

## **Vem råder över vattnet?**

– En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

Dennis Brattefelt  
Tom Laumola

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

Copyright © Dennis Brattefelt och Tom Laumola 2023

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
ISRN LUTVDG/TVLM 23/5533SE  
Tryckort: Lund

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

## **Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras genom fastighetsrättsliga åtgärder**

Who rules the water? – An investigation of how the disposition of water can be secured through property law measures

---

### **Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Dennis Brattefelt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet  
Tom Laumola, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

### **Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

### **Examinator/Examiner:**

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

### **Opponent/Opponent:**

Tove Berlind Hjelm, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

### **Nyckelord:**

Fastighetsbildning, damm, servitut, vattenkraft, rådighet, vattenverksamhet, fastighetsrätt, fastighetsbildningsprocessen

### **Keywords:**

Property formation, dam, easement, hydroelectric power, disposition, water enterprise, property law, cadastral procedure

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

## **Abstract**

This thesis investigates the complex challenges arising from the recent reviews of permits for dams in Sweden, focusing on the crucial aspect of water resource disposition and its implications for property rights. By examining relevant literature, legal cases, and conducting interviews with professionals, this study uncovers patterns and potential solutions to address the issues at hand. The findings underscore the significance of prioritizing disposition as a central concern, emphasizing the need for clear and specific contractual provisions regarding easement areas and restrictive rights.

Furthermore, the research reveals a knowledge gap in cadastral surveyors' understanding of environmental and water law, which can negatively impact the property formation process and the reviews of permits at hand. However, the choice of property formation measure does not seem to directly influence the ease of future reviews; instead, the individual circumstances play a more substantial role.

Proposed measures to mitigate the challenges include reconsidering and adjusting the disposition requirement itself, such as introducing exemptions or removing the requirement in certain cases. By no longer treating disposition as a prerequisite for the process, the burden of proof can be eased, allowing the courts to evaluate each case based on its merits.

In conclusion, this study highlights the urgent need for improved knowledge and awareness in effectively managing the permit reviews and mitigating the significant impact on property owners and various stakeholders involved.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

## Sammanfattning

Sverige är ett land rikt på vattenkraft, både från inlandssjöar men även från våra många vattendrag. Det har därför sedan länge varit en naturlig del av vår nationella kraftförsörjning, och innan elektriciteten var det ett av våra bästa verktyg när det kom till tunga arbetsuppgifter som att driva benstampar eller mala säd till mjöl. Våra vattendrag är därför fulla av gamla vattenkvarnar och dammar, varav många uppgraderats över åren till att idag producera elektricitet.

Den grundläggande regeln för att få bedriva någon form av vattenverksamhet idag är att verksamhetsutövaren måste ha rådighet över vattnet. Rådighet kan säkras genom ett handfull olika sätt men huvudregeln är att fastighetsägaren där vattnet finns har rådigheten. Tvister om rådighet är något som nyligen bubblat upp till ytan som ett av de stora frågetecknen inom den svenska miljö- och fastighetsrätten i och med den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2019 som avsåg omprövningar av vattenkraftverkens miljötillstånd.

Den nya lagstiftningen innebär att samtliga svenska vattenkraftverk måste genomgå en omprövning av sina tillstånd enligt miljöbalken, bortsett från de som fått tillstånd efter 1 januari 1999 (då Miljöbalken trädde i kraft). Omprövningarna av Sveriges vattenkraft har beslutats för att säkerställa att Sverige uppfyller EU:s krav på moderna miljövillkor. Miljövillkoren ska bidra till att de svenska miljömålen uppnås, samt att kravet i EU:s ramvattendirektiv avseende god ekologisk status för vattendrag uppfylls. Vid beslutet tog man uppenbarligen hänsyn till den miljörättsliga debatten men verkar helt lyckats bortse från att den fastighetsrättsliga situationen påverkas i en omfattande del av fallen. Detta bristande underlag i beslutet har lett till att omprövningarna skapat betydande fastighetsrättsliga konsekvenser, vilket redan har visats i studier och artiklar, för bland annat intet ont anande privata fastighetsägare likväl som bolag, dammägare, Sveriges Domstolar, Lantmäterimyndigheten, m.fl.

Syftet med detta examensarbete är att visa vilka åtgärder som kan ha en påverkan på den stundande utmaningen med nationella omprövningar. Frågeställningarna som styr undersökningen är huruvida det finns några mönster mellan hur man historiskt har löst rådigheten och hur rådighetskravet säkerställs i dagens prövningar. Kan man genom medvetna val under fastighetsbildningsprocessen påverka rådighetsfrågan över vatten på berörda fastigheter och hur man kan förenkla rättsprocessen och riskminimera omprövningarna av svenska kraftverksdammar i framtiden på något sätt? Genom att studera litteratur, utredningar och lagstiftning kombinerat med en fallstudie av relevanta rättsfall, avtalsservitut, officialservitut och gemensamhetsanläggningar och slutligen intervjuer med yrkesverksamma har frågeställningarna kunnat besvaras.

Våra undersökningar tyder på att de ärenden där man hanterat frågan om rådighet som en kärnfråga snarare än en bifråga har stött på färre problem än i det senare fallet. Det får bland annat stöd av de intervjuer som genomförts för rapporten. Hur specifik man

## Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

varit i sina avtalshandlingar kring vad som utgör servitutsområde samt hur inskränkande rättigheterna är har också konstaterats påverka frågan om rådighet eftersom det ger en tydligare bild kring vad man haft för intentioner med upplåtelsen. Det finns även rättsfall som indikerar att det finns en lucka i förrättningslantmätarnas kompetens kring miljö- och vattenrätt som kan påverka fastighetsbildningsprocessen negativt i vissa fall. Samtidigt tyder inget resultat på att valet av förrättningsåtgärd i sig har en direkt påverkan på hur enkelt en framtida omprövning skulle kunna bli, utan snarare omständigheterna i det enskilda fallet.

Andra åtgärder som kan vara effektiva är att se över rådighetskravet som sådant, antingen genom att införa lättnader eller genom att ta bort kravet i vissa eller alla fall. Oavsett grader av justering, så är olika former av justeringar på just rådighetskravet ett återkommande svar bland intervjupersoner och tidigare utredningar. Ett exempel på en åtgärd som skulle vara förhållandevis enkel att införa är att inte längre behandla rådighetskravet som en processförutsättning. Denna fastighetsrättsliga kvarleva fyller ingen rättfärdig funktion, framför allt inte sett till den mängd problem den bidrar med i ljuset av omprövningarna. Detta skulle ge domstolen möjlighet att pröva ärendena i sak varje gång, vilket skulle lätta den enorma undersökningsbörda som skapas för parterna att i så hög grad som möjligt bevisa sin ställning i rådighetsfrågan.

En övergripande slutsats är att kunskapen kring omprövningarna av tillstånd kopplade till dammfastigheter, rådighetskravet generellt och rättigheter knutna till dessa fastigheter är haltande inom LM. Att så är fallet beror antagligen på att frågan inte aktualiserats förrän ganska nyligen. Det leder till osäkra förrättningslantmätare som inte riktigt kan eller vågar hantera ärenden på det sätt som hade varit behövligt. En konsekvens av detta är att LM tvingas förlita sig på andra myndigheters utredningar och utsagor. Resultatet där blir att det går rundor i rättsprocessen där domstolarna bollar tillbaka ärendet gång på gång. Samtidigt, för fastighetsägarna som drabbas av omprövningar, måste upplevelsen till det närmaste kunna likställas med ett fastighetsrättsligt minfält av kostnader, oönskat ansvar och långdragen arkivforskning för att med lite tur få sin obligatoriska omprövning prövad i sak.



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

## Förord

En resa genom vattenrättens ofta komplexa landskap är nu avslutad, och det är med stor glädje och en nypa vemod vi presenterar denna examensuppsats. Det är med tacksamhet och stolthet vi tar tillfället i akt att framföra vårt djupaste erkännande och vår uppskattning till de personer som har bidragit till att forma och vägleda oss genom denna fascinerande studie.

Först och främst vill vi rikta ett varmt tack till våra handledare, Fredrik Warnquist och Viktor Falkenström, för deras ovärderliga stöd, engagemang och visdom under hela processen. Deras vägledning har varit som en ström av kunskap och erfarenhet som har banat väg för våra tankar och idéer. Utan er hade vi inte kunnat navigera genom denna ibland uppdämda kunskapsflod med sådan lätthet och säkerhet.

Det är med glädje vi inser att ämnet, med dess fokus på fastighetsrätt, vattenrätt, rådgivning och fastighetsbildning, har visat sig vara en oändlig källa till spänning, insikter och lärande. Att utforska de juridiska aspekterna av vatten och fastigheter har inte bara gett oss en djupare förståelse för ämnet, utan även skapat ett äventyr fyllt med oväntade vattendrag och intellektuella vattendelare. Vi kan med glimten i ögat säga att dessa vatten har varit både uppfriskande och läskande för vårt intellekt.

Vi vill också passa på att rikta ett hjärtligt tack till varandra för ett utmärkt samarbete och en gemensam resa som har präglats av både hårt arbete och skratt. Våra tankar och idéer har smält samman som vatten och formade en stark grund för denna uppsats. Utan vårt dynamiska partnerskap hade vi inte kunnat nå den kreativa kraft och rådgivning som behövdes för att ta oss igenom denna ström av arbete.

Slutligen, i en anda av framtidstro och öppenhet, vill vi lyfta fram vårt gemensamma bolag, Riddarhem Fastigheter AB. Vi har vuxit och utvecklats genom denna uppsats och känner oss redo att erbjuda våra insikter och expertis till andra inom fastighetsrätten. Vi står redo att vara bollplank och medverka i utredningar för att navigera genom de ibland stormiga vattnen inom fastighetsrättsliga frågor. Med vår kunskap och erfarenhet hoppas vi kunna vara den fasta fästning som behövs för att möta kommande utmaningar och möjligheter.

Vi hoppas att denna uppsats ska erbjuda läsaren en lika underhållande och insiktsfull resa som den har varit för oss. Genom humor och skärpa har vi försökt att göra ämnet levande och tillgängligt för alla. Ta nu plats ombord på vårt kunskapsfartyg och låt oss tillsammans utforska vattnets och fastigheternas förunderliga värld.

Tom Laumola & Dennis Brattefelt  
Lund, den 20 maj 2023

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

## Författningar och förkortningar

### Författningar

- FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
- JB Jordabalk (1970:994)
- LSV Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, s.k. restvattenlagen eller LVV
- MB Miljöbalk (1998:808)
- MP Lag (1998:811) om införande av miljöbalken
- VL 1983 års vattenlag (1983:291)
- ÄVL 1918 års vattenlag (1918:523)

### Förkortningar

- EU Europeiska Unionen
- GA Gemensamhetsanläggning
- HD Högsta domstolen
- LM Lantmäterimyndigheten
- MKN Miljökvalitetsnormer
- MMD Mark- och miljödomstolen
- MÖD Mark- och miljööverdomstolen
- NAP Nationell plan (för moderna miljövillkor)
- SMHI Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut
- SOU Statens Offentliga Utredningar
- VISS VattenInformationsSystem Sverige

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

## Innehållsförteckning

### Innehåll

<b>1 INLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 BAKGRUND .....	1
1.2 SYFTE & FRÅGESTÄLLNINGAR .....	2
1.3 AVGRÄNSNINGAR .....	3
1.4 EXAMENSARBETEN, UTREDNINGAR OCH ARTIKLAR .....	3
1.5 DISPOSITION .....	5
<b>2 METOD .....</b>	<b>5</b>
2.1 LITTERATURSTUDIE .....	6
2.2 FALLSTUDIE .....	6
2.2.1 Urval för fallstudien .....	6
2.3 INTERVJUER .....	8
<b>3 GÄLLANDE RÄTT .....</b>	<b>10</b>
3.1 JORDABALK .....	10
3.1.1 Fastighetsgränser .....	10
3.1.2 Fastighetstillbehör .....	12
3.1.3 Avtalsservitut .....	12
3.2 FASTIGHETSBLDNINGSLAGEN .....	13
3.2.1 Villkor för fastighetsbildning .....	13
3.2.2 Fastighetsbildningsåtgärder .....	13
3.3 LAGEN MED SÄRSKILDA BESTÄMMELSER OM VATTENVERKSAMHET .....	14
3.4 MILJÖBALK .....	16
3.4.1 Miljöbalken 11 kap. om vattenverksamhet .....	16
3.4.2 Miljöbalken 28 kap. om tvångsrätt .....	17
3.4.3 Lagen om införande av miljöbalken .....	18
3.5 VATTENLAG .....	18
3.6 FÖRORDNING OM VATTENVERKSAMHETER .....	19
<b>4 FALLSTUDIE .....</b>	<b>20</b>
4.1 RÄTTSFALL OM RÅDIGHET .....	20
4.1.1 Buskendammen - MÖD M 12456-21 - Rådighet och tvångsrätt .....	20
4.1.2 Alebäcken - NJA 2012 s. 362 - Oenigt om säkerhetsrisk ska ge rådighet för kommun enligt LSV 2 kap. 5 § .....	24
4.1.3 Norsjöån - NJA 1993 s. 331 - Fråga om sökandens behörighet i mål enligt 2 kap. 5 § 1 st. VL .....	26
4.1.4 Ersnäsfjärden - MÖD M 7480-18 - Servitut innebar rådighet för vattenverksamhet .....	28

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

4.1.5 Greningen Nedre - TR M 2764-21 - Ansökan om tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken att utriva damm.....	29
4.1.6 Kölsjön - F 4274-22 - 3 kap. 1-2 och 7 §§ låg bakom två inställda förrättningar....	31
4.1.7 Lövåssjön - M 6181-18 - Länsstyrelsens föreläggande föll på att den påstådda verksamhetsutövaren saknade rådighet över dammen .....	34
4.2 OFFICIALSERVITUT .....	35
4.2.1 Kallfors - Akt 0181K-77/2003.....	35
4.2.2 Smedjebacken - Akt 20-SÖD-1470 .....	38
4.2.3 Örnsköldsvik - Akt 2284-8447 .....	40
4.2.4 Uddevalla - Akt 14-BÄV-552 .....	40
4.2.5 Fredriksberg - Akt 20-SXF-244.....	42
4.2.6 Torsby - Akt 1737-90126.....	43
4.2.7 Filipstad & Ludvika - Akt 2085-326 .....	46
4.2.8 Filipstad & Storfors - Akt 1782-04/19 .....	48
4.2.9 Ydre - Akt 0512-09/5.....	53
4.2.10 Örebro - Akt 1880-2486 .....	55
4.3 AVTALSSERVITUT .....	57
4.3.1 Örebro - Akt 18-IM1-24/143.1 .....	58
4.3.2 Örebro - Akt 18-IM1-61/951.1 .....	59
4.3.3 Torsby - Akt 1737IM-14/16806.1 .....	61
4.3.4 Torsby - Akt 1737IM-14/16819.1 .....	64
4.3.5 Torsby - Akt 1737IM-14/16803.1 .....	66
4.3.6 Torsby - Akt 1737IM-14/18712.1 .....	67
4.3.7 Vaggeryd - Akt 06-IM2-52/1702.1 .....	69
4.3.8 Jönköping - Akt 06-IM1-88/5674 .....	71
4.3.9 Forshaga & Hagfors - Akt 1783IM-14/12203.1 .....	72
4.3.10 Hagfors - Akt 1783IM-14/10631.1 .....	74
4.3.11 Hagfors - Akt 1783IM-14/10632.1 .....	76
4.3.12 Gävle - Akt 21-IM1-54/488.1 .....	77
4.3.13 Fagersta - Akt 19-IM3-91/5956.1 .....	79
4.3.14 Kalmar - Akt 08-IM1-83/13079.1 .....	80
4.3.15 Falkenberg - Akt 13-IM2-40/341.1 .....	82
4.3.16 Gotland - Akt 09-IM1-79/1022 .....	84
4.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR .....	86
4.4.1 Österåker - Akt 0117-95/44 .....	86
4.4.2 Falköping - Akt 1499-49.....	87
4.4.3 Nordanstig - Akt 21-81:1585 .....	89
<b>5 INTERVJUSAMMANSTÄLLNING.....</b>	<b>91</b>
5.1 TILLÄGG EFTER INTERVJUTILLFÄLLET.....	96
<b>6 ANALYS .....</b>	<b>98</b>
6.1 FÖRRÄTTNINGSÅTGÄRDER.....	98
6.1.1 Lämplig dammfastighet.....	99
6.2 LAGSTIFTNING .....	100
6.2.1 Rådighet.....	100

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

<b>7 SLUTSATS .....</b>	<b>103</b>
7.1 SVAR PÅ FRÅGESTÄLLNINGAR .....	103
7.2 FÖRSLAG PÅ VIDARE STUDIER .....	105
<b>8 REFERENSLISTA.....</b>	<b>107</b>
8.1 OFFENTLIGT TRYCK .....	107
8.2 MYNDIGHETSPUBLIKATIONER.....	107
8.3 RÄTTSPRAXIS .....	107
8.4 LITTERATUR.....	107
8.5 LAGKOMMENTARER .....	108
8.6 ELEKTRONISKA KÄLLOR .....	108
8.7 ARTIKLAR OCH E-POST .....	108
8.8 MUNTliga KÄLLOR .....	108
8.9 EXAMENSARBETEN .....	109
<b>BILAGOR.....</b>	<b>110</b>
BILAGA 1 - INTERVJUMALL .....	110
BILAGA 2 - SAMMANSTÄLLNING AV GALLRADE RÄTTSFALL .....	111
BILAGA 3 - SAMMANSTÄLLNING AV GALLRADE OFFICIALSERVITUT .....	112
BILAGA 4 - SAMMANSTÄLLNING AV GALLRADE AVTALSSERVITUT .....	113
BILAGA 5 - SAMMANSTÄLLNING AV GALLRADE GA .....	114



# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det bedöms finnas drygt 10 000 dammar av varierande storlekar i Sverige idag, varav drygt 2 000 tillhör vattenkraftverksamheten.<sup>1</sup> Dammar har anlagts i Sverige sedan medeltiden, i början för att utnyttja vattnets kraft till bland annat att driva kvarnar och pumpa vatten dit man behövde det, och senare för att reglera och styra vattendragens flöden. Den allra senaste användningen av dammar är den vi idag känner igen, kanske allra mest, att driva elektriska kraftverk genom att låta vattnet strömma genom turbiner som i sin tur driver generatorer. Sedan starten någon gång under 1200- och 1300-talen har människans kunskaper inom anläggningsteknik ökat mångfaldigt, vilket har lett till möjligheten att anlägga fler, större dammar och därmed utnyttja mer och mer av vattnets kraft. I samma takt som utnyttjandet av vattnets krafter ökat, har behovet av reglering kring rättigheter och skyldigheter gjort detsamma. Bestämmelser om rätt till vatten är urgamla och kan spåras långt bak i historien. Under 1200- och 1300-talet började man som sagt anlägga dammar, och redan då återfinns bestämmelser i de så kallade landskapslagarna, vilka också är Sveriges äldsta nedtecknade lagar. Därefter har bestämmelserna i någon mån alltid funnits kvar, bland annat genom jordabalken i 1734 års lag och lite senare genom ÄVL, 1918 års vattenlag.

Den grundläggande regeln för att få bedriva någon form av vattenverksamhet är att verksamhetsutövaren ska ha rådighet över vattnet. Rådighet kan uppstå genom en handfull olika sätt, huvudregeln är att fastighetsägaren där vattnet finns har rådigheten, men det finns andra situationer att ta i beaktning. Hur avgörs då frågan om vem som har rådighet över vattnet? Vatten är juridiskt-terminologiskt att betrakta som fast egendom, och när man pratar om fastigheter generellt omfattar det vatten som finns inom fastigheten. Det är samtidigt fastslaget i fastighetsrättsliga grundprinciper, se JB 2 kap. 7 §, att vatten inte kan överlåtas med sakrättslig verkan utan att fastighetsgrunden följer med.<sup>2</sup> Dickson et al. (2020) uttrycker sig på följande sätt:

*“Man kan inte äga vatten eftersom det hela tiden flyttar på sig. Däremot kan man under vissa förhållanden ha rätt att utnyttja ett vattendrags fallhöjd eller att föra bort dess vatten. Generellt gäller då att den som är lagfaren ägare till den fastighet där det finns ett vattendrag eller strömfall också har rätten att utnyttja vattnet eller fallhöjden. En sådan fastighet brukar ibland kallas för strömfallsfastighet. Eftersom man inte kan äga vattnet som sådant menas fastighetsjuridiskt att grundet under vattendraget tillhör strömfallsfastigheten.”*

---

<sup>1</sup> Svenska Kraftnät, 2021

<sup>2</sup> Nordh, 1999

Fastighetsägaren har alltså automatisk rådighet, men kan välja att överföra rådigheten till annan genom att upplåta olika avtalsrättigheter. Det är därmed vid första anblick inte alltid uppenbart vem som har rådigheten över vattnet. Beroende på hur komplicerat det är att utreda vem som har rådighet över vattnet påverkar det verksamhetsutövare vars verksamhet är beroende av att de har rådighet i enlighet med LSV. Dickson et al. (2020) nämner också kort att det inte oväntat har uppstått många tvister och konflikter mellan strömfallsfastigheters ägare eller mot andra intressen under århundradena. Tvister om rådighet är något som nyligen bubblat upp till ytan som ett av de stora frågetecknen inom den svenska miljö- och fastighetsrätten i och med den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2019 som avsåg omprövningar av vattenkraftens miljötillstånd. Den nya lagstiftningen innebär att samtliga svenska vattenkraftverk måste genomgå en omprövning av sina tillstånd enligt miljöbalken, bortsett från de som fått tillstånd efter 1 januari 1999 (då Miljöbalken trädde i kraft). Omprövningarna av Sveriges vattenkraft har beslutats för att säkerställa att Sverige uppfyller EU:s krav på moderna miljövillkor. Miljövillkoren ska bidra till att de svenska miljömålen uppnås, samt att kravet i EU:s ramvattendirektiv avseende god ekologisk status för vattendrag uppfylls.

Vid beslutet tog man uppenbarligen hänsyn till den miljörättsliga debatten men verkar helt ha bortsett från att den fastighetsrättsliga situationen påverkas i en omfattande del av fallen. Detta bristande underlag i beslutet har lett till att omprövningarna skapat betydande fastighetsrättsliga konsekvenser, vilket redan har visats i studier och artiklar, för bland annat intet ont anande privata fastighetsägare likväl som bolag, dammägare, Sveriges Domstolar, Lantmäterimyndigheten, m.fl. Regeringen beslutade att pausa omprövningarna under 1 års tid, under denna paus skrevs detta arbetet, och möjligen kan de slutsatser som dragits leda till en något klarare väg framåt när omprövningarna åter är igång.

Författarna har i rapporten fokuserat på den upprepade problematiken kring rådigheten över de vattenområden där dammverksamhet bedrivs. I flera fall av omprövningar av miljötillstånden har prövningen stött på hinder vid frågan om verksamhetsutövarens rådighet över vattenområdena, vilket är grundläggande för att få bedriva vattenverksamheten. För att erhålla rådighet över ett vattenområde krävs fastighetsrättsliga åtgärder. Av den anledningen anser författarna att det finns ett behov av en utredning kring hur man har säkrat rådigheten historiskt och vilken väg man bör ta för att minska risken och magnituden av bekymmer framöver.

## 1.2 Syfte & frågeställningar

Syftet med denna studie är att visa hur fastighetsbildningens utformning påverkar rådigheten över vattnet på strömfallsfastigheter.

1. Finns det några mönster mellan hur man historiskt har löst rådigheten och hur rådighetskravet säkerställs i dagens prövningar?
2. Hur kan man genom medvetna val under fastighetsbildningsprocessen påverka rådighetsfrågan över vatten på berörda fastigheter?
3. Hur kan man förenkla rättsprocessen och riskminimera omprövningarna av svenska kraftverksdammar i framtiden på något sätt?

### 1.3 Avgränsningar

Det har inte gjorts några skarpa avgränsningar för rättsfallen som inkluderats i rapporten bortsett från att författarna haft ambitionen att ha med så många nyligen avgjorda som möjligt. Fastighetsbildningslagens ikraftträdande år 1971 utgör en naturlig avgränsning för förrättningarna som berör officialservitut. För avtalservituten har författarna valt att endast inkludera sådana som är inskrivna i fastighetsregistret samt maskinskrivna eftersom de handskrivna oftast är av äldre karaktär och utgörs av svårtydd text.

### 1.4 Material

Vattenrätten har under en lång period utstått förändringsförsök men har hela tiden klarat sig. Den stora skillnaden är som tidigare nämnt miljöbalkens införande, så reglerna delades upp. Nedan går att finna allt från statliga utredningar till artiklar och examensarbeten som kan anses vara relevanta för arbetets frågeställning.

*Utrivning av dammar – en aktuell fråga med fastighetsrättsliga konsekvenser* är en artikel skriven av F. Warnquist & V. Falkenström från 2018. Artikeln visar att det finns nya regler för prövning av vattenverksamheter som kan komma att ha konsekvenser för utrivning av dammar, och att dessa konsekvenser måste tas tag i så snart som möjligt för att inte skjuta problemet framåt. Författarna uppmanar till diskussion kring konsekvenserna som kan förväntas hur omprövningarna kan genomföras på ett sätt som tar hänsyn till både fastighetsrättsliga frågor och miljö. Sammanfattat kan man säga att artikeln belyser delar av just den problematik som detta arbete fördjupar sig i.

*Är det läge att se över kravet på rådighet vid prövningar av vattenverksamheter?* är en debattartikel skriven av V. Falkenström från 2023 där han går igenom problematiken kring rådighetskravet för dagens omprövningar av vattenverksamheter. I texten tar han upp egna tankar och aktuella referenser baserade på hans erfarenheter som advokat i branschen.

*Miljöprocessutredningen, delbetänkande Vattenverksamhet, avsnitt 5.2, SOU 2009:42.* Miljöprocessutredningen var en statlig utredning som tillsattes för att föreslå förbättringar av miljöprövningen och tillståndsgivningen för olika verksamheter. Delbetänkandet "Vattenverksamhet" (SOU 2009:42) handlar om prövning av

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

vattenverksamheter enligt miljöbalken. Bland de förslag som gavs genom utredning fanns ganska radikala förändringar gällande vattenrättslig rådighet med. Dessa förslag gjordes dock inte verklighet av, och förblev just förslag i en gammal utredning. Förslagen är dock inte dåliga för det, och genom detta arbete vill författarna visa på att det kanske är mer relevant än någonsin att ta upp samma förslag till diskussion på nytt.

*Vattenverksamhetsutredningen, slutbetänkande I vått och torrt – förslag till ändrade vattenrättsliga regler, avsnitt 4.2.12, SOU 2014:35*

Vattenverksamhetsutredningen tillsattes med uppdraget att se över reglerna om vattenverksamhet i miljöbalken, MB, samt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LSV). Utredningen föreslog bland annat att kravet på att sökanden ska visa att han eller hon har processuell rådighet över aktuellt område för vattenverksamhet skulle utgå. Man hänvisade här till ovan nämnda utredning, delbetänkande ”Vattenverksamhet” (SOU 2009:42). Utredarna gjorde även jämförelsen med prövning för miljöfarlig verksamhet och ansökan om bygg- och marklov, där krav på processuell rådighet inte finns. Slutbetänkandet ledde precis som tidigare utredning inte till någon förändring.

*Fastighetsrättsliga konsekvenser av dammutrivningar* av Erik Jansson från 2020 är ett examensarbete från Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet fokuserar på att belysa vilka konsekvenser som kan förväntas uppstå vid dammutrivningar. Precis som i artikeln av F. Warnquist & V. Falkenström pratas det om en våg av potentiella dammutrivningar som kommer på grund av den nya lagstiftningen. Janssons arbete fungerar som en utförlig problembeskrivning av ämnet, vilket bidrar till möjligheten att i detta arbete visa på lösningsförslag och åtgärder för att minska problemet.

*En utredning kring MP 5 a § påverkan på tillstånd för dammanläggning* av Nora Gustafsson från 2021 är ett examensarbete från magisterutbildningen inom Mark- och Miljörätt vid Umeå universitet. Arbetet visar på hur privilegiebrev och andra äldre rättigheter kan likställas med tillstånd enligt miljöbalken. Eftersom många dammanläggningar i Sverige är äldre och grundar sin rådighet på denna typ av rättighet användes Gustafssons arbete för att ge författarna en förståelse för situationen som många fastigheter med dammar är i.

*Fastighetsbildning för vindkraftsändamål* av Gustav Genberg från 2009 är även det ett examensarbete från Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Genbergs arbete har använts som inspiration eftersom det precis som detta innefattar fastighetsbildning för specialfastigheter, i det ena fallet vindkraftsändamål och i detta fall dammändamål.

