

Gemensamma servitut

Jonatan Norberg

© 2015 Jonatan Norberg

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 Lunds universitet

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5335 SE

Gemensamma servitut

Common easements

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Jonatan Norberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Jonas Lundström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

gemensamt, gemensamma, servitut, samfällighet, tjänande, härskande, disponera, fördela, avstyckning, klyvning, fastighetsreglering, fastighetsbildning, ga, gemensamhetsanläggning

Keywords:

common, joint, easement, covenant, servitude, real, estate, property, sweden

Abstract

The thesis aims to examine and define the concept of common easements in Swedish real property law. The overall goal is to highlight their very existence, and the conditions for their formation. In order to achieve this goal, material has been collected and examined; mainly from legislative sources and doctrine. The thesis concludes that a common easement is an easement with two or more dominant estates. It is hereby of great importance to determine whether or not the exercise area of the respective dominant estates are partially or completely overlapping. More than 189 000 common easements have been found to exist in the Swedish real property register; that number does not include an unknown amount of unregistered easements. A total of 13 common easements have been found to be managed by a joint property association.

Sammanfattning

Rapporten undersöker begreppet gemensamma servitut. Det övergripande målet är att upplysa om de gemensamma servitutens existens och klargöra under vilka premisser de får och kan bildas. Viktiga frågeställningar blir: vad de är, hur de går att bilda, hur de registreras och hur vanligt förekommande de är. Gemensamma servitut omfattas av samma förvaltningsregler som gemensamhetsanläggningar. En fråga av extra intresse är därvid om det finns samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamma servitut. Dessutom görs i rapporten en teoretisk jämförelse mellan gemensamma servitut och gemensamhetsanläggningar, med avsikt på bland annat andelstal och valet mellan att använda respektive instrument.

I den teoretiska diskussionen hämtas material främst från lagtext, lagförarbeten och doktrin. I lagtolkningen används en rättsdogmatisk metod av främst subjektiv karaktär. Endast ett relevant rättsfall från en högre instans har påträffats. I vissa avsnitt spelar Lantmäteriets handböcker en avgörande roll. Databasmaterial hämtat från fastighetsregistret och samfällighetsföreningsregistret har bearbetats i Microsoft Excel.

Rapporten är indelad i ett antal huvudkapitel. För att möjliggöra det fortsatta arbetet har det varit nödvändigt att lägga en hel del analys i den löpande texten. Ett avslutande analyskapitel har därför ersatts av ett kapitel med en mer allmän diskussion.

Av rapportens slutsatser är det grundläggande att ett gemensamt servitut är ett servitut med flera härskande. Servitutet kan vara samtidigt eller successivt instiftat i flera åtskilda servitutsupplåtelse med samma innehåll. En senare upplåtelse med ändrat innehåll, exempelvis på grund av ett ökat antal härskande, ska vara av den karaktären att den ändrar det ursprungliga servitutet. Gemensamma servitut kan tillkomma direkt av parterna som avtalsservitut eller via en myndighets försorg som officialservitut. Ett existerande enkelt servitut kan även fördelas i en lantmåteriförrättning, för att i fortsättningen gälla med flera härskande som gemensamt servitut.

I jämförelsen mellan gemensamhetsanläggning och gemensamt servitut har konstaterats att båda instituten är i princip likvärdiga i deras juridiska karaktär. Dock får ett gemensamt officialservitut inte tillskapas om det föreligger behov av att reglera förvaltningen med hjälp av andelstal, i så fall ska en GA inrättas istället. Däremot finns inget hinder mot att tillskapa ett gemensamt avtalsservitut med angivna andelstal.

Av materialet från fastighetsregistret och samfällighetsföreningsregistret har framkommit att det i fastighetsregistret finns drygt 189 000 gemensamma servitut registrerade med i snitt 5,4 härskande. Av dessa utgörs ungefär 59 % av avtalsservitut. Av de drygt 189 000 gemensamma servituten i fastighetsregistret har det endast i tretton fall med viss säkerhet kunnat fastställas att det rör sig om en samfällighetsförening som förvaltar minst ett gemensamt servitut.

Förord

De säger att jag har skrivit exjobbet på egen hand. Det är förvisso sant, men inget exjobb utan hjälp. Jag har varit i kontakt med stort antal människor under arbetets gång, även om endast en liten del av detta syns i rapporten. Ett stort gemensamt tack går ut till alla de som på något vis har varit behjälplig med att få arbetet i mål. Tack ska ni ha. Jag riktar dock särskild tacksamhet till:

Fredrik Warnquist, LTH, för ett utmärkt jobb som handledare. Aldrig har jag fått så många epostmeddelanden klockan elva på kvällen med nya idéer och inslag. Tack även för att du övertalade mig om att ämnet överhuvudtaget var intressant.

Anna Lindborg, Lantmäteriet, för ovärderlig hjälp med att få fram material ut fastighetsregistret och samfällighetsföreningsregistret.

Magnus Landgren, Lantmäteriet, för värdefulla kommentarer och tankeställare.

Tommy Österberg och Torsten Sjödelius för utförliga svar på mina frågor.

Mr. David Spooner, for his continued patience and assistance.

Lund, 13 maj 2015

Jonatan Norberg

Förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
Bysamfällighetslagen	Lag 13 juni 1921 om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FR	Fastighetsregistret
GA	Gemensamhetsanläggning
HovR	Hovrätt
JB	Jordabalk (1970:994)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
LR	Ledningsrätt
SFF	Samfällighetsförening
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SFR	Samfällighetsföreningsregistret
TR	Tingsrätt
Ägofredslagen	Lag (1933:269) om ägofred

Ordlista

Avtalsservitut	Servitut enligt JB
Delägare	Person som äger eller är delägare i delägarfastighet
Delägarfastighet	Fastighet som äger andel i samfällighet
Disponering	Fördelning av servitut
Fastighetsbildnings-servitut	Ett servitut tillskapat enligt bestämmelserna i FBL.
Härskande fastighet	Fastighet med servitutsrätt på en annan fastighet, jmf. tjänande fastighet
Marksamfällighet	En samfällighet enligt FBL. Ett mark- eller vattenområde som tillhör flera fastigheter gemensamt
Officialservitut	Servitut av myndighet eller domstol
Servitutshavare	Fastighetsägare till härskande fastighet
Servitutsupplåtelse	Ett tillfälle i tid och plats då en servitutsrätt har tilldelats en härskande (egen definition).
Styckningsdelar	Avser vid avstyckning både stamfastigheten och styckningslotter
Tjänande fastighet	Den fastighet som belastas av en servitutsrätt, jmf. härskande fastighet

Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Övergripande mål och problemställningar.....	16
1.3 Frågeställningar.....	16
1.4 Disposition	16
1.5 Metod	16
1.6 Avgränsningar.....	17
2 Lantmäteritekniska termer	19
2.1 Servitut.....	19
2.1.1 Avtalsservitut	19
2.1.2 Officialservitut	20
2.1.3 Disponering av servitut	20
2.2 Gemensamhetsanläggningar	21
2.2.1 Anläggningen	21
2.2.2 Anläggningssamfälligheten.....	21
2.2.3 Markåtkomst	21
2.3 Samfälligheter	21
2.3.1 Samfälligheten	22
2.3.2 Egendomen.....	22
2.4 Förvaltning av samfälligheter	22
2.4.1 Delägarförvaltning	22
2.4.2 Föreningsförvaltning	23
2.5 Andelstal	23
3 Definition av gemensamma servitut	25
3.1 Rättskällor.....	26
3.1.1 Lagen om förvaltning av samfälligheter	26
3.1.2 Lagkommentarer till SFL 1 § 1 st. 3 p.	26
3.1.3 Doktrin	26
3.1.4 Förarbeten	28
3.1.5 Praxis.....	28
3.2 Analys av rättskällor	30
3.2.1 Lagtext och lagkommentarer.....	30
3.2.2 Doktrin	30

3.2.3 Praxis.....	30
3.2.4 Förarbeten	31
3.3 Förslag till definition.....	32
4 Bildande av gemensamma servitut	33
4.1 Disponering av servitut	33
4.1.1 Handbok FBL 2015-01-21	33
4.1.2 Förarbeten	35
4.1.3 Sammanfattning disponering	37
4.1.4 Servitutskatalogen	38
4.2 Andra officialservitut	39
4.2.1 Genom nybildande	39
4.2.2 Disponering av andra officialservitut.....	40
5 Jämförelse: Gemensamma servitut och GA.....	41
5.1 Juridisk karaktär.....	41
5.2 Tillämplig lag.....	42
5.3 Andelstal	43
5.4 Överföring av fastighetstillhör	45
6 Gemensamma servitut i praktiken.....	47
6.1 Kort historia	47
6.2 Gemensamma servitut idag	47
6.3 Förekomst av gemensamma servitut.....	49
6.4 Registrering av gemensamma servitut	50
6.5 Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamma servitut.....	52
6.5.1 Exempel	53
7 Diskussion.....	57
8 Slutsatser	63
Referenser	65
Bilaga 1	

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Ett servitut är en fastighetsanknuten rättighet, där en fastighetsägare på något vis tillåts inskränka en annan fastighetsägares äganderätt. De berörda fastigheterna benämns härskande respektive tjänande. Servitut kan nyskapas genom frivilliga avtal (avtalsservitut) och via förordnande av en myndighet (officialservitut). Den vanligaste servitutskonstruktionen innehåller *en* tjänande och *en* härskande. Detta arbete syftar till att belysa och undersöka den särskilda konstruktion där ett servitut har två eller fler härskande.

Lagen om förvaltning av samfälligheter reglerar förvaltningsmässiga mellanhavanden för ett flertal fastighetsrättsliga konstruktioner. Bland annat omfattar lagens bestämmelser både gemensamhetsanläggningar och *servitut som hör till flera fastigheter gemensamt*. Det är främst dessa servitut som är av intresse för arbetet. Den fullständigt korrekta benämningen på arbetet kan alltså sägas vara: gemensamma servitut enligt 1 § 3 p lagen om förvaltning av samfälligheter.

Gemensamma servitut förefaller i litteraturen som en närmast förbisedd företeelse. Det finns mycket lite skrivet om dem, och den information som finns är inte alltid samstämmig. Ett problem är att, eftersom lagen om förvaltning av samfälligheter som sagt är tillämplig på gemensamma servitut, ganska långtgående konsekvenser ur lagens mening kan uppstå i det fallet ett servitut bedöms vara gemensamt, snarare än enskilt. Det finns därför ett behov av att upplysa om de relativt obekanta gemensamma servituten. En annan aspekt av de gemensamma servituten är att de kan bildas på frivillig basis som avtalsservitut, det vill säga helt utan någon myndighets inblandning. Detta ska ses i ljuset av att gemensamma servitut har slående likheter med gemensamhetsanläggningar, som kräver ett myndighetsbeslut för att kunna tillskapas. Om samma syfte som en gemensamhetsanläggning fyller kan uppnås med ett frivilligt avtal, kan man ifrågasätta de ansevärd belopp som sakägare kan komma att tvingas betala för bildande av en gemensamhetsanläggning.

1.2 Övergripande mål och problemställningar

Målet med arbetet är att först och främst komma fram till en definition av vad ett så kallat gemensamt servitut är. Därefter att slå fast om och i så fall hur gemensamma servitut kan och får bildas, samt att försöka undersöka hur vanligt förekommande de är. Därtill kommer även en undersökning av samfällighetsföreningar som förvaltar servitut. Till sist finns utrymme för en diskussion angående den teoretiska likheten mellan ett gemensamt servitut och en GA, samt om lagvalet mellan att skapa endera av dem.

1.3 Frågeställningar

- Vad är ett gemensamt servitut?
- När får man bilda gemensamma servitut?
- Vilka är skillnaderna mellan ett gemensamt servitut och en GA?

En följdfråga av ovanstående frågeställningar blir:

- Kan man välja att bilda ett gemensamt servitut för en gemensam anläggning, istället för att bilda en GA?

1.4 Disposition

Arbetet är uppbyggt av i huvudsak tre delar. Först ges viss bakgrundsinformation som kan vara till nytta för läsaren. Begreppen servitut, GA och samfällighet presenteras kort. Därefter följer en teoretisk analys av vad ett gemensamt servitut är och hur de bildas. I den teoretiska delen finns även en jämförelse mellan gemensamma servitut och GA. Sist i arbetet finns en mer praktisk beskrivning av verkligheten, där ett försök har gjort att svara på frågorna: hur vanliga är gemensamma servitut och registreras de i nighet vad lagen säger? Här presenteras även ett antal exempel från verkligheten.

1.5 Metod

Arbetet använder en rättsdogmatisk metod för att undersöka begreppet *gemensamt servitut*. Vid valet av lagtolkningsprincip har Zetterströms¹ sammanställning iakttagits. Eftersom den rena lagtexten inte visat sig innehålla någon tydlig definition av *gemensamt servitut*, har en subjektiv lagtolkningsmetod valts för att undersöka begreppet med hjälp av förarbeten – rättare sagt för att undersöka vad lagstiftaren menar med formuleringen *servitut som hör till flera fastigheter gemensamt*. På grund av den subjektiva lagtolkningen (på grund av uttryckssättet i förarbetena) har vissa slutsatser kommit att vara av en restriktiv karaktär. I lagtolkningsarbetet har även en litteraturstudie av doktrin och övrig litteratur på området genomförts. Endast i viss mån har en teleologisk lagtolkning använts, då rättskällor har rakt motsagt varandra. För att undersöka hur vanligt förekommande gemensamma servitut är har material inhämtats från FR. Genom FR har även inhämtats material från SFR. Informationen från de två

¹ Zetterström 2004, s 5-6

registren har samkörts i ett försök att hitta SFF:ar som förvaltar servitut. Endast ett fåtal rättsfall har studerats, av den enkla anledningen att den praxis som finns på området är väldigt begränsad.

1.6 Avgränsningar

I arbetet förekommer endast ett fåtal referenser till de rekvisit som krävs för bildande av servitut, vilket är ett medvetet drag för att inte komplicera nästan samtliga textstycken. Då det till exempel i kapitlet om disponering stadgas att ett visst servitut *kan* fördelas, så är det endast en teoretisk beskrivning av vad som är tekniskt möjligt, och ska alltså inte ses som en garanti för att det i det enskilda fallet, på grund av föreliggande omständigheters kompatibilitet med servitutsrekvisiten, faktiskt går att fördela servitutet på nämnda sätt.

Det ska även noteras att mycket av vad som sägs i arbetet om vad som *gäller* endast är en analys av faktiskt gällande rätt. Hur den praktiska tillämpningen förhåller sig till vad som gäller angrips endast i några få kapiteldelar. Arbetet har härvidlag begränsats på grund av tidsbrist.

Vad som sägs i arbetet om vikten av olika utövningsområdets överlappning, som rekvisit för den gemensamma aspekten i ett servitutsförhållande, ska inte förväxlas med frågan om olika rättighetsupplåtelsers ställning till varandra vid överlappande utövningsområden. Det senare är en fråga om vilken rättighet som väger tyngst sakrättsligt, till exempel då en ledningsrätt korsar en annan. Den frågan behandlas inte i den huvudsakliga rapporten, men återkommer i diskussionen.

2 Lantmäteritekniska termer

I kapitlet ges en kort beskrivning av några begrepp som är grundläggande på lantmäteriområdet och som kan vara till nytta för läsaren. De olika avsnitten ska inte ses som en djupdykning i respektive område utan som en kort överblick av det som är viktigt för den fortsatta diskussionen senare i rapporten. I nästa kapitel påbörjas det riktiga arbetet med att uppnå rapportens syfte.

2.1 Servitut

Ett servitut innebär en rättighet för en fastighetsägare (servitutshavaren) att på något vis inskränka en annan persons äganderätt till dennes fastighet. Till skillnad från nyttjanderätter, som är knutna till personer, är servitut kopplade till själva fastigheten. Fastigheterna benämns härvidlag som härskande respektive tjänande fastighet, där härskande är den som utövar intrånget och tjänande är den som inskränks.² Det typiska servitutsförhållandet innehåller en tjänande och en härskande fastighet, men det finns inget hinder mot att en tjänande fastighet inskränks av flera härskande i ett och samma servitutsförhållande.³ Servitut kan skapas genom frivilliga avtal enligt reglerna i 14 kap jordabalken (avtalsservitut) eller genom myndighetsbeslut till exempel av en lantmäterimyndighet (officialservitut).⁴

Servitut kan vara av positiv eller negativ karaktär. De positiva servituten kan antingen befoga servitutshavaren att nyttja den tjänande fastigheten på något vis, till exempel en rätt att ta väg över den tjänande fastigheten, eller så ges rätten att på annat sätt än genom nyttjande ta den tjänande fastigheten i anspråk, till exempel att den tjänande fastigheten förbinder sig att tåla en viss användning av den härskande fastigheten, som annars inte hade behövts tålas utifrån grannelagsrättsliga regler. Ett negativt servitut å andra sidan innebär en direkt inskränkning av handlingsutrymmet för den tjänande fastighetens ägare. Det kan till exempel röra sig om ett så kallade utsiktsservitut, som förhindrar uppförande av byggnader över en viss nivå på den tjänande fastigheten.⁵

2.1.1 Avtalsservitut

I ett avtalsservitut är det den tjänande fastighetens ägare som skriftligen upplåter servitutet.⁶ Ett avtalsservitut får inte automatiskt sakrättsligt skydd, för detta krävs att servitutet skrivs in i fastighetsregistret. Avtalat förbud mot sådan inskrivning är utan verkan.⁷ Det finns även ett krav på att ett icke inskrivet avtalsservitut ska förbehållas vid försäljning av en tjänande fastighet.⁸ Om förbehållet inte tas in i försäljningen så riskerar säljaren att bli skadeståndsskyldig gentemot ägaren av den härskande

² JB 14 kap 1 §

³ Hillert 1960, s 154; Hillert 1977, s 33 (före respektive efter införandet av JB)

⁴ Nilsson & Sjödin 2003, s 16

⁵ Nilsson & Sjödin 2003, s 33-39

⁶ JB 14 kap 5 §

⁷ JB 7 kap 10 §

⁸ JB 7 kap 11 § 1 st.

fastigheten.⁹ Även om servitutet varken inskrivits eller förbehållits så gäller det mot en ny ägare, om denne ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen vid förvärvet.¹⁰

2.1.2 Officialservitut

De så kallade officialservituten går under flera namn i litteraturen: officialservitut, myndighetservitut, lantmäteriservitut, förrättningservitut, tvångsservitut osv. lite beroende på när och i vilket sammanhang de bildades. De har dock samma ställning sakrättsligt och ingår i den större gruppen officialrättigheter, som även inkluderar officialnyttjanderätter. Officialrättigheter, och därav även officialservitut, registreras i fastighetsregistret och har därför alltid sakrättsligt skydd.¹¹

2.1.3 Disponering av servitut

Vid ändring i fastighetsindelningen så säger grundregeln att om ett servitut som hör till en viss fastighet är av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen.¹² Detta gäller generellt så länge beslut om disponering inte tagits vid förrättning.

