga om bostadsarrende. Nyttjanderättsavtal gäller i 25 år inom detaljplanerat område och då inga villkor om ändringar finns avtalade kan omfattningen inte ändras under pågående avtalstid.

Ett införande av skriftliga bostadsarrendeavtal är möjligt men skulle sannolikt vara en mycket kostsam affär för föreningen utan någon skönjbar ekonomisk vinning. Den möjliga ökning av föreningens gemensamma mark som skulle kunna bli resultat bedöms som försumbar och det är därför inte ett rekommenderat agerande.

Det är möjligt att ingå skriftliga bostadsarrendeavtal utan att göra några ändringar i nuvarande förhållanden. Det är även det ett kostsamt arbete i att upprätta avtal och genomföra mätningar med mera. Vinningen för föreningen bedöms även i detta fall vara begränsad och det främsta syftet skulle då vara att undvika ytterligare diskussioner om markanvändningen, det bedöms inte heller vara kompenserande i sådan utsträckning att det motiverar kostnaden och arbetsinsatsen

² För ytterligare genomgång av konkludent handlade se ex Ramberg, Jan och Ramberg, Christina *Allmän avtalsrätt*, 2025, Juno version 13, avsnitt 5.5 Underförstådd avtalsbundenhet (konkludent beteende)

det skulle medföra. Om föreningen skulle välja att införa sådana skriftliga avtal så skulle det också kunna utlösa diskussioner om ersättningar för de som inte nyttjar gemensamhetsanläggningarna eller för de fåtal stugor som har en mindre tomtyta. Det finns därmed risker även med ett införande av skriftliga avtal utifrån befintlig situation.

Slutsatsen är därmed att det inte finns en lösning som inte innebär stora kostnader utan kompensering ekonomisk vinst för föreningen.

Rekommenderad hantering

Utifrån denna redovisning av nuläget föreslås att föreningen fortsätter med de nuvarande konkludenta nyttjanderättsavtalen men att det kompletteras med en riktlinje om bebyggelse på föreningens mark. I riktlinjen kan då anges att byggnation av ex. staket eller anläggning av buskage alltid ska godkännas av styrelsen, med möjlighet att få frågan lyft till årsstämman. Utökningar av tomtor kan då förhindras och det finns en möjlighet att i varje enskilt fall göra en bedömning av om det är ekonomiskt försvarbart att driva en förändring i befintligt förhållande om det rör nyanläggning av befintlig avgränsning.

Detta bedöms vara den inriktning som är ekonomiskt och juridiskt försvarbar och som samtidigt ger viss reglering i enlighet med önskemål framförda på årsstämmor.

Rättsutredningen är upprättad av Mickaela Friberg och godkänd av styrelsen.

Tylösand 2026-05-24