*Omprövning av markavvattningsföretag - När, av vem och hur?* av Sandra Mattsson och Elin Willyson från år 2022 är även det ett examensarbete från Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har

fungerat som stöd för hur upplägget av rapporten utformats, med främsta fokus på rubriksättning i detta arbetets avslutande delar, avsnitt 7 och 8.

## 1.5 Disposition

Redovisningen av arbetet kommer att disponeras på följande sätt.

I den inledande, första delen av rapporten tecknas den gällande rätten inom relevanta lagrum för att ge läsaren den grundläggande genomgången av det man bör ha en tillstymmelse av förståelse för inför läsningen av resterande arbete. I denna del kommer alltså restvattenlagen, miljöbalken och fastighetsbildningslagen att beröras i tillämpliga delar. Varje lagrum förklaras och kommenteras i viss mån, för att dels förstå funktionen men också kopplingen till den frågeställning som arbetet undersöker. Lagstiftningen som behandlas är i sin fulla mening mycket vidsträckt, och därför kommer långt ifrån allt tas upp. Tvärtom, så kommer genomgången hållas så kort som möjligt utan att riskera att den efterföljande delens förståelighet försämras.

I den efterföljande, andra delen genomförs en fallstudie där rättsfall, officialservitut, avtalsservitut och gemensamhetsanläggningar berörande dammar undersöks. Dessa fall ska ge en representativ bild av hur den svenska fastighetsbildningen historiskt har utförts när det gäller vattenverksamhet.

Under den avslutande delen diskuteras resultaten som framkommit genom fallstudien i ljuset av den gällande rätten som presenterats i den inledande delen. Olika tillvägagångssätt historiskt ställs mot varandra och resultaten analyseras för att sedan leda oss in på en slutsats kring vad som är att föredra framöver.

## 2 Metod

Metoden för arbetet väljs utifrån hur man på bästa sätt hittar svar till frågeställningen som ställts upp. Genom att välja rätt metod för problemet i fråga ökar chanserna för ett framgångsrikt arbete med ett tillfredsställande resultat.

Arbetet genomförs med ett kvalitativt förfarande och utförs induktivt där ett antal typfall studeras för att med hjälp av en analys av dessa kunna bilda en ny slutsats. Motsatsen till induktiv metod är deduktiv metod, där man istället utgår från några kända fakta och drar en logisk slutsats. Den deduktiva metoden är svår att använda i detta fall med tanke på att området är tämligen utforskat. Den induktiva metoden kräver en mängd typfall som analyseras för att sedan nå en slutsats vilket troligen är en effektivare metod för att hitta lösningar till den uppställda frågeställningen.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Saunders et al. 2019, s. 153, tabell 4.4

Motiveringen till valet av metod bygger på hur arbetet förväntas utföras, främst med avseende på den sortens underlag som finns att tillgå. Genom det kvalitativa förfarandet analyseras sagda avtal, förrättningar och intervjuer baserat på tolkningen av exempelvis vilka lagrum som använts.

## 2.1 Litteraturstudie

En teoretisk genomgång av gällande rätt som stötts på under fallstudien, ett fåtal lagkommentarer, propositioner, utredningar och betänkanden, samt ett par akademiska uppsatser har utförts för att bygga den grund som krävs för att på ett meningsfullt sätt kunna fullfölja läsningen av arbetet. Förarbetet har studerats för att få en förståelse av hur lagstiftaren tänkt att lagstiftningen ska appliceras och hur den ska fungera i praktiken. Slutligen har akademiska uppsatser studerats för att utforma problemställningen och fånga in tankar, idéer och uppfattningar då de alltid skrivs i ett specifikt syfte eller med en specifik frågeställning. Sammanfattningsvis kommer litteraturstudien främst fungera som grund för den förståelse som behövs för arbetet, varpå fallstudien kommer vara den primära källan av data för arbetet.

## 2.2 Fallstudie

Fallstudien utförs genom att undersöka tidigare ärenden genom att fall för fall studera rättsfall, avtalsservitut och slutligen även förrättningsakter för både officialservitut och gemensamhetsanläggningar. För att skapa en representativ bild av hela populationen kommer fallstudien vara så omfattande som möjligt sett till de resurser som finns inför arbetets genomförande. Undersökningen av fallen kommer att kretsa kring vad som gjorts ur ett fastighetsbildnings- respektive avtalsperspektiv, samt när det gjordes.

### 2.2.1 Urval för fallstudien

Grunden för fallstudien var listor över Sveriges samtliga officialservitut, avtalsservitut och gemensamhetsanläggningar, daterade 2018, som handledaren Fredrik Warnquist hade. Dessa var omöjliga att få ut nyare exemplar av då Lantmäteriet inte längre erbjuder den tjänsten, varpå versionen från 2018 fick duga för arbetets fortskridande. Genom att filtrera listorna på sökord som exempelvis “vattenreglering”, “regleringsdamm”, “uppdämning” och “kraftverk” har listorna skalats ned till relevanta sökresultat och därefter har slumpen lett till vilka servitut som valts ut för att undersöka vidare i studien.

Rättsfall som berör rådighetsfrågan analyserades för att skapa en uppfattning om hur rättsväsendet ser på kravet om rådighet. Totalt 12 st rättsfall har gått igenom och 7 st har sammanfattats i denna rapport. De som inte har använts i arbetet har blivit bortsorterade då frågorna i rättsfallet inte ansetts bidra till de frågor arbetet fokuserat kring, se bilaga 2. Majoriteten av rättsfallen har hittats genom JUNO, men ett fåtal har även kommit till oss genom kommunikation med Viktor Falkenström och Fredrik

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

Warnquist. Slutligen har det faktum att rättsfallen hänvisar till andra rättsfall kunnat utnyttjas för att hitta fler relevanta fall att analysera.

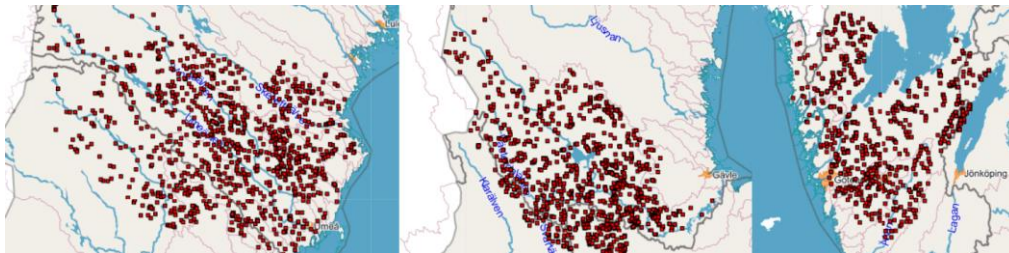
Officialservitut, 18 st från 10 olika län, undersöktes genom att förrättningsakter där officialservitut för dammverksamhet (eller regleringsdammar, kraftverksdammar etc) upprättades togs fram via Lantmäteriets onlinedatabas ArkivSök. Författarna valde ut akterna slumpmässigt från de tidigare nämnda listorna som erhöles av handledaren Fredrik Warnquist, med förbehållet att ha en spridning av län representerade. Totalt sorterades 8 st officialservitut sorterats bort på grund av att de antingen inte innehöll rätt sorts verksamhet för arbetet, till exempel dagvattendammar och liknande, eller för att de inte höll sig inom ramen för de avgränsningar som gjorts för fallstudien, se bilaga 3. Det resulterade i att 10 st officialservitut från 7 olika län inkluderades i rapporten. De valda förrättningsakterna undersöktes en och en och sammanställdes i rapporten. Lagrum som använts som stöd för upprättandet av servituten har tagits med i sammanställningen. Kartor och utklipp från förrättningsakterna samt skärmdumpar från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" och SMHI:s damm- och sjöregister har använts för samtliga servitut för att illustrera för läsaren hur de berörda områdena ser ut. I de fall en förrättning har omfattat andra åtgärder kopplat till dammverksamheten, exempelvis överföring av fastighetstillbehör, har även detta tagits med i sammanställningen.

Avtalsservitut, 31 stycken från 12 olika län, valdes ut slumpmässigt från listan med undantaget att säkerställa att olika län kom med i urvalet för att få en geografisk spridning. Anledningen till detta var för att ta höjd för eventuella skillnader i tillvägagångssätt beroende på var i landet avtalet gällde. De utvalda avtalsservituten beställdes hos Riksarkivet och lästes därefter igenom ett och ett och sammanställdes i rapporten. För att få en övergripande bild av respektive servitutsområde hämtades skärmdumpar som visar dammarnas läge från antingen Lantmäteriets karttjänst "Min karta" eller SMHI:s damm- och sjöregister samt, i de fall där det fanns, utklipp från avtalen där servitutsområdet markerats. Bland de utvalda avtalsservituten har endast de som är maskin- eller datorskrivna tagits med av den enkla anledningen att handskrivna avtal från till exempel tidigt 1900-tal är mycket svåra att tyda. Totalt har 15 stycken avtalsservitut sorterats bort på grund av att de inte innehöll rätt sorts verksamhet för arbetet, till exempel dagvattendammar och liknande, se bilaga 4. Detta resulterade i att 16 stycken avtalsservitut från åtta olika län användes i undersökningen. Vid undersökningen av dessa upptäcktes att en del av såväl de härskande som tjänande fastigheterna hade varit involverade i senare lantmåteriförrättningar, vilket betydde att en del av dem hade avregistrerats eller på annat vis förändrats. Det ledde i sin tur till att författarna fick använda sig av Metria Fastighetssök och ibland även Lantmäteriets kundtjänst för att få bekräftat vilka fastigheter som idag är härskande respektive tjänande.

Gemensamhetsanläggningar, tre stycken från tre olika län, valdes ut från listan genom att filtrera på tidigare nämnda sökord. Drygt en handfull gemensamhetsanläggningar

kvarstod efter filtreringen och samtliga kollades upp varpå endast tre stycken faktiskt handlade om dammar i den mening vi sökte efter. Se bilaga 5 för en lista över de gallrade gemensamhetsanläggningarna. Dessa sammanställdes sedan enligt samma metodik som för official- respektive avtalsservituten.

Genom en förfrågan om offentlighetsuttag till Lantmäteriet erhöles en lista på samtliga fastigheter i Västra Götaland, Dalarna och Västerbotten taxerade med typkod 720, elproduktionsenhet, vattenkraftverk samt dess normalproduktion. På grund av sekretess enligt 15 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (försvarssekretess) sorterades 56 % av resultaten bort, vilket betyder att listan innehåller 44 % av fastigheterna. Listan innehöll 271 sökresultat, vilket borde innebära att det totala antalet är drygt 615 fastigheter. En okulär jämförelse kan göras genom att försöka uppskatta antalet sökresultat (röda prickar) i SMHI's dammregister (se figur 1 nedan). Uppskattningsvis är antalet dammar i SMHI's dammregister högre än de 615 fastigheter som verkar finns i samma län taxerade med typkod 720. Det visar, om än med hög osäkerhet eftersom några siffror inte gick att extrahera från SMHI's dammregister, att det finns en stor mängd dammar som inte fångas upp genom en fastighetssökning med kriteriet taxerade med typkod 720 eftersom alla dammar inte producerar el.



Figur 1. Utklipp från SMHI's dammregister som visar sökresultat (röda prickar) i Västerbotten (vänster), Dalarna (mitten) och Västra Götaland (höger).

Syftet med listan var att kunna hitta fastigheter med vattenkraft för att på så sätt underlätta sökandet efter lämpliga fastigheter för arbetet. Övriga metoder som använts för att skapa underlaget till arbetet genererade dock en tillräcklig mängd resultat, vilket resulterade i att denna lista inte kommit till användning i arbetet.

## 2.3 Intervjuer

Intervjuer har utförts med olika personer som besitter kunskap, erfarenhet och ofta en del insikt i rådighetskravet och hur det påverkar utifrån deras respektive områden. Målet med intervjuerna var att ge författarna möjlighet att analysera frågan utifrån erfarenhet, insikt och bredare perspektiv på analysen i arbetet. Det skiljer sig från övriga metoder som använts där författarna själva står för tolkningen genom att läsa och analysera situationer, problem och lösningar ur förrättningsakter, servitutsavtal och rättsfall. För att täcka en så bred bas av erfarenheter som möjligt så har intervjuer sökts



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådgivningen kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

med kvalificerade personer från så många olika perspektiv i frågan som möjligt, exakt vilka listas i slutet av detta avsnitt.

Intervjuerna utfördes i semistrukturerad form, där 8 st frågor ställdes följt av en sista Övrigt-punkt. I samtliga intervjuer uppmanades personerna att inte bara svara på frågorna men också berätta om eventuella sidospår, tankar och funderingar som kunde tänkas dyka upp under samtalets gång. I samtliga intervjuer ställdes ofta olika följdfrågor som dök upp under samtalets gång beroende på den intervjuades svar på frågan. Det var därför variation i vilka frågor som ställts i slutändan, men samtliga intervjuer grundade sig på samma frågor. Detta tillvägagångssätt valdes för att försöka extrahera så mycket faktisk erfarenhet ur intervjuerna som möjligt.

För att finna relevanta personer att intervjua gav vår handledare Fredrik Warnquist några namn som han ansåg var lämpliga att nå ut till. Dessa kontaktades genom e-post och digitala möten bokades in med de som var intresserade av att ställa upp. Några av personerna gav också ytterligare tips på personer som de ansåg borde kontaktas, och i de fall då dessa personer kunde tänkas erbjuda ett nytt erfarenhetsområde, ett nytt perspektiv eller liknande värde till arbetet så kontaktades de på samma sätt som tidigare. Intervjupersonerna är anonyma då frågorna som ställdes i en del fall kunde vara känsliga att uttala sig om i egenskap av deras yrkesroller. De intervjuer som eftersökts och utförts är noterade i tabell 1.

Tabell 1.

<b>Roll</b>	<b>Sektor</b>	<b>Intervju utförd</b>
Fastighetschef	Skogsbolag	Ja
Fastighetsansvarig	Skogsbolag	Ja
Advokat	Byrå	Ja
Advokat	Byrå	Ja
Rådman	MMD	Ja
Jurist	Kammarkollegiet	Nej

## 3 Gällande rätt

Detta avsnitt behandlar den gällande rätt som behövs för att förstå de underlag som analyserats i arbetet. Vissa lagar och bestämmelser används oftare än andra, men har fått en egen genomgång nedan om den stötts på under arbetets gång.

### 3.1 Jordabalk

Jordabalk (1970:994), förkortas JB, innehåller alla övergripande bestämmelser som har med fast egendom att göra. Lagen har reviderats ett antal gånger sedan den först upprättades år 1734 innan den fick sin nuvarande utformning år 1970, vilken innehåller totalt 24 kapitel. Nedan följer ett fåtal bestämmelser som är högst relevanta för innehållet i det här arbetet, främst från kapitel 1 “Fastighet och dess gränser” samt kapitel 14 “Servitut”.

#### 3.1.1 Fastighetsgränser

Fastighetsgränser i vatten är en grumlig fråga<sup>4</sup>. Vattnet kan vara enskilt eller delat (samfällt), men det är inte alltid tydligt vad som gäller då man i äldre förrättningar inte klarlagt vattenfrågan eller att man behandlat frågan inkonsekvent. Som exempel kan nämnas fallet NJA 1951 s 669 där man i delningsbeskrivningen och sammandraget hade angett vattnet som samfällt, men i samfällighetsföreningen hade man inte nämnt vattnet under frågan över vad som var samfällt. I fallet gick man i slutändan på praxis om att presumtionen är att vattnet är delat i de fall det saknas uppenbara tecken som talar för motsatsen (NJA 1887 s 518). Nedan följer jordabalkens allmänna regler om fastighetsgränser.

1 kap. 3 § jordabalken anger vad som gäller för en gräns som blivit lagligen bestämd (till exempel inom ramen för en lantmäteriförrättning). Gränserna har då den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning eller, om den inte längre kan fastställas med säkerhet, får man ta hjälp av förrättningskarta och andra handlingar för att förstå vilken sträckning som varit åsyftad. Om gränsen inte märkts ut är det den sträckning som anges i förrättningskarta och andra handlingar som gäller.

1 kap. 4 § jordabalken anger motsatsvis vad som gäller för gräns som inte blivit lagligen bestämd. I de fallen gäller de “[...] rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.” I speciella fall som expropriation eller liknande tvångsförvärv har gränsen den sträckning som man kan anta varit åsyftad med ledning av fångeshandling, innehav eller andra omständigheter.

1 kap. 5 § jordabalken utgör den paragraf som beskriver så kallat “1:5-vatten”. Den anger att gräns i vatten som inte kan bestämmas med ledning av 1 kap. 3-4 §§

---

<sup>4</sup> Allmänt vatten - ett grumligt ämne. LM-rapport 2012:1

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

jordabalken ska ha sådan sträckning som ges av att det till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. Situationen illustreras i figur 2 nedan.



Figur 2. Illustration av så kallat 1:5-vatten.

Enligt 1 kap. 6 § jordabalken har ägare till fastighet som blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse. Fastighetens ägare har genom denna paragraf därmed samma rätt som enligt 2 kap. 7 § restvattenlagen tillkommer strandägare, se avsnitt 3.3.

Just fallet där strandlinjen flyttar på sig skapar en lite speciell situation. Fastighetsgränser och gränser för till exempel servitut ligger kvar på samma ställe när strandlinjen rör sig. Detta illustreras i figur 3 nedan.

## Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhigten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 3. Illustrationen visar fastighetsgränser som ligger kvar i vattnet när strandlinjen flyttar sig vid anläggandet av en damm.

### 3.1.2 Fastighetstillbehör

2 kap. 1 § jordabalken anger vad som utgör så kallade fastighetstillbehör, dvs vad som inom en fastighet är förenat med den fasta egendomen. Fastighetstillbehör är bland annat byggnader och andra anläggningar som uppförts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Även byggnader och anläggningar som uppförts utanför den egna fastigheten tillhör denna om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut som är till förmån för fastigheten och inte hör till fastigheten där de är belägna. Möjligheten till att rättsligt överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan regleras i 7 kap. 14 § FBL och finns att läsa om under avsnitt 3.2.2. nedan.

### 3.1.3 Avtalsservitut

14 kap. 1 § jordabalken anger huvudreglerna för upprättande av avtalsservitut. De ska främja en ändamålsenlig markanvändning och ger härskande fastighet rätt att i ett visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk tjänande fastighet (eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna) eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Avtalsservituten får endast avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får inte förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitutet är förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlätas särskilt, enligt 14 kap. 3 § jordabalken.

Enligt 14 kap. 6 § jordabalken ska ägaren av den härskande fastigheten vid servitutets utövning förfara så att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. Bestämmelsen anses ge uttryck för en allmän begränsning i servitutsinnehållet, dvs det gäller både official- och avtalsservitut, innebärande bl.a. att om upplåtelsen ger utrymme för flera alternativa sätt att tillgodose servitutsändamålet kan den härskande

fastighetens ägare inte välja fritt mellan alternativen utan måste välja det för den tjänande fastigheten minst betungande alternativet.<sup>5</sup>

## 3.2 Fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortas FBL, innehåller i huvudsak bestämmelser om hur och när fastighetsbildning, fastighetsbestämning och fastighetsregistrering ska ske. Bestämmelserna är ofta utförliga, vilket kan kopplas till att fast egendom har en grundläggande funktion i ekonomiska termer men även för fastighetsrätten i stort. Förändringar i fastighetsindelningen kan helt enkelt påverka både enskilda och allmänna intressen, och FBL har därför en avvägande och skyddande funktion inbyggd från lagstiftarens sida.<sup>6</sup> Nedan följer ett par utvalda paragrafer som är bra för läsaren att ha med sig under den fortsatta läsningen av rapporten.

### 3.2.1 Villkor för fastighetsbildning

3 kap. 1 § FBL anger de så kallade lämplighetsvillkoren för att fastighet ska anses varaktigt lämpad för sitt mål över tid. Paragrafen är central vid såväl ny- som ombildning av fastigheter. Vid lämplighetsprövningen ska förrättningslantmätaren ta hänsyn till bland annat belägenhet, omfång, utformning och övriga förutsättningar som kan påverka fastighetens lämplighet över tid. Om villkoren inte är uppfyllda får fastighetsbildningen inte äga rum. Lagrummet aktualiseras i fallet om Kölsjön, se avsnitt 4.1.6. Det bör i sambandet nämnas att 3 kap. 9 § FBL utgör en undantagsbestämmelse från lämplighetskravet med förutsättningen att fastighetsbildningen leder till en bättre indelning av fastigheterna och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

3 kap. 2 § FBL anger att i områden där det finns detaljplaner, områdesbestämmelser, naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot dessa. Mindre avvikelser får dock göras om syftet med bestämmelsen inte motverkas av åtgärden. Strandskyddade områden är exempel på sådana områden som omfattas av paragrafen.

3 kap. 7 § FBL är till för att skydda skogsnäringen. Den säger att skogsbruksfastigheter inte får delas på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som omfattar sådan mark får heller inte äga rum om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet.

### 3.2.2 Fastighetsbildningsåtgärder

5 kap. 1 § FBL anger vad fastighetsreglering innebär. Genom fastighetsreglering får till exempel mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan sådan enhet.

---

<sup>5</sup> Jfr. HD T 1857-18, punkt 16

<sup>6</sup> Sten Andersson, Karnov lagkommentarer för Fastighetsbildningslagen (1970:988)

Byggnader och andra anläggningar som hör till fastighet får enligt lagrummet också överföras till annan fastighet genom fastighetsreglering. Bestämmelsen ger även möjligheten att upprätta, upphäva eller ändra servitut (så kallade officialservitut) inom ramen för en förrättning.

7 kap. 1 § FBL innehåller villkoren för att servitutsbildning ska få ske i förrättning. Dessa ska vara av väsentlig betydelse för en fastighets ändamålsenliga användning. Vidare får servitutet inte innefatta en skyldighet för tjänande fastighet att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet såvida en överenskommelse inte träffats mellan ägarna till den härskande och den tjänande fastigheten. Servitutet får heller inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor, men får gälla tills ändamålet tillgodosätts på annat sätt än som särskilt anges. Till den vattenrätt som detta arbete kopplas till finns det lite förtydliganden i Lantmäteriets handbok för FBL. Bland annat ges exempel på situationer då servitut genom fastighetsreglering kan bli aktuellt, och i vilken omfattning.<sup>7</sup>

7 kap. 14 § FBL skapar möjlighet för lantmätaren att överföra sådana byggnader och andra anläggningar som utgör fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken från en fastighet till annan, om dessa är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av officialservitut för den senare (härskande) fastigheten. Vid överförandet av dessa blir de förenade med äganderätten till den härskande fastigheten. Notera att lagrummet inte gäller för avtalsservitut, utan endast servitut som bildats vid lantmäteriförrättning.

10 kap 1 § FBL skapar möjligheten att dela fastighet genom avstyckning. Styckningslotten (marken som avskiljs från stamfastigheten) kan då utgöra egen fastighet eller senare ingå i sammanläggning enligt 12 kap 1 § FBL. Avsöndring är en äldre typ av jorddelning som liknar dagens avstyckning. Avgränsningen av (den nybildade) fastigheten utgjordes främst av fångeshandlingen.

10 kap. 5 § FBL anger att bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut samt överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering också gäller vid avstyckning, så länge det sker mellan styckningslotten och stamfastigheten.

### **3.3 Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet**

Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, förkortas ofta LSV eller LVV samt är också känd som "Restvattenlagen", innehåller bestämmelser om vattenverksamhet och vattenanläggningar. Vattenverksamhet reglerades tidigare i den omfattande Vattenlag (1983:291), VL, med föregångaren från 1918. Vattenlagen är numera upphävd och bestämmelserna har delvis infogats i 11 kap. MB (se avsnitt

---

<sup>7</sup> Lantmäteriet - Handbok FBL, kapitel 7.2.2

3.4.1), men vissa speciella regler har istället förts in i Restvattenlagen.<sup>8</sup> Det framgår i lagkommentarerna för LSV att lagen huvudsakligen innehåller de bestämmelser från den tidigare gällande vattenlagen (1983:291) som är specifikt vattenrättsliga, utan närmare anknytning till miljöfrågor och som därför inte regleras i miljöbalken.<sup>9</sup>

LSV 2 kap. 1 § anger att för att få bedriva vattenverksamhet skall verksamhetsutövaren ha rådighet över vattnet inom det område där verksamheten skall bedrivas. Detta innebär att alla tveksamheter om rådigheten över vattnet på en fastighet sätter stopp för fortsatta rättsliga prövningar. Kravet på rådighet är en processförutsättning, vilken domstolen måste pröva<sup>10</sup> och följaktligen fastslå innan själva sakfrågan kan prövas. Processförutsättningar hindrar domstolen från att behöva ta upp ansökningar till sakprövning i de fall då det redan från början står klart att företaget rent faktiskt inte kan komma till stånd.<sup>11</sup> Ur en processekonomisk synvinkel är det förvisso positivt att onödiga förhandlingar som ovan undviks i domstol, samtidigt kan man argumentera för att tvister där rådigheten är tveksam eller otydlig inte prövas i sakfrågan för lättvindigt genom att avfärda ansökningen på processrättslig grund.<sup>12</sup> Paragrafen har nästan identisk formulering som 2 kap. 1 § VL, som upphävdes 1 januari 1999.

LSV 2 kap. 2 § anger att var och en råder över det vatten som finns inom hans fastighet och att rådighet kan uppstå till följd av upplåtelse av fastighetsägaren eller i vissa fall genom tvång. Det är med andra ord en huvudregel att rådigheten över vattnet är fastighetsägarens. Fastighetsägare kan dock frivilligt genom upplåtelse så som arrende eller avtalsservitut överföra rådigheten till annan. Slutligen nämns att rådighet kan fås genom tvång. Detta benämns som särskild tvångsrätt för vattenverksamhet och bestämmelserna återfinns under MB 28 kap. 10 §, se mer under avsnitt 3.4.2.

LSV 2 kap. 4 § 1p. anger att den som vill bedriva vattenverksamhet har för detta ändamål rådighet som anges i 1 §, om vattenverksamheten innebär vattenreglering. Vattenreglering är det återkommande skälet för ändamålet kraftverksdammar av den naturliga anledningen att reglering av vattennivåer är grundläggande för att utvinna kraften som lagras i vattnet.

LSV 2 kap. 5 § anger att "*staten, kommuner eller vattenförbund har rådigheten som krävs för att bedriva vattenverksamhet som är önskvärd från allmän miljö- eller hälsosynpunkt...*". Detta används exempelvis av kommuner som vill utföra skadeförebyggande åtgärder i vattenområden.<sup>13</sup> Paragrafen har i allt väsentligt samma

---

<sup>8</sup> Bengtsson, 2018

<sup>9</sup> Joakim Kruse, Karnov lagkommentarer om Lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

<sup>10</sup> Jfr NJA 1993 s.331, NJA 11 1983 s.69, prop. 1981/82:130 s.82, s.269 och s.401

<sup>11</sup> Nordh, 1999, s.278

<sup>12</sup> Jfr. NJA 2012 s.362 p.8

<sup>13</sup> Jfr NJA 2012 s.362

formulering som 2 kap. 5 § VL, som upphävdes den 1 januari 1999. Paragrafen erbjuder stat och kommuner en enklare väg genom problematiken om rådighet, vilken kommer att diskuteras ytterligare under avsnitt 6.2.1.

LSV 2 kap. 7 § anger att den som äger ett strandområde vid någon annans vattenområde har rätt att utnyttja vattenområdet för att anlägga mindre brygga, båthus eller liknande byggnad, förutsatt att vattenområdets ägare inte lider någon skada av betydelse på grund av byggnationen. Slutligen hänvisas till JB 1 kap. 6 §, se avsnitt 3.1.1, för de fall då även andra än strandägare kan ha samma rätt. I MÖD M 7480-18 anges bl.a. denna paragraf som ett skäl till att sökanden skulle anses ha rådighet för att bedriva vattenverksamhet. MÖD prövar dock aldrig paragrafen i detta fallet då den sökande även stödde sin rådighet på ett servitut, vilket domstolen ansåg räckte för att rådighet skulle anses finnas.

Ovan är bl.a. LSV 2 kap. 1, 2 & 4 §§ listade. Dessa tre paragraferna är essentiella i frågan om rådighet just för att de förklarar varför rådigheten är viktig, vem som har rådighet generellt sett samt hur man kan få rådighet för ändamålet vattenreglering.

### 3.4 Miljöbalk

Miljöbalk (1998:808), förkortad MB, trädde i kraft den 1 januari år 1999 med syftet att “[...] främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer kan leva i en hälsosam och god miljö”.<sup>14</sup> MB innehåller 33 kapitel och utgör de grundläggande miljörättsliga bestämmelserna i Sverige. Till MB hör även de förordningar och föreskrifter som meddelats med stöd av lagstiftningen.