Disponering innebär att man i en lantmäteriförrättning beslutar hur en härskande fastighets servitutsrätt ska fördelas då den härskande fastigheten delas till följd av en fastighetsbildningsåtgärd. Samtliga servitut, oavsett hur de bildats, kan disponeras.¹³ Att lantmäterimyndigheten beslutar om disponering ändrar dock inte servitutets karaktär. Om till exempel ett avtalsservitut disponeras så är det även fortsättningsvis ett avtalsservitut (det övergår inte till att vara någon form av officialservitut).¹⁴

Marköverföring

Vid fastighetsreglering, där en del mark överförs från den härskande fastigheten till en annan fastighet, som inte är den tjänande, kan lantmäterimyndigheten förordna att servitutet ska gälla i den ena eller den andra fastigheten, eller i båda. Om inget bestäms vid förrättning så gäller grundregeln, ovan.¹⁵

Avstyckning

Vid avstyckning, där en del av den härskande fastigheten bryts loss för att vara en egen fastighet, kan lantmäterimyndigheten bestämma att servitutet i sin helhet eller till viss del ska gälla till förmån för styckningslotten. Servitutet kan även tilläggas styckningsdelarna gemensamt. Om inget bestäms vid förrättning eller följer av grundregeln, ovan, så gäller servitutet i fortsättningen endast för stamfastigheten.¹⁶

⁹ JB 7 kap 18 §

¹⁰ JB 7 kap 14 §1 st.

¹¹ FBL 19 kap 2 §; Nilsson & Sjödin 2003, s 16

¹² FBL 2 kap 5 §

¹³ Prop. 1969:128 del B s 663

¹⁴ Karnov 1

¹⁵ FBL 7 kap 12 §

¹⁶ FBL 10 kap 4 §

Klyvning

Vid klyvning, där den härskande fastigheten upplöses för att ersättas av flera mindre fastigheter, kan lantmäterimyndigheten bestämma att servitutet i sin helhet ska tilläggas den ena klyvningslotten eller fördelas mellan lotterna. Servitutet kan även tilläggas flera lotter gemensamt. Om inget bestäms vid förrättning eller följer av grundregeln, ovan, så hör servitutet i fortsättningen till lotterna gemensamt.¹⁷

2.2 Gemensamhetsanläggningar

För att tillgodose behov som är av stadigvarande betydelse för två eller fler fastigheter kan en GA inrättas.¹⁸ I AL finns bestämmelser som reglerar frågor om anläggningens utförande, drift och underhåll. Varje deltagande fastighet tilldelas, utifrån deras respektive nytta av anläggningen, andelstal för anläggningens utförande och drift.¹⁹ För mer information om andelstal se avsnitt 2.5 nedan. Fråga om GA prövas vid anläggningsförrättning av lantmäterimyndighet.²⁰

2.2.1 Anläggningen

Själva anläggningen är det subjekt, varigenom ett behov ska uppfyllas, som åsyftas när man talar om en GA. Det kan vara en lekplats, en väg, en sopstation eller dylikt.

2.2.2 Anläggningssamfälligheten

De fastigheter som har del i en GA bildar en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Härvidlag är markåtkomst för anläggningen och anläggningen i sig samfälliga för de deltagande fastigheterna.²¹

2.2.3 Markåtkomst

Efter bildande av en GA får den mark som behövs för anläggningen tas i anspråk. Dock får synnerligt men inte uppkomma på berörda fastigheter, såvida inte anläggningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.²² Den upplåtta marken tas i första hand inte med äganderätt. Det är istället tal om en upplåtelse av servitutskaraktär där själva äganderätten inte berörs i strikt mening.²³ Man talar i propositionen om att markåtkomsten i sin juridiska karaktär är att hänföra till en tvångsservitutsrätt.²⁴

2.3 Samfälligheter

Själva begreppet *samfällighet* har onekligen en varierad användning i det svenska språkbruket. Inte ens i en och samma bok på två efter varandra följande sidor behöver begreppet användas likvärdigt. Därför ska innehållet under nästkommande rubrik inte

¹⁷ FBL 11 kap 5 §

¹⁸ AL 1 § 1 st

¹⁹ AL 15 §

²⁰ AL 1 § 1 st

²¹ AL 14 §

²² AL 12 §

²³ Prop. 1973:160 s 88

²⁴ Prop. 1973:160 s 201

ses som den definitiva definitionen av *samfällighet*, då en sådan på det hela saknas. Det är mycket vanligt att vad som sägs under rubriken *Egendomen*, nedan, benämns så som samfällighet, i motsats till vad som sägs under rubriken *Samfälligheten*.

2.3.1 Samfälligheten

Begreppet samfällighet syftar generellt på en samling av flera fastigheter som har del i en gemensam egendom eller rättighet (den samfällda egendomen). Det är den samlade gruppen av fastigheter som benämns och utgör samfälligheten.²⁵ Specifika lagar ställer dock upp sina egna respektive definitioner av samfällighet. En samfällighet enligt FBL är ett samfällt mark- eller vattenområde som hör till flera fastigheter gemensamt (marksamfällighet).²⁶ I SFL finns en uppräkningslista av vad lagen omfattar, och därför räknas som samfälligheter enligt lagen. Skatteverket beskriver egendomen (se nästa rubrik) som själva samfälligheten, samtidigt som gemensamma rättigheter benämns rättighetssamfälligheter.²⁷

2.3.2 Egendomen

Varje i samfälligheten deltagande fastighet har del i egendomen och utövar sin egen förvaltning genom samfälligheten. Den samfällda egendomen utgör därför markområdet, rättighet, fysiska anläggning eller dylikt som samfälligheten har till uppgift att förvalta.²⁸

2.4 Förvaltning av samfälligheter

Lagen om förvaltning av samfälligheter kom till för att ersätta äldre lagstiftning och ge enhetliga regler för förvaltningen av flera typer av samfälligheter.²⁹ I SFL 1 § finns en uppräkningslista av alla fall som ska räknas som samfälligheter enligt lagen, och som därför ska omfattas av lagens bestämmelser. Lagen ställer upp två huvudsakliga förvaltningsformer för samfälligheter: delägarförvaltning och föreningsförvaltning.³⁰

2.4.1 Delägarförvaltning

Den grundläggande förvaltningsformen som gäller för alla samfälligheter där SFL är tillämplig, så länge en SFF inte har bildats.³¹ Delägarna beslutar gemensamt i alla frågor.³² De måste därför vara helt överens i samtliga frågor. Det räcker att en delägare sätter sig emot för att helt frysa en fråga.³³ Kommer de inte överens, och en delägare begär det, ska lantmäterimyndigheten, eller någon annan på myndighetens förordnande, hålla delägarbeslutet.³⁴ Vid sammanträdet avgörs frågor istället

²⁵ Lundén 2013, s 263-264

²⁶ FBL 1 kap 3 §

²⁷ Skatteverket, s 3

²⁸ Lundén 2013, s 263-264

²⁹ Österberg 2013, s 16

³⁰ SFL 4 §

³¹ Österberg 2013, s 21

³² SFL 6 §

³³ Lundén 2011, s 25

³⁴ SFL 7 § 1 st.

genom majoritetsbeslut.³⁵ Delägarna har då en röst var (oavsett om de äger en delägarfastighet eller flera). Undantaget är frågor av ekonomisk natur, då röstning istället sker efter andelstal, om en delägare begär det.³⁶ Delägarförvaltning är mest lämpad för samfälligheter med få delägarfastigheter, eller samfälligheter som saknar förvaltningsbehov.³⁷ Ifall att omständigheterna föranleder det kan och bör det istället bildas en SFF.³⁸

2.4.2 Föreningsförvaltning

En SFF är en juridisk person och därtill den enda juridiska person som kan och har lov att förvalta en samfällighet enligt SFL.³⁹ SFF:s ändamål är att förvalta den samfällda egendomen och får inte ägna sig åt annan främmande verksamhet.⁴⁰ Medlemskap i föreningen är automatiskt och tvingande, och följer med äganderätten till fastighet som har del i den samfällda egendomen.⁴¹ Föreningens löpande förvaltning sköts av en styrelse.⁴²

För samfällighetens förvaltning kan styrelsen uttaxera bidrag i form av pengar från föreningens medlemmar. Innan uttaxering kan ske måste dock styrelsen upprätta en utgifts- och inkomststat för föreningen, som i sin tur måste godkännas av medlemmarna på föreningsstämma. Därefter kan uttaxering ske genom att styrelsen på föreningsstämma lägger fram en debiteringslängd där det framgår hur stort belopp som faller på respektive medlem.⁴³ Det är varje deltagande fastighets andelstal i den samfällda egendomen som ligger till grund för hur mycket varje medlem i föreningen blir skyldig att bidra med.⁴⁴

2.5 Andelstal

I avsnitt 2.2, ovan, förklarades att det vid bildande av en GA alltid ska anges andelstal för de olika delägarfastigheterna. Andelstalens primära funktion är att styra vilket belopp som faller på respektive fastighetsägare vid utförande, drift och underhåll av anläggningen. (Kostnader för underhållsåtgärder hänförs till andelstal för drift.) Olika andelstal kan också anges för utförande och drift. För utförande utgår andelstalen från schablonberäkningar av den nytta respektive fastighet kommer att få av anläggningen.⁴⁵ För drift ska andelstalet grundas i den förväntade användningen av respektive

³⁵ Österberg 2013, s 22

³⁶ SFL 12 § 1 st.

³⁷ Österberg 2013, s 21

³⁸ SFL 7 § 1 st.

³⁹ Lundén 2011, s 25

⁴⁰ SFL 18 §

⁴¹ SFL 17 §

⁴² SFL 35 §

⁴³ SFL 40-42 §§

⁴⁴ Österberg 2013, s 68

⁴⁵ AL 15 § 1 st.

fastighet.⁴⁶ Dessutom kan en deltagare på föreningsstämma begära att en omröstning i en fråga av ekonomisk natur ska ske efter delägarfastigheternas andelstal.⁴⁷

Som sagt anges andelstalen vid bildande av GA, det vill säga vid förrättning. En styrelse i en SFF som förvaltar en GA har ingen rätt att bestämma andra andelstal än de som angavs i förrättningen. LM kan dock i anläggningsbeslutet bemyndiga styrelsen att ändra andelstal om en fastighets användningssätt stadigvarande ändrats.⁴⁸ Ett sådant beslut av styrelsen ska dock grundas i vad som sagts i anläggningsbeslutet om hur beräkningen ska ske. Styrelsen har alltså aldrig någon befogenhet att på egen väg ändra på förutsättningarna för beräkning av andelstal.

Marksamfälligheter

Även dessa har en sorts andelstal. Dock är det här inte tal om någon andelstalsberäkning utifrån nytta. Istället representerar andelstalet den ägarandel som respektive fastighet har i marksamfälligheten. Andelstalen kan därför inte *ändras*. En ändring sker indirekt, genom att ägarandelar *överförs* från en fastighet till en annan via fastighetsreglering vid fastighetsbildningsförrättning.⁴⁹ I övrigt omfattas marksamfälligheter av samma förvaltningsregler som gäller för en GA⁵⁰ och därmed fyller andelstalen samma funktion.

⁴⁶ AL 15 § 2 st.

⁴⁷ SFL 12 §

⁴⁸ AL 24 a §

⁴⁹ FBL 5 kap 1 § 1 st. 2 p.

⁵⁰ SFL 1 § 1 st. 1 p.

3 Definition av gemensamma servitut

I kapitlet undersöks vad ett gemensamt servitut är. Grundläggande för en sådan frågeställning är att ett gemensamt servitut föreligger då en viss fastighet inskränks av flera härskande fastigheter med servitutsrätt. Men finns det några andra rekvisit? Sist i kapitlet presenteras ett förslag på hur gemensamma servitut bör definieras.

I uppstartsskedet av detta arbete var frågan främst om fallet med två skilda servitutsupplåtelser inom samma utövningsområde ska räknas som gemensamt servitut. Med *servitutsupplåtelse* ska förstås ett *tillfälle* i tid och plats då en servitutsrätt har tilldelats en härskande. Motsatsvis var frågan om det krävdes en och samma servitutsupplåtelse med flera härskande fastigheter för att åstadkomma gemensamt servitut. Parallellt med denna rekvisitsfråga var om servitutets/servitutens ändamål måste vara det samma, och hur servitutet/servitutens utövningsområde/-områden spelar in.

Ovanstående frågeställningar kan exemplifieras på följande sätt. På fastigheten Åbo 1:1 (tjänande) har det för fastigheterna Åbo 1:2 och Åbo 1:3 (härskande) upplåtits servitutsrätt inom området x.

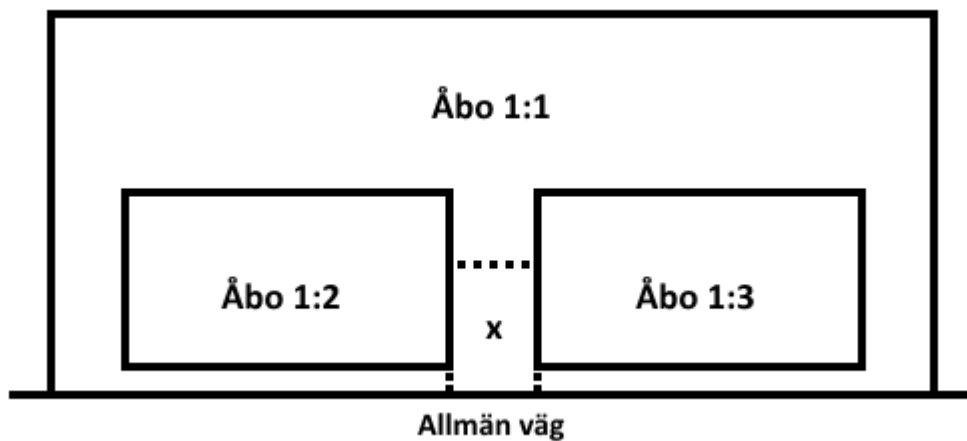


Bild 1 Schematisk översiktsexempel. Område x är en del av Åbo 1:1. Eventuella gränser inom område x är inte definierade.

Föreligger gemensamt servitut på området x? Det beror på ett antal faktorer. De frågor som blir aktuella är främst:

- Ingick Åbo 1:2 och 1:3 som härskande i servitutet vid samma servitutsupplåtelse eller skedde det åtskilt?
- Har Åbo 1:2 och 1:3 samma ändamål i sin servitutsrätt? Har båda exempelvis utfartsrätt till den allmänna vägen, eller har Åbo 1:3 kanske istället rätt till brunn på området?
- Hur förhåller sig de härskandes utövningsområden till varandra: överlappar de till 100 %, delvis eller inte alls?

Det är betydelsen av dessa frågor som behandlas i resten av kapitlet. I avsnitt 3.3 presenteras ett slutgiltigt förslag till definition av gemensamt servitut.

3.1 Rättskällor

Som underlag till en definition av gemensamt servitut har flera olika rättskällor studerats. Överlag är den information som återfinns i de olika källorna mycket begränsad. I avsnitt 3.2 analyseras den information som presenterats här i avsnitt 3.1.

3.1.1 Lagen om förvaltning av samfälligheter

I SFL 1 § listas de fall där SFL är tillämplig, och som då ska räknas som samfällighet enligt lagen. I SFL 1 § 1 st. 3 p. återfinns följande definition

1 § Vid tillämpningen av denna lag ska som samfällighet anses [...] 3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt

Det står alltså att som samfällighet enligt SFL, och därmed omfattad av lagens bestämmelser, ska anses sådant servitut som hör till flera fastigheter gemensamt.

3.1.2 Lagkommentarer till SFL 1 § 1 st. 3 p.

Varken Karnov juridik eller Zeteo (Nordstedts Juridik) ger några kommentarer till vad ett gemensamt servitut kan tänkas vara. Det enda som återges är att

Begreppet servitut har samma vidsträckta innebörd som i 7 kap. FBL och innefattar även servitutsliknande rättigheter oavsett hur de tillkommit.⁵¹

Det ges alltså ingen förklaring till vad som menas med att servitutet ska höra till flera fastigheter gemensamt. Karnov juridik hänvisar dock vidare till prop. 1973:160 (förslag till anläggningslag m.m.)

3.1.3 Doktrin

Samfälligheter Handbok för samfällighetsföreningar

Tommy Österberg ger i sin bok ett exempel på en situation där det anses föreligga flera gemensamma servitut enligt SFL. Se Bild 2 på nästa sida. I exemplet har fastigheterna Berga 1:5 till 1:8 (fyra olika härskande) fått rätt att köra över Berga 1:4 (tjänande) ut till den allmänna vägen. På sträckan X får 1:5 till 1:8 köra, på sträckan Y får 1:6 till 1:8 köra, på sträckan Z får 1:7 och 1:8 köra.