#### 3.4.1 Miljöbalken 11 kap. om vattenverksamhet

Under avsnitt 3.3 om Restvattenlagen nämndes att generella bestämmelser som vattenverksamhet regleras i MB 11 kap. Bland annat finns definitionen av “damm” i MB 11 kap. 4 § som *“en vattenanläggning vars syfte är att dämna upp eller utestänga vatten eller blandningar av vatten och annat material”*.

MB 11 kap. 3 § definierar vilka olika åtgärder som klassas som vattenverksamhet, bland annat listas enligt 1p. *“uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde”* samt enligt 5p. *“en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge”*. Båda dessa punkter kan anses vara högst aktuella när det gäller dammar och vattenverksamhet kopplat till dammar.

MB 11 kap. 6 § definierar *“vattenverksamhet för produktion av vattenkraftsel”* som *“...vattenreglering, vattenbortledning, vattenöverledning eller annan påverkan på vattnets flöde och*

---

<sup>14</sup> Naturvårdsverket, u.å.



1. är avsedd för produktion av el genom omvandling av energin i strömmande vatten, eller
2. när verksamheten påbörjades, var avsedd för sådan produktion.”

Detta innebär att även kraftverksdammar som inte längre är i bruk omfattas av definitionen, vilket i sin tur påverkar huruvida de kan behöva ingå i den omprövning som sker i enlighet med NAP:en.

MB 11 kap. 9 § anger att vattenverksamhet som huvudregel är tillståndspliktig verksamhet, med undantaget i 12 § som anger att företag som uppenbarligen skadar varken allmänna eller enskilda intressen inte behöver tillstånd.

MB 11 kap. 17 § fastslår att den som äger en vattenanläggning är skyldig att underhålla den för att skydda andra intressen. Det gäller alltså att med rättigheten att utnyttja vattnets kraft kommer en skyldighet att underhålla anläggningen.

MB 11 kap. 19-22 §§ reglerar utrivning m.m. av dammar. Huvudregeln i 19 § anger att tillstånd alltid ska lämnas till utrivning av en vattenanläggning i ytvatten, om inte förordnande meddelas enligt 20 §. Denna huvudregel är viktig eftersom det är en stor säkerhet för verksamhetsutövaren att denne ska kunna få tillstånd att avsluta sin vattenverksamhet om det skulle behövas. Rätten att utriva en vattenanläggning är vidsträckt.<sup>15</sup> Om det kan uppkomma fara för allmänna eller enskilda intressen, vilket det ofta gör för exempelvis fastighetsägare som har bostadsfastigheter nedströms, måste anläggningens ägare få tillstånd från mark- och miljödomstolen innan utrivningen kan ske.

MB 11 kap. 27-28 §§ anger att den som bedriver tillståndspliktig vattenverksamhet ska se till att verksamheten har moderna miljövillkor, samt att det ska finnas en nationell plan för hur dessa omprövningar ska göras. Den nationella planen regleras sedan ytterligare i sin utformning och sitt genomförande i *Förordning (1998:1388) om vattenverksamheter*, se avsnitt 3.6. Enligt 27 § 2 st. får verksamheten fortsätta bedrivas till dess prövning är gjord, om (1) verksamhetsutövaren har ansökt om tillstånd eller omprövning för att förse verksamheten med moderna miljövillkor, eller (2) verksamheten omfattas av en nationell plan för moderna miljövillkor enligt föreskrifter som regeringen meddelar och verksamhetsutövaren inte är försenad med att ansöka om prövning enligt planen.

### 3.4.2 Miljöbalken 28 kap. om tvångsrätt

Miljöbalken 28 kap. 10 § anger de skäl som kan ligga till grund för att mark- och miljödomstolen ska kunna ge utövare särskild tvångsrätt över annan fastighetsägares mark eller annat utrymme med syftet att där kunna utföra anläggningar eller åtgärder kopplat till den vattenverksamhet den bedriver eller ska bedriva. I Lantmäteriets

---

<sup>15</sup> Jfr M 2764-21, s.20

Handbok FBL<sup>16</sup> anges att sådana rättigheter, "MB-servitut genom fastighetsreglering", kan betecknas som servitutsrättigheter även om det inte är kopplade till fastigheten utan till vattenverksamheten som sådan. Enligt första stycket 4p. är vattenreglering ett sådant skäl. Vattenreglering definieras i miljöbalken 11 kap. 5 § som "ändring av vattenföringen i ett vattendrag till förmån för annan vattenverksamhet."

Efterföljande paragraf, MB 28 kap. 11 §, hanterar de fall då skyldigheten av att underhålla en vattenanläggning kräver nyttjande av annans mark. Skyldigheten att underhålla medför alltså även rättigheten att nyttja annans mark eller annat utrymme för att fullgöra underhållsskyldigheten, dock med ersättningsskyldighet för eventuell skada och intrång.

### 3.4.3 Lagen om införande av miljöbalken

Lagen (1998:811) om införande av miljöbalken fastställer övergripande bestämmelser och riktlinjer för hur miljöbalken ska tillämpas. Den beskriver också hur de tidigare miljölagarna i Sverige ska anpassas och integreras i miljöbalken.

5 a § anger att en verksamhet som bedrivs i enlighet med en urminnes hävd, ett privilegiebrev eller en annan sådan särskild rättighet att förfoga över vatten som avses i 2 kap. 41 § vattenlagen (1918:523) ska anses bedrivas med stöd av en rättighet som har tillkommit enligt motsvarande bestämmelser i miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av miljöbalken, om det inte följer något annat av MP eller av föreskrifterna. Kortfattat innebär det alltså att nämnda rättigheter jämföras med ett tillstånd enligt miljöbalken om det inte följer annat av MP eller föreskrifterna.

I 17 § första stycke anges att sådana vattenanläggningar som tillkommit utan tillstånd enligt vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning eller om det är oklart om tillstånd för anläggningen finns, får ägaren till anläggningen eller den som avser att utnyttja den för vattenverksamhet begära prövning av anläggningens laglighet hos mark- och miljödomstolen. Paragrafen aktualiseras i fallet om Lövåssjön under avsnitt 4.1.7.

## 3.5 Vattenlag

Vattenlag (1983:291) upphävdes 1999-01-01, i samband med införandet av Miljöbalk (1998:808). Det anses vara nödvändigt att i viss mån gå igenom vissa delar av VL på grund av att den ofta nyttjats och hänvisats till i bland annat de rättsfall som studerats under fallstudien. Huvudregeln är att bestämmelserna i VL överförts till Miljöbalken, eller i vissa fall till Restvattenlagen. Relevanta lagrum i VL kommer därför att tas upp här, samt peka mot idag gällande lagrum för att förenkla för läsaren.

---

<sup>16</sup> Lantmäteriet - Handbok FBL, kapitel 7.2.2

### 3.6 Förordning om vattenverksamheter

I Förordning (1998:1388) om vattenverksamheter regleras bl.a. den nationella planen (NAP), hur verksamheter ska anmäla sig, hur de delas upp geografiskt i prövningsgrupper, genomförandebestämmelser och vissa regler om undantag mm i 24-44 §§.

I 19 § punkt 4 de fall då en vattenverksamhet anses vara anmälningspliktig istället för tillståndspliktig. Generellt sett är samtliga punkter relaterade till när vattenverksamheten utförs i en begränsad omfattning, dvs då det är tal om förhållandevis små mängder vatten eller små ytor. En skillnad som uppstår mellan en anläggning som är anmälningspliktig och en som är tillståndspliktig är just prövningen av rådigheten. MMD nämner i M 1388-17 att länsstyrelsen inte kan pröva frågan om rådighet när det är ett anmälningsärende enligt 19 §, men att rådighetskravet trots detta måste vara uppfyllt för att få bedriva verksamheten.<sup>17</sup> I dessa fall menade MMD att den som önskar bedriva verksamhet istället ska ansöka om tillstånd i enlighet med MB 11 kap. 9 §, dels eftersom frågan om rådighet inte kan utredas inom ramen för förordningen om vattenverksamheter och dels då verksamhetens påverkan på enskilda intressen aktiverar 23 § första stycket 2 b) förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet.

---

<sup>17</sup> Se även MÖD M 7480-18 s.8 stycke 5

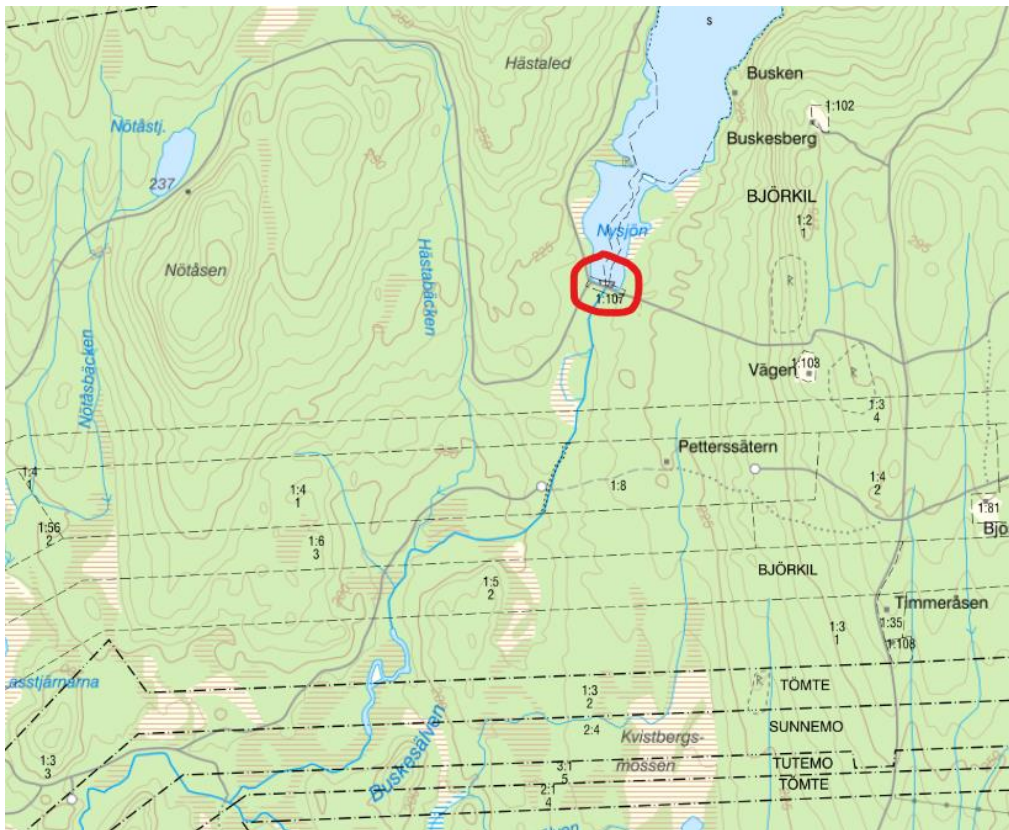
## 4 Fallstudie

### 4.1 Rättsfall om rådighet

I detta avsnitt undersöks rättsfall som berör rådighetskravet eller genom angränsande frågor blir aktuella i fall där rådigheten är en viktig fråga. Dessa rättsfall är ofta grundade i vattenrätten genom VL & LSV, men vissa även i fastighetsrätten genom FBL. Genom att undersöka rättsfall kan en förståelse för hur man historiskt ser på och dömer beroende på vilket lagrum och vilken situation som är aktuell.

Det läsaren bör från avsnittet ta med sig dels hur stor vikt som läggs vid frågan om rådighet i typfallen som redovisas, dels på vilka olika sätt som samma fråga kan problematisera och lamslå domstolsprocesser med sin egenskap som processförutsättning.

#### 4.1.1 Buskendammen - MÖD M 12456-21 - Rådighet och tvångsrätt



Figur 4. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar dammen på Björkil 1:107 (inringad i rött) samt nedströms belägna fastigheter.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

I rättsfallet från år 2022 i mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt berördes relationen mellan rådighet och tvångsrätt. Bakgrunden var att Fortum Sverige AB ansökte om tillstånd enligt miljöbalken om utrivning av den damm (Buskendammen) de bedrev samt iordningställande av naturligt sjöutlopp. Buskendammen var lokaliserad på deras egen fastighet Hagfors Björkil 1:107. Fastigheten bildades år 1997 genom avstyckning från Hagfors Björkil 1:2, se figur 5. Figuren visar att fastighetsgränserna placerats ut på ett sätt som omfattar hela dammanläggningen men inte särskilt mycket mer än så, vilket tyder på en avstyckning som gjorts just för att bilda en särskild fastighet för dammändamål.

I samma akt (1782-97/36) redovisas många avstyckningar samt fastighetsregleringar där samtliga bildar fastigheter för dammändamål med fastighetsgränser utplacerade på liknande sätt som detta illustrerade fall. I förämningsprotokollet framgår det att samtliga berörda fastigheter ägs av Stora Kopparbergs Bergslags AB (Stora), och att samtliga styckningslotter skall köpas av Gullspångs Kraft AB (Gullspång). Stora, i egenskap av skogsindustrikoncern, vill avyttra dammarna från sitt skogsbestånd, vilka köps av kraftbolaget Gullspång. Vidare framgår det under fastighetsbildningsbeslutet att ändamålet är "Elproduktion", att styckningslotterna är bebyggda med dammbyggnader och att lotterna därmed är lämpade för sitt ändamål.

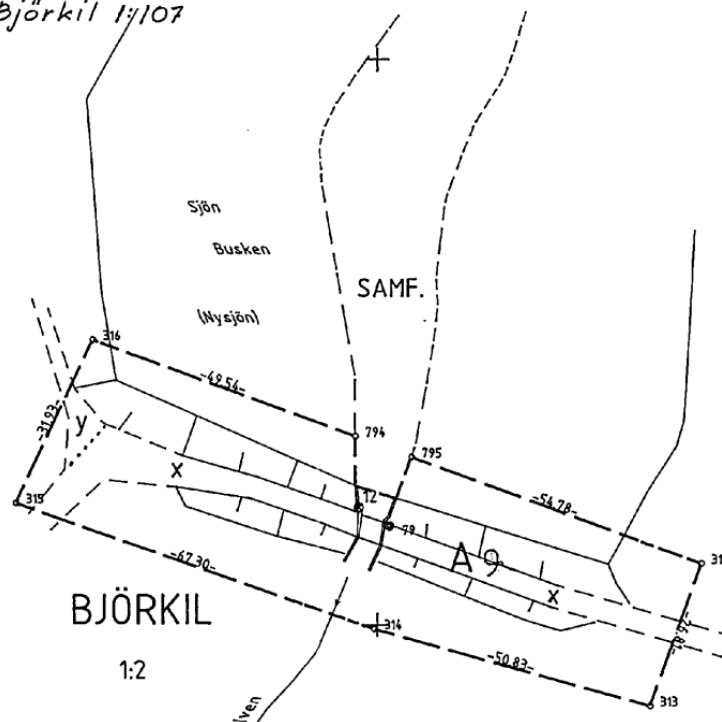
Fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga BE 7

Teknisk beskrivning, aktbilaga BE 32

Lotten A9-Björkil 1:107

X=43800

X=43700

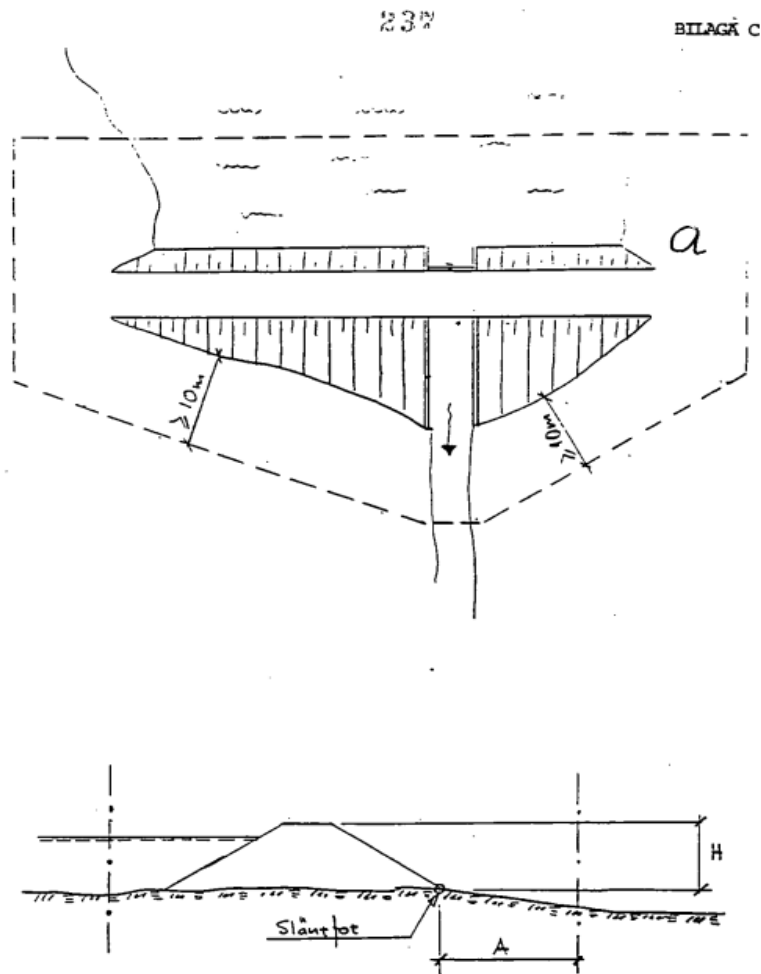


Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhigen kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

Figur 5. Utklipp från akt 1782-97/36 gällande avstyckningen av blivande Hagfors Björkil 1:107 (område A9).

I protokollet, under fastighetsbildningsbeslut, hänvisar man till överlåtelsehandlingen som bifogats till protokollet för hur fastighetsbildningen ska utföras. I sagda överlåtelsehandling hänvisar man i sin tur till en ritning som beskriver hur samtliga avstyckningslotter i ärendet önskas utformas, se figur 6 nedan.



$H =$  Dammens höjd

$A =$  Dammens höjd ( $H$ ), dock minst 10,0 m

Figur 6. Ritning över hur styckningslotter med dammbyggnad ska utformas enligt sökanden. Notera att minsta avstånd från släntfot till fastighetsgräns anges till 10 meter.

Det naturliga sjöutloppet skulle utföras på den södra delen av sjön som ingick i samfällt område samt på fastigheten Hagfors Björkil 1:2 som ägdes av Stora Enso Skog och Mark AB. I det samfällda området ingick fastigheterna Hagfors Björkil 1:2, 1:3, 1:4, 1:5 och 1:6. Fortum hade avtalat med fastighetsägaren till Hagfors Björkil 1:4 och 1:6 (Hagfors kommun) angående åtgärderna, men inte lyckats träffa överenskommelse med de övriga fastighetsägarna. Av den anledningen yrkade Fortum för tvångsrätt att utföra angivna åtgärder inom de övriga fastigheterna enligt miljöbalken 28 kap. 10 §.

I mark- och miljödomstolen avvisades Fortums ansökan, då domstolen ansåg att ansökta åtgärder inte skulle komma till nytta för annan vattenverksamhet och således inte kunde klassas som vattenreglering enligt miljöbalkens bestämmelser. Enligt de förutsättningarna kunde, enligt domstolen, rådighet över området inte anses föreligga med stöd av LSV 2 kap. 4 § 1p. Till följd av att denna processförutsättning inte ansågs vara uppfylld kunde inte heller sakfrågan utredas och tvångsrätten uteblev. Fortum överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

Mark- och miljööverdomstolen resonerade annorlunda än vad Mark- och miljödomstolen hade gjort. MÖD menade att utredningen i fallet inte gav anledning att ifrågasätta att den vattenverksamhet som Fortum bedrev utgjordes av vattenreglering enligt miljöbalkens bestämmelser. Vidare menade de att miljöbalken 28 kap. 10 § första stycket 4p måste anses ge sådant utrymme att få tvångsrätt för att avsluta en sådan pågående vattenreglering. De hänvisade till att utgångspunkten är att tillstånd för utrivning av en vattenanläggning i ytvatten alltid ska ges enligt miljöbalken 11 kap. 19 § samt att de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalkens 2 kap. kan motivera ianspråktagande av annans mark. Därefter nämnde de även rådighet och dess relation till tvångsrätt: "Den närmare bedömningen av om det finns förutsättningar för att ge tvångsrätt görs inte inom ramen för prövningen av om processförutsättningen rådighet föreligger utan först i samband med att ansökningen prövas i sak (jfr NJA 2012 s. 362 p. 8)."

#### 4.1.2 Alebäcken - NJA 2012 s. 362 - Oenigt om säkerhetsrisk ska ge rådgighet för kommun enligt LSV 2 kap. 5 §



Figur 7. Utklipp från VISS som visar Alebäckens sträckning från sjön Aspen till Lilla Stamsjön.

Bakgrunden i rättsfallet från år 2012 var att Lerums kommun hade ansökt om tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken till en vattenverksamhet som avsåg skredförebyggande åtgärder i och utmed Alebäcken längs en sträcka på 380 meter. Kommunen ville bland annat anlägga erosionsskydd och gräva om och förflytta bäcken på en viss sträcka samt anlägga lek- och uppväxtområden för öring. Kommunen anförde som stöd för sin ansökan att vattenverksamheten var önskvärd från allmän miljö- och hälsosynpunkt och att kommunen hade vattenrättslig rådgighet över området enligt LSV 2 kap. 5 § första stycket.

Både miljödomstolen och miljööverdomstolen ansåg att ansökan inte avsåg sådan vattenverksamhet som är önskvärd från miljö- och hälsosynpunkt som avses i LSV 2 kap. 5 §. Värt att notera är att ett hovrättsråd och ett miljöråd i MOD var skiljaktiga.



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

De menade att då kommunen hävdade att den ansökta vattenverksamheten är önskvärd och påkallad från allmän miljö- och hälsosynpunkt torde innebära att kommunen har erforderlig rådighet enligt LSV 2 kap. 5 §. Vidare framförde de att risken för att människoliv skadas eller materiella skador av inte försumbar omfattning skulle vara tillräcklig anledning för att ge kommunen rådighet att utföra åtgärder. MÖD avvisade dock överklagan av beslutet från MMD till följd av att kommunen saknade den rådighet över vattnet som krävdes och att den yrkade vattenverksamheten inte är sådan som ger rådighet enligt LSV 2 kap. 5 §. Beslutet överklagades till Högsta domstolen. Väl där konstaterade HD att kommunen ägde en del av de fastigheter som berördes av ansökan, samt att de hade slutit avtal med ägarna till en del av de andra fastigheterna. För övriga fastigheter som skulle påverkas yrkade kommunen för tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § 1 st miljöbalken.

HD uttryckte därefter att huruvida vattenverksamheten som tillståndsansökan avsåg skulle anses vara sådana åtgärder som menas i LSV 2 kap. 5 § inte ska prövas i samband med frågan om rådighet, utan först när man prövar ansökan i sak enligt 11 kap. 6 § miljöbalken. HD menade vidare att det inte var uppenbart att kommunen saknade den rådighet över området som ges av LSV 2 kap. 5 §, och därför skulle ansökan prövas i sak enligt miljöbalken. Detsamma gällde frågan om tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § 1 st miljöbalken, eftersom dessa ska prövas enligt 2 och 11 kap. miljöbalken. Slutsatsen i fallet är att HD ansåg att tidigare instans bedömt frågan om huruvida ett processhinder förelåg felaktigt, och att de borde godtagit vad kommunen anfört enligt LSV 2 kap. 5 § om rådighet. Ett processhinder förelåg alltså inte enligt HD, och de överklagade besluten undanröjdes och målet återförvisades till mark- och miljödomstolen för vidare behandling.

#### 4.1.3 Norsjöån - NJA 1993 s. 331 - Fråga om sökandens behörighet i mål enligt 2 kap. 5 § 1 st. VL



Figur 8. Utklipp från VISS som visar Norsjöåns sträckning från sjön Stor-Kvarnmarn till Norsjön.

I det här rättsfallet från år 1993 tas frågan om sökandens behörighet i mål upp. På den tiden gällde Vattenlag (1983:291), vilken innehöll, som nämndes under avsnitt 3.3, en bestämmelse med nästan identisk formulering som den idag gällande 2 kap. 5 § 1 st. LSV.

Norsjö kommun hade hos vattendomstolen vid Umeå tingsrätt ansökt om tillstånd att dels anlägga en överfallströskel (= överfallsdamm) i Norsjöån för att reglera vattenståndet i Norsjön dels muddra Norsjöån nedströms från den planerade överfallströskeln. Anledningen var att sedan den befintliga dammen i Norsjöån hade kollapsat hade ett flertal skrivelser från invånarna i kommunen inkommit som gjorde gällande att det under lågvattenperioder blev stor uppgrundning. Kommunen hade av den anledningen tagit beslutet att försöka återuppföra dammen till gagn för

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

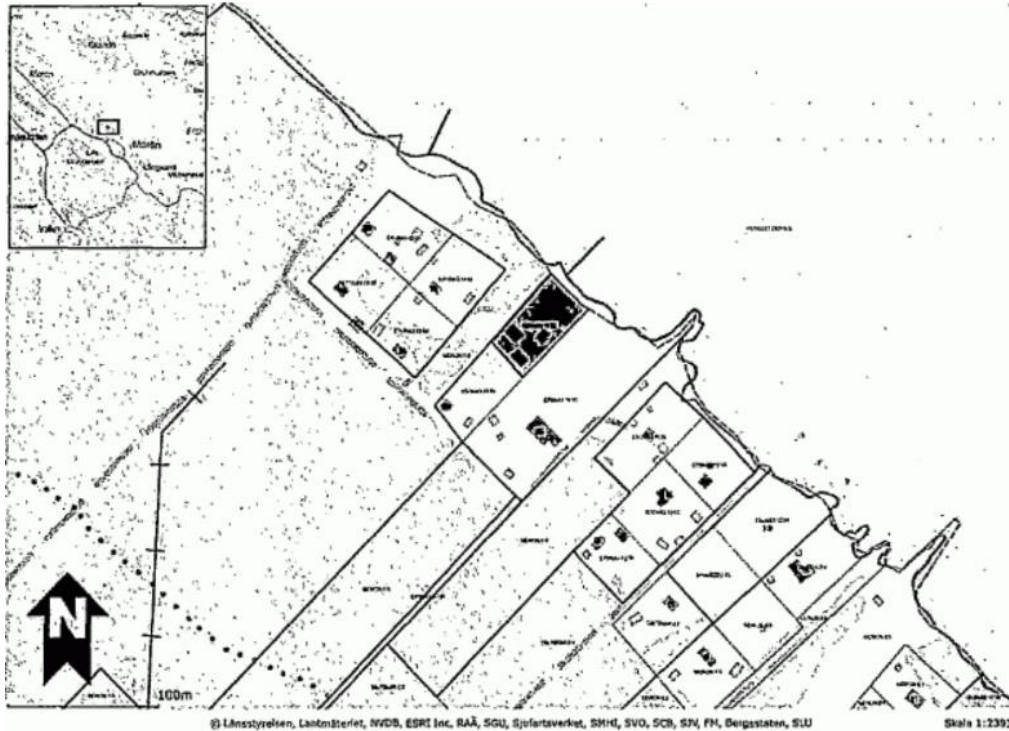
---

befolkningen. Kommunen anförde som stöd för sin ansökan att de avsåg att träffa avtal med de fastighetsägare och sakägare som skulle komma att påverkas av företaget, för att erhålla den rådighet som krävs för att utföra åtgärderna. Vattendomstolen gav tillstånd för verksamheten, varpå vattenöverdomstolen fastställde beslutet efter överklagande. Besluten överklagades därefter till högsta domstolen.

Högsta domstolen hade en annan syn på fallet. HD påpekade att man varken genom kommunens ansökan eller deras processföring i vattendomstolen kunde urskilja på vilken grund de skulle ha behörighet som sökande för tillståndet. Vattendomstolen angav i ett yttrande, på anmodan av HD, att de uppfattat att kommunen stödde sig mot 2 kap. 5 § VL och skulle således vara behöriga att ansöka om tillståndet. HD ansåg att detta inte framgått någonstans i vattendomstolens dom, mer än på ett indirekt sätt då de antecknat att “[...] dämningen av Norsjön innebär att bl a rekreativsvärdet av omkringliggande mark stabiliseras eller höjs” under ett avsnitt i slutet av domen. HD fortsätter därefter med att uttrycka att det är vattendomstolens uppgift att “[...] leda processen och skriva domen så att en sakägare inte på det sätt som synes ha skett kommit att sväva i okunnighet om själva grunden för sökandens talan.”

Vattendomstolen gav tillstånd till vattenföretaget med förutsättningen att kommunen skulle sluta avtal om servitut, nyttjanderätt eller annat avtal med berörda markägare för att förfoga över de markområden som avsågs för dammtröskeln. HD påpekade att för att få utföra vattenföretaget måste man ha rådighet över vattnet inom det område där vattenföretaget ska ske, vilket framgick av 2 kap. 1 § VL. HD ansåg att kommunen inte hade den rådighet som krävdes för att vara behörig som sökande, eftersom det är en processförutsättning som måste vara uppfylld för att man ska kunna pröva tillståndsansökan i sak. HD undanröjde sålunda vattendomstolens och vattenöverdomstolens domar och återförvisade målet till vattendomstolen för ny behandling.

#### 4.1.4 Ersnäsfjärden - MÖD M 7480-18 - Servitut innebar rådighet för vattenverksamhet



Figur 9. Utlipp från M 7480-18 som visar den härskande fastigheten (svart).

Målet är från 2018 och berör frågan om huruvida ett officialservitut kunde innebära att rådighet för vattenverksamhet fanns. Den härskande fastigheten hade i samband med sin tillkomst genom avstyckning genomförd år 1951 fått med sig rätten att "nyttja vatten, grund och upplandning i Ersnäsfjärden utanför områdets strand för badändamål o.d. samt för anläggande av båtbygga." genom officialservitut. Över 60 år senare önskade fastighetsägarna bl.a. bygga på den befintliga anläggningen.

Ansökan till Länsstyrelsen ledde till ett beviljande och anläggningen utfördes, men sedan stötte man på problem när tjänande fastighet ansåg att de saknade rådighet för åtgärden samt att åtgärden i sig stred mot vad som i servitutet var angivet.

MMD prövade aldrig frågan i sak, utan fastnade på rådighetsfrågan och ansåg att en separat utredning om sökandens rådighet behövde utföras innan dess. Ansökan avvisades därmed från MMD på grund av bristande klarhet i vem som har rådighet. Beslutet överklagades till MÖD där man tidigt konstaterade att MMD brustit i sin bedömning när de, istället för att utreda rådigheten utifrån det presenterade underlaget från ansökan, valde att avvisa ansökan. Domstolen valde därför att utföra bedömningen som MMD aldrig gjorde.

I och med att officialservitutet berör rätt till att nyttja vatten, grund och upplandning av området uttrycks inga tvivel om servitutets möjlighet att vara grunden till rådighet för härskande fastighet. Fokus hamnar istället på om den åtgärd som härskande fastighet rymmer inom det som avses i servitutets utformning. Här konstaterar man kort och gott att servitutet inte preciserar utformning på bryggan, och att en bedömning av omständigheterna på platsen måste vara ledande i frågan om servitutet kan användas ändamålsenligt. MÖD fastslog att den valda utformningen överensstämmer med vad servitut kan anses tillåta och att rådighet därför fanns. Därmed beslutar man att undanröja MMD's beslut och återförvisa ärendet till MMD för vidare handläggning och prövning av ansökan om tillstånd i sak.

#### 4.1.5 Greningen Nedre - TR M 2764-21 - Ansökan om tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken att utriva damm



Figur 10. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar Greningen Nedre (röd markering) som utrivningen gäller. Även Greningen Övre syns i nedre högra hörnet.

Rättsfallet är från december år 2022. Jämtkraft AB hade ansökt om tillstånd att utriva dammanläggning vid utloppet av sjön Greningen Nedre samt att tillståndet för dämning

skulle återkallas. Jämtkraft stödde i ansökan sin rådighet till vattnet på Åre AB:s ursprungliga avtal med markägarna i Duved och Forsa. Här nämns att rådigheten över vattnet som berörs i grunden följer av köpebrev från 1909 (det vill säga äganderätt över fastigheten och därmed rådighet genom LSV 2 kap. 2 §) samt någon form av tilläggsavtal daterad 1917 med fastslagande av häradsrätt och tillstånd av utvidgad regleringsrätt av sjön Greningen från vattendomstol daterad 1955.

Domstolen konstaterade gällande frågan om rådigheten rakt av att “[d]et framgår av ingivna handlingar att Jämtkraft har rådighet över de områden där arbete kommer att ske.” Sammanfattat kan uttryckas att rådigheten motiverats med goda underlag, vilket tillsammans med det faktum att ingen motsatte sig påståendet om att Jämtkraft besatt nödvändig rådighet, ledde till en kortfattad och enkel bedömning från domstolen.

Vidare hänvisade domstolen till MB 11 kap. 19 § gällande utrivning av en vattenanläggning och motiverade rivningen med att “[e]nligt 11 kap. 19 § miljöbalken har en ägare till en vattenanläggning en vidsträckt rätt till utrivning av anläggningen.” Eftersom ingen part heller tog på sig att ta över underhållsansvaret, för att på så sätt undvika utrivningen i enlighet med 20 § samma lag, ansågs det alternativet uttömt.

Denna utrivning är ett tidigt exempel på den våg av troliga dammutrivningar som Sverige kan förväntas se inom den överskådliga framtiden. Detta fenomen nämns och varnas för i artikeln *Utrivning av dammar – En aktuell fråga med fastighetsrättsliga konsekvenser* av F. Warnquist & V. Falkenström, 2018.

#### 4.1.6 Kölsjön - F 4274-22 - 3 kap. 1-2 och 7 §§ låg bakom två inställda förrättningar



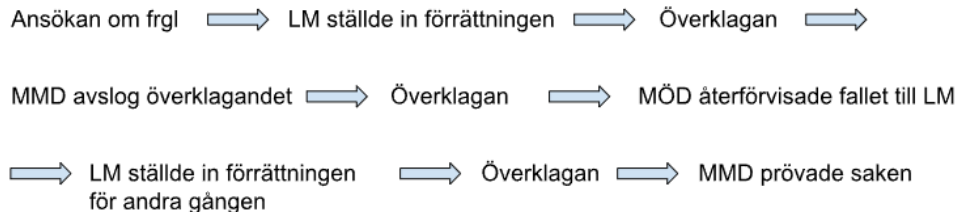
Figur 11. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar Bångbro 9:1 och omkringliggande delar av Bångbro 1:10, samt den berörda dammen inringat i rött (lokaliserad på Bångbro 1:10 och önskades överföras till Bångbro 9:1).

I fallet från år 2022 var två fastighetsägare överens om att göra en fastighetsreglering för att överföra en damm och våtmark från en skogsbruksfastighet (Bångbro 1:10) till en bostadsfastighet (Bångbro 9:1). Lantmäteriet ställde in förrättningen då de ansåg att fastighetsregleringen stred mot 3 kap. 1 § FBL. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som avslag överklagandet. Det överklagades till mark- och miljööverdomstolen som undanröjde lantmäteriets beslut och återförvisade förrättningen till lantmäteriet för fortsatt handläggning. Väl där valde lantmäteriet att ställa in förrättningen igen. Som skäl angavs dels, återigen, att fastighetsregleringen stred mot 3 kap. 1 § FBL, dels att den stred mot 3 kap. 2 och 7 §§ FBL. Beslutet

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

överklagades till mark- och miljödomstolen, som prövade saken. Händelseförloppet fram till den punkten finns illustrerat i figur 12 nedan.



Figur 12. Illustration över händelseförloppet fram till MMD prövade saken.

Domstolen började med att konstatera att den som bedriver en verksamhet med stöd av 5 a § MP har bevisbördan för tillståndets eller rättighetens existens och dess innehåll och att man i de flesta fall bör kunna kräva skriftlig dokumentation. Vidare menade de att en rättighet som baseras på urminnes hävd kan vara svår att stödja med skriftlig dokumentation då sådan eventuellt inte finns, och att det i så fall bör räcka att “bevisningen fullgör[s] t.ex. genom en utredning som visar på vilket sätt verksamheten har bedrivits sedan lång tid tillbaka utan invändning från motstående intressen (se prop. 2017/18:243 s. 110).” De fortsatte med att säga att det bör räcka att verksamhetsutövaren kan göra det “sannolikt att den verksamhet som bedrivs i dag inte i något väsentligt avseende skiljer sig från hur den kan antas ha bedrivits före införandet av de tillståndskrav som miljöbalken sedan ersatte (se Civilutskottets betänkande 2017/18:CU31 s. 19).” I förevarande fall hade utredningen hos lantmäteriet visat att Kölsjödammen var en regleringsdamm som fanns med på kartor från år 1773 och att det även i en tillståndsdom för Löa kraftverk från år 1978 hänvisades till en dom från år 1910 gällande Kölsjön och årsregleringsmagasin.

Länsstyrelsen hade anfört i ett samrådsyttrande att det tidigare funnits en damm i närområdet som länge varit raserad, innan dammen i fråga uppfördes på 1980-talet. De ansåg alltså att dammen inte var lagligen uppförd och att tillstånd saknades för den verksamhet som bedrevs. Länsstyrelsen tillade i ett samrådsyttrande två år senare att dammen var uppförd på den plats där det tidigare funnits en raserad damm, och eftersom den uppfördes under en tid då tillstånd för detta krävdes enligt äldre eller nya vattenlagen skulle den ses som olagligen tillkommen. Således ansåg länsstyrelsen att det saknades laglig grund för att genomföra fastighetsregleringen.

Domstolen menade att frågan om huruvida dammen är lagligen uppförd eller ej inte spelar någon roll i frågan eftersom verksamheten är anmäld till den nationella omprövningsplanen för vattenkraft (NAP) och ska tillståndsprövas den 1 februari 2032, och omfattas således av 11 kap. 27 § miljöbalken. I samband med den prövningen kommer det utredas om urminnes hävd föreligger eller inte. Domstolen menade vidare att lämplighetsprövningen enligt FBL inte är avhängig frågan om vattenverksamhetens



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

tillstånd och att de skäl lantmäteriet anförde för att 3 kap. 1 § FBL inte var uppfyllt saknade relevans i frågan.

Angående strandskyddet (3 kap. 2 § FBL) hade Lantmäteriet som skäl anført att det antingen måste finnas strandskyddsdispens eller att marken är ianspråktagen sedan tidigare. Fastighetsägarnas svar på det var att man inte hade ansökt om fastighetsreglering för en kommande exploatering, utan fann ett värde i att dammen fanns kvar eftersom sjön då kunde bibehålla sin vattennivå. Fastighetsägaren vars fastighet skulle få dammen överförd till sig anförde vidare att han de senaste 30 åren hade nyttjat den mark som var föremål för fastighetsregleringen och att den tillsammans med dammen var av stor betydelse för den turistverksamhet som bedrevs på hans fastighet. Domstolen konstaterade kort och gott att lantmäteriet varken hade utrett eller bedömt om strandskyddets syften skulle motverkas av fastighetsregleringen samt att en proportionalitetsavvägning mellan den enskildes och det allmännas intressen inte var gjord.

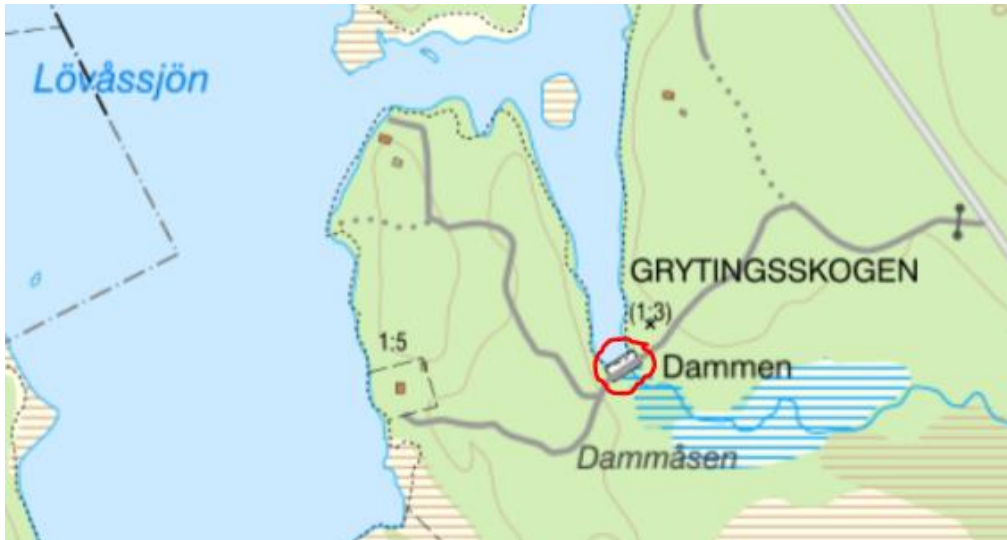
Domstolen fortsatte i målet med att konstatera att parterna i målet ansett att det vore mest ändamålsenligt om ägaren till Bångbro 9:1 ägde det skogsområde på ca 5 hektar som var föremål för fastighetsregleringen eftersom denne redan nyttjade det till sin turistverksamhet, samtidigt som det var en obetydlig del av den skogsfastighet som utgjordes av Bångbro 1:10. Fastighetsägarna menade att fastighetsregleringen inte skulle innebära en sådan skadlig delning av skogsbruksfastigheten som avses i 3 kap. 7 § FBL. Domarna gjorde en invändning om att man vanligtvis inte tar hänsyn till förhållanden som är knutna till ägarna personligen, men att sökandens behov i fallet är konkretiserade och att det inte finns förhållanden som talar emot det. Således borde det anförda godtas. Slutsatsen blev att det inte fanns något i målet som talade emot att Bångbro 9:1 hade behov av fastighetsregleringen, men att det däremot saknades en utredning om huruvida Bångbro 1:10 skulle försämrats av åtgärden. Det saknades även en utredning om fastighetsindelningen skulle förbättras och om en mer ändamålsenlig indelning inte skulle motverkas av åtgärden.

Som sammanfattande bedömning ansåg mark- och miljödomstolen att:

- det saknar betydelse för fastighetsregleringen om dammen bedrivs med stöd av urminnes hävd eller saknar tillstånd eftersom den omfattas av den nationella planen för vattenkraft och kommer att prövas,
- det saknas utredning av om strandskyddets syften motverkas, och
- det saknas en utredning om Bångbro 1:10 skulle försämrats av fastighetsregleringen och om en mer ändamålsenlig fastighetsindelning skulle motverkas av åtgärden.

Överklagandet bifölls och målet återförvisades till lantmäteriet för fortsatt utredning och handläggning.

#### 4.1.7 Lövåssjön - M 6181-18 - Länsstyrelsens föreläggande föll på att den påstådda verksamhetsutövaren saknade rådighet över dammen



Figur 13. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar det som av författarna antas vara dammen i fråga, ty inga fastighetsbeteckningar avslöjas i rättsfallet.

Fallet avgjordes i MÖD år 2019. Det handlade om att länsstyrelsen i Värmlands län hade förelagt fastighetsägaren OvK om att dels söka lagligförklaring enligt 17 § MP eller tillstånd enligt 11 kap. 9 § MB för bibehållande av dammen vid Lövåssjön vilken ansågs ligga på OvK:s fastighet Kristinehamn Västra Slättom 1:3 i Kristinehamns kommun, dels att ansöka om tillstånd enligt 11 kap. 9 § MB för bedrivande av vattenverksamheten vid dammen. OvK överklagade föreläggandet till mark- och miljödomstolen.

OvK anförde att han varken ägde dammen eller hade för avsikt att bedriva någon vattenverksamhet, även om han var fastighetsägare. Han ansåg även att det var oproportionerligt att det enda andra alternativet som stod till buds var att ansöka om tillstånd att riva ut dammen, eftersom detta skulle innebära kostnader uppåt 500 000 kr. Länsstyrelsen å sin sida hävdade kortfattat att OvK bär bevisbördan för att styrka att dammen inte tillhörde honom och att han till sådana uppgifter hade framkommit i ärendet bar ansvaret för dammens underhåll och tillståndsplikt. Mark- och miljödomstolen biföll överklagandet då OvK hade angett en trovärdig utsaga om att dammen en gång i tiden uppförts av KMW (Karlstad Mekaniska Werkstad), och att äganderättsförhållandena sedan de lagt ner sin verksamhet inte hade klarlagts. Länsstyrelsen hade heller inte visat att det var OvK som bar ansvaret för den aktuella dammen och att det därmed saknades sådan rättslig möjlighet att förfoga över den att han kunnat föreläggas på sättet som hade gjorts.

Länsstyrelsen överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen. Väl där framkom det nya uppgifter om att dammbyggnaden genom en avsöndring år 1883 hade utgjort en egen fastighet. Fastigheten i fråga hade därefter inte på något sätt tillkommit den fastighet som OvK år 2008 förvärvade. Ägaren till den avsöndrade fastigheten var oklar även efter kontakt med handläggare på Skatteverket.

MÖD menade i sina domskäl att för att en verksamhetsutövare ska vara rätt adressat för ett föreläggande om att söka tillstånd för vattenverksamhet krävs det att vederbörande har den rådighet som krävs samt att denne har för avsikt att bedriva verksamheten. Tillstånd för vattenverksamhet kan nämligen endast ges till en verksamhetsutövare som har rådighet över vattnet inom det område där verksamheten ska bedrivas. Beträffande yrkandet om lagligförklaring krävs inte rådighet utan istället att sökanden äger den aktuella vattenanläggningen eller avser att utnyttja den, enligt 17 § MP. I det här fallet visade det sig att inget av de scenarier som nämnts stämde med verkligheten, vilket alltså innebar att det saknades förutsättningar för att förelägga OvK om att söka tillstånd för vattenverksamheten och att ansöka om lagligförklaring. MÖD avslog överklagandet och således stod mark- och miljödomstolens beslut om att upphäva föreläggandet fast.

## 4.2 Officialservitut

I det här avsnittet undersöks och sammanställs olika officialservitut som upprättats för dammändamål. Officialservitut är, som nämnts under avsnitt 3.2.2., sådana servitut som bildas inom ramen för en lantmäteriförrättning. I vissa av nedanstående förrättningar har man även gjort andra åtgärder än enbart upprättat servitut. I de fallen kommer även de åtgärderna att sammanställas med förutsättningen att de är anknutna till dammverksamheten.

Läsaren bör från avsnittet ta med sig hur man på olika sätt säkrat den vattenrättsliga rådigheten inom ramen för en lantmäteriförrättning. Fokus bör särskilt läggas på förutsättningarna i de olika fallen samt vilka lagrum lantmätaren har hänvisat till i de enskilda fastighetsbildningsbesluten.

### 4.2.1 Kallfors - Akt 0181K-77/2003

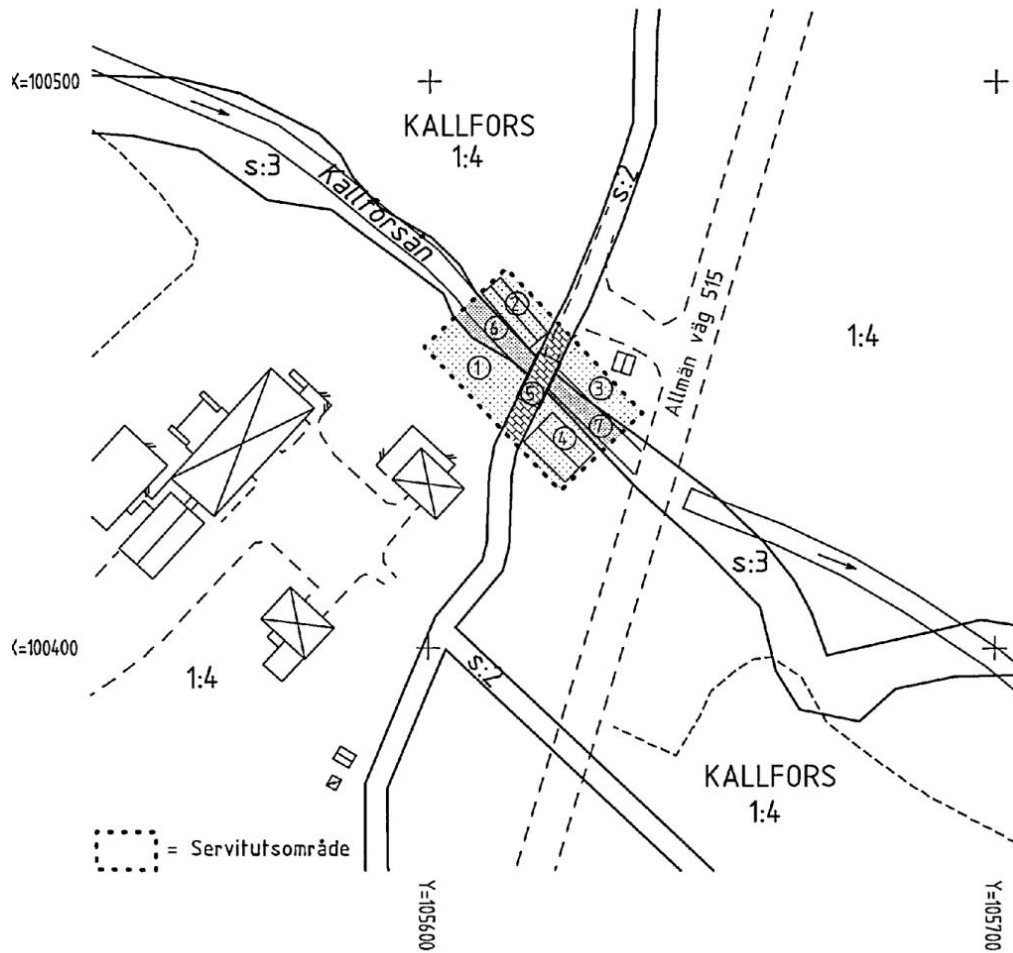
Län: Stockholms län

Härskande fastighet: Södertälje Tavesta 17:1

Tjänande fastigheter: Södertälje Kallfors 1:4, s:2, s:3

Ändamål: Skibordsdamm

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 14. Utklipp ur förrättningsakten som redovisar servitutsområdet.

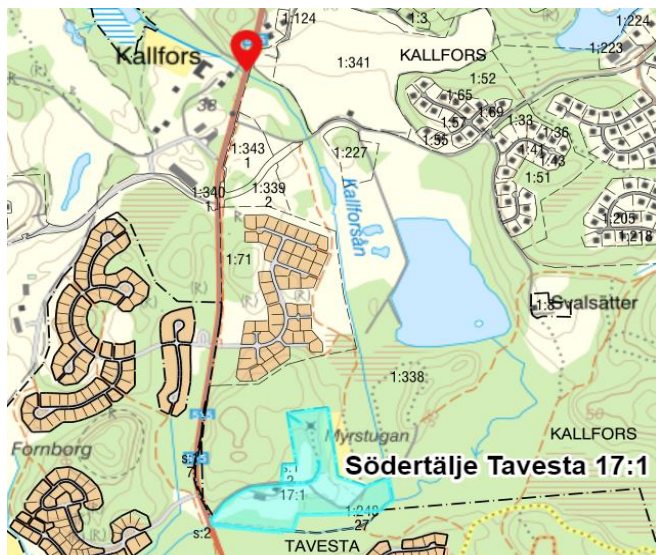
Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhigten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---



Figur 15. Skibordsdammen som servitutet avser.

Servitutet upprättades baserat på en överenskommelse mellan Södertälje kommun (ägare till Tavesta 17:1) genom fastighetsreglering år 2003 och innebär “[r]ätt att anlägga, bibehålla och nyttja skibordsdamm och andra mätningsanordningar inom området.” I akten hänvisas inte till något lagrum, utan det konstateras kort och gott att “servitutet är av väsentlig betydelse för [fastighetens] ändamålsenliga användning.” Servitutsområdet framgår av förrättningskartan ovan. Kommunens fastighet ligger strax söderut och är taxerad som “Specialenhet, reningsanläggning (821).” Se utklipp från Lantmäteriets karttjänst nedan. Taxeringen av fastigheten bidrar till förståelsen av varför servitutet anses vara av väsentlig betydelse, även om några vidare detaljer gällande den ändamålsenliga användningen inte redovisas i akten.



Figur 16. Utklipp från Lantmäteriets tjänst “Min karta” som visar servitutsområdet och kommunens fastighet med röd pil respektive turkosfärgat område.

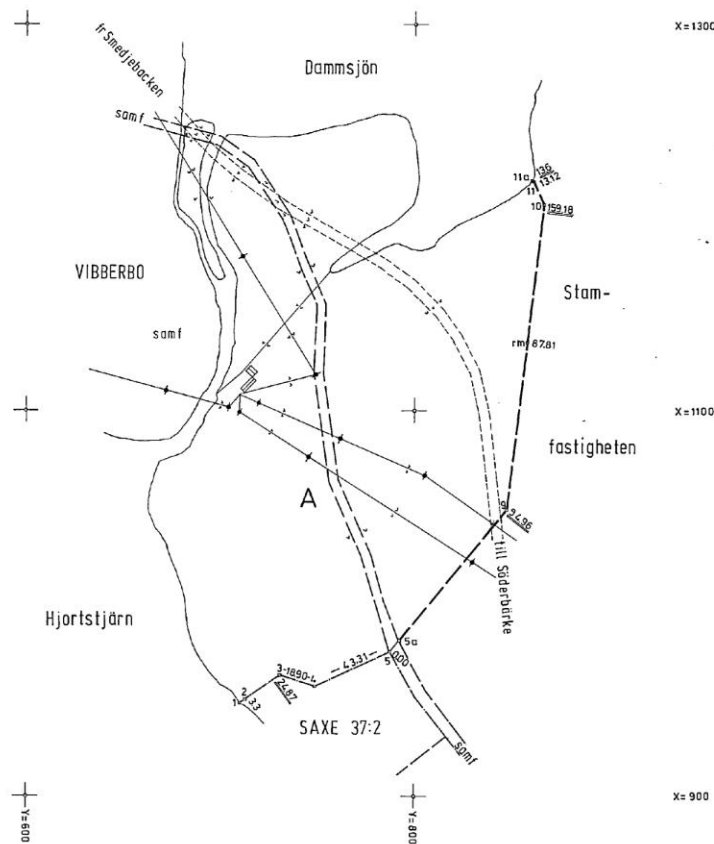
#### 4.2.2 Smedjebacken - Akt 20-SÖD-1470

Län: Dalarnas län

Härskande fastighet: Smedjebacken Larsbo 2:137

Tjänande fastighet: Smedjebacken Larsbo 2:67

Ändamål: Strömfall, damm



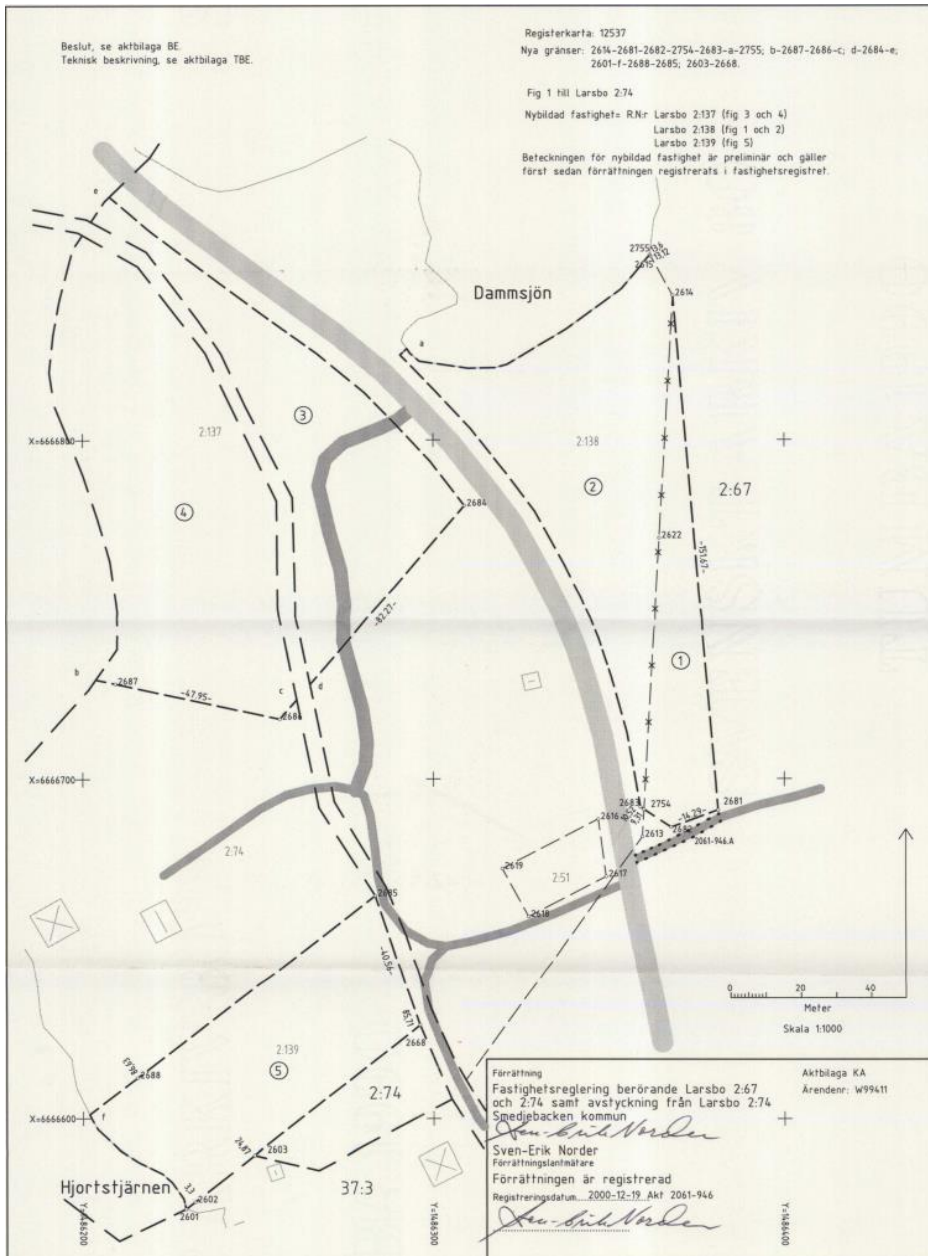
Figur 17. Utklipp ur förrättningsakten från 1974 som visar styckningslotten A.