På vardera sträckan X, Y, Z föreligger gemensamma servitut som omfattas av förvaltningsbestämmelserna i SFL.⁵²

Märk väl att det är på vardera sträckan som det föreligger gemensamt servitut. På sträckan Å har endast 1:8 servitutsrätt att köra (ej gemensamt servitut).

⁵¹ Karnov 2

⁵² Österberg 2013, s 17

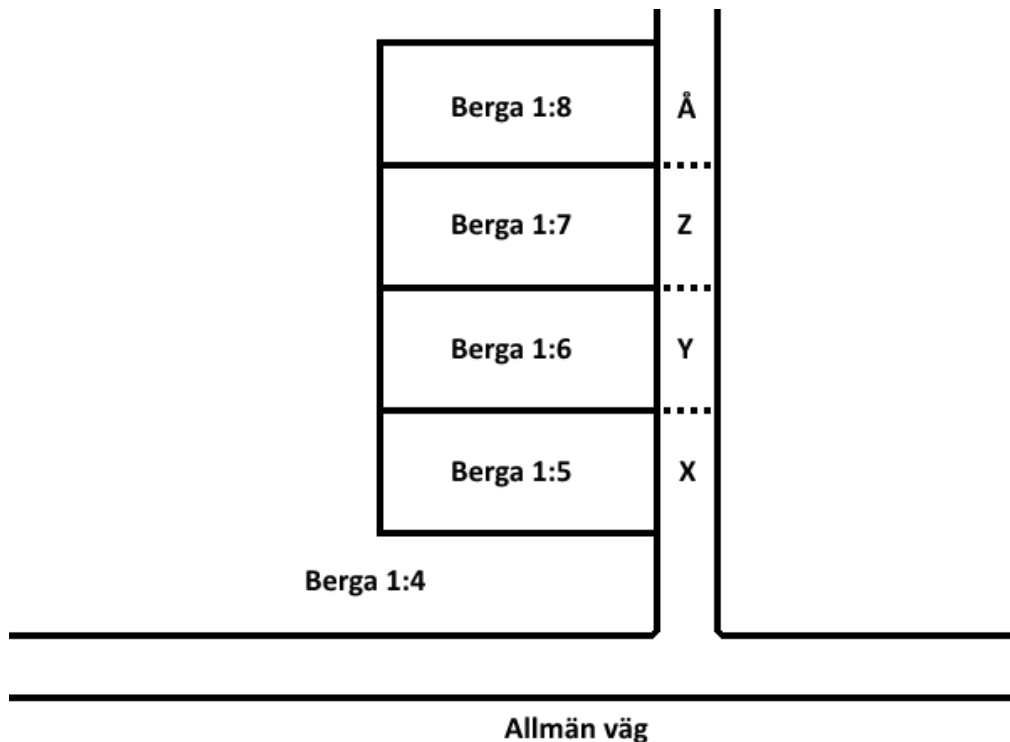


Bild 2 Återskapad bild från Österberg 2013, s 18.

Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning

Claes Lewenhaupt uttrycker i sin bok att det inte finns något direkt hinder mot att fastigheter som avser att tillgodose ett gemensamt behov gör detta med hjälp av servitut istället för en GA. Detta skulle i så fall ske genom att

*[...] fastigheterna får servitut som belastar samma mark eller samma utrymme inom en annan fastighet [...]*⁵³

Härvidlag uppstår i så fall en situation där SFL 1 § 1 st. 3 p. blir tillämplig, som Lewenhaupt kallar för gemensamt servitut.

Samfälligheter – Praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik

Björn Lundén nämner endast kort att servitut enligt SFL 1 § 3 p föreligger

*[...] då flera fastigheter har servitut på samma område på en annan fastighet.*⁵⁴

Någon utförligare förklaring av vad som åsyftas ges inte.

⁵³ Lewenhaupt 2006, s 34

⁵⁴ Lundén 2011, s 11

3.1.4 Förarbeten

Prop. 1973:160 – Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.
Propositionen från 1973 talar om behovet av förvaltningsbestämmelser för olika typer av samfällighetsbildningar, som ska uppfyllas med den nya SFL. Men de motiv som ges är egentligen en direkt avskrivning av det lagförslag som 1971 presenterades i ett PM från Justitiedepartementet (nedan).

P.M. Med förslag till anläggningslag och lag om förvaltning av samfälligheter
I ett nästan 600 sidor långt P.M. presenterar Justitiedepartementet förslag på ett flertal nya lagar, tillsammans med en redogörelse för gällande och tidigare lagar på området. Angående den nya lagen SFL anges för *andra samfällda rättigheter*:

Rättigheter som är gemensamma för olika fastigheter kan tillkomma också enligt fastighetsbildningslagen och jordabalken. Det är härvid fråga om servitut som har flera härskande fastigheter. Sådana samfällda rättigheter kan uppstå på det sättet att en fastighet till vars förmån ett servitut gäller delas eller på det sättet att servitutet samtidigt eller successivt instiftas till förmån för skilda fastigheter. Behov av förvaltningsregler föreligger, om servitutet har samma utövningsområde och innehåll. Det synes uppenbart att också samfällda rättigheter av detta slag bör falla under lag om förvaltning av samfälligheter.⁵⁵

Innebörden av formuleringen analyseras närmare i nästa kapitel.

3.1.5 Praxis

Förevarande praxis på området är mycket sparsam. Endast ett rättsfall från en högre instans har påträffats. Det ska dock sägas att flera tingsrättsdomar har påträffats som går emot vad som sägs i hovrättsfallet, nedan. Tingsrättsdomarna är dock i regel fåordiga och icke-förklarande, och har snarast karaktären av att helt enkelt *köra igenom* ärendet.

Lantmäteriets rättsfallssammanfattning 78:3

Hovrätten för västra Sverige, avd. 1, 1978-02-13, SÖ 11

Saken i målet rörde en ansökan om förordnande av sammanträdesledare enligt 7 § SFL. Avsikten var att reglera skötseln av en samfällad väg (som förvisso utgjordes av en marksamfällighet enligt FBL). TR konstaterade att de sökandena inte hade del i den vid laga skifte instiftade marksamfälligheten, men att de i ett senare skede fått utfartsrätt via servitut på vägen. Det är uppenbart att det förelåg någon sorts oklarhet i vad de sökande faktiskt försökte åstadkomma, eftersom själva ansökan avsåg en sträcka på ca 2,5 km, vilket motsvarade hela marksamfällighetens, som de alltså inte hade del i. Men det verkar i målet som om de sökande försökte få till stånd en SFF för hela marksamfälligheten. TR konstaterade dock att de sökande överhuvudtaget inte var rätt sökande eftersom gemensamt servitut inte kunde anses föreligga och att ansökan därför skulle avvisas. Anledningen till att gemensamt servitut inte ansågs föreligga var att utövningsområdet för respektive sökandes servitutsrätt endast delvis, och alltså inte fullt ut, sammanföll med respektive utövningsområde för de andras servitutsrätt.

⁵⁵ Ds Ju 1971:16 s 380-381

Härvid tog rätten fasta på de tre snarlika formuleringar som åstadkommit de olika servituten:

- rätt att i och för utfart till allmän väg nyttja angränsande samfällda väg
- rätt att använda den samfällda utfartsvägen utmed området för utfart till allmän landsväg
- rätt att för utkomst till allmän väg begagna samfällda vägar varit styckningsfastigheten äger del

Sträckan där de inte hade sammanfallande utövningsområde var ca 400 m. Bild 3 ger en schematisk överblick av omständigheterna. Det var därför inte tal om gemensamt servitut enligt SFL 1 § 1 st. 3 p. HovR fastställde beslutet.⁵⁶ För tydlighetens skull påpekades även att det förhållande som uppstår mellan härskande och tjänande inte är att beakta som samfällighet enligt SFL.

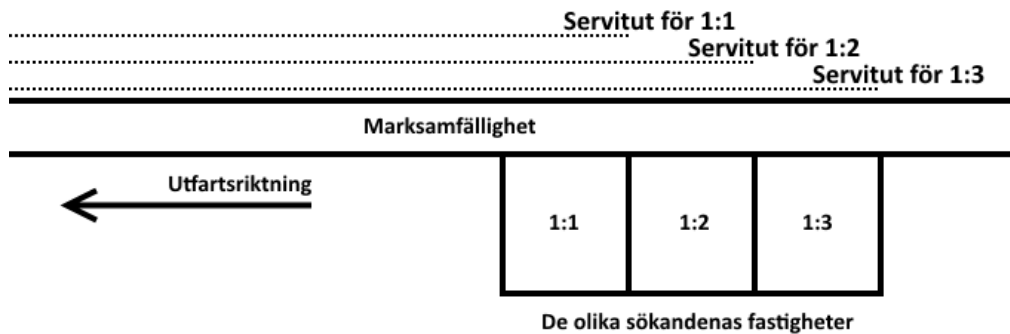


Bild 3 Vägen åt höger i bilden var en återvändsgränd som fastigheterna inte ansågs ha något behov av för utfart till den allmänna vägen.

⁵⁶ Lantmäteriets rättsfallssammanfattning 78:3

3.2 Analys av rättskällor

3.2.1 Lagtext och lagkommentarer

Utifrån själva lagtexten framgår endast att SFL är tillämplig på servitut som är gemensamma för flera fastigheter (utgör samfälligheter i SFL:s mening).

Det enda lagkommentaren i Karnov juridik säger är att servitutsbegreppet i SFL 1 § 1 st. 3 p. är tämligen omfattande, men går egentligen inte vidare in på vad som menas med att servitutet ska vara gemensamt för flera fastigheter.

3.2.2 Doktrin

Via mailkontakt har Österberg förtydligat sitt exempel.⁵⁷ Han menar att det är vanligt förekommande att avstyckade fastigheter uppstår med en viss tidsförskjutning. I exemplet kan man därför tänka sig att först avstyckades fastigheten 1:5, en tid senare 1:6, och så vidare. Vid respektive avstyckning har styckningslotten givits utfartsrätt på vägen. I Bild 2, ovan, har det alltså skett fyra olika servitutsupplåtelse med endast en härskande fastighet vardera. Till exempel har fastigheten 1:7 i Bild 2 ett servitut som sträcker sig hela vägen ut till den allmänna vägen. Respektive delsträcka har därför en unik kombination av härskande fastigheter. Delsträckorna, menar Österberg, illustrerar således var det uppstår *olika* gemensamma servitut. En SFF skulle därför kunna bildas för att förvalta *flera* olika förvaltningsobjekt i Bild 2 (rent teoretiskt kan olika föreningar bildas, men det vore förståeligt nog opraktiskt).

Österbergs exempel kan sammanfattas med att han anser att det räcker med parallella servitutsupplåtelse, vars utövningsområden helt eller delvis överlappar, för att gemensamt servitut ska föreligga på de delar som faktiskt överlappar.

Lewenhaupt och Lundén ansluter sig till ungefär samma syn som Österberg. De säger att gemensamt servitut föreligger om minst två härskande har fått servitutsrätt på samma område. Huruvida de menar att servituten ska överlappa helt och hållet, eller om det räcker med en viss överlappning, som Österberg hävdar, är dock oklart.

3.2.3 Praxis

Utifrån den lilla praxis som finns på området kan endast en slutsats dras: gemensamt servitut föreligger *inte* på ett område *utan* sammanfallande utövningsområden, vilket är i överensstämmelse med vad Österberg hävdar, ovan. I rättsfallet från 1978 ansåg rätten att servitutshavarnas servitut gick ut på att ta sig till och från den allmänna vägen. Av den anledningen hade de *ingen rätt att åka åt det andra hållet* (som mynnade i en återvändsgränd) och därför hade de ingen servitutsrätt på den vägsträckning som löpte utmed de andra fastigheterna bort från den allmänna vägen – exempelvis hade alltså fastigheten 1:1 i Bild 3 ingen rätt att köra på vägen som löpte utmed fastigheterna 1:2 och 1:3. Därför kunde det inte föreligga gemensamt servitut på det aktuella området, som motsvarade området där fastigheten 1:3 i Bild 3, ovan, hade servitutsrätt. Men det ger ändå inte en helhetsbild av rekvisiten för att ett servitut ska omfattas av

⁵⁷ E-post 13 april 2015.

SFL 1 § 1 st. 3 p. Med avsikt på Österbergs exempel, ovan, om delvis parallella servitutsupplåtelser, kan man fråga sig hur det hade gått om de sökande i rättsfallet hade ansökt om ordnad förvaltning endast av den delen av vägen som går till vänster om fastigheten 1:2 i Bild 3, ovan. Alltså av den delen av vägen som samtliga tre härskande *faktiskt* använder. Det skulle i så fall bli analogt med Österbergs exempel. Praxis kan därför inte sägas varken bekräfta eller motbevisa den bild som ges i doktrinen.

3.2.4 Förarbeten

För det första klargörs tämligen tydligt vad ett gemensamt servitut är: *Det är härvid fråga om servitut som har flera härskande fastigheter.* (OBS: Att man nämner servitut i plural har att göra med formuleringen i meningen innan, se avsnitt 3.1.4.) Därutöver uppstår visserligen en tolkningsfråga om huruvida det måste röra sig om en och samma servitutsupplåtelse, vilken är beroende av betydelsen av att servitutet kan *samtidigt eller successivt instiftas till förmån för skilda fastigheter.* Den tolkning som vidare används i arbetet utgår ifrån vad som sades om att *Behov av förvaltningsregler föreligger, om servitutet har samma [...] innehåll.* Ordet *innehåll* borde rimligtvis ges innebörden av *vad som skrevs i avtalet*, eller motsvarande. Exempelvis skall i upplåtelsehandlingen för avtalsservitut anges ändamålet med servitutet samt härskande och tjänande.⁵⁸ Som stöd för en sådan tolkning hänvisas till Hillerts kompendium från 1977 (med *komplex av fastigheter* avses ett flertal fastigheter):

Det är fortfarande i och för sig möjligt att ha ett komplex av fastigheter som härskande. Kraven i JB 14:5 på upplåtelsehandlingens innehåll medför dock att numera varje fastighet i komplexet måste vara "angiven" för att den skall kunna behandlas som härskande.⁵⁹

Eftersom två upplåtelser som är skilda åt i tid inte rimligen normalt upplåtits med både samma angivna ändamål och härskande, så rör det sig om två olika servitut, och därför kan det inte vara fråga om gemensamt servitut. Däremot borde *samma innehåll* kunna uppnås om det ursprungliga servitutet *ändras*, istället för att ytterligare ett instiftas. Tolkningen blir alltså att det måste röra sig om ett och samma servitut. Servitutet kan dock ha kommit till stånd genom flera, mer eller mindre samtidiga, upplåtelser med samma innehåll; alternativt genom flera, i tid åtskilda, upplåtelser, där samtliga upplåtelser efterföljande den första upplåtelsen är *ändringar* av servitutet (likvärdigt: ändringar i den första upplåtelsen).

Förarbetena avviker därför från vad som sägs i doktrinen. Delvis parallella servitut, med olika angivna härskande, som grund för gemensamt servitut är inte kompatibelt med de rekvisit som uppställs i förarbetena. Lagstiftarens intention tycks ha varit att utövningssområdena för de olika härskande ska vara till 100 % överensstämmande. Tolkningsföretråde borde av förklarliga skäl tillfalla lagens förarbeten, snarare än doktrinen. Dessutom har praxis inte givit något uttryckligt stöd till doktrinen, även om den heller inte motsägs. För vidare resonemang hänvisas till diskussionen i kapitel 7.

⁵⁸ JB 14 kap 5 §

⁵⁹ Hillert 1977, s 33

3.3 Förslag till definition

Det följande är ett förslag på hur gemensamma servitut bör definieras, utifrån den tidigare teoretiska genomgången i kapitlet.

Servitut som omfattas av SFL 1 § 1 st. 3 p. benämns gemensamt servitut. Härvidlag är tal om:

Ett servitut med flera härskande.

I tolkningen om huruvida det faktiskt är ett gemensamt servitut finns flera rekvisit som samtliga måste vara uppfyllda:

- Servitutet ska ha flera härskande.
- Utövningsområdena ska vara till 100 % överensstämmande för de härskande.
- Om mer än en servitutsupplåtelse skett, ska servitutsupplåtelseernas innehåll vara det samma.

Ordet *fastigheter* har utelämnats eftersom andra härskande objekt i vissa fall accepteras. För betydelsen av ordet *innehåll* hänvisas till tredje stycket i avsnitt 3.2.4, ovan.

Den utförliga definitionen tar höjd för olika tolkningsmöjligheter i ett enskilt fall. Det skulle exempelvis kunna vara frågan om fall då många servitut har upplåtits samtidigt i ett och samma dokument. En ganska vanlig företeelse, i alla fall för något äldre servitut, är att flera fastigheter (till exempel styckningslotter vid avstyckning) fått servitut för väg i en och samma mening i förrättningsdokumentet. Det kan till exempel stå ungefär ”Servitut: De blivande fastigheterna Åbo 1:2 till Åbo 1:10 får rätt att över stamfastigheten Åbo 1:1 begagna vägen *x* ut till den allmänna vägen.” En sådan servitutsrätt står ofta registrerad i fastighetsregistret som *ett* servitut med *flera* härskande. Men som rättsfallet LM 78:3 visar, se avsnitt 3.1.5, innebär skrivningen att vardera härskande fastigheten endast har servitutsrätt från den egna fastigheten ut till den allmänna vägen. En annan härskande fastighet kommer att ha kortare eller längre avstånd till den allmänna vägen och därför är deras utövningsområden inte helt överensstämmande (ej gemensamt servitut). Motsatsvis går det att ställa upp olika förhållanden som var för sig direkt bryter den gemensamma aspekten:

- Ej helt sammanfallande utövningsområden.
- Olika innehåll i servituten.