I förrättningen avstyckades en lott (styckningslott A i figur 17 ovan) som med ett nybildat servitut gavs rätten att "utnyttja befintliga strömfall och dammar på [tjänande fastighet] samt rätt att dämna och avsänka vattnet i inom [tjänande fastighet] belägna eller till fastigheten angränsande sjöar och vattendrag." I fastighetsbildningsbeslutet hänvisas inte till några speciella lagrum mer än att "[h]inder mot avstyckningen föreligger ej enligt 3 kap. fastighetsbildningslagen."

Sedan förrättningen ägde rum år 1974 har en del fastighetsbildningsåtgärder ägt rum i området. Den senaste förrättningen som påverkade servitutet var år 2000 (akt 2061-

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

946) då man genom avstyckning nybildade fastigheten Smedjebacken Larsbo 2:137 och ändrade servitutet så att nämnda fastighet var härskande istället. Tjänande fastighet är enligt den senaste förändringen Smedjebacken Larsbo 2:67. Se utklipp från förrättningen nedan (figur xx).



Figur 18. Utklipp ur förrättningsakten från 2000. Kartan visar den nybildade fastigheten Larsbo 2:137 och Larsbo 2:67 som är härskande respektive tjänande fastighet.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

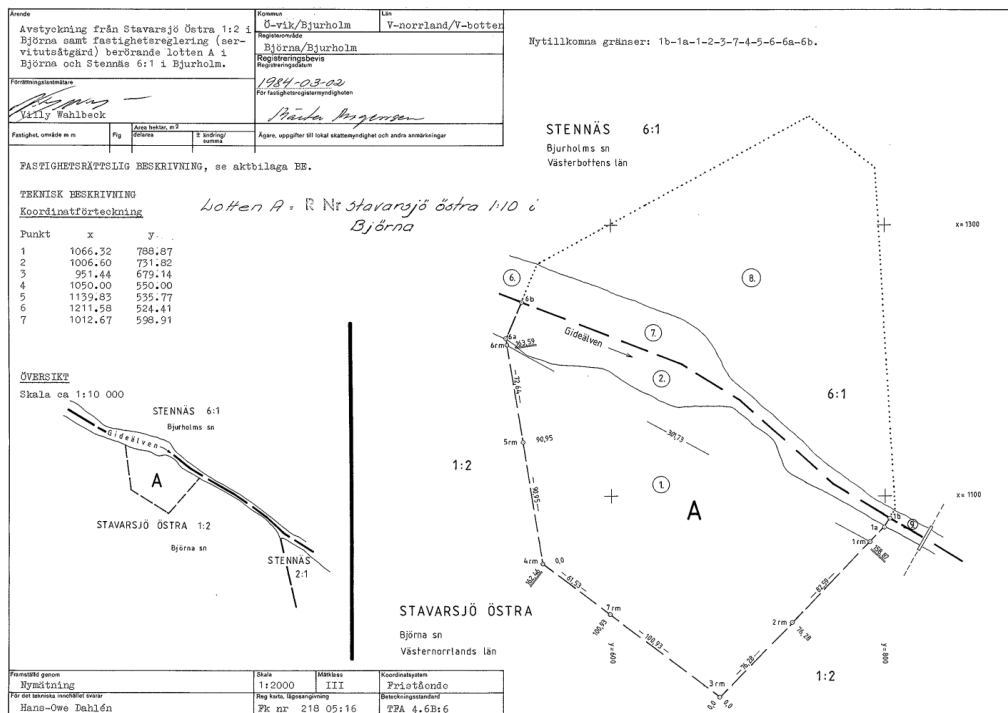
**4.2.3 Örnköldsvik - Akt 2284-8447**

Län: Västernorrland

Härskande fastighet: Örnköldsvik Östra Stavarsjö 1:10

Tjänande fastighet: Bjurholm Stennäs 6:1

Ändamål: Vattenkraft, kraftverk, regleringsdamm



Figur 19. Utlipp ur förrättningsakten från 1983. Den visar lotten A som avstyckades från stamfastigheten Örnköldsvik Östra Stavarsjö 1:2.

I förrättningen från år 1983 avstyckades lotten A (Örnköldsvik Östra Stavarsjö 1:10), se figur 19 ovan, och servitut upprättades till förmån för fastigheten. Servitutet ger fastigheten “[r]ätt att tillgodogöra sig den fallhöjd/vattenkraft som finns inom fastighetens vattenområden i Gideälven” samt “[r]ätt att anlägga och bibehålla kraftverks- och regleringsdamm inom fig 7 och 8.” I fastighetsbildningsbeslutet anges att “[s]ervitutet som bildas är av sådan väsentlig betydelse som avses i 7 kap 1 § fastighetsbildningslagen.”

**4.2.4 Uddevalla - Akt 14-BÄV-552**

Län: Västra Götaland

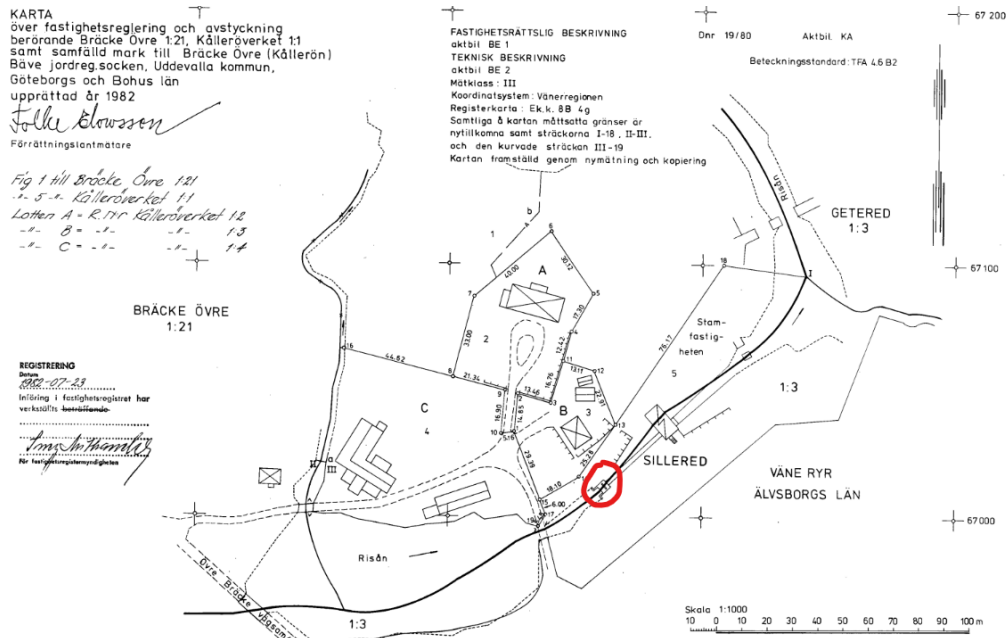
Härskande fastighet: Uddevalla Kålleröverket 1:1

Tjänande fastighet: Uddevalla Övre Bräcke 1:51, Uddevalla Kålleröverket 1:4

Ändamål: Dammlucka, tillträde

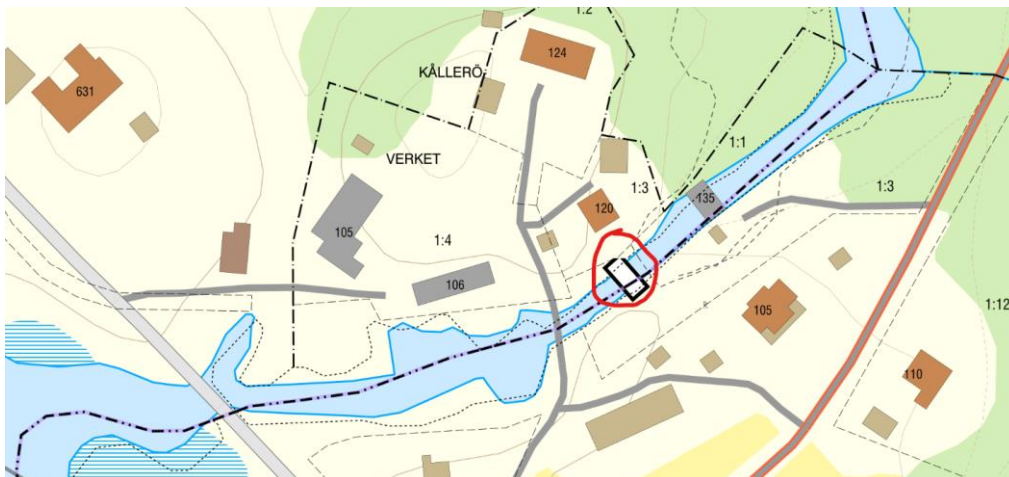


## Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 20. Utklipp från förrättningsakten som visar området. Dammbyggnaden är inringad i rött. Jämför med figur 21 nedan.

I förrättningen från år 1982 avstyckades tre lotter (A-C i figur 20 ovan). Nytt servitut upprättades genom fastighetsreglering som gav Kålleröverket 1:1 “[r]ätt att underhålla och förnya dammlucka [...] samt rätt till erforderligt tillträde för skötsel och underhåll av denna.” I förrättningen belastade servitutet Bräcke Övre 1:21 samt den nybildade fastigheten Kålleröverket 1:4 (lotten C). I fastighetsbildningsbeslutet anges att åtgärderna inte strider mot 3 kap. 1-3 §§ FBL.



Figur 21. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst “Min karta” som visar samma område som förrättningskartan i figur 20 ovan. Dammbyggnaden är inringad i rött.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

I en senare förrättning från år 1985 sammanlades Bräcke Övre 1:21 med en rad andra fastigheter och bildade fastigheten Bräcke Övre 1:51, som idag är belastad med servitutet.

#### 4.2.5 Fredriksberg - Akt 20-SXF-244

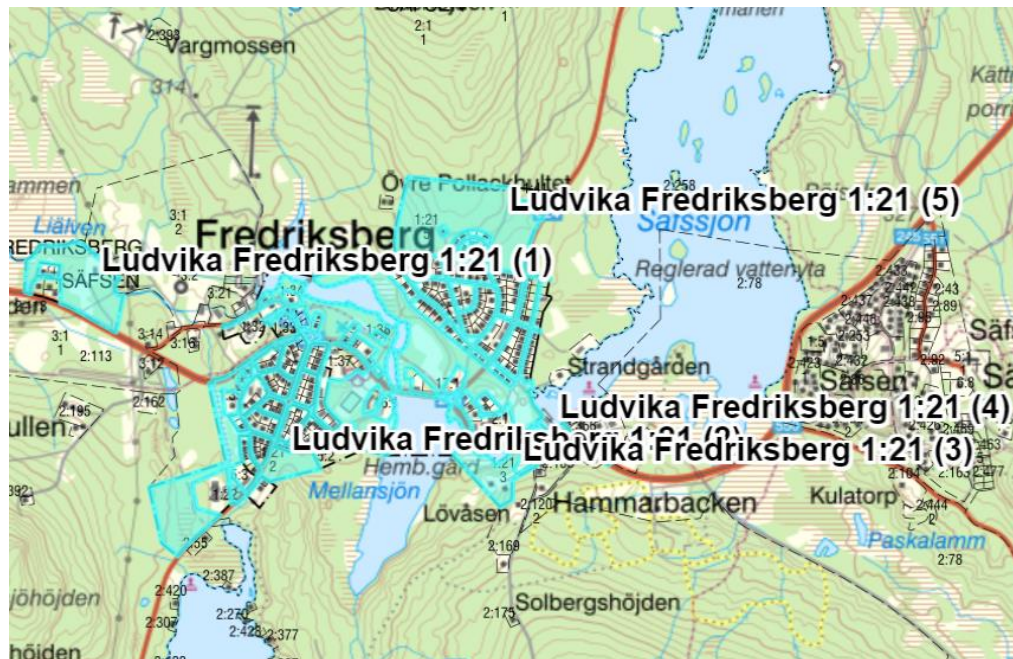
Län: Dalarna

Härskande fastighet: Ludvika Säfsen 3:11, Säfsen 2:187

Tjänande fastighet: Ludvika Fredriksberg 1:21

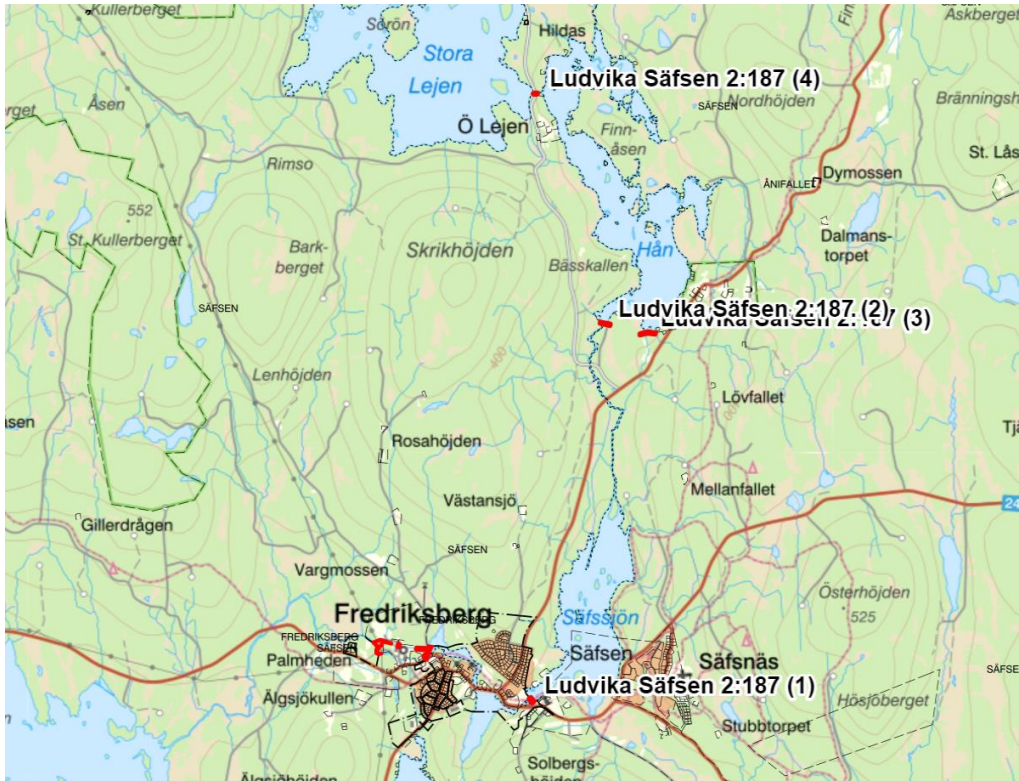
Ändamål: Dammreglering mm.

Officialservitut uppläts genom fastighetsreglering i förrättningen år 1974 till förmån för Ludvika Säfsen 2:1. Det hänvisas inte till någon lag för upprättandet av servitutet. Servitutet gav rätt att “[...] inom Fredriksberg 1:4 (tjänande) utnyttja fallhöjden i ån mellan Säfssjön och Mellansjön, rätt att fritt reglera Smedjedammen och Mellansjön inom en höjd av ca 20 cm och Säfssjön inom en höjd av ca 70 cm vid dammarna vid respektive sjöars utlopp.” Fredriksberg 1:4 sammanlades med andra fastigheter i en senare förrättning år 1978 vilket resulterade i en nybildning av olika fastigheter, bland annat den fastighet som servitutet idag belastar (Fredriksberg 1:21), se figur 22 nedan. Den ursprungliga härskande fastigheten, Säfsen 2:1, har senare delats upp i olika fastigheter. Idag är härskande fastigheter Säfsen 3:11 och Säfsen 2:187, där själva dammanläggningarna finns. Se figur 23 nedan för karta över var de härskande fastigheterna är belägna.



Figur 22. Utdrag ur Lantmäteriets “Min karta”. Figuren visar den tjänande fastighetens utbredning i området (markerad i turkos färg).

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 23. Utdrag från Lantmäteriets tjänst "Min karta". Här syns de härskande fastigheterna Säfsen 3:11 och Säfsen 2:187, som är uppdelade i tre respektive fyra skiften. Fastigheterna är markerade med röd färg.

#### 4.2.6 Torsby - Akt 1737-90126

Län: Värmland

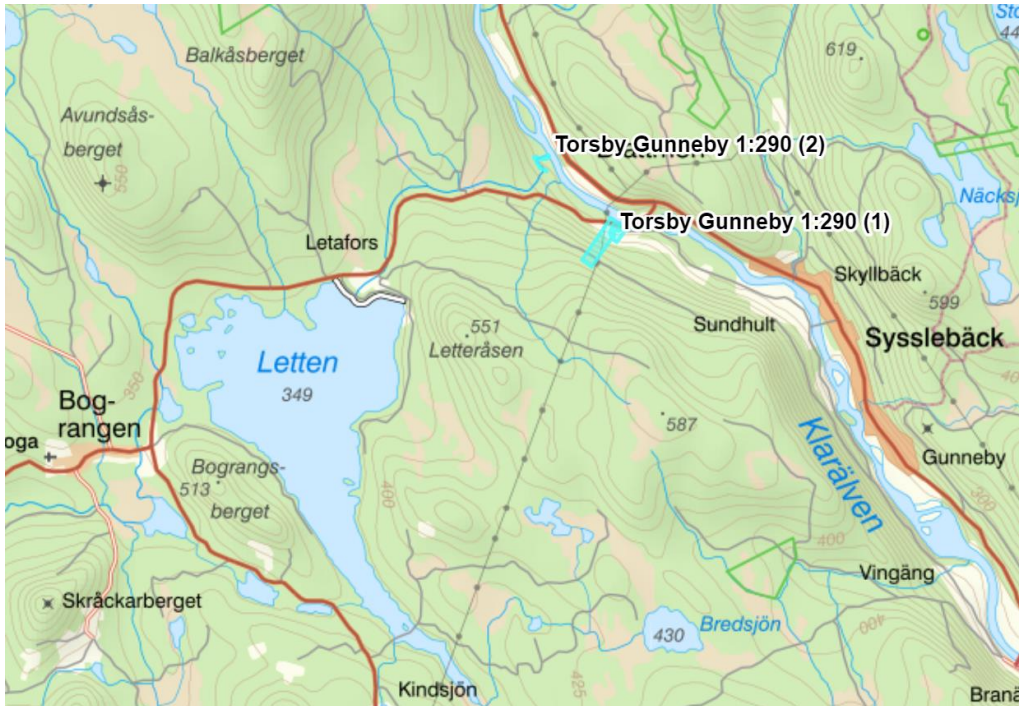
Härskande fastigheter: Gunneby 1:290, Letafors 1:23

Tjänande fastigheter: Gunneby 1:11, Gunneby 1:52-53, Gunneby 1:135, Gunneby 1:138, Gunneby 1:142, Gunneby 1:198 (avregistrerad), Gunneby 1:282, Gunneby 1:290, Havån 1:60, Havån 1:80-81 (avregistrerade), Havån 1:109, Havån 1:115, Skyllbäck 1:403, Skyllbäck 2:1, Letafors 1:19 och Letafors 1:42

Ändamål: Damm, vattenkraft, vattenreglering

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---



Figur 24. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar den härskande fastigheten Gunneby 1:290 (markerad i turkos färg) i förhållande till Letten.

I den här förrättningen från år 1990 gjordes fastighetsregleringar som utökade två fastigheter väsentligt och sex fastigheter utplånades. Rättigheter som vunnit laga kraft i vattendomstolen (dom A 69/1952, dom A 38/1953, dom A 70/1954, dom A 1/1956, dom A 59/1959, dom DVA 14, dom A 72/1956 och dom A 12/1957) förordnades att fortsätta gälla i fastigheten Torsby Gunneby 1:290 (som syns i figur 24 ovan). Rättigheterna innebär sammanfattat att fastigheten ges rätt (under de villkor som anges i domsluten) att uppföra regleringsdammar och spärrdammar, anlägga byggnader för den tänkta utökade regleringen av Letten, påbörja och fortsätta insamling av vatten i det tilltänkta utökade regleringsmagasinet i Letten, utföra ett pumpkraftverk mellan Letten och Klarälven samt skyldigheten att utföra och för framtiden underhålla ett antal dammar i Lettälven nedströms mot Lettendammen. Rättigheterna ligger dels samma fastighet till last som de är förmån för, dels är det (enligt förrättningen) inte utrett om de påverkar andra fastigheter. Fastigheten Torsby Gunneby 1:290 förordnades även till strömfallfastighet för Lettens kraftverk istället för en av fastigheterna som utplånades (Torsby Gunneby 1:212).

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhigen kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---



Figur 25. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar den härskande fastigheten Letafors 1:23 (markerad i turkos färg) i förhållande till Letten.

För den andra fastigheten som utökades i förrättningen, Torsby Letafors 1:23 (som syns i figur 25 ovan), förordnades tio avtalsservitut att fortsätta gälla för fastigheten. Samtliga avtalsservitut gav rätt till vattenkraft m.m. för fastigheten. Servituten belastar ett antal olika fastigheter (bland annat Gunneby 1:11 som syns i figur 26 nedan). I fastighetsbildningsbeslutet anges att åtgärderna berör områden som omfattas av strandskydd, men att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 26. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst “Min karta” som visar den tjänande fastigheten Torsby Gunneby 1:11 (markerad i turkos färg). Då det är väldigt många tjänande fastigheter nöjer författarna sig med att endast visa en av dem. Samtliga av de övriga tjänande fastigheterna ligger nordost/öster om Letten.

#### 4.2.7 Filipstad & Ludvika - Akt 2085-326

Län: Värmland, Dalarna

Härskande fastigheter: Filipstad Älvsjöhyttan 4:34

Tjänande fastigheter: Filipstad Liljendal 4:1, Filipstad Omsjön 3:1, Filipstad Stora Lönnhöjden 2:12, Filipstad Älvsjöhyttan 4:1 i Värmlands län samt Ludvika Säfsen 2:1 i Dalarnas län

Ändamål: Damm, vattenkraft

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

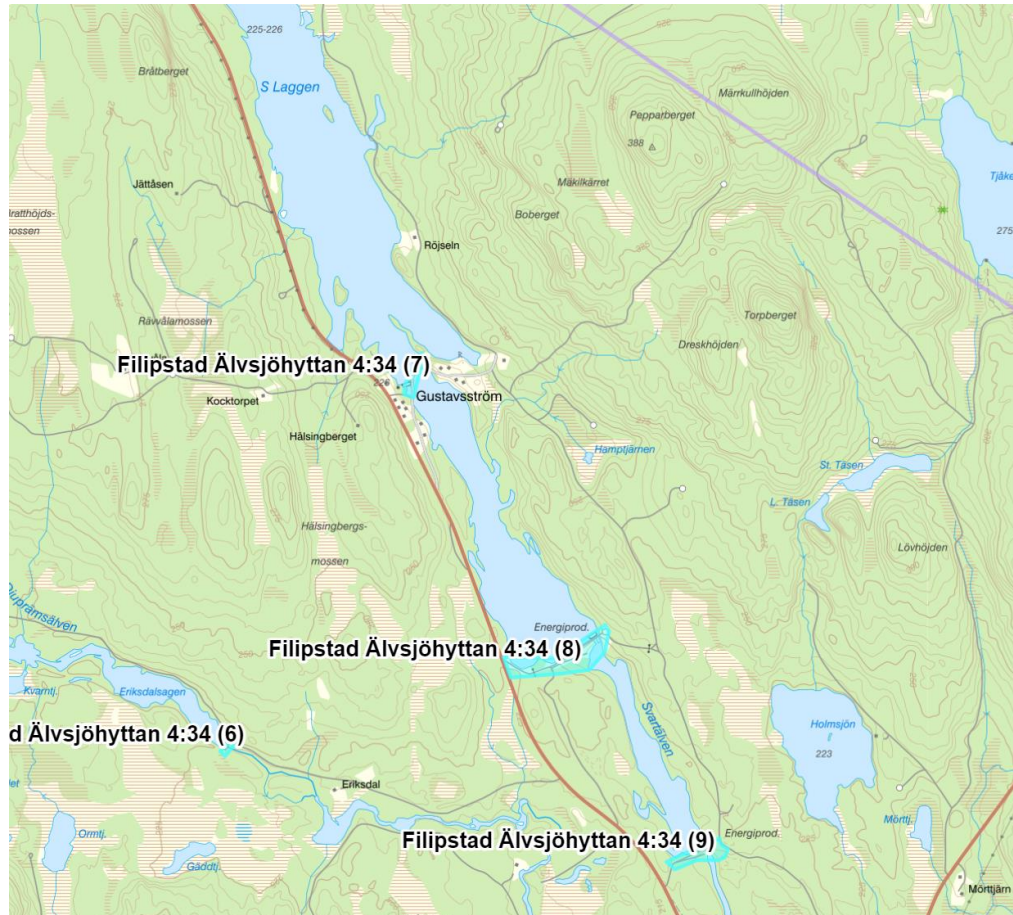
---

<p>3. Rätt att för vattenkraftändamål med begagnande av befintlig regleringsdamm vid Gustavsströms övre kraftverk i hittillsvarande omfattning reglera vattenståndet i och avrinningen från sjön Laggen mellan nivåerna +225,60 meter (övre gräns) och +224,47 meter (nedre gräns) i höjdsystem 1900 (RH 00)</p>	<p>Enligt Västerbygdens vattendomstols dom 1953-03-25 (dom A13/1953) får vattenståndet i och avrinningen från sjön Laggen regleras mellan nivåerna +225,47 meter (övre gräns) och +224,47 meter (nedre gräns) i höjdsystem 1900 (RH 00), se sid 5</p>
<p>Till förmån för: Älvsjöhyttan 4:33 Belastar: Liljendal 4:1, Omsjön 3:1, Stora Lönnhöjden 2:12 och Älvsjöhyttan 4:1 i Filipstad, Värmlands län samt Säfsen 2:1 i Säfsnäs, Kopparbergs län</p>	

Figur 27. Utklipp från fastighetsbildningsbeslutet som redovisar servitutets omfattning.

I förrättningen från år 1990 överfördes mark till fastigheten Älvsjöhyttan 4:33 (som senare har avregistrerats till 4:34). I samband med förrättningen upprättades även ett par officialservitut, bland annat ett till förmån för Älvsjöhyttan 4:33. Servitutet ger härskande fastighet “[r]ätt att för vattenkraftsändamål med begagnande av befintlig regleringsdamm vid Gustavsströms övre kraftverk i hittillsvarande omfattning reglera vattenståndet i och avrinningen från sjön Laggen [...]” enligt i beslutet bestämda höjdmått. Den härskande fastigheten förordnades till strömfallsfastighet i förrättningen. Samtliga tjänande fastigheter är större fastigheter med vatten som rinner ut i sjön Laggen.

I fastighetsbildningsbeslutet anges bland annat att fastigheten är lämplig för sitt ändamål (3 kap. 1 § FBL), att regleringen inte medför olägenhet av någon betydelse för skogsbruket (3 kap. 5 § FBL), att syftet med strandskyddet i området inte motverkas (3 kap. 2 § FBL) och att fastighetsbildningen inte strider mot 3 kap. 3 § FBL. Slutligen anges att det nybildade servitutet för vattenkraftsändamål inte innebär någon ändring eller utökning av redan utnyttjade rättigheter samt att servitutsbildningen uppenbarligen inte medför skada på varken allmänna eller enskilda intressen och att den därför tillåts enligt 7 kap. 2 § 2 st FBL.



Figur 28. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar delar av den härskande fastigheten (markerad med turkos färg). Samtliga turkosa områden i figuren innehåller dammbyggnader.

#### 4.2.8 Filipstad & Storfors - Akt 1782-04/19

Län: Värmland

Härskande fastigheter: Storfors Storfors 1:197 (ett servitut), Filipstad Kroppa 1:123 (ett servitut), Filipstad Kroppa 1:86 (två servitut)

Tjänande fastigheter: Filipstad Kroppa 1:22 (fyra servitut), Filipstad Nykroppa 3:1 (ett servitut), Storfors Storfors 1:10 (tre servitut)

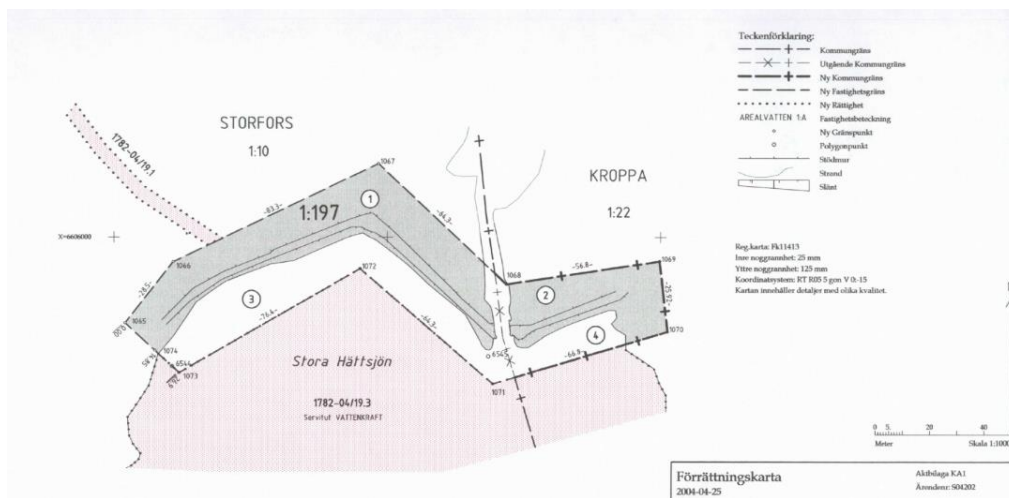
Ändamål: Vattenkraft

I förrättningen från år 2005 gjordes avstyckningar, marköverföringar samt upphävande och upprättande av flera servitut för olika ändamål. Det upprättades totalt fyra servitut för vattenkraftsändamål. De servitut som upphävdes avsåg bland annat ändamålet "damm" och av den anledningen upprättades servituten för vattenkraftsändamål. En kort genomgång av servituten följer nedan för att få en bättre överblick av dem:



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

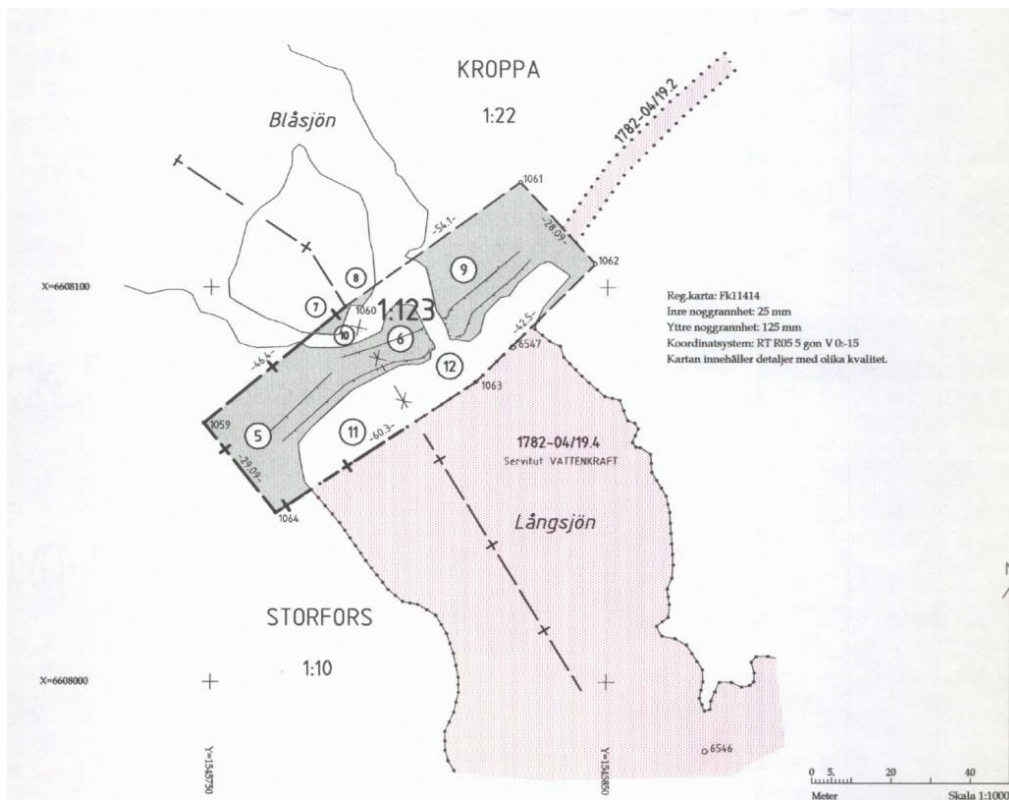
- Rättighetsbeteckning 1782-04/19.3 (se figur 29 nedan)
  - Härskande fastighet: Storfors 1:197
  - Tjänande fastigheter: Kroppa 1:22, Storfors 1:10
  - Servitutet ger härskande fastighet “[r]ätt att reglera vattenståndet i och avrinningen från Stora Hättsjön...”



Figur 29. Utlipp från förrentningsakten som visar servitutsområdet för rättigheten 1782-04/19.3.

- Rättighetsbeteckning 1782-04/19.4 (se figur 30 nedan)
  - Härskande fastighet: Kroppa 1:123
  - Tjänande fastigheter: Kroppa 1:22, Storfors 1:10
  - Servitutet ger härskande fastighet “[r]ätt att reglera vattenståndet i och avrinningen från Långsjön...”

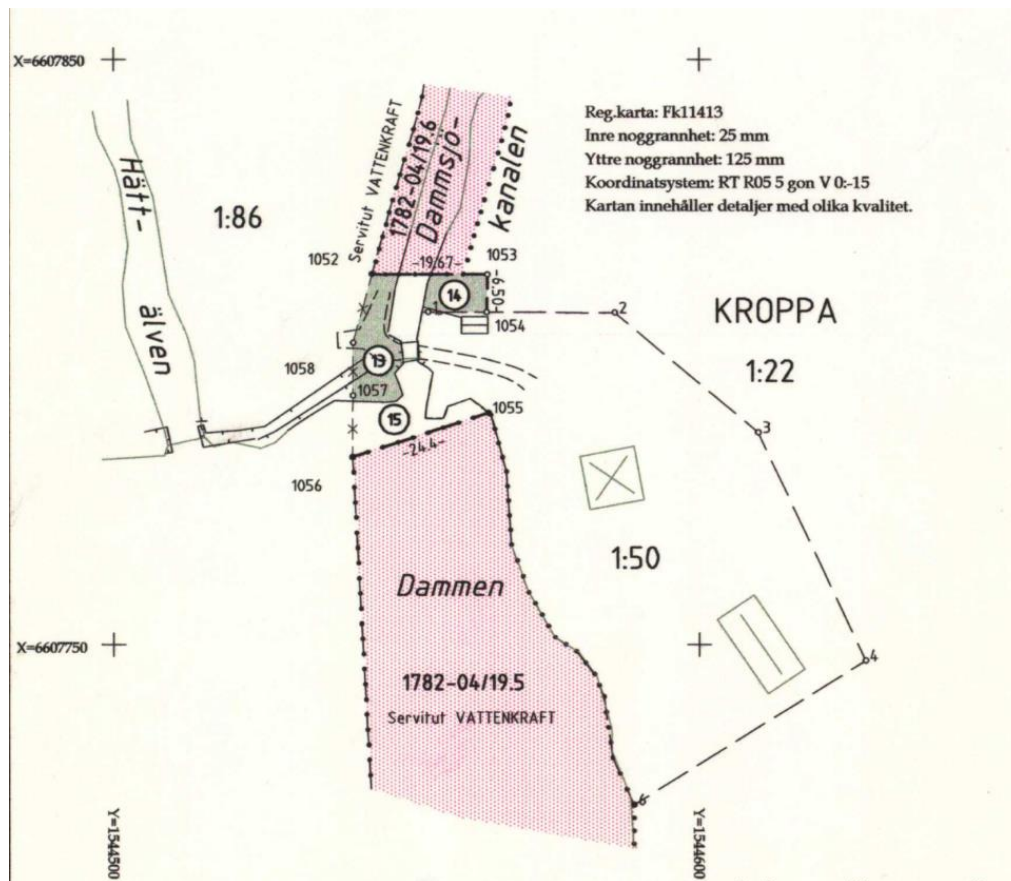
Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 30. Utlipp från förrättningsakten som visar servitutsområdet för rättigheten 1782-04/19.4.

- Rättighetsbeteckning 1782-04/19.5 (se figur 31 nedan)
  - Härskande fastighet: Kroppa 1:86
  - Tjänande fastigheter: Kroppa 1:22, Storfors 1:10
  - Servitutet ger härskande fastighet “[r]ätt att reglera vattenståndet i och avrinningen från Dammsjön...”

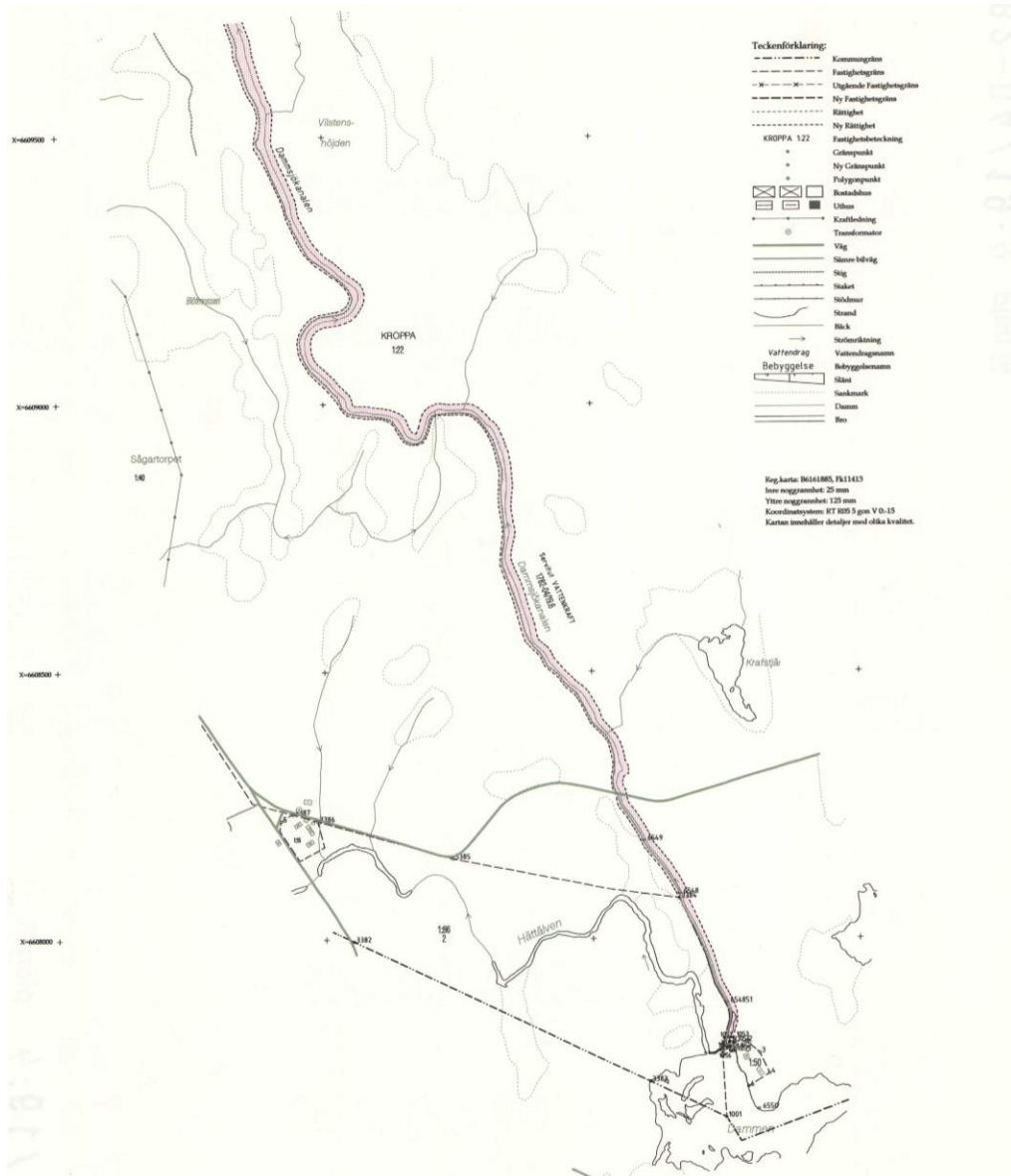
Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 31. Utklipp från förrättningsakten som visar servitutsområdet för rättigheten 1782-04/19.5.

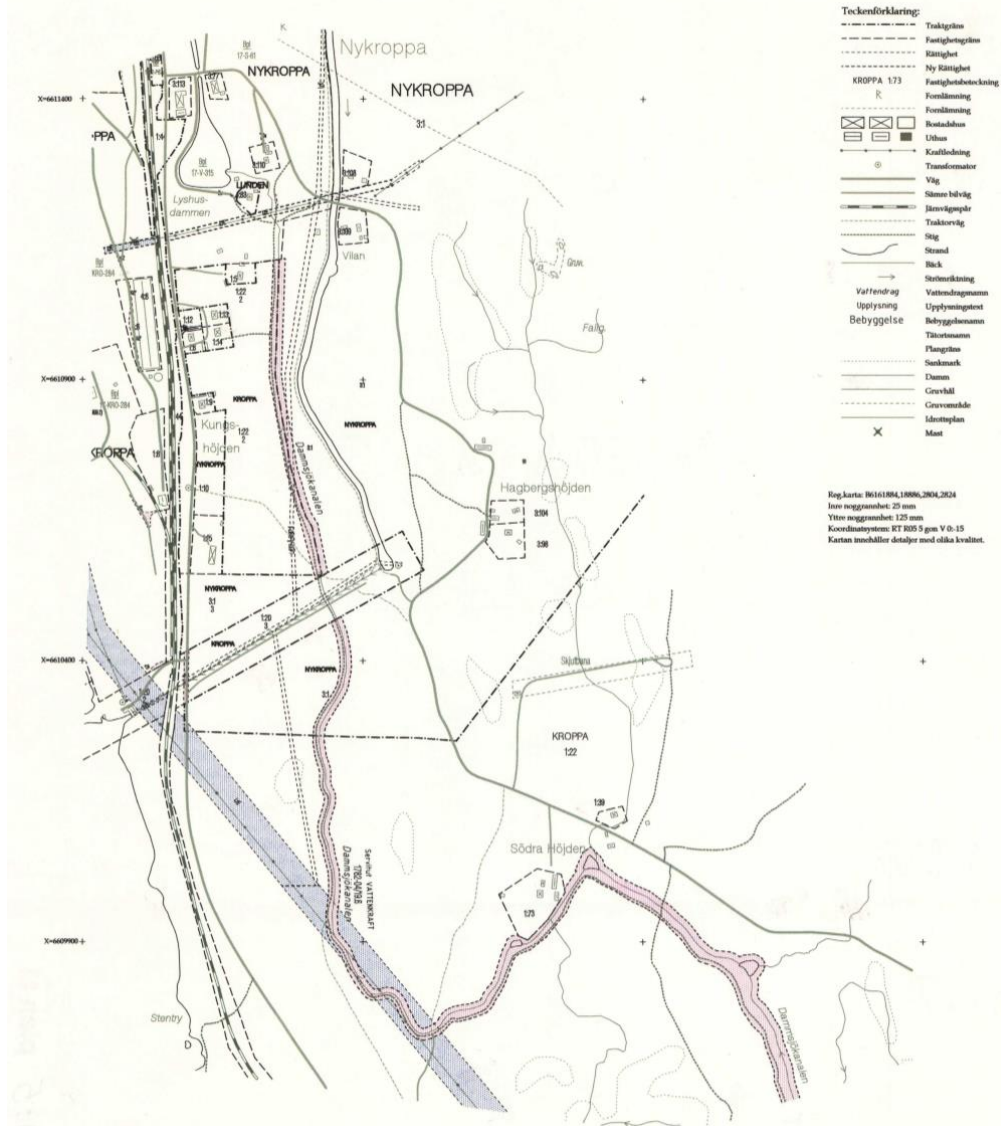
- Rättighetsbeteckning 1782-04/19.6 (se figurerna 32 och 33 nedan)
  - Härskande fastighet: Kroppa 1:86
  - Tjänande fastigheter: Kroppa 1:22, Nykroppa 3:1
  - Servitutet ger härskande fastighet “[r]ätt att, för vattenkraftsändamål, använda och underhålla befintlig kanal (Damsjökanalen) med tillhörande kanalbank med väg/gångstig samt kanalutskov.”

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 32. Utlipp från förrättningsakten som visar del av servitutsområdet för rättigheten 1782-04/19.6.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 33. Utklipp från förrättningsakten som visar del av servitutsområdet för rättigheten 1782-04/19.6.

#### 4.2.9 Ydre - Akt 0512-09/5

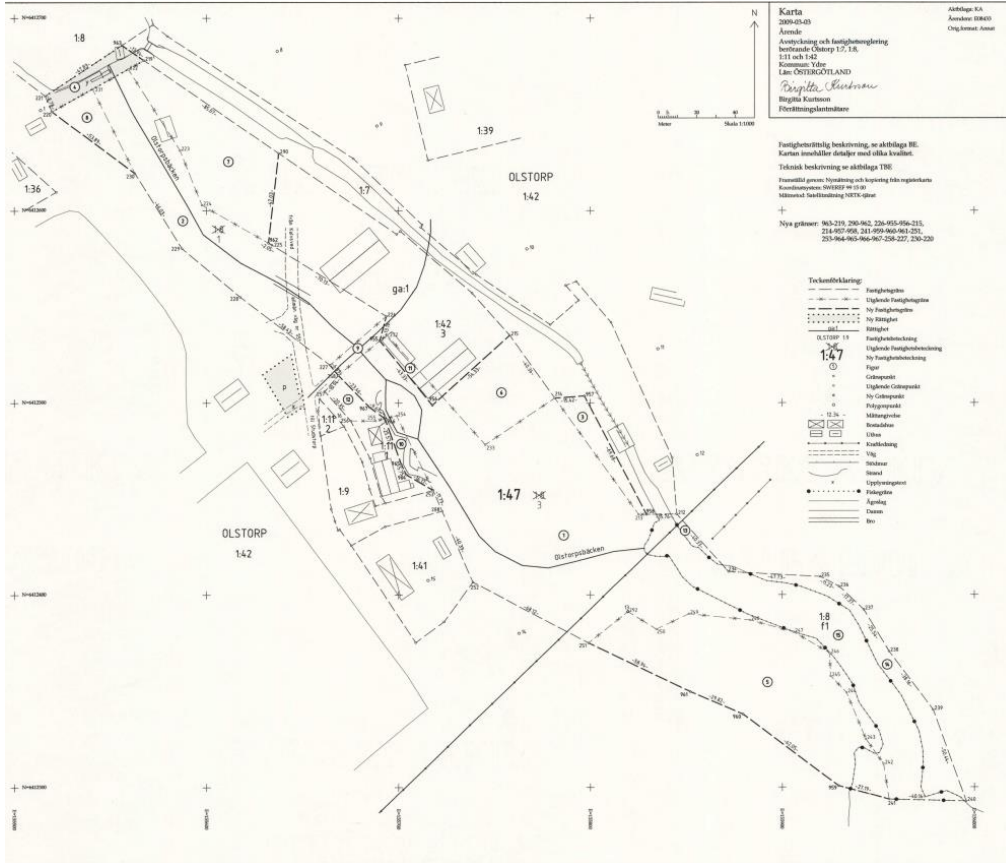
Län: Östergötland

Härskande fastigheter: Ydre Olstorp 1:7

Tjänande fastigheter: Ydre Olstorp 1:47

Ändamål: Kraftverksdamm

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 34. Utklipp från förrättningsakten som visar servitutsområdet längst upp i vänster hörn. Det är den dambyggnaden som överförs till servitutets härskande fastighet Olstorp 1:7.

I förrättningen från år 2009 avstyckades och fastighetsreglerades mark för en nybildad en fastighet, Olstorp 1:47, som Naturvårdsverket var ägare till genom köp. I förrättningen upprättades även servitut för befintlig kraftverksdamm (se figur 34 ovan) till förmån för Olstorp 1:7 som ägs av Tranås Energi AB. Servitutet ger härskande fastighet rätt att behålla, underhålla och förnya befintlig dammanläggning inom område y (grått område i övre vänstra hörnet i figur 34 ovan). Själva dammen, som utgjorde fastighetstillbehör till den mark som överfördes till Naturvårdsverkets nybildade fastighet, överfördes till Olstorp 1:7 (se figur 35 nedan).



Figur 35. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar samma område som förrättningskartan ovan. Den tjänande fastigheten Olstorp 1:47 är markerad med turkos färg och dammen i fråga är inringad med röd färg.

I fastighetsbildningsbeslutet anges bl.a. att ingen av åtgärderna strider mot 3 kap. 1, 3 eller 5-7 §§ FBL. Det står även att "[n]ybildat servitut avseende kraftverksdamm är av väsentlig betydelse för Olstorp 1:7" med en hänvisning till 7 kap 1 § FBL. Till sist står det att "[t]ill fastigheten överförs också de anordningar som hör till kraftverksdammen som omfattas av servitutsupplåtelsen." Det hänvisas visserligen inte till något lagrum angående överföringen av fastighetstillbehör, men läsaren kan konstatera att det finns stöd i lag som nämnts under avsnitt 3.2.2.

#### 4.2.10 Örebro - Akt 1880-2486

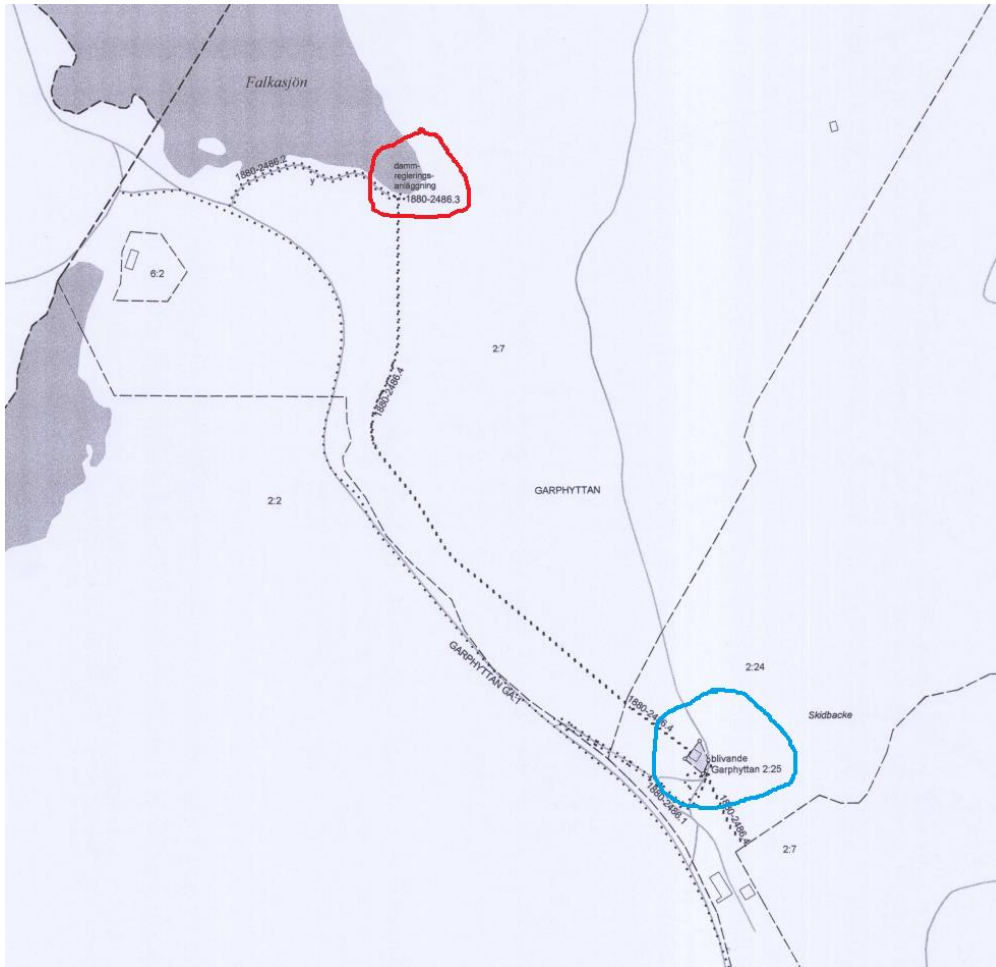
Län: Örebro

Härskande fastigheter: Örebro Garphyttan 2:25

Tjänande fastigheter: Örebro Garphyttan 2:7

Ändamål: Dambyggnad

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 36. Utklipp från förrättningsakten som visar läget för dammbyggnaden (inringad i rött) samt den härskande fastigheten Garphyttan 2:25 (inringad i blått) som nybildades genom avstyckning.

I förrättningen från år 2012 nybildades fastigheten Örebro Garphyttan 2:25 genom avstyckning och ansågs lämpad som elproduktionsenhet. I samband med avstyckningen upprättades servitut som ger härskande fastighet “[r]ätt att behålla, underhålla och förnya befintlig dammbyggnadsanläggning.” I redogörelsen för beslutet står även att “[...] regleringsdamm blir fastighetstillbehör till den nybildade fastigheten.” Det hänvisas inte till några lagrum i beslutet.

Förrättningen följde efter att Lantmäterimyndigheten inväntat beslut från Nacka tingsrätt angående lagligförklaring av Falkasjöns vattenkraftverk och regleringsdammen. Nacka tingsrätt lagligförklarade vattenkraftverket och fallet överklagades till MÖD vid Svea hovrätt. MÖD gav inte prövningstillstånd för



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

lagligförklaringen och Lantmäterimyndigheten ansåg därför att en lämplig fastighet kunde bildas (Garphyttan 2:25).



Figur 37. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar härskande fastighet markerad i turkos och dammbyggnaden inringad i rött. Jämför med utklippet från förrättningskartan i figur 36 ovan.

### 4.3 Avtalsservitut

I det här avsnittet undersöks och sammanställs avtalsservitut som upprättats för dammändamål. Likt officialservituten i avsnitt 4.2 är servituten varierande i omfattning och skiljer sig även i hur specifika man låtit avtalen vara. Genom att analysera avtalsservitut kan vi se om det finns några uppenbara skillnader mellan hur man säkrat vattenrättslig rådighet när en myndighet beslutat i ärendet jämfört med när en sådan inte varit involverad.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

I kapitlet har hela 16 stycken avtalsservitut sammanfattats, i kontrast till föregående kapitel där endast 10 stycken officialservitut sammanfattades. Anledningen är att det på förhand tänktes att lösningarna med avtalsservitut skulle skilja sig mer än vad lösningarna med officialservitut skulle göra, varför det valdes att inkludera fler för att få ett bredare perspektiv på avtalslösningarna. Det visade sig dock att utformningen av dessa inte skilde sig så mycket som man på förhand hade trott, och därför kan kapitlet uppfattas som repetitivt. Läsaren bör från avsnittet ta med sig hur man genom avtal och utan det offentliga inblandning säkrat den vattenrättsliga rådigheten. Särskilt fokus bör läsaren lägga på hur specifika man varit i avtalen kring vilka ytor som gäller samt hur omfattande rättigheterna är.

#### 4.3.1 Örebro - Akt 18-IM1-24/143.1

Län: Örebro län

Härskande fastigheter: Örebro Tysslinge-Bäcketorp 1:3

Tjänande fastigheter: Örebro Tysslinge-Bäcketorp 1:1 (numera avregistrerad), istället har servitutet vandrat till Örebro Tysslinge-Bäcketorp 1:11 genom en rad fastighetsbildningsåtgärder.