Det är viktigt att notera skillnaden mellan att en fastighet vid ett senare tillfälle kan *anslutas* så som härskande till ett existerande servitut (servitutet ändras) och att ett nytt servitut upplåts för en ny härskande fastighet vid ett senare tillfälle (då ett gemensamt servitut enligt SFL definitionsmässigt inte kan föreligga). I det senare fallet spelar det ingen roll om det nya servitutet får samma utövningsområde eller ändamål som ett redan existerande servitut, då det i sak rör sig om två olika servitut på grund av icke sammanfallande innehåll i servitutet – se även avsnitt 3.2.4. Vad gäller innebörden av det i förarbetena stadgade, att ett gemensamt servitut *kan* uppstå då en härskande fastighet delas, hänvisas till nästa kapitel.

4 Bildande av gemensamma servitut

Inledningsvis kan det konstateras att gemensamma servitut kan bildas både direkt av parterna via avtalsservitut och så som officialservitut vid fastighetsbildning enligt FBL.⁶⁰ (Härvid hänvisas även till avsnitt 5.2 om tillämplig lag.) Den verkligt intressanta frågan är på vilka andra sätt gemensamma servitut kan uppkomma. Tänkbara kandidater är disponering av befintliga servitut vid fastighetsbildning, och andra former av officialservitut än de som bildas vid fastighetsbildningsförrättning.

4.1 Disponering av servitut

I avsnitt 2.1.3 beskrevs innebörden av disponering av servitut tillsammans med en kort beskrivning av när det kan användas. Vad som är intressant i detta avseende är inte de fall då ett servitut tilldelas den ena eller den andra fastigheten. Det som nedan undersöks närmare är snarare de fall då ett servitut tillfaller flera härskande fastigheter gemensamt. Det följande är applicerbart både på avtalsservitut och officialservitut.⁶¹

4.1.1 Handbok FBL 2015-01-21

Klyvning

I handboken anges vid disponering av servitut i en klyvningsförrättning:

En fördelning mellan flera klyvningslotter [sic] kan ske antingen genom att lotterna ges andelstal i rättigheten eller genom fastställande av särskilda utövningsområden på marken för respektive lott. Om en rättighet inte lämpligen kan delas upp får den läggas till flera lotter gemensamt.⁶²

Citatet påvisar en diskrepans mellan begreppen *andelstal i rättigheten, särskilda utövningsområden* och *läggas till flera lotter gemensamt*. Enligt handboken finns det alltså tre möjligheter vid klyvning. *Särskilda utövningsområden* är av extra vikt att lägga märke till, då man i handboken förklarar att detta innebär att nya servitut bildas:

Exempel

En fastighet som ska klyvas i tre lotter är härskande i ett servitut som ger rätt att nyttja tre båtplatser på grannfastigheten. Med stöd av 11 kap. 5 § kan servitutsrätten fördelas mellan lotterna så att tre särskilda utövningsområden fastställs för de tre båtplatserna. Därigenom får lotterna var sitt lokaliserat båtplatsservitut. Servitutet skulle t.ex. också kunna fördelas så att en av lotterna tilldelas 1/3 och en annan lott 2/3 i ett för endast dessa båda lotter gemensamt servitut. Om inget bestäms vid klyvningen hör servitutsrättigheten till alla tre klyvningslotterna gemensamt.⁶³

Handboken anger alltså uttryckligen att det finns en möjlighet att fördela en servitutsrätt så att nya servitut bildas. Därefter anges att det även går att fördela med olika andelar i servitutsrätten.

⁶⁰ Prop. 1973:160 s 316

⁶¹ Prop. 1988/89:77 s 99; Prop. 1969:128 del B s 663 & 691

⁶² Lantmäteriet (2015b), s 786

⁶³ Lantmäteriet (2015b), s 786

Avstyckning

I handboken anges för disponering av servitut vid avstyckning:

Vid avstyckning från fastighet till vilken hör [...] servitut [...] kan [...] bestämmas att [...] rättigheten i sin helhet eller till viss del ska tilläggas styckningslott. Det kan också bestämmas att rättighet, som inte lämpligen kan delas upp, ska tillhöra styckningsdelarna gemensamt.⁶⁴

Liksom vid klyvning finns här tre möjliga utfall: *i sin helhet tilläggas, till viss del tilläggas* och *tillhöra gemensamt*. Vid en första anblick kan tyckas att detta förhållande är likvärdigt klyvningsfallet. Men det innehåller en avgörande skillnad. I exemplet ovan beskrevs hur begreppet *särskilda utövningsområden* gav upphov till *nya servitut*. Något motsvarande anges inte för avstyckning.

För den tjänande fastigheten medför åtgärden enbart att ytterligare fastigheter inträder som härskande i servitutsförhållandet.⁶⁵

Som framgår är man noga med att påpeka att disponering av servitut vid avstyckning endast kan ge upphov till att fler härskande fastigheter inträder i det befintliga servitutsförhållandet. Det framgår heller inte om några andelstal ska kunna bestämmas. Det kan dock av uttrycket *till viss del tilläggas* misstänkas en innebörd likvärdig med andelstal.

Fastighetsreglering

I handboken anges för disponering av servitut vid fastighetsreglering:

*På liknande sätt som vid avstyckning och klyvning [...] finns [...] möjligheter att vid fastighetsreglering fördela (disponera) servitut [...]
Fördelning innebär att LM bestämmer till vilken eller vilka av de berörda fastigheterna en rättighet ska höra [...]⁶⁶*

Det första stycket ger inte en klar bild av vad som är möjligt vid fastighetsreglering eftersom, som tidigare beskrivits, handboken inte likställer möjligheterna vid klyvning och avstyckning. Vad som då ska räknas som *på liknande sätt som vid avstyckning och klyvning* är ytterst oklart. Kan man ge andelstal? Kan man, som det anges för klyvning, tillskapa *nya servitut*? Det andra stycket är endast en omskrivning av vad som anges i lag. Till detta redovisas dock även för en utfärdad föreskrift, med en mer direkt ordalydelse, på samma område:

När lantmäterimyndigheten förordnar att ett servitut skall fördelas, skall myndigheten [...] ange om servitutet skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem.⁶⁷

⁶⁴ Lantmäteriet (2015b), s 737

⁶⁵ Lantmäteriet (2015b), s 738

⁶⁶ Lantmäteriet (2015b), s 665

⁶⁷ Lantmäteriet (2015b), s 666

Föreskriften är intressant då den antyder ett förhållande som faktiskt har sin motsvarighet vid klyvning och avstyckning. Vad som här anges som *tillhöra båda* har rimligtvis sin likvärdiga betydelse i *tillhöra gemensamt* för klyvning och avstyckning. Att rättigheten ska tillhöra *endera* fastigheten har även det sin motsvarighet vid både klyvning och avstyckning. Av detta synes handboken inte ge utrymme för någon fördelning med andelstal vid fastighetsreglering. Möjligheten att tillskapa nya servitut med disponering tycks också saknas, men det bör då bemärkas det onödiga i en sådan konstruktion eftersom servitut redan kan bildas med fastighetsreglering som en egen åtgärd.⁶⁸

4.1.2 Förarbeten

Fastighetsreglering

Möjligheten att disponera servitut vid fastighetsreglering fanns inte med i ursprungstexten till FBL. När väl möjligheten tillkom nästan två decennier senare gjordes det med motiveringen att det skulle

*[...] ges samma möjlighet som vid avstyckning och klyvning att bestämma vilken av de berörda fastigheterna som efter fastighetsreglering skall vara härskande eller att de båda skall vara det.*⁶⁹

Det framstår nu som klart varför Handbok FBL inte ger klarare besked om hur paragrafen bör tillämpas. Av uttrycket *vilken som skall vara eller att båda skall vara* verkar dock den tolkning som anges under *Fastighetsreglering* i föregående avsnitt stämma.

Avstyckning

Nedan presenteras ett resonemang om disponering vid avstyckning och klyvning. Det hela bygger på en mer eller mindre ordagrann studie i vad som uttalades i propositionen till FBL. Resonemanget är något kontroversiellt och för tydlighetens skull har siffror, (1), klippts in i texten vid början av vissa meningar som är av särskild vikt för resonemanget. Efter citattexten följer en systematisk genomgång av vad som sägs i den citerade texten.

Den föreslagna bestämmelsen innebär i princip att en särskild uppdelning skall äga rum, om inte hela andelen eller rättigheten skall tillkomma en av styckningsdelarna. (1) Uppdelning av delaktighet i samfällighet skall inte kunna ske i annan form än att viss bestämd andel fastställs för styckningslotten. (2) När det gäller särskild rätt för fastighet att utnyttja annan fastighets ägoområde för något ändamål, kan emellertid en lokal fördelning mycket väl tänkas ske.

(3) Vissa rättigheter – exempelvis rätt att för utfart begagna viss väg – kan enligt kommitténs mening vara av sådan beskaffenhet att de inte lämpar sig för en bestämd fördelning på vare sig ena eller andra sättet. Om det vid avstyckning visar sig att båda styckningsdelarna behöver ha del i sådan rättighet, bör det vara medgivet att underlåta en uppdelning och i stället låta

⁶⁸ FBL 5 kap 1 § 1 st. 4 p.

⁶⁹ Prop. 1988/89:77 s 60

delarna gemensamt komma i åtnjutande av rättigheten. (4) Undantag bör därför medges från grundsatsen att rättighet vari styckningslotten bör få del skall till viss angiven del tilläggas lotten.⁷⁰

- 1) Marksamfälligheter kan *endast* disponeras med *viss bestämd andel*.
- 2) För servitut (en del av särskild rätt) kan en *lokal fördelning* tänkas ske.
- 3) Ett exempel där en disponering enligt 1) eller 2) inte lämpar sig. Rättigheten ska istället nyttjas *gemensamt*.
- 4) Förtydligande att exemplet i 3) inte avser *grundsatsen* att rättighet som lotten har behov av bör tilläggas lotten till *viss angiven del*.

Punkt 1) talar om att marksamfälligheter är begränsade till en disponering efter *viss bestämd andel*. Punkten 2) å sin sida talar om att servitut *kan tänkas* disponeras med en *lokal fördelning*. En tolkning av detta ger vid handen att servitut inte är begränsade till en sådan fördelning utan mycket väl kan disponeras på samma sätt som marksamfälligheter. Punkten 3) ger att *viss bestämd andel* och *lokal fördelning* är två olika sätt att utföra en *bestämd fördelning*. En motsatsvis tolkning ger att om rättigheten ska nyttjas *gemensamt* är det en *obestämd fördelning*. I punkten 4) förklaras att en *bestämd fördelning* är *grundsatsen* vid disponering. Närmare exakt vad som menas med de olika disponeringsalternativen förklaras inte.

Klyvning

(5) I likhet med vad som skall gälla beträffande avstyckning kan delningen tänkas ske antingen genom angivande av (6) andelstal eller fastställande av (7) särskilda utövningsområden på marken för de olika lotterna. [...]

(8) Kommittén påpekar att vissa rättigheter kan vara av sådan beskaffenhet att de inte lämpar sig för en bestämd fördelning vare sig genom angivande av andelstal eller eljest. Vid avstyckning kan enligt förslaget i sådana fall bestämmas att rättigheten tillkommer styckningsdelarna gemensamt. Motsvarande förfarande bör kunna användas vid klyvning.⁷¹

- 5) Klyvningsfallet *tar efter vad som gäller vid avstyckning*.
- 6) Det är möjligt att fastställa *andelstal*.
- 7) Det är möjligt att utpeka *särskilda utövningsområden*.
- 8) Vissa rättigheter kan tilldelas styckningsdelarna *gemensamt*.

Punkten 5) ger att disponeringsalternativen vid avstyckning och klyvning är de samma, något som även återkommer senare i citattexten. Punkten 8) talar om att *andelstal* eller *eljest* innebär en *bestämd fördelning*. Med punkten 5) i åtanke är det ett rimligt antagande att *eljest* i detta sammanhang betyder *särskilda utövningsområden*.

⁷⁰ Prop. 1969:128 del B s 663

⁷¹ Prop. 1969:128 del B s 691

Då avstyckning och klyvning har samma disponeringsmöjligheter finns endast en tolkning av ovanstående stycken (listan utelämnar de fall då servitutet till sin helhet tillkommer endast en härskande):

- *Viss bestämd andel* och *andelstal* syftar på samma slags fördelning (den första varianten av *bestämd fördelning*).
- *Lokal fördelning* och *särskilda utövningsområden* syftar på samma slags fördelning (den andra varianten av *bestämd fördelning*).
- Både avstyckning och klyvning har tillgång till möjligheten att disponera för *gemensamt* nyttjande (den enda varianten av *obestämd fördelning*).
- Även vid fastighetsreglering kan rättigheter *tilläggas gemensamt* (*obestämd fördelning*).
- *Bestämd fördelning* innebär grundsatsen vid disponering.

Kvar är att reda ut vad som närmare bestämt menas med de olika disponeringsalternativen. Det kan här hänvisas till vad som står i avsnitt 4.1.1, ovan. För att rekapitulera så står det, att det för disponeringsmöjligheterna vid klyvning i Handbok FBL påpekas en diskrepans mellan begreppen *andelstal i rättigheten*, *särskilda utövningsområden* och *läggas till flera lotter gemensamt*. I exemplet i avsnitt 4.1.1, ovan, visas hur ett servitut kan uppdelas med *andelstal* och hur *särskilda utövningsområden* ger upphov till flera *nya* servitut. Men, påpekas det i handboken, vid disponering i ett avstyckningsärende kan nya servitut inte uppkomma, det är endast möjligt att ändra på vem eller vilka som är härskande i det existerande servitutet. Det är även mycket otydligt om andelstal kan tillskapas vid avstyckning.

Med beaktande av resonemanget tidigare i kapitlet synes den mest rimliga tolkningen vara att det står fel i handboken. Felet finns antingen i avstyckningskapitlet eller i klyvningskapitlet, eftersom det framgår mycket tydligt i propositionen att samma disponeringsmöjligheter ska gälla för både klyvning och avstyckning. Det är orimligt att de välbeskrivna möjligheterna i handboken avseende klyvning (som för övrigt verkar överensstämma med vad som anges i förarbetena) ska stå tillbaka för den knapphändiga information som anges för avstyckning. Detta ger vid handen att vad som anges i Handbok FBL om disponeringsmöjligheter vid avstyckning är fel. Möjligheterna vid avstyckning ska egentligen vara exakt de samma som vid klyvning.

4.1.3 Sammanfattning disponering

Likt avsnitt 3.3 (förslag definition av gemensamma servitut), ovan, ska detta avsnitt snarast ses som en analytisk slutsats utifrån vad som har presenterats tidigare i kapitlet.

Vid både avstyckning och klyvning kan disponering av servitut ske via antingen bestämd eller obestämd fördelning. Vid fastighetsreglering kan servitut endast disponeras med obestämd fördelning.

Obestämd fördelning innebär att lotterna/delarna/fastigheterna får del i servitutet gemensamt. I praktiken borde detta vara likställt en fördelning efter andelstal, där samtliga andelstal är lika stora, även om inga andelstal faktiskt noteras. Vid obestämd fördelning består servitutet, men nu med flera härskande fastigheter.

Bestämd fördelning kan ske antingen genom givande av andelstal eller genom utpekande av särskilda utövningsområden (lokal fördelning). Med andelstal blir fallet synonymt med obestämd fördelning, dock med olika andelstal för de härskande fastigheterna. Särskilda utövningsområden innebär en faktisk uppdelning av servitutsrätten. De härskande fastigheterna får då varsitt servitut, där de olika servituten får olika utövningsområden.

Då obestämd fördelning och givande av andelstal behåller ursprungsservitutet, dock nu med en förändrad krets av härskande fastigheter, är dessa servitut att beakta som gemensamma servitut enligt SFL 1 § 1 st. 3 p.

Vid utpekande av särskilda utövningsområden (lokal fördelning) försvinner den gamla servitutsrätten och ersätts av helt nya servitut (ett för varje lott/del) med skilda utövningsområden. Denna omständighet dödar möjligheten till gemensamt servitut då det i sak rör sig om olika utövningsområden.

4.1.4 Servitutskatalogen

Lantmäteriet har för sin personal utgett en servitutskatalog. Katalogen är ett hjälpmedel som ska skapa en enhetlighet i förrättningsredovisningen. Rent praktiskt innehåller katalogen en rad standardformuleringar och exempel som förrättningslantmätare kan använda sig av vid bildande av nya, ändring av, upphävning av, fördelning (disponering) av och verkan på servitut.

I exemplet om fördelning av servitut anges tre olika alternativ: *Byte av härskande, gemensamt* och med *andelar*.⁷² Bild 4 visar servitutskatalogens uppställning.

⁷² Lantmäteriet (2002a), s 14

Fördelning (disponering)	<p>Fördelat servitut</p> <p>Rätten att använda området a till parkeringsplats för en personbil.</p> <p>Till förmån för: Berga 1:9 i stället för Berga 1:2</p> <p>Belastar: Berga 1:1</p> <p>Fördelat servitut</p> <p>Rätten att använda området a till parkeringsplats.</p> <p>Till förmån för: Berga 1:9 och Berga 1:2 gemensamt</p> <p>Belastar: Berga 1:1</p> <p>Fördelat servitut</p> <p>Rätten att använda området a till parkeringsplats för tre personbilar.</p> <p>Till förmån för: Berga 1:9 (en bil) och Berga 1:2 (2 bilar)</p> <p>Belastar: Berga 1:1</p>
---	--

Bild 4 Utklipp från servitutskatalogen.

Av exemplet kan man konstatera att det finns en viss skillnad mellan Lantmäteriets interna arbetsdokument och sammanfattningen i föregående avsnitt. Främst noteras en avsaknad diskrepans mellan fördelning vid fastighetsreglering å ena sidan och klyvning och avstyckning å andra sidan, vilket antyder att LM anser att fördelning vid fastighetsreglering mycket väl kan ske genom bestämd fördelning. Dessutom noteras en avsaknad av fördelning med särskilda utövningsområden (lokal fördelning).