Ändamål: Dammanläggning



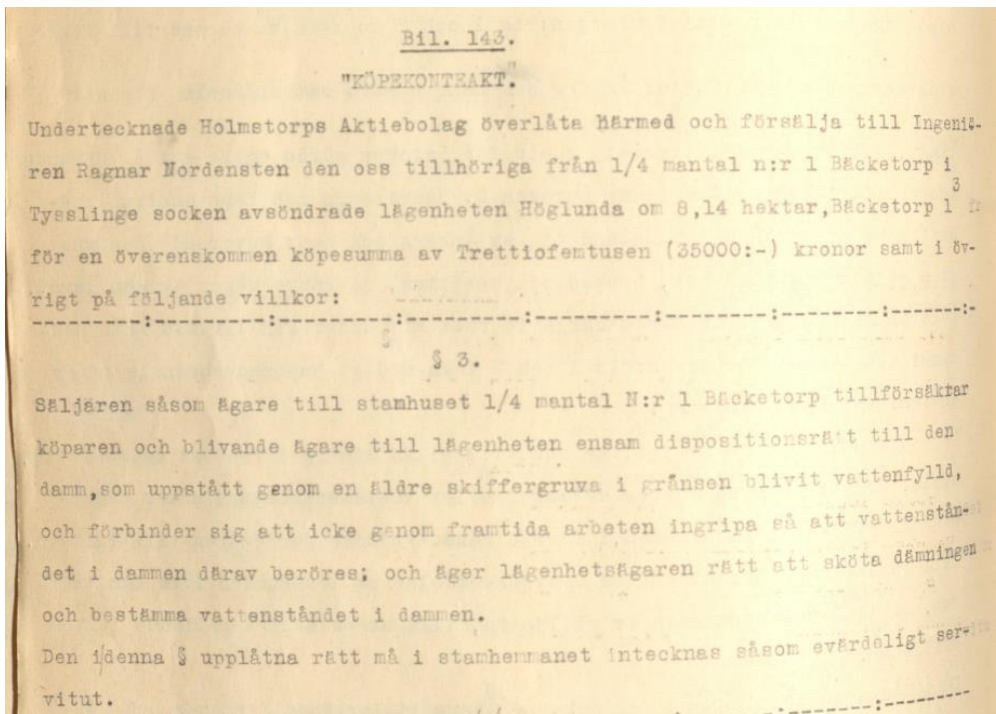
Figur 38. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar fastigheten Tysslinge-bäcketorp 1:3 och den berörda dammen med flödesriktningar innan och efter.

I samband med att Holmstorp Aktiebolag överlät Bäcketorp 1:3 genom försäljning till Ragnar Nordensten för en köpesumma av 35,000 kr samt i övrigt på följande villkor (§ 3 i avtalet). Villkoret tillförsäkrar köparen ensam dispositionsrätt till den damm som uppstått i en äldre skiffergruva som senare blivit vattenfylld. Säljaren förbinder sig att inte ingripa med arbeten på något sätt så att dammen berörs i framtiden. Vidare anges att ägaren äger rätten att sköta dämningen och bestämma vattenståndet i dammen.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

Slutligen fastslår man att rätten som angetts i denna paragraf “må i stamhemmanet intecknas såsom evärdeligt servitut.”, dvs inskrivas som ett servitut med evig gällande kraft.



Figur 39. Köpekontrakt och villkor om rätt till nyttjande av damm och reglering.

I kontraktet från tidigt 1920-tal nämns inget om att dammen används eller skulle användas till elkraftproduktion eller liknande. Det anges däremot att köparen tillförsäkras ensam dispositionsrätt till dammen, vilket kanske går att likställa med rådighetsbegreppet. Att man även specificerar att köparen har rätt att sköta dämningen och bestämma vattenståndet i dammen torde innebära att man med avsikt lämnar dörren öppen för att utnyttja vattnet till något annat behov, och inte tvingas bibehålla dammen så som den ser ut vid överlåtelsen.

#### 4.3.2 Örebro - Akt 18-IM1-61/951.1

Län: Örebro

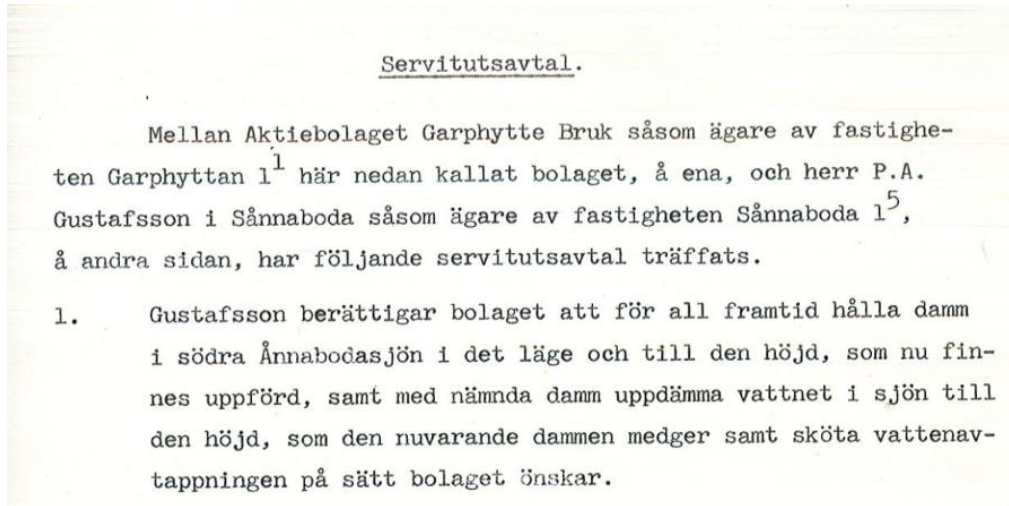
Härskande fastigheter: Örebro Garphyttan 5:13

Tjänande fastigheter: Örebro Sännaboda 1:5

Ändamål: Damm

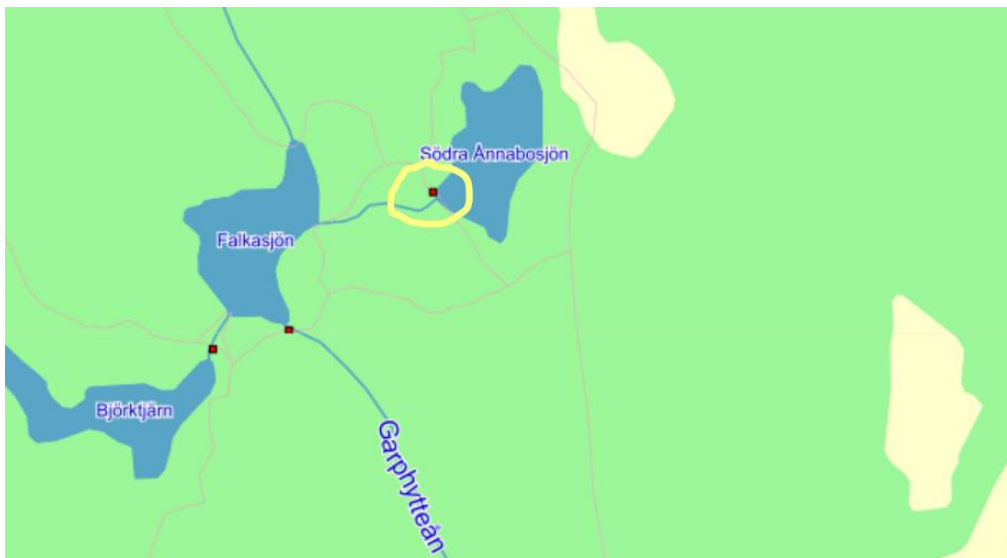
Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---



Figur 40. Utklipp från avtalet.

Avtalsservitutet från februari 1961 upprättades mellan ägaren till Örebro Garphyttan 1:1, AB Garphytte Bruk, och ägaren till Örebro Sånnaboda 1:5, P.A. Gustafsson. Servitutet ger Garphyttan 1:1 rätt att för all framtid hålla damm i södra Ånnabodasjön (som syns i figur 40 ovan) i det läge och till den höjd, som nu finnes uppförd, samt med nämnda damm uppdämma vattnet i sjön till den höjd, som den nuvarande dammen medger samt sköta vattenavtappningen på sätt bolaget önskar. Ett par fastighetsbildningsåtgärder har skett sedan dess, vilket idag gör Örebro Garphyttan 5:13 till härskande fastighet. Örebro kommun äger idag båda fastigheterna.



Figur 41. Utklipp från SMHI:s Damm- och sjöregister som visar dammens läge (inringad i gult). Jämför med figur 42 nedan.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 42. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar tjänande fastighet för servitutet samt lokaliseringen av dammen (inringad i rött).

#### 4.3.3 Torsby - Akt 1737IM-14/16806.1

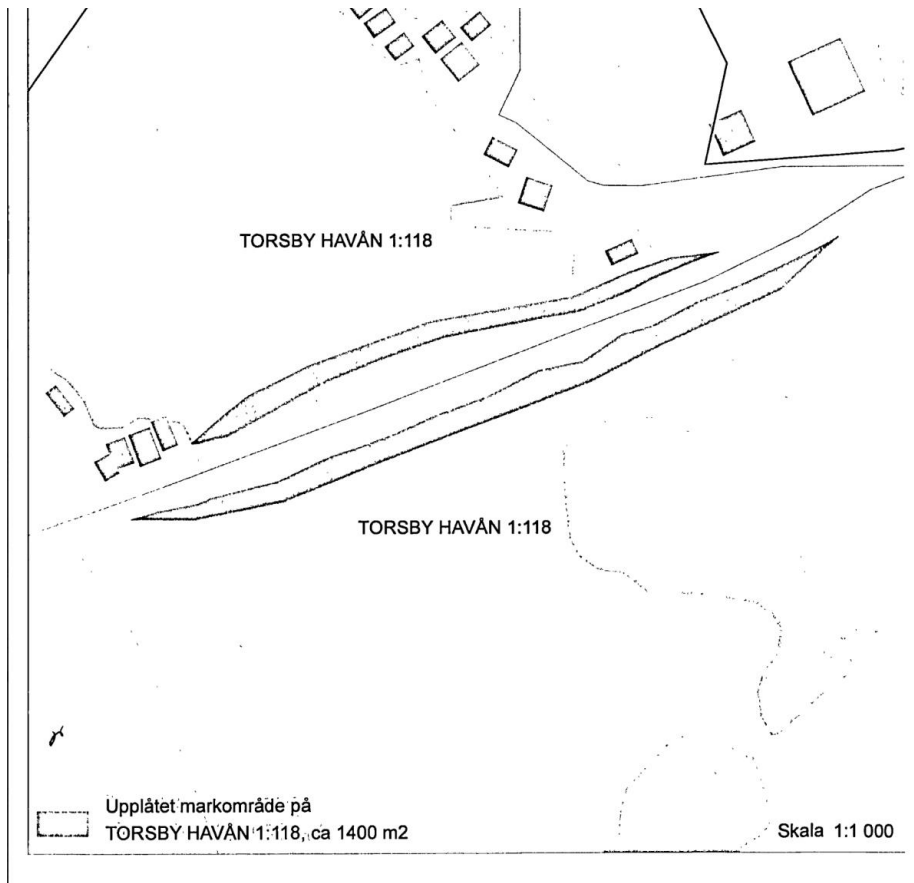
Län: Värmland

Härskande fastigheter: Torsby Hole 3:1

Tjänande fastigheter: Torsby Havån 1:118

Ändamål: Dammanläggning

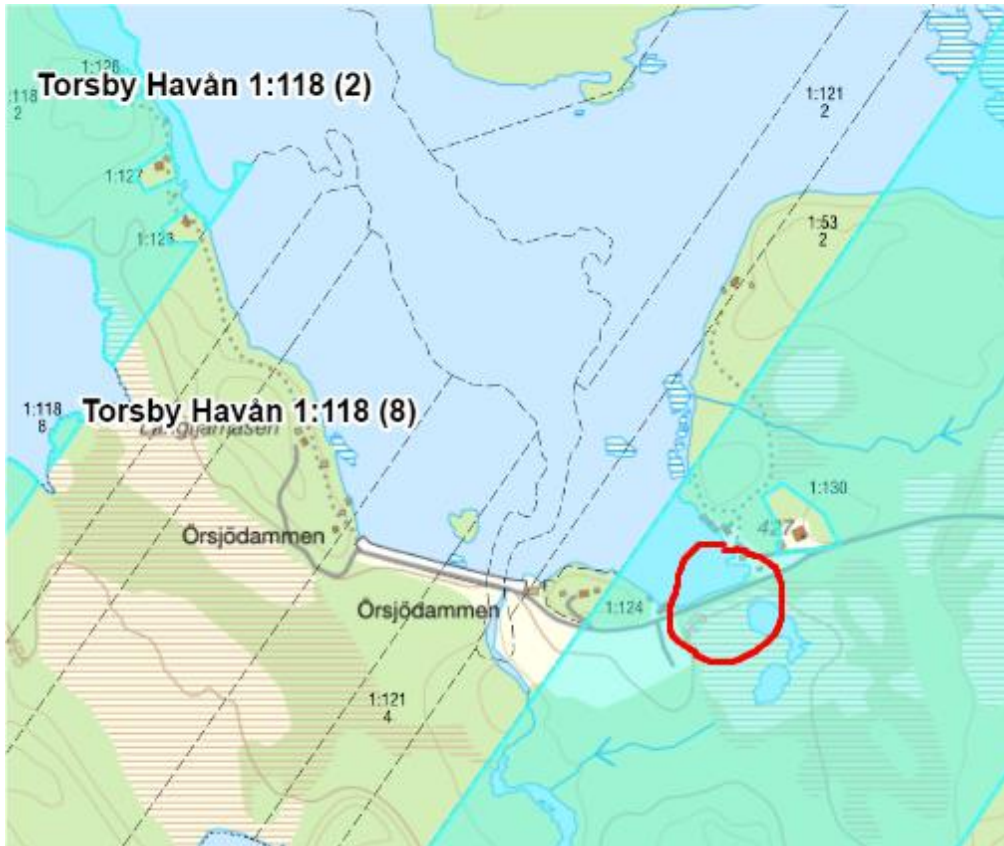
Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 43. Utklipp från avtals servitutet som visar upplåtet område. Det är från den svartvita kartan svårt att avgöra servitutsområdets begränsning. Jämför med figur 44 nedan.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhigten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---



Figur 44. Utklipp från Lantmäteriets karta som visar området som berörs av servitutet i sydöstra delen av sjön (inringat i rött). Dambyggnaden syns till vänster, utanför blåmarkerad fastighet.

Avtalsservitutet upprättades år 2013 och skrevs in av inskrivningsmyndigheten året därpå. Servitutet ger härskande fastighet rätt att för all framtid ta i anspråk och nyttja de markområden om ca 1400 m<sup>2</sup> som markerats på bifogad karta. Genom höjning av befintlig regleringsdamm samt förstärkningsåtgärder på slänt och dammtå får dammkroppen och dammkrönet en bredare bas. Ägare till härskande fastighet är Tåsans Kraftaktiebolag.

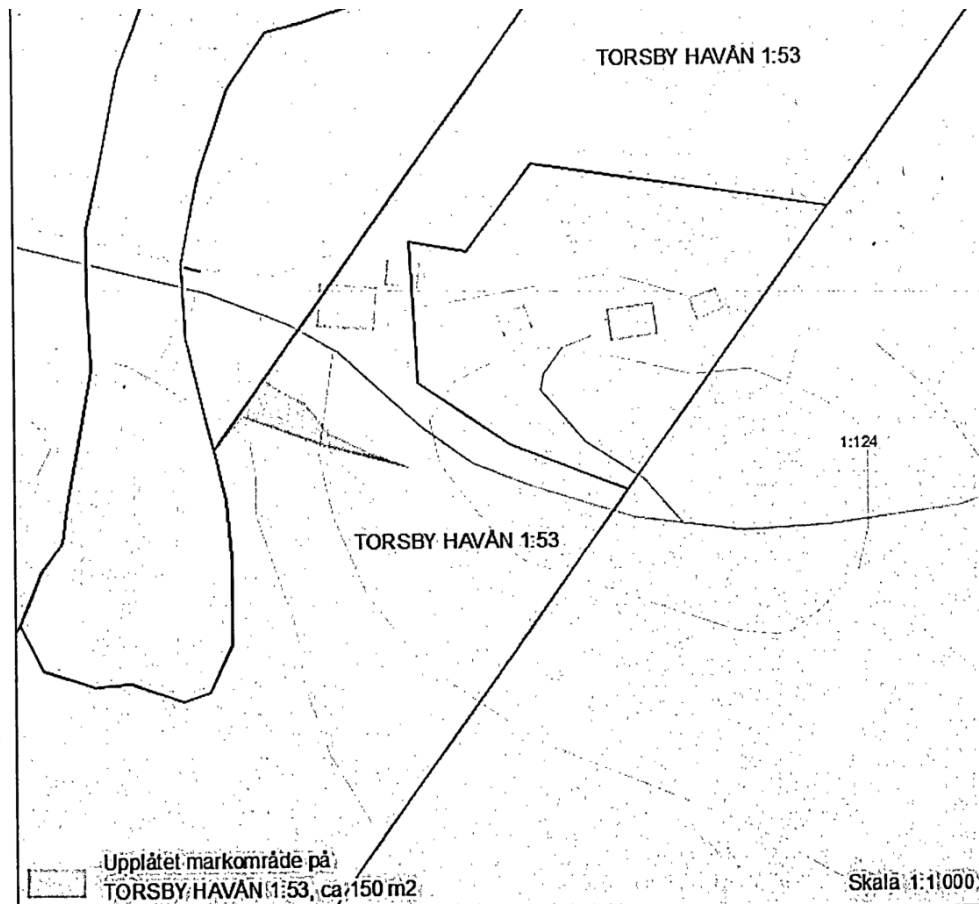
#### 4.3.4 Torsby - Akt 1737IM-14/16819.1

Län: Värmland

Härskande fastigheter: Torsby Hole 3:1

Tjänande fastigheter: Torsby Havån 1:53

Ändamål: Dammanläggning



Figur 45. Utklipp från avtalsservitutet som visar servitutsområdet som berörs. Det är från den svartvita kartan svårt att avgöra servitutsområdets begränsning. Jämför med figur 46 nedan.





Figur 46. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar området som berörs (inringat i rött).

Servitutet upprättades nästan samtidigt som det föregående avtalsservitutet (avsnitt 4.3.3) år 2013 och skrevs in av inskrivningsmyndigheten år 2014. Härskande fastighet är samma som ovan. Avtalen är nästan identiska med varandra och ger således härskande fastighet rätt att för all framtid ta i anspråk och nyttja de markområden av Torsby Havån 1:53 om ca 150 m<sup>2</sup> som markerats i bifogad karta. Genom höjning av befintlig regleringsdamm samt förstärkningsåtgärder samt på slänt och dammtå får dammkroppen och dammkrönet en bredare bas.

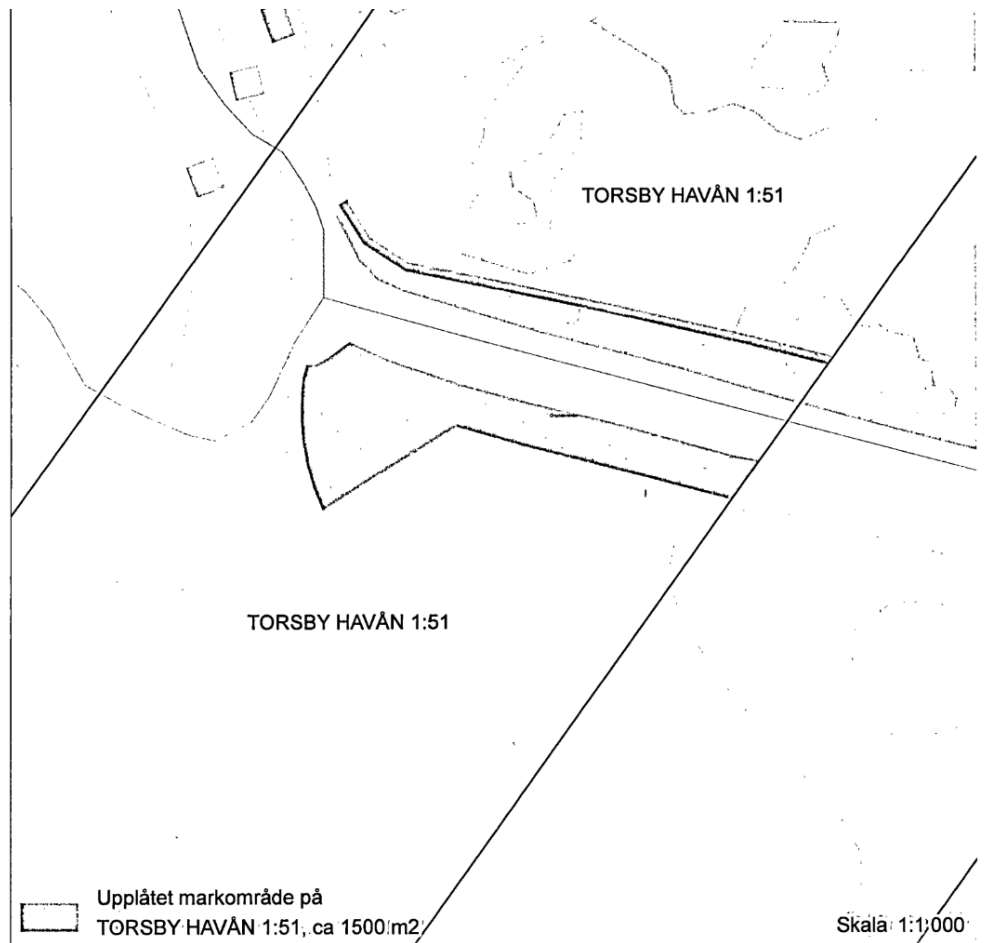
#### 4.3.5 Torsby - Akt 1737IM-14/16803.1

Län: Värmland

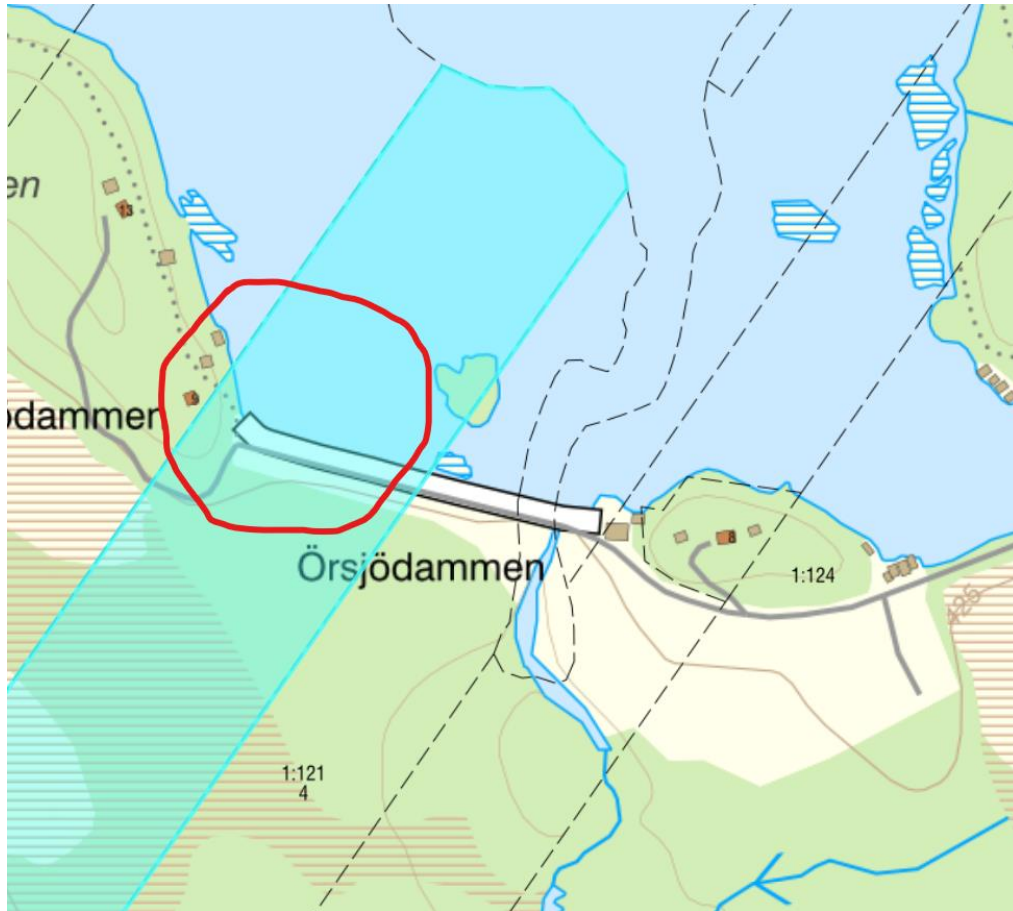
Härskande fastigheter: Torsby Hole 3:1

Tjänande fastigheter: Torsby Havån 1:51

Ändamål: Dammanläggning



Figur 47. Utklipp från avtalsservitutet som visar servitutsområdet. Det är från den svartvita kartan svårt att avgöra servitutsområdets begränsning. Jämför med figur 48 nedan.



Figur 48. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar området som berörs (inringat i rött)..

Servitutet upprättades i samband med de två tidigare servituterna (avsnitt 4.3.3-4) och skrevs in av inskrivningsmyndigheten år 2014. Det är utformat på samma sätt som de två tidigare och ger härskande fastighet rätt att för all framtid ta i anspråk och nyttja den mark om ca 1500 m<sup>2</sup> som framgår av bifogad karta. Genom höjning av befintlig regleringsdamm samt förstärkningsåtgärder på slänt och dammtå får dammkroppen och dammkrönet en bredare bas.

#### 4.3.6 Torsby - Akt 1737IM-14/18712.1

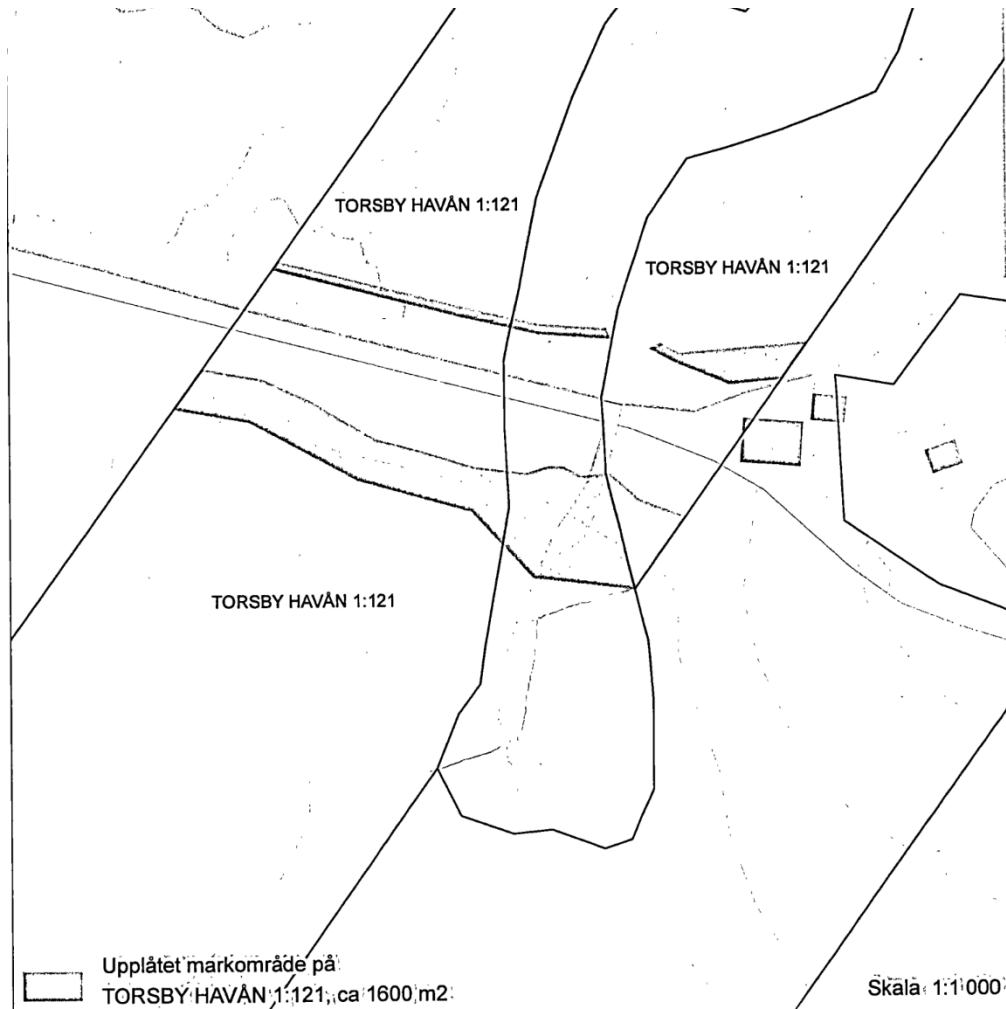
Län: Värmland

Härskande fastigheter: Torsby Hole 3:1

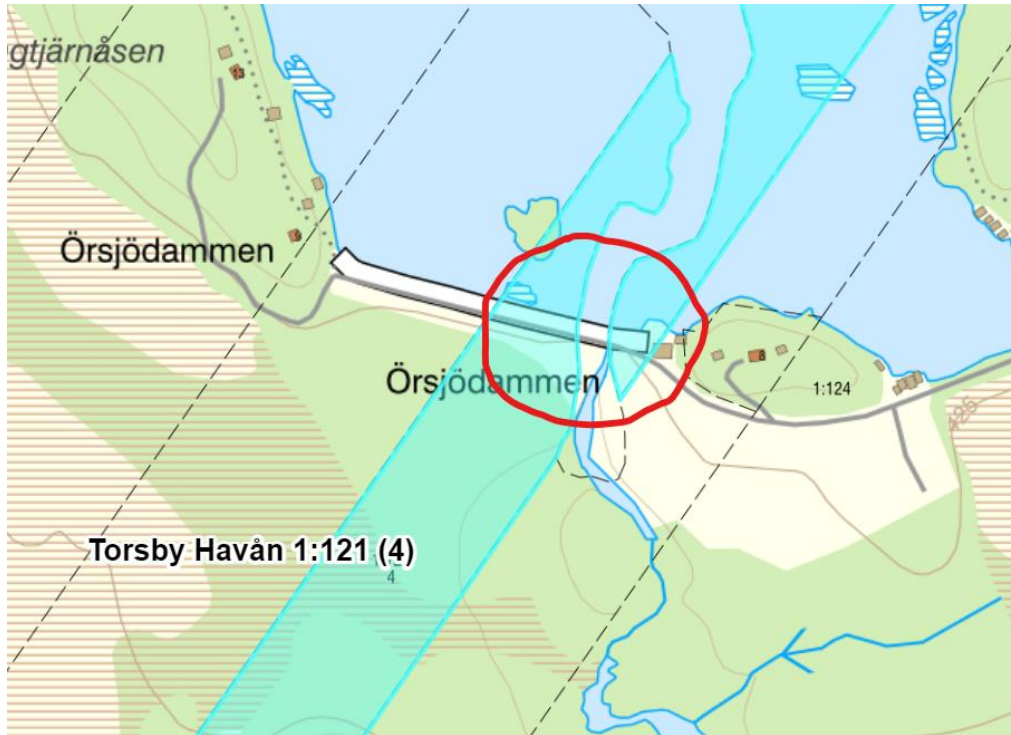
Tjänande fastigheter: Torsby Havån 1:121

Ändamål: Fördämning

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 49. Utklipp från avtalsservitutet som visar servitutsområdet. Det är från den svartvita kartan svårt att avgöra servitutsområdets begränsning. Jämför med figur 50 nedan.