4.2 Andra officialservitut

Förutom enligt FBL kan officialservitut även tillskapas enligt AL, ExprL, MB, PBL och ägofredslagen. Därtill kommer officialservitut som bildats enligt ett flertal äldre lagar.

4.2.1 Genom nybildande

Frågan är om det går att skapa officialservitut enligt någon annan lag än FBL med flera härskande fastigheter. Det är visserligen mycket möjligt att börja problematisera denna fråga utifrån respektive lag. Men det skulle vara en fruktlös ansträngning. Det finns nämligen ingen tydlig information på området, till exempel om det enligt ExprL 1 kap 1 § går att expropriera en fastighet med servitutsrätt *i gemenskap*. Liknande resonemang kan föras om flera lagar och skulle endast mynna i ett konstaterande att det är en onödigt komplex fråga som egentligen inte spelar någon större roll annat än i ytterst teoretiska frågeställningar.

Även om det inte är nödvändigt att fastställa om gemensamma servitut kan tillkomma via andra lagar än FBL och JB, finns det en problematik om disponering av servituten som behandlas i nästkommande avsnitt.

4.2.2 Disponering av andra officialservitut

Som omnämndes i kapitel två är det möjligt att disponera alla servitut, oavsett enligt vilken lag de bildats. Det enskilda fallet är givetvis föremål för en lämplighetsprövning, om ett officialservitut enligt annan lag än FBL ens rimligtvis bör tilldelas flera härskande. Men *om* så sker kan man övergå till nästa frågeställning.

*Kan SFL ens vara tillämplig rent definitionsmässigt? Är alltså SFL tillämplig på till exempel ett officialservitut bildat vid expropriation, om servitutet i ett senare skede genomgått disponering enligt FBL och nu gäller mer flera härskande? Det korta svaret är att ja, så torde det vara. Som tidigare har beskrivits anges i Justitiedepartementets PM med lagförslag: *Rättigheter som är gemensamma för olika fastigheter kan tillkomma också enligt fastighetsbildningslagen och jordabalken.* Detta är dock inte en utförlig definition, ty det påpekas att: *Även andra slags samfällda rättigheter för vilka speciella förvaltningsbestämmelser inte gäller torde böra omfattas av den nya lagen.*⁷³ I propositionen har ordalydelsen ändrats till att dessa andra rättigheter *skall* omfattas.⁷⁴*

Sammanfattningsvis tycks det stå klart att även andra gemensamma officialservitut, än de tillskapade via FBL, omfattas av SFL, så länge dessa inte omfattas speciella förvaltningsregler i annan lag.

⁷³ Ds Ju 1971:16 s 381

⁷⁴ Prop. 1973:160 s 317

5 Jämförelse: Gemensamma servitut och GA

5.1 Juridisk karaktär

Bland rättsinstituten i svensk lagstiftning som rör förhållandet att en fastighetsägares rätt till den egna fastigheten inskränks, frivilligt eller med tvång, är det ofta en fysisk eller juridisk person som står för intrånget. Så är fallet vid till exempel nyttjanderätt, arrende, tomträtt, vägrätt och LR. Dock urskiljer sig instituten servitut och GA i det att de (även på den inkräktande sidan) är knutna till fastigheter. (Även LR kan i ett senare skede förordnas att höra till en eller flera fastigheter, se inledningen till kapitel 6.) Denna likhet mellan servitut och GA förstärks av att man i förarbetena till AL liknade markintrånget för en GA vid *ett tvångsservitut med bästa rätt*.⁷⁵ Ett tvångsservitut är endast ett annat ord för officialservitut. Beträffande det att rättigheten ska gälla *med bästa rätt* uttalades i propositionen till AL att avtalsrättigheter ska stå tillbaka för markintrånget av en GA, samtidigt som man överlät till praxis att bestämma hur olika officialrättigheters inbördes ställning ska bedömas.⁷⁶ Med bortseende från frågan om olika rättighetsupplåtelsers inbördes ställning, måste den stora skillnaden mellan ett servitut och en GA därför beskrivas som det GA:n består av utöver själva servitutsrätten (markintrånget). Härvid kan även hänvisas till vad som står i kapitel 5.3 – hur Lantmäteristyrelsen och föredraganden i propositionen till AL och SFL närmast har likställt gemensamma servitut enligt FBL med GA.

I kapitel 2.2 beskrevs hur en GA består av tre delar: anläggningen, anläggningssamfälligheten och markåtkomsten. I jämförelse så består ett servitut i grunden endast av den motsvarande markåtkomsten, se dock även kapitel 2.1 om servituts positiva eller negativa karaktär. Anläggningen i en GA kan ta många olika former. Det kan vara allt från en sopstation till en lekplats. Markåtkomsten för en GA är därvid närmast att hänföra till ett slags servitut av positiv karaktär. Alltså att de ”härskande” bemäktigas att uppföra en anläggning på den ”tjänande”. Motsatsvis borde därför den anläggning som uppförs med hjälp av ett (riktigt) positivt servitut närmast bli att likna med den gemensamma anläggningen i en GA. För ett servitut med endast en härskande finns ingen motsvarighet till anläggningssamfälligheten för en GA. Ett servitut med flera härskande omfattas dock, som så grundligt har redovisats, av SFL 1 § 3 p. Den lagregeln är automatiskt gällande, precis som lagregeln i AL 14 § 2 st. som stadgar att medverkande fastigheter i en GA utgör en särskild samfällighet, vilket ger att även de härskande i ett gemensamt servitut utgör en samfällighet.

Det föregående ger vid handen att ett gemensamt servitut närmast blir att likna med en GA. Det finns alltså inget som skiljer de två rättsinstituten åt i deras strikt juridiska karaktär, bortsett från att ett gemensamt avtalsservitut har en sämre ställning än ett gemensamt officialservitut.

⁷⁵ Prop. 1973:160 s 201

⁷⁶ Prop. 1973:160 s 201

5.2 Tillämplig lag

I föregående avsnitt visades hur gemensamma servitut och GA inte skiljer sig åt nämnvärt i sina beståndsdelar. Därför ska här redovisas för frågan om när gemensamt servitut respektive GA ska väljas framför det andra alternativet.

Om en ny gemensam anläggning ska inrättas, måste då AL tillämpas?

Förvisso innehåller FBL en hänvisning till AL som anger att det vid nybildning av 3D-fastigheter ska *särskilt övervägas* om det *bör* inrättas en eller flera GA enligt AL⁷⁷, men det är inget direkt tvång. Likaså finns en bestämmelse om att ett servitut som *har* tillskapats enligt AL endast får ändras eller upphävas genom fastighetsreglering om åtgärden sker i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse för denna⁷⁸, men även detta är irrelevant i sammanhanget och ska inte förväxlas med ett tvång att instifta GA om AL visserligen är tillämplig på en viss gemensam anläggning. Det finns inte heller någon bestämmelse i JB om att avtalsservitut inte får omfatta en gemensam anläggning. Det finns även en bestämmelse i FBL som säger att en ledning som omfattas av LL inte får bildas vid fastighetsbildningsförrättning enligt FBL⁷⁹. Dessutom finns en bestämmelse om att ledningsrätt inte kan komma till stånd för sådan ledning som kan upplåtas med GA.⁸⁰ Med andra ord har, i alla fall för vissa ledningar, LL företräde framför FBL, och AL företräde framför LL. Lagtexten utgör därför i visst hänseende ett transitivt samband och AL har av lagtext företräde framför FBL. Detta gäller dock endast ledningar som uppfyller samtliga rekvisit i både AL, FBL och LL samtidigt, vilket inte torde räknas som ett specialfall.

Med undantaget om vissa ledningar, ovan, finns det alltså inga andra bestämmelser varken i JB, FBL, AL eller LL som säger att en gemensam anläggning inte kan upplåtas i ett gemensamt servitut enligt FBL eller JB, även om AL teoretiskt skulle vara tillämplig. Några analoga tolkningar av andra lagparagrafer med innebörden att AL får företräde kan inte heller göras. Istället får vägledning hämtas från förarbeten. Lagrådet uttalade i propositionen till AL en oro över att då förevarande lagförslag gav bilden av att det kunde förstås som att FBL hade företräde framför AL, att AL endast skulle tillämpas om LM förordnade om detta. Slutsatsen var dock att:

Även om det skulle vara möjligt att få till stånd en gemensam anläggning enligt FBL, bör hinder ej möta att direkt tillämpa förevarande lag [AL].⁸¹

Lagrådet har alltså uttalat sitt stöd till att varken AL eller FBL generellt bör användas framför den andra lagen – härvid hänvisas dock till nästkommande avsnitt. Det ska även noteras avsaknaden på tydligt svar angående gemensamma avtalsservitut.

⁷⁷ FBL 3 kap 1 b § 2 st.

⁷⁸ FBL 7 kap 9 § 2 st.

⁷⁹ FBL 7 kap 2 § 1 st.

⁸⁰ LL 2 § 2 st.

⁸¹ Prop. 1973:160 s 539

5.3 Andelstal

Avsnitt 2.5 innehåller generell information om vad ett andelstal är för något och vilken funktion de fyller för en GA. Mer intressant för arbetet är dock frågan ifall andelstal även kan anges för gemensamma servitut. Andelstalens funktion är att reglera kostnader för utförande, drift och underhåll. Rimligtvis skulle en SFF som förvaltar ett gemensamt servitut kunna dra nytta av samma slags beräkningsgrunder.

Kan andelstal anges för ett gemensamt servitut?

Lagtexten innehåller varken någon bestämmelse som säger att det går bra att ange andelstal vid nybildande av gemensamma servitut, eller någon bestämmelse med motsatt innebörd. Trots detta anges i doktrinen att det finns ett hinder mot att ange andelstal för gemensamma servitut enligt FBL.

Avgörande, för avgränsningen mellan möjligheten att enligt FBL upplåta servitut till förmån för flera fastigheter och möjligheten att enligt AL inrätta gemensamhetsanläggning, är om behov föreligger av att reglera kostnader för utförande och framtida underhåll av en gemensam anläggning. När kostnader för utförande samt framtida drifts- [sic] och underhåll skall fördelas, finns inte någon möjlighet att göra detta i samband med upplåtelse av servitut enligt FBL, varför AL i sådana fall skall tillämpas.⁸²

Andelstal enligt FBL skulle alltså vara en omöjlighet, och om behov för sådana finns måste AL tillämpas istället.

I Handbok AL anges att, på grund av allmänna rättsgrundsatser, reglerna i FBL bör stå tillbaka för en speciallag som AL, och att AL därför bör tillämpas framför FBL om båda lagarna teoretiskt kan tillämpas och sakägarna är oense om vilken lag som bör tillämpas. Härvid hänvisar handboken till vad lagrådet yttrade i propositionen till AL⁸³, se kapitel 5.2 om tillämplig lag. Detta är dock en märklig hänvisning av handboken, eftersom vad lagrådet faktiskt kom fram till var att varken AL eller FBL får anses ha företräde framför den andra lagen. Handboken fortsätter dock med påståendet att:

På grund av AL torde inte ett servitut avseende en anläggning som är gemensam för flera fastigheter kunna bildas som en fristående åtgärd enligt FBL, om det är aktuellt att i samband med tillskapandet av rättigheten få till stånd ett beslut om anläggande, skötsel och kostnadsfördelning.⁸⁴

Handboken håller alltså delvis med i vad doktrinen ger uttryck för, med en viss skillnad på grund av begreppet *fristående åtgärd*, mer om det nedan. Tolkningen är i princip en avskrivning av ett remissyttrande från Lantmäteristyrelsen till propositionen för AL:

Paragrafen [FBL 7:2] innebär att FBL inte får tillämpas om anläggningslagen är tillämplig. Denna gränsdragning synes få tolkas så att FBL kan tillämpas

⁸² Julstad 1994 s 53-54

⁸³ Lantmäteriet (2015a), s 30

⁸⁴ Lantmäteriet (2015a), s 30

när det gäller att bilda servitut som inte föranleder något aktuellt behov av att lösa frågor om gemensamt anläggande eller om drift och underhåll av gemensam anläggning. Anläggningslagen skall däremot tillämpas om det är aktuellt att i samband med tillskapandet av rättighet för flera fastigheter också få till stånd beslut om anläggande, skötsel och kostnadsfördelning.⁸⁵

Tolkningen som Lantmäteristyrelsen ger uttryck för är att AL *måste* tillämpas framför FBL om det vid bildande av servitut finns anledning att reglera drift och underhåll med andelstal. Föredraganden höll med:

Vad gäller gränsdragningen mellan ifrågavarande bestämmelser och servitutsreglerna i 7 kap. FBL vill jag ansluta mig till lantmäteristyrelsens bedömning att det bör vara möjligt att vid fristående fastighetsreglering bilda servitut till förmån för flera fastigheter om det inte föreligger något aktuellt behov av att samtidigt lösa frågan om utförande och drift av anläggningen på servitutsområdet.⁸⁶

Den paragraf som åsyftas, FBL 7:2, har ändrat lydelse sedan FBL infördes. De delar av vikt för resonemanget är dock de samma i både dåvarande och nuvarande lydelse: servitut enligt FBL får ej upprättas som en enskild åtgärd, om det går att upprätta vid förrättning enligt annan lag. Av tolkningen får förutsättas att det därför helt enkelt inte går att ange sådana andelstal vid bildande av servitut enligt FBL, trots att det inte finns något uttryckligt förbud i lagtext, eftersom gemensamma servitut med andelstal annars skulle kunna bildas enligt FBL i samband med annan åtgärd.

Slutsatsen blir dock att om det inte föreligger något *aktuellt behov* av att reglera utförande, drift och underhåll med andelstal kan gemensamma servitut nybildas som en åtgärd enligt FBL (enskild eller inte). Om ett sådant behov föreligger måste AL tillämpas. Än en gång noteras avsaknad på reglering av avtalsservitut.

⁸⁵ Prop. 1973:160 s 204-205

⁸⁶ Prop. 1973:160 s 207

5.4 Överföring av fastighetstillbehör

En byggnad, ledning eller annan anläggning som har anbragts inom en fastighet för stadigvarande bruk räknas som ett omedelbart fastighetstillbehör.⁸⁷ Dessa kan, under vissa premisser, överföras från att höra till en fastighet till en annan.

Till GA

Det går att överföra omedelbara fastighetstillbehör till en GA, eller snarare till de deltagande fastigheterna i GA:n. Den överförda anläggningen övergår till att vara samfällad för fastigheterna.⁸⁸

Till en enskild härskande i ett servitut enligt FBL

Det går även att överföra omedelbara fastighetstillbehör till en härskande fastighet i ett servitutförhållande. Vid övergången blir tillbehöret tillbehör till den härskande fastigheten istället. Samtidigt övergår även äganderätten till den härskande fastighetsägaren.⁸⁹

Till de härskande i ett gemensamt servitut enligt FBL

Det finns inga tydliga instruktioner i lag eller i förarbeten om vad som gäller avseende överföring av ett omedelbart fastighetstillbehör till de härskande i ett gemensamt fastighetsbildningsservitut. Det bör dock noteras att bestämmelsen i FBL inte innehåller något direkt förbud mot ett sådant förfarande. I övrigt vore det rimliga förhållningssättet att söka ledning av andra liknande lagregler. Tidigare i detta kapitel har visats på en påfallande likhet mellan gemensamma servitut och GA. I avsnitt 2.2.2 beskrev även att själva anläggningen i en GA är samfällad för de deltagande fastigheterna. Med det föregående i åtanke, samt med beaktande av vad som i detta avsnitt sagts om överföring av fastighetstillbehör, förefaller det som rimligt att det borde gå att överföra omedelbara fastighetstillbehör till gemensamma fastighetsbildningsservitut. Tillbehöret borde i så fall bli samfällt för de deltagande fastigheterna.

Till härskande i ett servitut enligt JB

I förarbeten till bestämmelsen i FBL om överföring av fastighetstillbehör till servitut, uttalades:

För att en anläggning som utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen med sakrättsligverkan skall kunna överföras till en annan fastighet fordras [...] att anläggningen tas bort från fastigheten, något som i praktiken ofta är omöjligt att åstadkomma.

[...]

Problemen synes kunna undanröjas enbart genom att det blir möjligt att bryta det rättsliga sambandet mellan en fastighet och dess tillbehör med verkan mot tredjeman utan att tillbehöret fysiskt skiljs från fastigheten.⁹⁰

⁸⁷ JB 2 kap 1 §

⁸⁸ AL 12 a §

⁸⁹ FBL 7 kap 14 § 1 st.

⁹⁰ Prop. 2000/01:138 s 19 & 21

Att anläggningen måste fysisk skiljas från fastigheten tycks vara ett uttryck av en regel i JB som säger att ett föremål blir fastighetstillbehör om det faller i *samma ägares hand*.⁹¹ Vad man sökte med den nya bestämmelsen om överföring av fastighetstillbehör måste alltså varit en annan än den som anges i JB. Det är med andra ord *inte* regeln om i samma ägares hand som inverkar till att överföra själva tillbehörsaspekten, vilket lagrådet indirekt förtydligade genom ett yttrande om ändring av lagförslaget:

Argumentet mot att föreslå en bestämmelse i ämnet i förevarande fall synes vara att det är fråga om överförande av fastighetstillbehör och att sådana per definition ägs av ägaren till fastigheten som de utgör tillbehör till. Emellertid blir ett föremål, som tillförs fastigheten av någon annan än ägaren, inte fastighetstillbehör om inte föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand [...] Till undanröjande av tvekan bör som en ny andra mening i första stycket tilläggas: "Genom beslutet övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten." ⁹²

Lagrådet invände alltså att om endast tillbehörsaspekten flyttades från en fastighet till en annan, så skulle själva äganderätten inte ändras. Därav kunde man i förlängningen argumentera för att JB:s regel om i samma ägares hand skulle inverka och omedelbart flytta tillbaka tillbehörsaspekten. Citatet påvisar en tydlig diskrepans mellan JB:s regel om i samma ägares hand och regeln i FBL om överföring av fastighetstillbehör.

Eftersom bestämmelsen i FBL om överföring av fastighetstillbehör, som kom till för att rent tekniskt möjliggöra överföringen av fastighetstillbehör, endast gäller fastighetsbildningsservitut, återstår endast slutsatsen att det inte finns någon motsvarande möjlighet att överföra fastighetstillbehör till härskande i ett avtalsservitut.

⁹¹ JB 2 kap 4 § 1 men

⁹² Prop. 2000/01:138 s 97-98

6 Gemensamma servitut i praktiken

6.1 Kort historia

I ett historiskt perspektiv så har samfällda ägor av olika slag existerat under väldigt lång tid. Den första faktiska regleringen av just samfällda *servitut* kom dock för snart ett hundra år sedan i den så kallade bysamfällighetslagen år 1923, som i huvudsak reglerade förvaltningen av skifteslags samfällda ägor, men även omfattade rättigheter (inklusive servitut) samfällda för minst två fastigheter.⁹³ År 1963 infördes den nya lagen LGA för att förenkla uppförandet av en anläggning till nytta för flera fastigheter. I förarbetena till lagen beskrevs hur marknadens aktörer redan kunde uppföra den typen av anläggningar med hjälp av olika nödlösningar. En sådan nödlösning ansågs vara gemensamma avtalsservitut enligt bysamfällighetslagen. Som exempel på servitutsändamål angavs: *värmecentral, tvättstuga, lekplats och liknande anläggningar*.⁹⁴ Som negativt med gemensamma servitut nämndes att den tjänande fastighetens ägare inte kunde föreskrivas positiva prestationsskyldigheter utöver eventuell drift⁹⁵ (vidgade prestationsskyldighet gav sämre sakrättsligt skydd på grund av en omöjlighet att åstadkomma inskrivning av servitutet), att det krävdes en mängd avtal för en gemensam anläggning som tar utrymme i anspråk på flera fastigheter och ett problem med servitut i gatumark (servitut är fastighetsanknutna och kräver en tjänande, samtidigt som utrymme för gatumark inom stadsplan då vanligtvis inte tillhörde någon fastighet).⁹⁶ I och med införandet av AL och SFL 1973 upphävdes både bysamfällighetslagen och LGA.⁹⁷

6.2 Gemensamma servitut idag

I resten av kapitlet redovisas en undersökning av antalet gemensamma servitut i FR. Det är förstäeligt att en läsare tänker sig att *detta gäller bara gamla saker, det är inget som är aktuellt idag*. Då är det på sin plats med ett påpekande om att så inte alls är fallet. Servitut med flera härskande är något som aktivt nyskapas ute i landet. Till exempel har hittats ett fall av gemensamma officialservitut som infördes i FR så sent som 19 aug 2014. I akten⁹⁸ bildades olika servitut för väg/transport, bad och båtplats, samtidigt som ett existerande servitut till förmån för en härskande fastighet fördelades för att gälla till förmån för ytterligare tre härskande. Bild 5 visas exempel på formuleringar från akten och Bild 6 visar del av förrättningskartan. Den enda motivering som (*inte*) gjordes, med avsikt på att servituten skulle vara gemensamma, var den som ses längst ner i Bild 5.

⁹³ Bysamfällighetslagen 1 §

⁹⁴ SOU 1963:23 s 31

⁹⁵ SOU 1963:23 s 37

⁹⁶ SOU 1963:23 s 60

⁹⁷ Lag (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter 2 §

⁹⁸ 2510-14/14 i Norrbottens län

Nytt servitut: 2510-14/14.1

Ändamål: Väg
Rätt att nyttja befintlig väg sv1 för utfart enligt karta, aktbilaga KA1
Till förmån för: Lulleketje 1:1, Lulleketje 1:3, Lulleketje 1:4
Belastar: Lulleketje 1:5

Fördelat servitut: 2510-13/27.1

Ändamål: Väg
Till förmån för: Lulleketje 1:1, Lulleketje 1:3, Lulleketje 1:4, Lulleketje 1:5
Belastar: Lulleketje 1:2

Nytt servitut: 2510-14/14.1

Ändamål: Väg
Rätt att nyttja befintlig väg sv1 för utfart enligt karta, aktbilaga KA1
Till förmån för: Lulleketje 1:1, Lulleketje 1:3, Lulleketje 1:4
Belastar: Lulleketje 1:5

Nytt servitut: 2510-14/14.5

Ändamål: Badplats
Rätt att använda område sv 3 och befintlig bastubyggnad för badplats, sv3 enligt karta aktbilaga KA1
Till förmån för: Lulleketje 1:1, Lulleketje 1:3, Lulleketje 1:5
Belastar: Lulleketje 1:4

Nytt servitut: 2510-14/14.6

Ändamål: Båtplats
Rätt att nyttja område sv4 enligt karta aktbilaga KA1 som båtplats
Till förmån för: Lulleketje 1:1, Lulleketje 1:3, Lulleketje 1:4
Belastar: Lulleketje 1:5

Servituten som bildas är av sådan väsentlig betydelse som avses i 7 kap 1§ FBL.

Bild 5 Servitutsformuleringar och servitutsmotiverings från akt 2510-14/14.

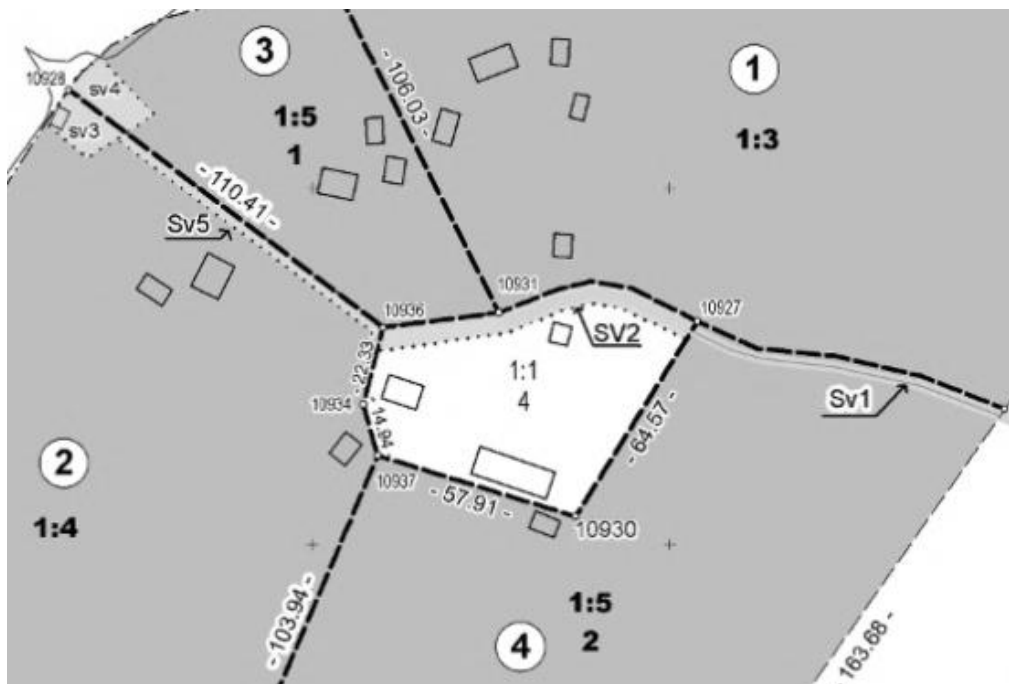


Bild 6 Del av KA1 från akt 2510-14/14. Notera att servitutsområdet Sv1 är en linje, medan övriga servitutsområden redovisas som prickade områden.

6.3 Förekomst av gemensamma servitut

På grund av icke inskrivna avtalsservitut och oregistrerade officialservitut är det en omöjlig uppgift att redovisa exakt hur många gemensamma servitut som finns i Sverige. En sökning i fastighetsregistret efter rättigheter med minst två deltagare (synonymt med härskande för servitut) har dock visat på en förekomst av 289 982 unika härskande fördelade på 189 202 unika servitut. Tabell 1 visar resultatet av sökningen.

Tabell 1 Resultat av sökning i fastighetsregistret

	Avtalsservitut		Officialservitut		Totalt		LR
Antal rättigheter	112 472		76 730		189 202		183
Unika härskande	112 443		186 882		289 982		307
Medeltal härskande	6,6		3,6		5,4		2,5
Median härskande	2		2		2		2
Max härskande	464		334		464		12
2 härskande	76 194	67,7 %	48 351	63,0 %	124 545	65,8 %	140
3-10 härskande	25 810	22,9 %	25 601	33,4 %	51 411	27,2 %	41
11+ härskande	10 468	9,3 %	2 778	3,6 %	13 246	7,0 %	2

Notera att kolumnen *Totalt* inte är en direkt summering, utan snarare en sammanvägning av avtalsservitut och officialservitut. Kolumnen *LR* avser ett antal gemensamma ledningsrätter med minst två ”härskande” som också påträffades.

Medeltalet härskande är nästan dubbelt så stort för avtalsservitut som för officialservitut. Det skulle kunna förklaras av lantmätarnas ovilja att bilda för stora gemensamma servitut. Tesen förstärks av att endast 3,6 % av alla officialservitut har fler än tio härskande. För avtalsservituten är motsvarande siffra 9,3 %.

En annan slående skillnad mellan avtals- och officialservitut är förhållandena mellan antalet rättighetssubjekt och antalet unika härskande (cirka 1:1 för avtalsservitut och cirka 2:5 för officialservitut). Det förklaras av att samma härskande kan återkomma i flera servitut. För avtalsservituten så finns det ett fåtal fastigheter som återkommer väldigt många gånger. Den fastighet⁹⁹ som återkommer som härskande i flest gemensamma servitut gör så hela 55 456 gånger (!), av vilka endast ett 40-tal består av officialservitut, en är LR och resterande är avtalsservitut. Samma fastighet är för övrigt även enskild härskande i drygt 10 000 andra servitut.

Vad avser gemensamma LR är det vid en översyn tal om LR med endast fastigheter som härskande. Detta skulle kunna vara ett resultat av att en LR rent tekniskt kan förordnas att höra till en fastighet (eller uppenbarligen flera fastigheter).¹⁰⁰ Förvisso är det intressant att ett antal gemensamma LR påträffades, men mysteriet med deras uppkomst (eller potentiella felregistrering) kommer inte närmare beröras i arbetet.

⁹⁹ Olofström Hallandsboda 1:82

¹⁰⁰ LL 1 § 2 st.

6.4 Registrering av gemensamma servitut

Gemensamma servitut registreras inte särskilt, de återges i FR på samma sätt som vanliga servitut. Däremot ska objekt som förvaltas av en SFF redovisas i SFR. Varje SFF ska enligt 25 § SFL utgöra en egen redovisningsenhet i SFR. Det är LM som ansvarar för registreringen i registret. För varje redovisningsenhet ska (förutom basala uppgifter som organisationsnummer etcetera) registreras: den GA, samfällighet eller rättighet som föreningen förvaltar (förvaltningsobjekt) och förvaltningsobjektets ändamål.¹⁰¹ Med avsikt på förvaltningsobjektet går att läsa i LM:s handledning för SFR:

Det finns tre olika bilder [sida i användargränssnittet] för att registrera ett förvaltningsobjekt för en förening:

- *NY FAST - Används när förvaltningsobjektet är en samfällighet eller gemensamhetsanläggning som finns registrerad i Fastighetsregistrets allmänna del.*
- *NY RÄTT - Används när förvaltningsobjektet utgörs av en rättighet.*
- *NY TEXT - Används när det är frågan om ett oregistrerad förvaltningsobjekt dvs. det finns inte registrerat i Fastighetsregistret allmänna del. Det kan t ex vara frågan om en bysamfällighet eller ett jaktvårdsområde.¹⁰²*

På grund av hänvisningen till fastighetsregistrets allmänna del kan slutsatsen dras att ordet samfällighet i den första punkten avser marksamfälligheter enligt FBL¹⁰³, och alltså inte en samfällighet enligt SFL. Ordet gemensamhetsanläggning tar sikte på den typen av redovisningsenhet som i förordningen om fastighetsregister kallas *gemensamhetsanläggningar m.m.*¹⁰⁴ Betydelsen av *m.m.* innebär att även GA enligt äldre lagar än AL omfattas.¹⁰⁵ Det föregående ger vid handen att en redovisningsenhet i SFR som utgörs av ett gemensamt servitut måste registreras antingen som en rättighet eller en text (i klartext). Eftersom servitut är en slags rättighet förefaller det även som mest logiskt att gemensamma servitut i SFR registrerades som rättigheter.

I nästa kapitel redovisas resultat från utdrag ur FR och SFR. Vad avser SFR kan här påtalas på vilket sätt registreringen av redovisningsenheter faktiskt sker. Databasen är uppbyggd av rader och kolumner, där en redovisningsenhet i praktiken består av en rad med olika fält för de olika kolumnerna. Hela registret innehåller drygt 58 000 redovisningsenheter. Intressant med avsikt på förvaltningsobjektet (FO) är kolumnerna för: *Anmärkning FO, Beteckning, FNR, FO i klartext, FO som rättighet, Föreningstyp* och *Kategori FO*. (Namnen på kolumnerna är förenklade för läsbarhet.) Här följer en kort förklaring av dessa.

¹⁰¹ 1, 2, 4 § 1 st. Förordning (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister m.m.

¹⁰² Lantmäteriet (2002b), s 31

¹⁰³ Förordning (2000:308) om fastighetsregister 6 §

¹⁰⁴ Förordning (2000:308) om fastighetsregister 3 § 1 st. 5 p.

¹⁰⁵ Förordning (2000:308) om fastighetsregister 33 §

Anmärkning FO – En slasktratt för allsköns information, vanligtvis en förklarande text som beskriver förvaltningsobjektet. Vanligast är kartreferenser och texten ”förvaltningsobjektet avregistrerat”. Cirka 14 % av alla redovisningsenheter har en anmärkning.

Beteckning – En koppling med avseende på förvaltningsobjektet mellan FR och SFR. En referens till den unika registerbeteckning som alla redovisningsenheter i FR tilldelas. Cirka 37,7 % av alla redovisningsenheter har information om beteckning.

FNR – En koppling med avseende på förvaltningsobjektet mellan FR och SFR. En referens till det unika ID som alla redovisningsenheter i FR tilldelas. Cirka 87 % av alla redovisningsenheter i SFR har ett angivet FNR. De flesta redovisningsenheter med ett angivet FNR har en GA som förvaltningsobjekt. Cirka 28 % av alla redovisningsenheter med angivna FNR saknar beteckning.

FO i klartext – Informationen som ges är blandad. Vanligast är en referens i form av en aktbeteckning, en hänvisning till var akten kan hittas (”akt hos lantbruksnämnden”) eller texten ”aktbet okänd”. Cirka 13 % av alla redovisningsenheter i SFR har information i fältet för klartext.

FO som rättighet – Endast tio redovisningsenheter i hela SFR innehåller någon sorts information i fältet. Nio av dessa har texten ”00000” och den tionde har texten ”00001”. Vad dessa kryptiska meddelanden betyder har inte kunnat klargöras. Möjligtvis är det resultatet av ett fel vid uttag från SFR.

Föreningstyp – I princip enligt vilken lag föreningen har bildats. En mycket vanlig registrering är *SAMF*, för samtliga *SFF*:ar enligt *SFL*.

Kategori FO – Innehåller *F* för fastighet, *R* för rättighet eller *K* för klartext. Jämför med handledningens *Ny Fast*, *Ny Rätt* och *Ny Text*, ovan. Till *F* hänförs alltså även exempelvis *GA*. Tretton redovisningsenheter saknar helt kategori. Tio redovisningsenheter återfinns i kategorin *R*, se *FO som rättighet* ovan.

6.5 Samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamma servitut

Till frågan om förekomsten av gemensamma servitut kommer frågan om hur vanligt det är att ett gemensamt servitut förvaltas av en SFF. Att hitta den typen av föreningar har visat sig tämligen svårt. Det enda rimliga alternativet som funnits till buds har varit att automatisera arbetet. Två olika listor har därför samkörts. Den ena listan består av samtliga gemensamma servitut (minst två härskande) i FR (från vilken uppgifterna till tabellen i föregående avsnitt har sammanställts). Den andra listan består av samtliga (drygt 58 000) SFF:ar i SFR, med deras respektive angivna förvaltningsobjekt. För att finna vilka föreningar som förvaltar gemensamma servitut har olika åtgärder vidtagits:

1. En klartextsökning på ordet ”servitut” i listan med förvaltningsobjekt.
2. Ett uttag av samtliga förvaltningsobjekt i kategori R (rättighet).
3. Ett uttag av förvaltningsobjekt där en aktbeteckning har återfunnits i båda listorna.
4. Ett uttag av samtliga förvaltningsobjekt som helt saknar kategori.
5. Ett uttag av föreningar utan någon som helst information angående förvaltningsobjekt.

För det första anmärks att ovanstående sökåtgärder försvårats av en icke enhetlig registrering i SFR. De resulterade dock i ett 50-tal träffar. Efter grovsällning (till exempel bortrensning av dubletter) återstod 24 möjliga kandidater. Dessa har genomgått manuellt för att säkerställa ifall det rör sig om gemensamt servitut eller ej. Klartextsökningen resulterade i elva träffar, varav sex träffar i kolumnen *FO i klartext* och fem träffar i *Anmärkning FO* (se föregående avsnitt för information om kolumner i SFR). Det är endast dessa elva som på ett tydligt sätt har deklarerat att det handlar om servitut som förvaltningsobjekt.

Tretton fall har med viss säkerhet bekräftats vara SFF som förvaltar minst ett gemensamt servitut (se Bilaga 1 för en lista av dessa föreningar). I den manuella kontrollen har endast kontrollerats om det rör sig om servitut med flera härskande som enligt uppgift förvaltas av en förening – ingen kontroll har gjorts av om exempelvis utövningsområden faktiskt överensstämmer. Av de tretton är elva sådana där ordet ”servitut” funnits i antingen kolumnen för *FO i klartext* eller *Anmärkning FO*. Den tolfte träffen visade sig vara av typen R för rättighet. Den sista träffen är av typen K för klartext och innehåller ingen som helst antydning till servitut eller rättighet. Totalt sett rör det sig om två träffar av typen R, nio är av typen K och två är av typen F. Av dessa tretton har två visat sig innehålla andelstal.

Tre fall förblir oklara. Med oklara fall menas att tillräcklig information inte har funnits att tillgå för att varken bekräfta eller förkasta möjligheten att det rör sig om gemensamt servitut. Två av dessa är av typen R, den tredje är av typen K.

Åtta fall har förkastats helt, på grund av att föreningen helt enkelt har andra förvaltningsobjekt än servitut.

6.5.1 Exempel

Här ges fyra exempel från verkligheten, där antingen historien bakom eller någon annan detalj är av extra intresse:

- Ett exempel på ett gemensamt servitut, för *bad och annat fritidsändamål samt såsom landningsplats för båtar, plats för fiskebodas och torkning av nät*, som dock står felregistrerat som en GA i FR.
- Ett exempel på gemensamt avtalsservitut med andelstal.
- Ett exempel på gemensamt avtalsservitut som inte hade några andelstal, men där LM vid fastighetsbestämning ändå bestämde andelstal.
- Ett exempel på så pass omfattande gemensam förvaltning, att den SFF som skapats för ändamålet antagligen inte vet om att den även ska förvalta servitut.

Norsstads fiskeläge samfällighetsförening

Servitutet kom till i en förrättning 1953, där flera fastigheter först sammanlades, varefter 41 styckningslotter bildades genom avstyckning. Lotterna fick del i diverse servitut, bland annat fick samtliga styckningsdelar del i ett servitutsområde för *bad och annat fritidsändamål samt såsom landningsplats för båtar, plats för fiskebodas och torkning av nät*. År 1989 bildades *Norsstads fiskeläge samfällighetsförening* för att förvalta servitutet.

Förvaltningsobjektet har till synes felaktigt registrerats som en GA i FR, vilket även har gjort att det står som ett objekt av typen F i SFR. Under rubriken *Ändamål* framgår dock att det handlar om ett servitutsområde omfattande plats för fiskebodas, bad och annat friluftsåndamål mm. Se Bild 7.

Metria FastighetSök - Gotland Hall GA:1



Metria | FastighetSök



036 Allmän 2015-02-12

Gemensamhetsanläggning			
Beteckning	Senaste ändringen i		
Gotland Hall GA:1	allmänna delen		
	2010-12-22		
Nyckel:			
090019376			
Förvaltning	Norsstads fiskeläge samfällighetsförening		
Församling	LKF		
Forsa	098010		
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	09-HAL-60.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Gotland Hall GA:1		
Last	Gotland Hall Nors 2:1		
Ändamål			
Servitutsområde vid norsstads fiskeläge omfattande plats för fiskebodas, bad och annat friluftsåndamål mm akt hall 60, sid 10 p 5			

Bild 7 Fastighetsutdrag för samfällighetsföreningens förvaltningsobjekt.

Vid bildandet användes ett standarddokument för övergång till föreningsförvaltning av en GA. Att bemärka är att det i stadgar till föreningen ströks alla stycken, eller delar därav, som syftade på antagande, förtecknande eller användning av andelstal för föreningens medlemmar. I övrigt gjordes endast den ändringen att ordet *samfälligheterna* ersattes av ordet *servitutet* i bemärkelsen förvaltningsobjekt. Av det senare kan noteras att det var en onödig rättelse eftersom både GA och gemensamma servitut benämns *samfällighet* i SFL.¹⁰⁶

Det är problematiskt att servitutet har registrerats som en GA i fastighetsregistret. Av registerutdraget för Gotland Hall GA:1 framgår att 33 fastigheter idag anges som ”Deläggande fastigheter”. Däribland anges även den 314 ha stora fastigheten Gotland Hall Nors 2:1. Som framgår av Bild 7 och Bild 8 ligger servitutsområdet (ga:1) på fastigheten Nors 2:1.



Bild 8 Servitutsområdet på Nors 2:1. Utdrag från fastighetsregisterkartan.

Då en fastighet per definition inte kan ha del i ett servitut på den egna fastigheten kan fastighetsägaren därför per definition inte vara medlem i en SFF som har till uppgift att förvalta servitutet. Felet måste grunda sig i att en fastighet å andra sidan kan ha del i en GA som upptar ett utrymme på den egna fastigheten. Problemet hade varit ganska ointressant om det inte vore så att fastighetsägaren till Nors 2:1 på grund av sitt medlemskap i en SFF, via uttaxering kan tvingas bidra med medel för föreningens verksamhet.

Småbodarnas samfällighetsförening

Föreningen bildades 1980 efter förordnande av TR att hålla sammanträde. Två år tidigare hade i dåvarande Skogsvårdsstyrelsens försorg upprättats ett avtal mellan ett 20-tal fastighetsägare och, indirekt, Skogsvårdsstyrelsen själv. Avtalet, benämnt *Överenskommelse om väghållning*, angav att *Skogsvägföretaget* hade som ändamål att *utgöra transportled(er) för skogsbruken, jordbruket, jakten och fisket inom berörda områden*. Därtill angavs som övrigt ändamål rätt att transportera bort grus från en fastighet där Statens Vägverk ägde rätt att bedriva täktverksamhet. I avtalet angavs olika andelstal för *förbättring* och *underhåll* av vägen, för respektive fastighetsägare. Avtalet skulle ligga till grund för ansökan hos TR om inskrivning i fastighetsboken som avtalsservitut. Samtliga sakägare noterades som både härskande och tjänande i servitutet.

¹⁰⁶ SFL 1 § 1 st.

Järkvissleallmänningsens samfällighetsförening

Följande på en ansökan om upphävande av servitut, fastighetsbestämdes år 1975 olika servitutsrättigheter för ett 30-tal fastigheter, för att klargöra dåvarande förhållanden. Rättigheterna bestod av gamla avtalsservitut som gav rätt till jakt, fiske, skogsfång och mulbete. I fastighetsbestämmningsförrättningen fördelades belastningen av skogsfångs- och mulbetesrättigheterna på de tjänande fastigheterna.

Skogsfångs och mulbetesrättigheterna enligt ovan belastar de tjänande fastigheterna enligt följande		
Stensjö	2:6	40 %
"	2:7	30 %
"	2:8	15 %
"	2:9	12 %
"	2:10	3 %

Bild 9 Exempel på fördelning av belastning för det ena servitutet.

Avtalsservitutet hade inte några angivna andelstal. Men det hindrade inte LM från att i samma fastighetsbestämning ange olika andelstal, beräknade efter skattetal, för jakt och fiske för samtliga härskande.

fiske. Några närmare anvisningar om var och ens andel i rättigheterna finnes av naturliga skäl. I förevarande sammanhang blir det dock erforderligt att avgöra detta. Det torde saknas skäl för att anta att de tjänande fastigheternas ägare kan anses få utnyttja jakträttigheterna med större andel än de härskande fastigheternas ägare sammanlagt. Mot bakgrund härav görs den bedömningen att jakt- och fiskerättigheterna på respektive tjänande fastighet fördelar sig med 50 % på den tjänande fastigheten och 50 % på de härskande fastigheterna tillsammans. De härskande fastigheternas andel i rättigheterna fördelas därefter efter skattetal.

Bild 10 Lantmätarens resonemang för att införa andelstal.

Tankegången bakom fördelningen i Bild 9 och Bild 10 tycks vara den att LM ville undvika att de härskandes rätt skulle påverka de tjänandes egen rätt. Härvidlag tyckte LM att de tjänande och härskande skulle dela på rättigheterna till hälften var. Det får stå som tveksamt om det var rätt, eller ens tekniskt genomförbart, att fördela själva belastningen av en servitutsrätt på förevarande sätt som påvisades i Bild 9. Det kan nämligen förutsätta ett servitut med *flera tjänande*. En snällare tolkning skulle vara att det andelstal som tillföll respektive härskande, skulle fördelas över de olika tjänande fastigheterna – istället för en lista med andelstal och listan i Bild 9, skulle alltså behövs fem listor med olika andelstal – en förenkling. Då det genom fastighetsbestämning endast kan avgöras existerande servitutsförhållanden¹⁰⁷ får ett frågetecken sättas även framför förfarandet att ange andelstal i Bild 10, eftersom några andelstal inte uttryckligen existerat innan fastighetsbestämningen.

¹⁰⁷ FBL 1 kap 1 § 2 st. 2 p.

Förrättningen fortsatte och året efter fastighetsbestämningen togs flera beslut, men den verkan att servituten för mulbete och skogsfång upphävdes och flera fastigheter slogs ihop, nu med nya andelstal i jakt och fiske. En överenskommelse låg till grund för den nya konstruktionen. I överenskommelsen hade även uttalats att jakten skulle bedrivas inom ett visst område. I alla fall med överenskommelsen kom servituten att få samma utövningsområde för de härskande.

TR förordnade 1985, efter ansökan av sakägare, sammanträde för bildande av SFF. Det blev till slut ett tjugotal härskande, med olika andelstal för jakt och fiske, som ingick i en nybildad SFF med syfte att förvalta jakt- och fiskeservitutet. Huruvida andelstalen har någon praktisk användning idag är oklart. I ett årsmötesprotokoll från 2004 beskrevs en avgift för medlemmarna. Avgiften var dock av samma storlek för samtliga.

Soppero byars samfällighetsförening

Föreningen, registrerad 1991, har till uppgift att förvalta *ägor, fiskerätt m m som vid laga skifte fastställt 1961-01-23 [...] avsattes samfällda för Soppero bys skifteslag*. Med en omsättning år 2014 på nästan 400 000 kr är det en ansenlig mängd ägor *med mera* som förvaltas: 17 132 ha mark, varav 10 311 ha produktiv skogsmark, drygt 13 km skogsbilvägar, jakt, fiske, ett 50-tal fritidsstugor, diverse arrenden (största arrendatorn är Esrange), en grustäkt och ett vartannat år återkommande stipendium om 10 000 kr till högskoleelever i ädelstenteknik i Lannavaara.

I skiftet från 1961 avsattes servitut *till förmån för hela skifteslaget*. Denna formulering får antas vara en förenkling för att slippa skriva ut samtliga (drygt 70) lotter. Servituten gav dels rätt att vidtaga erforderliga anordningar för allmänna vatten- och avloppsanläggningar, dels rätt att nyttja utfarts-, ägo- och skogsvägar. Åtminstone i de fall rättigheterna har sammanfallande utövningsområden, vilket borde vara fallet för de gemensamma VA-anläggningarna, bör detta tolkas som gemensamma servitut. Föreningen bör därför även rimligen ha till uppgift att förvalta dessa servitut, särskilt med tanke på den generella formuleringen *med mera* i föreningens stadgar. Även om det skulle visa sig att föreningen inte förvaltar servituten, ändrar det inte servitutens gemensamma karaktär, de ska då förvaltas via delägarförvaltning.

Det verkar dock som om föreningen inte vet om sina skyldigheter. För samtidigt som man betalar ut stipendiepengar till allmänheten vartannat år, så återfinns inte en enda hänvisning till servitut på föreningens hemsida.

7 Diskussion

Andelstal för avtalsservitut

Eftersom det inte finns någon reglering av när JB får, ska eller bör tillämpas framför AL, eller om andelstal enligt JB är okej, tycks det rimligt att avtalsfrihet råder. Därav bör det vara möjligt att bilda nya gemensamma avtalsservitut med andelstal enligt JB, trots att det inte är möjligt att bilda nya officialservitut med andelstal enligt FBL, som beskrevs i avsnitt 5.3. Två fall av andelstal har även påträffats i arbetet – ett sådant exempel är Småbodarnas Samfällighetsförening, ovan.

Nya servitut av disponering

I avsnitt 4.1 gavs en tämligen utförlig beskrivning och analys av vad som teoretiskt går att göra vid disponering av servitut. Slutsatsen att det rent faktiskt går att skapa nya servitutsrättigheter genom *fördelning* av en befintlig sådan är onekligen lite konstig. Möjligheten att skapa nya servitut med fördelning bekräftas av LM:s Handbok FBL. Dock framgår av det interna materialet *Servituskatalogen* inte någon rekommendation att göra på det sättet. Något utförligt arbete för att undersöka hur LM rent faktiskt gör i praktiken har inte genomförts.

Vidden av SFL

Av vikt för arbetets definition av gemensamma servitut har varit anknytningen till SFL. Som beskrevs i avsnitt 4.2.2 omfattar SFL *samtliga* samfällda rättigheter utan speciella förvaltningsregler. Det är en potentiellt enorm slasktratt som lagstiftaren har infört. Det enda rekvisitet är att rättigheten ska vara *samfällad*. I det avseendet kan man tänka sig ett analogt resonemang om utövningsområden, likt det som har använts i arbetet, kan applicerats på alla andra rättigheter som saknar förvaltningsregler.

Tolkningssvårigheter: sammanfallande utövningsområde

Det är otvivelaktigt så att förarbeten, doktrin och praxis (i vad mån ett rättsfall är relevant) säger samma sak: utövningsområdet måste vara sammanfallande. Det har dock uppstått en tolkningssvårighet i frågan om utövningsområdet måste vara till 100 % sammanfallande, eller om det räcker att de endast delvis överlappar, så som Österberg menar är fallet. I arbetet har utgått ifrån tolkningen att en total överlappning är nödvändig. En huvudanledning till detta är att det annars inte finns någon gräns för när två olika upplåtelse ska räknas som delvis gemensamma. Extra allvarligt blir det om man ändrar både på arbetets definition av sammanfallande utövningsområde *och* innehåll (exempelvis om innehåll ändras från *härskande, tjänande och ändamål* till endast *ändamål*). För om servitut får stå som mall för övriga samfällda rättigheter enligt SFL, se föregående stycke, kan uppstå en situation då samtliga LR som korsar en annan LR blir en gemensam LR omfattad av SFL. I så fall kan samtliga ledningsrättshavare begära delägarsammanträde, vilket förvisso kanske är positivt eftersom frågan idag annars är oreglerad¹⁰⁸. Men det kan även slå över till något negativt eftersom det öppnar dörren för SFF som förvaltar mycket små markområden där två LR korsar varandra.

¹⁰⁸ Att frågan är oreglerad och idag styrs av frivilliga avtal syns i SOU 2004:7 om Ledningsrätt. I SOU:n behandlas frågan om ifall det behövs en lagreglering av parallella LR (där är dock främst frågan om ledningar i samma kanal).

Problemet kan exemplifieras med två långsmala upplåtelser som korsar varandra endast i en mycket liten yta.

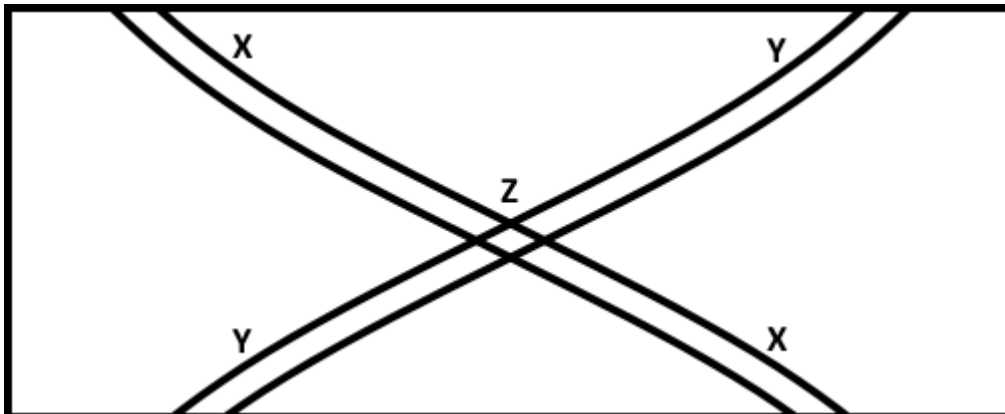


Bild 11 Två långsmala upplåtelser som skär varandra i området Z.

I Bild 11 existerar ett servitutsavtal där två olika fastigheter, A och B, har servitutsrätt att köra bil på fastigheten C, där A har rätt att köra på vägen X, och B har rätt att köra på vägen Y. Vägarna skär i området Z.

Frågan är om detta helt enkelt är en miss från lagstiftarens sida. I förarbetena sägs att om överensstämmande utövningsområden föreligger, *då* finns ett behov att reglera förvaltningen med SFL. Det förefaller som en enkel slutsats att behov att reglera förvaltningen även kan uppkomma vid andra tillfällen. Detta är en absurd situation att en servitutsväg på 50 m med två härskande fastigheter med helt sammanfallande utövningsområden räknas som gemensamt servitut i behov av tämligen avancerade förvaltningsregler, samtidigt som en cirka 5 km lång servitutsväg med tjugo olika härskande, utan till 100 % sammanfallande utövningsområden, inte tycks vara i behov av några förvaltningsregler.

Tolkningssvårigheter: ett eller flera servitut

Det är ett problem att *flera* servitut ibland upplåts i *en* mening. Frågan uppkommer om det är *ett* servitut eller är det endast ett förenklat sätt att tillskapa *flera* servitut. Hur servitutet eller servituten sedan registreras i FR spelar ingen roll för frågeställningen, eftersom registreringen i FR inte har någon rättskraft i sig självt. Det är beslutet i förrättningen som bär rättskraften. I någon förrättning har iakttagits hur LM uttryckligen skrivit att vissa fastigheter är härskande i ett servitut *gemensamt*. Det är önskvärt att LM alltid var så tydliga, i övrigt får en tolkning ske av vad som avsågs.

Tolkningssvårigheter: andelstal

Det är en märklig situation som uppstår då andelstal för gemensamma officialservitut inte får ges vid nybildande av servitutet, med hänvisning till att vid behov av andelstal för nya servitut ska AL tillämpas istället, samtidigt som det vid disponering av samma servitut i ett senare skede är tekniskt möjligt att ange andelstal. För en enhetlig lagstiftning borde det därför undersökas närmare om den senare möjligheten inte borde avskaffas – om behov av andelstal uppstår vid fördelning av servitut borde en GA

inrättas istället. Förarbetena är en djungel angående disponering av servitut, det borde klargöras i tydligare ordalag vad som går och vad som inte går att göra. För att ytterligare påpeka det orimliga om disponering med andelstal kan påpekas att ändring och nybildning av servitut sker enligt samma kapitel i FBL. Rimligtvis innebär det att, precis som för nya servitut, det är omöjligt att ge andelstal vid ändring av ett servitut. I förlängningen kan uppstå en situation då ett officialservitut har fördelats, och nu gäller med angivna andelstal. Om servitutet ska ändras för att ansluta ytterligare en härskande, då kan något andelstal inte ges till den fastigheten, trots att existerande fastigheter har angivna andelstal.

Tolkningssvårigheter: Samtidigt eller succesivt instiftas

En stor del av den teoretiska diskussionen i arbetet utgår ifrån vad som sagts om gemensamma servitut i förarbeten. Speciellt en del av den slutgiltiga definitionen av gemensamt servitut hänger på en mycket sträng bokstavstolkning av: [...] *servitutet samtidigt eller succesivt instiftas* [...]. Frågan har även diskuterats i avsnitt 4.2.4. Ordet *servitutet* ges i arbetet just den innebörden, alltså *ett* servitut. Den fortsatta tolkningen av *successivt instiftas* blir då att *servitutet* i ett senare skede *ändras*. Arbetets definition av gemensamt servitut blir därför avhängig av att den nämnda ordföljden inte ges en snällare tolkning, till exempel att två identiska servitut (dock olika härskande) som upplåtits i tiden åtskilda skulle räknas som *ett* servitut. Arbetet använder tolkningen att två, i övrigt identiska, servitut som upprättas separat inte borde räknas som gemensamt servitut om de har en annan kombination av härskande, tjänande och ändamål. Tillämpningen av en sådan strikt tolkning får dock svårigheter i verkligheten. Istället blir det en tolkningsfråga i det enskilda fallet. Anledningen till detta är att det i lantmäteriförrättningar inte bildas servitut på ett enhetligt sätt. Ibland skriver LM att servitutet faktiskt ska vara gemensamt, ibland inte, även om det kanske är underförstått, och ibland skriver LM att samtliga styckningsdelar får servitut *på varandra* för något ändamål (se även tredje stycket detta kapitel).

Tolkningssvårighet: Rättsfallet

Rättsfallet från 1978 innehåller flera tolkningsproblem, av den anledningen att det verkar ha varit väldigt förvirrat vad som avsågs. Från början fanns det med en sökande som faktiskt hade del i marksamfälligheten. Den sökanden hoppade dock av, och kvar stod de som endast hade servitutsrätt. Det finns goda argument för att tolkningen av TR:s tankegång i arbetet är korrekt, men det går så klart att ifrågasätta (se även nästa stycke). Den stora osäkerheten ligger dock i vad HovR kom fram till, eftersom HovR var mycket mer fåordig i sitt beslut. Innan HovR fastställde TR:s beslut, konstaterades kort att, såvitt av handlingarna i målet kunde utläsas, det inte förelåg någon *samfällighet eller gemensam anläggning ställd under delägareförvaltning som avses i SFL*, varpå de sökande inte var behöriga att ansöka om förordnande av sammanträdesledare enligt 7 § SFL. Det är omöjligt att veta exempelvis om HovR ansåg att gemensamt servitut inte förelåg på grund av ej sammanfallande utövningsområden, så som redovisats i Bild 3, eller om man ansåg att SFL helt enkelt inte är tillämplig på potentiellt gemensamma servitut som belastar en marksamfällighet (*anläggning ställd under delägareförvaltning*). Det senare är förvisso en sund inställning. För vilka befogenheter har en SFF som förvaltar ett gemensamt vägservitut på en del av en marksamfällighet att till exempel, som var fallet i målet, stänga av vägen för *obehörig* trafik?

Det finns två huvudsakliga tolkningar av hur TR använder begreppet *utövningsområde*. Tolkningen som används i arbetet är den som återges i Bild 3, alltså att fastigheternas servitutsrätt sträcker sig från den egna fastigheten ut till den allmänna vägen och att fastigheternas förskjutning längs vägen ger upphov till icke-sammanfallande utövningsområden. Den andra tolkningen, som inte används i arbetet, är att TR syftade på att man ansökt om förvaltning av *hela* vägen, alltså även den del av marksamfälligheten där de sökande inte hade servitutsrätt, och att servituten därför inte hade sammanfallande utövningsområde *med marksamfälligheten*. Den första tolkningen har bedömts mer rimlig och har därför använts i arbetet.

Via fortsatt mailkontakt med Tommy Österberg har även han instämt i att domstolen uppenbarligen bedömde att eftersom en samfällighet enligt SFL inte förelåg, kunde man inte utse en sammanträdesledare. På så sätt kom domstolen även runt den besvärliga frågan om vilken möjlighet till *förvaltning* (stänga vägen för obehöriga) en sådan SFF skulle ha i praktiken.

SFF som förvaltar servitut

I arbetet beskrivs hur tretton SFF:ar med viss säkerhet har bekräftats förvalta gemensamma servitut. Med *viss säkerhet* innebär en medveten osäkerhet. Samtidigt som vissa fall är solklara, är vissa det inte. I något fall står det till exempel uttryckligen i SFR att det rör sig om gemensamt servitut samtidigt som alla tecken pekar mot att det skulle röra sig om det. Men utan en kopia av den faktiska servitutsupplåtelsen så kan detta inte bekräftas med fullständig säkerhet. Det är främst avsaknaden av vissa dokument av den här typen som ger upphov till bedömningen att det *troligen* rör sig om gemensamt servitut.

Osynliga gemensamma servitut

Det finns en problematik kring att gemensamma servitut inte alltid syns, samtidigt som förvaltningsreglerna i SFL alltid gäller. Det kan nämligen uppstå en situation där en försäld fastighet visar sig vara härskande i ett icke inskrivet gemensamt avtalsservitut. Antingen kanske det redan finns en SFF som förvaltar servitutet eller också kan det finnas grund för att tvinga fram en SFF. Det är uppenbart att konsekvenserna av en sådan situation kan bli både små och stora. Hur som helst finns det olika sätt att komma runt problemet. Ett sätt hade varit att införa ett inskrivningstvång för nya avtalsservitut, för att de ska bli giltiga. Förvisso går det att argumentera för att inskrivningstvånget i så fall endast behöver omfatta *gemensamma* avtalsservitut. Men det kan slå fel, eftersom gränsen mot vad som faktiskt ska räknas som gemensamt är lite flytande, samtidigt som marknadens parter nog har relativt dålig koll från första början. För närvarande skulle det drabba parterna med Lantmäteriets inskrivningsavgift om 375 kr per servitut. Ett annat sätt att komma runt problemet vore att ändra i SFL, så att det inte går att bilda en SFF för ett icke inskrivet gemensamt avtalsservitut. Men där finns då istället svårigheten att det inte finns något sätt för en part att hindra en annan att begära inskrivning av servitutet, vilket i sin tur skulle kräva någon sorts vetorätt för en härskande, som har köpt sin fastighet med det redan existerande servitutet, att vägra inskrivning. Alternativt kan vetorätten gå ut på att vägra bildande av SFF, om köparen kan visa att han inte kände till (eller bort känna till) servitutet vid köpet.

Oklar registrering

Som tidigare nämnts har registrering i FR eller SFR inte någon rättskraft i sig, det är myndighetsbeslutet som gäller. Det kan därför sättas ett stort frågetecken framför siffran 189 000 gemensamma servitut i FR. Det är nämligen troligt att många av de servitut som registrerats i databasen inte överensstämmer med de rekvisit som ställs på ett servitut för att det ska omfattas av bestämmelserna i SFL.

Vidare arbete

Ett antal intressanta frågor har dykt upp under arbetets gång, som kan vara av intresse för ett framtida arbete. Några ingångar till ett sådant arbete är:

- Den historiska utvecklingen med bysamfällighetslagen, LGA, (nya) JB, AL och SFL och därtill det föreslagna men skrotade förslaget om institutet samfällighetsrätt; varför det skrotades och om det senare har ersatts av något annat.
- En praktisk genomgång av gemensamma servitut i FR, med avsikt på antal servitut per år/inskrivningsdatum och geografisk spridning.
- Likt föregående punkt, men med avsikt på fördelade servitut.
- Likt andra punkten, men med avsikt på kompatibilitet med SFL:s rekvisit för förvaltningsobjektet.
- En anknytning till frågan om två separata rättigheters ingående ställning till varandra i en sakrättslig kontext.

Ultimatum

En självklar fråga för arbetet att besvara är om gemensamma servitut har en plats i den svenska lagstiftningen. Alltså om de överhuvudtaget har ett existensberättigande. Att de är användbara måste ses som självklart. För ett sådant ställningstagande står att det är ett gammalt institut som har använts i minst ett hundra år, samtidigt som det existerar 189 000 gemensamma servitut i FR. Frågan blir därför istället om gemensamma servitut behövs *längre* – om deras syfte helt har ersatts av exempelvis GA och/eller LR. Svaret på den frågan bör vara *nej, de har inte ersatts helt ut*. De gemensamma servituten fyller ett syfte. Igen måste hänvisas till den ansevärd mängd gemensamma servitut i FR. Det finns flera alternativ till att bilda ett gemensamt servitut, som då uppnås samma syfte. Vad som står närmast till hands är dock att bilda en GA. Men ett sådant förfarande får i regel antas vara mer kostsamt för sakägarna, än det att skapa ett gemensamt servitut. Särskilt om alternativet är ett gemensamt avtalsservitut, där några förrättningskostnader överhuvudtaget inte uppkommer för sakägarna.

Det har i arbetet inte kunnat påvisas någon vidare utbredd tillämpning av SFL för att reglera förvaltningen av gemensamma servitut. Tillsammans med förekomsten av AL och institutet GA uppstår frågan om nödvändigheten att ens reglera gemensamma servitut med SFL. Behövs reglerna? Det korta svaret är att ja, så länge det går att bilda nya gemensamma servitut och så länge det existerar gemensamma servitut behövs reglerna. För även om reglerna inte ser en utbredd tillämpning betyder inte att de är verkningslösa. Det förefaller som ett rimligt antagande att frågor av förvaltningskaraktär idag löses med en slags frivillig delägarförvaltning, även om delägarna kanske inte ens har vetskap om den blotta existensen av SFL. Så länge

frivilliga avtal fungerar behövs kanske inte SFL. Men bara för att frågor blir lösta på frivillig väg betyder inte att det inte kan uppstå konfliktsituationer där lagreglerade bestämmelser inte behövs. Med hänsyn till vad som tidigare i detta kapitel har sagts om absurda situationer där SFL är tillämplig respektive inte tillämplig, samt med en hänvisning till omnämmandet av *SOU 2004:7 om Ledningsrätt* får istället framföras frågan om det inte är så att omfånget av SFL bör utvidgas. Exakt hur en sådan lagformulering skulle se ut är såklart svårt att svara på. Men det tycks föreligga ett behov av att reglera flera typer av *orena* samfällighetsbildningar. Till exempel: delvis överlappande gemensamma servitut, korsande rättigheter, parallella rättigheter (jämför *SOU 2004:7*) och olika slag av rättigheter med helt eller delvis sammanfallande utövningsområden (exempelvis ett servitut som korsar en LR).

8 Slutsatser

Ett gemensamt servitut är ett servitut med flera härskande. Där är härvidlag tal om en eller flera servitutsupplåtelser med samma innehåll, där de härskande har fått helt sammanfallande utövningsområden. Med samma innehåll förstås att upplåtelseerna ska ha samma angivna: ändamål, tjänande och härskande.

Om en ny servitutsupplåtelse sker för att öka antalet härskande, ska den vara av den karaktären att den *ändrar* servitutet till att nu gälla med flera härskande, annars är det tal om ett nytt servitut som inte ska förknippas med det första.

Gemensamma servitut kan tillkomma direkt av parterna som avtalsservitut eller via en myndighets försorg som officialservitut. Ett existerande enkelt servitut kan även fördelas i en lantmäteriförrättning, för att i fortsättningen gälla med flera härskande som gemensamt servitut. Härvid ändras inte servitutets karaktär av att vara avtals- eller officialservitut.

Förvaltningsreglerna i SFL är tillämpliga på gemensamma servitut, som antingen kan förvaltas genom delägarförvaltning eller av en SFF – så länge det inte finns en SFF förvaltas servitutet via delägarförvaltning.

En GA och ett gemensamt servitut är i princip likvärdiga i deras juridiska karaktär. Dock får ett gemensamt officialservitut inte tillskapas om det föreligger behov av att reglera förvaltningen med hjälp av andelstal, i så fall ska en GA inrättas istället. Däremot finns inget hinder mot att tillskapa ett gemensamt avtalsservitut med angivna andelstal.

Gemensamma servitut som förvaltas av en SFF ska registreras i SFR. I praktiken har detta visat sig innebära att det på sin höjd ges en kort hänvisning till en viss akt eller dylikt. Gemensamma servitut registreras i FR på samma sätt som vanliga, enkla servitut.

I FR finns drygt 189 000 gemensamma servitut registrerade med i snitt 5,4 härskande. Av dessa utgörs ungefär 59 % av avtalsservitut. Avtalsservituten har högre medelantal härskande än officialservituten, något som kan bero på LM:s ovilja att skapa för stora och komplicerade gemensamma servitut, varför GA då ges företräde. I endast tretton fall har det med viss säkerhet kunnat fastställas att det rör sig om en SFF som förvaltar minst ett gemensamt servitut. Av dessa har två fall av avtalsservitut kunnat sägas innehålla andelstal.

Referenser

Lagkommentarer

Karnov 1 – Karnov Internet, fastighetsbildningslagen (1970:988) 10 kap. 4 §, not 431, den 16 februari 2015

Karnov 2 – Karnov Internet, lag förvaltning av samfälligheter (1973:1150) 1 §, not 3, den 16 februari 2015

Offentligt tryck och publikationer

Ds Ju 1971:16. *P.M. med förslag till anläggningslag och lag om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Justitiedepartementet

Prop. 1969:128 del B. *Förslag till fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet

Prop. 1973:160. *Förslag till anläggningslag m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet

Prop. 1988/89:77. *Ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet

Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillhör.* Stockholm: Justitiedepartementet

SOU 1963:23. *Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet

Myndighetspublikationer

Lantmäteriet (2002a), *Handbok Fastighetsregistrering Servitutskatalog*. 2002-04-02. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2002b), *Handledning informationssökning och ajourhållning i samfällighetsföreningsregistret (SFR)*. 2002-06-17. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2015a), *Handbok AL Anläggningslagen*. 2015-01-21. Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning

Lantmäteriet (2015b), *Handbok FBL Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande FBL (FBLP)*. 2015-01-21. Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning

Rättsfall

Lantmäteriets rättsfallssammanfattning 78:3
Hovrätten för västra Sverige, avd. 1, 1978-02-13, SÖ 11

Elektroniska källor

Zetterström, S. (2004). *Juridik och juridikens metod som arbetsverktyg*. Uppsala universitet: Juridiska institutionen. Hämtad från internet 2015-05-27:
http://www.ur.se/mb/pdf/Texter/Juridik_som_arbetsverktyg.pdf

Skatteverket, (2015). *Skatteregler för samfälligheter*.
Hämtad från internet 2015-06-07
<http://www.skatteverket.se/download/18.12815e4f14a62bc048f9a3e/1421935836211/29306.pdf>

Tryckt litteratur

Hillert, S. (1960). *Servitut Förmån och last*. 1. uppl. Stockholm: P.A. Nordstedt & söner förlag

Hillert, S. (1977). *Mera om servitut och nyttjanderätt Kompletterande kompendium*. 1. uppl. Uppsala: Förlags AB IUSTUS

Julstad, B. (1994). *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning. Är gällande rätt användbar?* 1. uppl. Stockholm: Juristförlaget JF AB

Lewenhaupt, C. (2006). *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning*. Uppsala: Iustus Förlag AB

Lundén, B. (2011). *Samfälligheter Praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*. 6. uppl. Näsviken: Björn Lundén Information AB

Lundén, B. (2013). *Fastighetsjuridik Praktisk handbok*. 4. uppl. Näsviken: Björn Lundén Information AB

Nilsson, L. I. & Sjödin, E. (2003). *Servitut En handbok*. 2. uppl., Stockholm: Nordstedts Juridik AB

Österberg, T. (2013). *Samfälligheter Handbok för samfällighetsföreningar*. 11. uppl., Stockholm: Nordstedts Juridik AB

Bilaga 1

Org. Nr.	Förening	Län
717907-6190	BJÖRKHAGE SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Gotlands län
716419-0469	ERNESIDANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Stockholms län
717900-6031	HORSÄNGS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Stockholms län
717915-0706	HÅLLÖFISK SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Västra Götalands län
716414-1397	JÄRKVISSLEALLMÄNNINGENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Västernorrlands län
716422-4375	LUNDBY SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Uppsala län
716404-8378	NORSSTADS FISKELÄGE SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Gotlands län
716410-6895	NYBODARNAS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Västra Götalands län
716422-4201	SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN GULLVIVAN	Uppsala län
716417-0693	SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN NYMFEN	Stockholms län
716416-2633	SKÄRMARÖ-SPADDALENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Stockholms län
716414-3989	SMÅBODARNAS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Västernorrlands län
716465-5255	SOPPERO BYARS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Norrbottens län