Figur 50. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar området som berörs av servitutet (inringat i rött).

Avtalsservitutet upprättades i samband med de tre föregående servituten (avsnitt 4.3.3-5) och skrevs in av inskrivningsmyndigheten år 2014. Avtalet är utformat på samma sätt som de tre tidigare och ger härskande fastighet rätt att för all framtid ta i anspråk och nyttja marken om ca 1600 m<sup>2</sup>, som markerats på bifogad karta. Genom höjning av befintlig regleringsdamm samt förstärkningsåtgärder på slänt och dammtå får dammkroppen och dammkrönet en bredare bas. Vad som noteras på det här servitutet i jämförelse med de tre föregående är att ändamålet här är "fördämning" istället för "dammanläggning", eftersom ån som däms rinner ut inom berört servitutsområde.

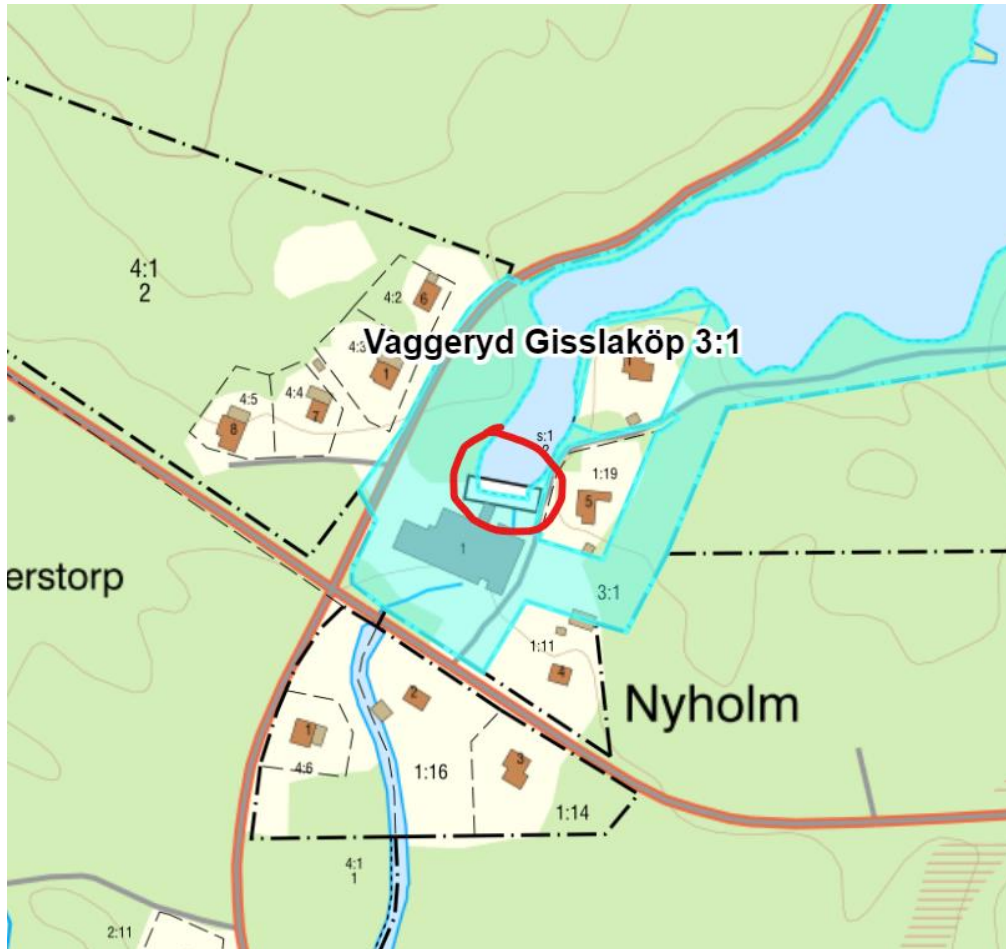
#### 4.3.7 Vaggeryd - Akt 06-IM2-52/1702.1

Län: Jönköpings län

Härskande fastigheter: Vaggeryd Gisslaköp 3:1

Tjänande fastigheter: Vaggeryd Mosshult 2:2

Ändamål: Regleringsdamm mm



Figur 51. Utklipp från Lantmäteriets karta som visar del av den fastighet som berörs av servitutet och sjön Stensjön. Dambyggnaden syns till vänster (inringad i rött).

Avtalet från 1952 mellan fabrikören Carlsson (ägare av vattenkraftverket) och lantbrukaren Johansson med hustru tituleras "avtal angående rätt till vattenuppdämning m.m." och berör rättigheter som att ägaren av vattenkraftverket ska ha rätt att bibehålla regleringsdammen i Stensjöns utlopp samt rätten att reglera vattenståndet i sjön. Hur mycket sjön får höjas genom dämningen anges genom mässingsdubb i ett klippblock, och lägsta vattennivå är 170 cm under denna nivå. Man anger även att verksägaren skall äga rätt att upprensa avloppsån mellan Stensjön och Lomsjön. Det är värt att notera att Lomsjön är belägen ca. 4,5 km uppströms enligt dagens kartor. Avtalet fortsätter sedan med att fastslå en mindre ersättning för skada på mark tillhörande makarna Johansson på grund av dämningen, samt för vattenavtappning från Stensjön. Slutligen anges även en mindre ersättning för omläggning av två broar och höjning av en ägoväg, allt norr om sjön.

#### 4.3.8 Jönköping - Akt 06-IM1-88/5674

Län: Jönköpings län

Härskande fastigheter: Jönköping Hällstorp 4:1

Tjänande fastigheter: Jönköping Konungsö 1:6

Ändamål: Regleringsdamm



Figur 52. Utklipp från Lantmäteriets karta som visar Hällstorp 4:1. På skifte 1 ser vi en dammanläggning i norra delen av övre vattenkroppen, på skifte 3 syns ytterligare en dammanläggning, också den i norra delen av den nedre vattenkroppen. Anläggningarna är i utloppen eftersom vattnet rinner norrut från Barnarpsjön, som skymtas längst ner till höger i bild, och slutligen mynnar ut i Vättern.

Avtalet från 1988 är mellan fastighetsägarna av Hällstorp 4:1 och Konungsö 1:6 där den senare är tjänande. Ägaren till Hällstorp 4:1, Södra Vätterns Kraft AB, önskar säkra sin rätt till att reglera vattnets avrinning ur Lovsjön. Det är oklart om Lovsjön är den som idag heter Barnarpsjön, men det får antas att så är fallet. Mer specifikt vill man få rätt att bibehålla regleringsdammen och i erforderlig omfattning få tillträde till angränsande fastighet för skötsel, reparation och underhåll. Bolaget förbinder sig tillse att minsta möjliga intrång eller olägenhet orsakas av tillträdet, men skulle skada uppstå förbinder sig bolaget att såvitt det är möjligt återställa marken. Vilken av de två dammarna det gäller framgår inte, det är däremot många rättigheter inskrivna på fastigheten och fler än den aktuella har inte beställts ut av författarna. Det går dock inte att avgöra vilken av de två dammanläggningarna servitutet gäller utifrån den information som tagits fram.

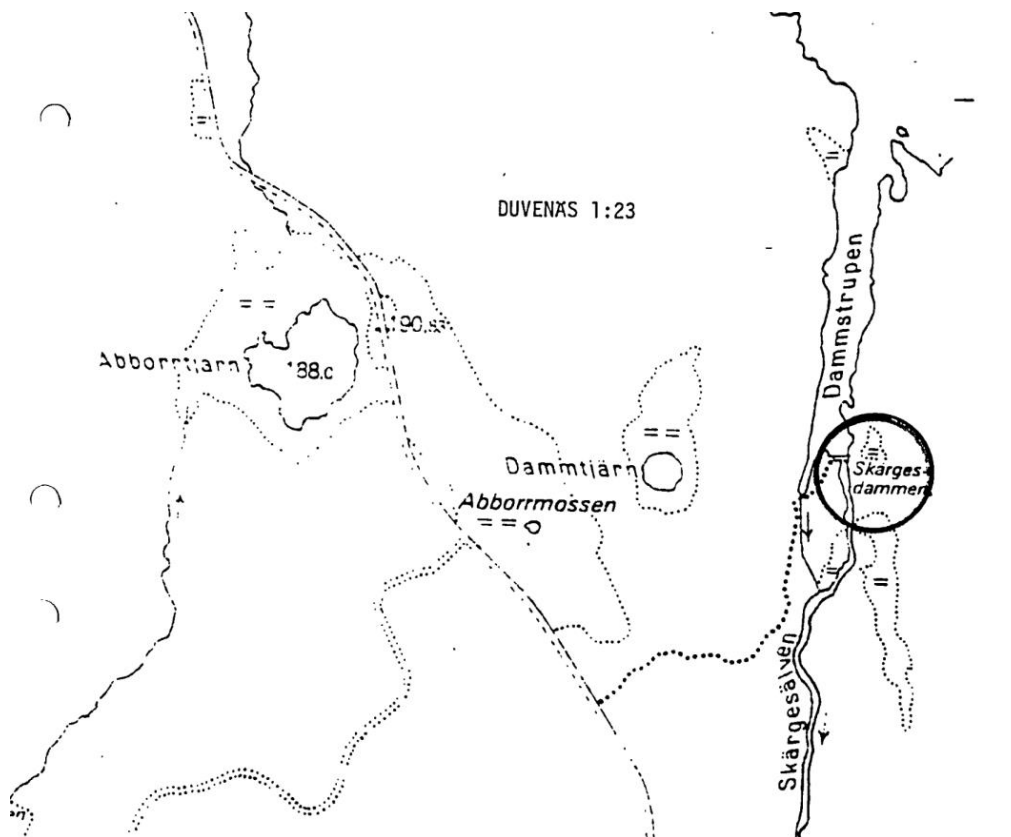
#### 4.3.9 Forshaga & Hagfors - Akt 1783IM-14/12203.1

Län: Värmland

Härskande fastigheter: Forshaga Hällekilstorp 1:13

Tjänande fastigheter: Hagfors Duvenäs 1:23

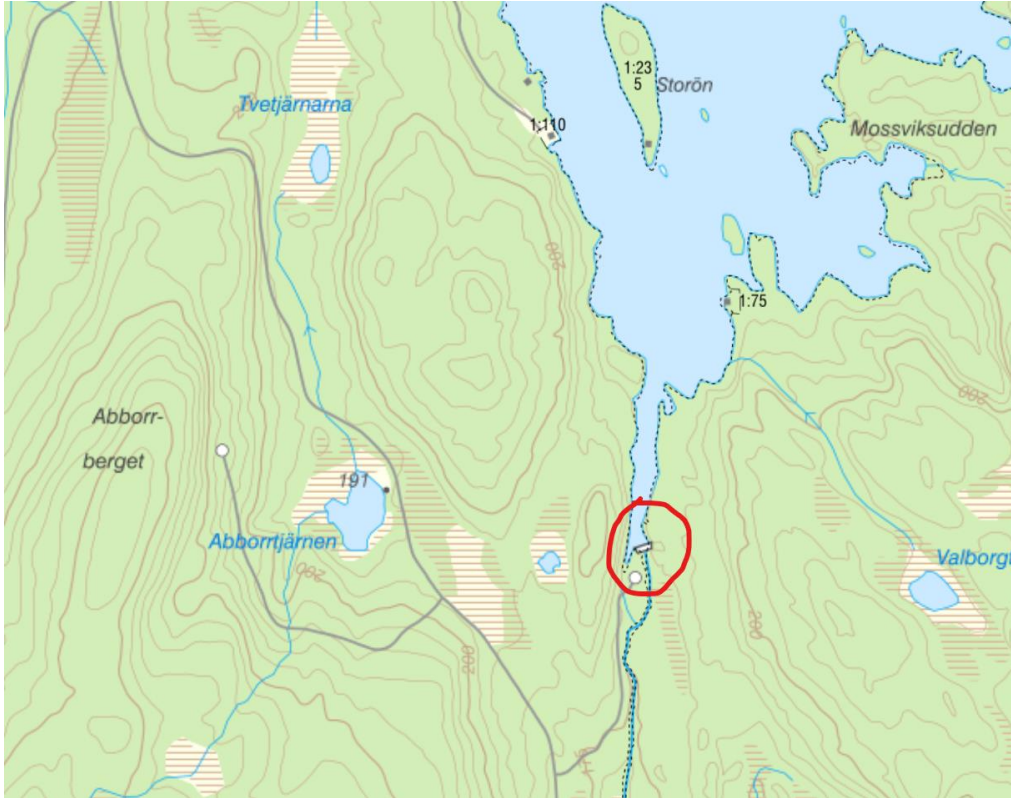
Ändamål: Damm



Figur 53. Utklipp från avtalservitutet som visar dammens läge.



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhigen kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

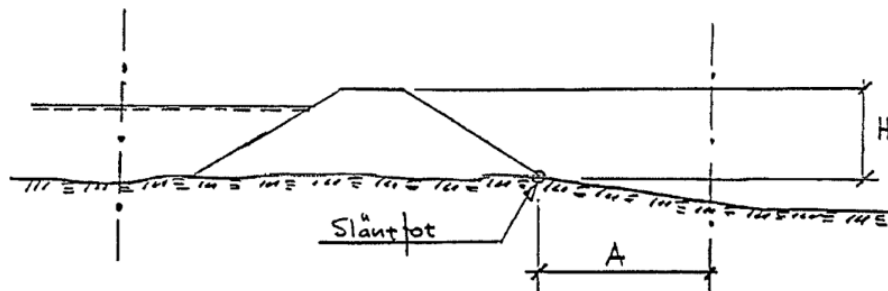
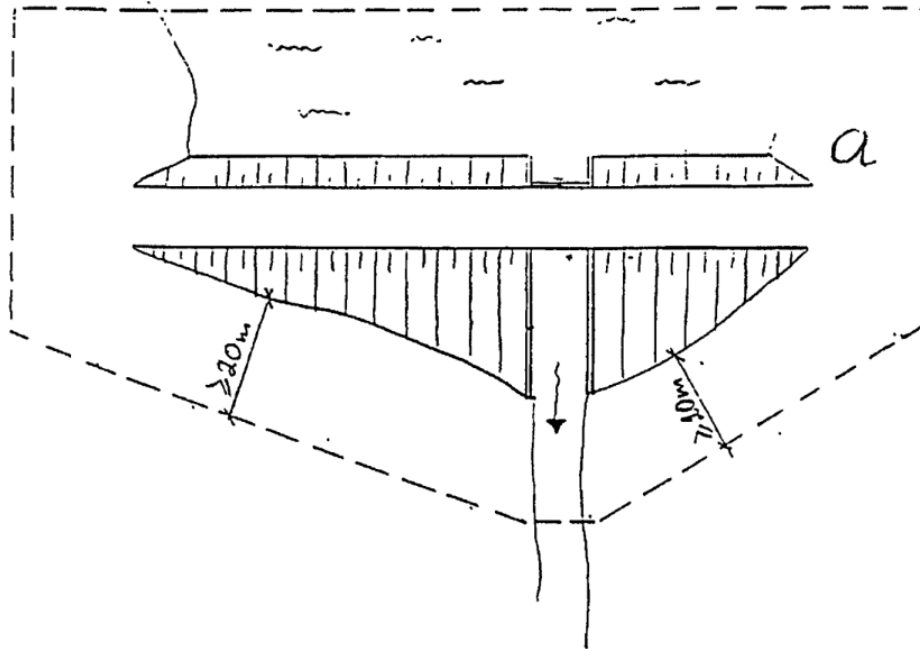


Figur 54. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar dammen i fråga. Figuren visar samma område som utklippet från avtals servitutet, se figur 53 ovan.

Avtalsservitutet upprättades år 2014 i samband med att man dödade ett avtals servitut från år 1996 som avsåg samma damm och i allt väsentligt hade samma innehåll som det nya avtalet. Servitutet ger härskande fastighet "[...] rätt att inom område a reglera, underhålla och förnya befintlig damm med anordningar. Området a definieras som dammplatsen och ett område runt själva dammbyggnaden med ett avstånd (A) från släntfoten som är lika med dammens höjd (H) dock minst 20 meter, se figur 55 nedan. Dämningen sker med stöd av vattendom." Utöver rättigheterna som framgår ovan ingår även en underhållsskyldighet som innebär ett fullständigt ansvar för dammen. Det finns även en punkt i avtalet som säger att "[v]id ansökan till Mark- och miljödomstolen om utrivning skall [ägaren till tjänande fastighet] ej motsätta sig utrivning eller yrka ersättning för detta."

Den uppmärksamme läsaren noterar att figur 55 nedan är i det närmaste en kopia av figur 6 under avsnitt 4.1.1, bortsett från att minsta avståndet mellan släntfot och fastighetsgräns ändrats från 10 meter till 20 meter.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 55. Utklipp från avtalsservitutet som visar området a, samt avstånden A och H som begränsar servitutsområdet.

#### 4.3.10 Hagfors - Akt 1783IM-14/10631.1

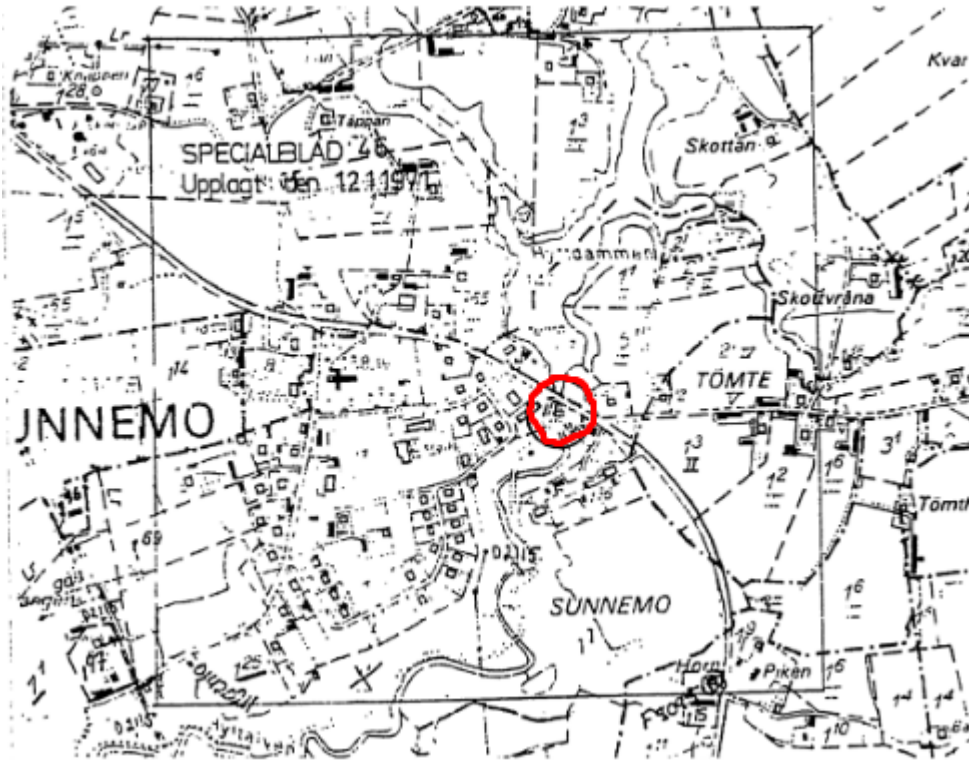
Län: Värmland

Härskande fastigheter: Hagfors Björkil 1:14

Tjänande fastigheter: Hagfors Sunnemo 1:1

Ändamål: Damm

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 56. Utklipp från avtalsservitutet som visar (inringat) servitutsområdet. Härskande fastighet är belägen norr om det område som visas på kartan.



Figur 57. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar dammen som avtalet avser.

Servitutet upprättades år 2014 och skrevs in av inskrivningsmyndigheten samma år. Avtalet ger härskande fastighet rätt att “[...] inom området a reglera, underhålla och förnya befintlig damm med anordningar. Området a definieras som dammplatsen och ett område runt själva dammbyggnaden med ett avstånd (A) från släntfoten, som är lika med dammens höjd (H) dock minst 20 meter. Dämningen sker med stöd av vattendom 1938-06-15.” Avtalet är utformat på samma sätt som det föregående avtalservitutet (se avsnitt 4.3.9), och inbegriper således samma underhållsansvar och villkor om en eventuell framtida utrivning av dammen. För området a och avstånden A och H som nämns hänvisar vi till figur 55 under avsnitt 4.3.9, då det är i allt väsentligt samma bilaga som tillagts båda avtalen.

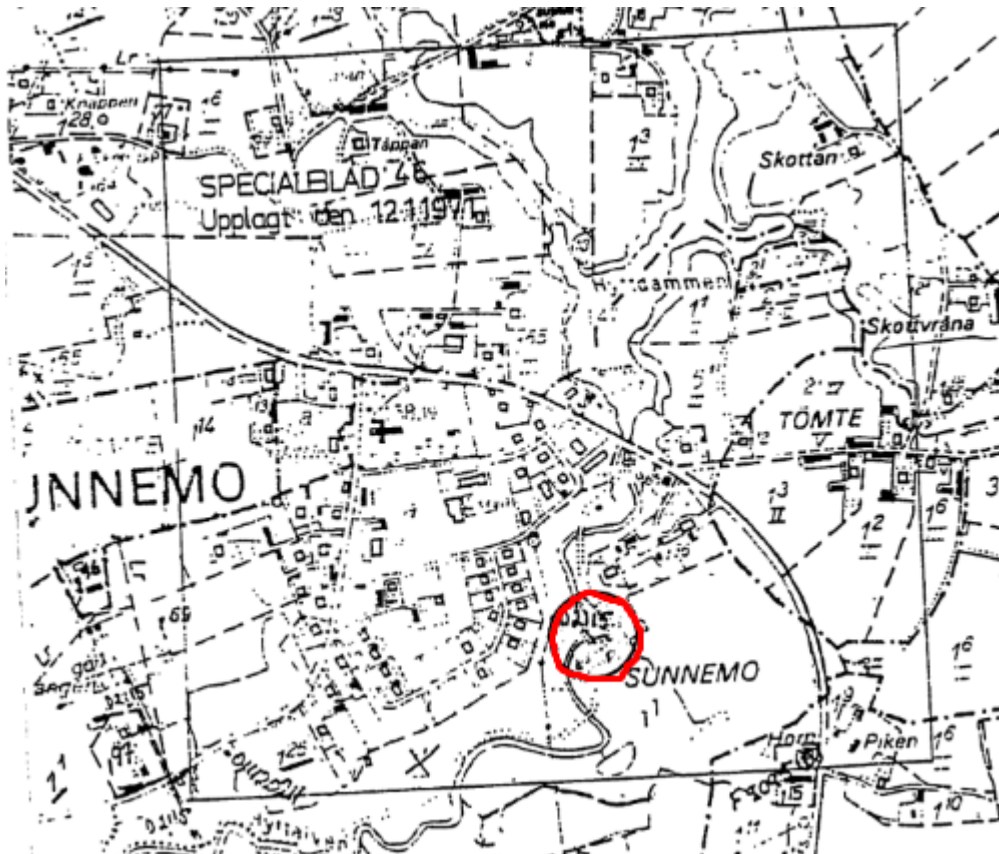
#### 4.3.11 Hagfors - Akt 1783IM-14/10632.1

Län: Värmland

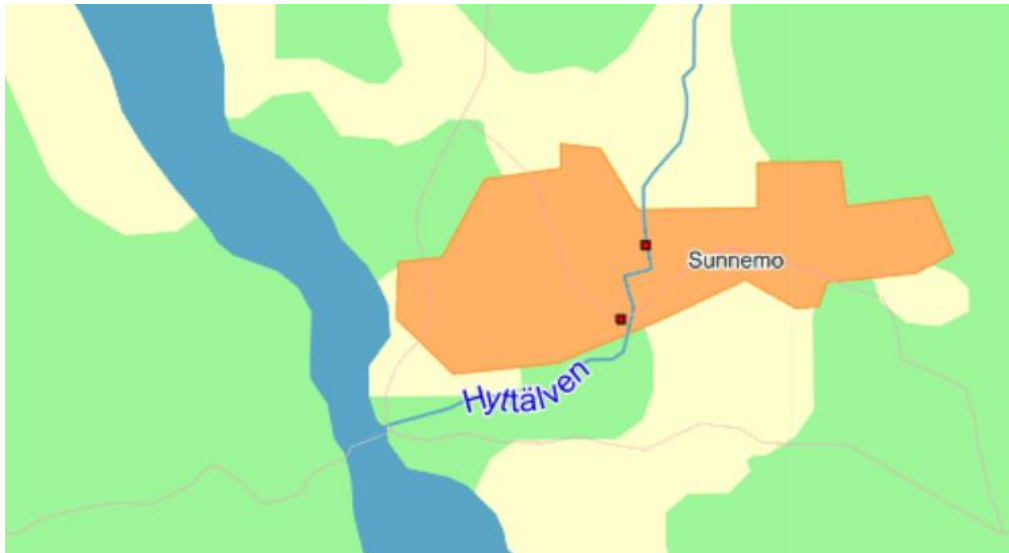
Härskande fastigheter: Hagfors Björkil 1:14

Tjänande fastigheter: Hagfors Sunnemo 1:1

Ändamål: Damm



Figur 58. Utklipp från avtalservitutet som visar (inringat) servitutsområdet. Härskande fastighet är belägen norr om det område som visas på kartan.



Figur 59. Utklipp från SMHI:s Damm- och Sjöregister som visar dammarnas belägenhet (de röda punkterna). Den övre dammen är den som avses med avtals servitutet under avsnitt 4.3.10, och den nedre är den som avses i det här avsnittet.

Avtalet är upprättat samtidigt som det föregående (se avsnitt 4.3.10), skrevs in samma dag och innehåller samma bestämmelser.

#### 4.3.12 Gävle - Akt 21-IM1-54/488.1

Län: Gävleborgs län

Härskande fastigheter: Gävle Mackmyra 12:1

Tjänande fastigheter: Gävle Mackmyra 17:5, Gävle Mackmyra 28:1, Gävle Valbo-Bäck 6:1

Ändamål: Damm mm

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

Avtal.

Genom Österbygdens Vattendomstols lagakraftvunna dom den 10 september 1949 i ansökningsmål angående reglering av vattenframrinningen i Gavleån vid Ön /Mackmyra/ inom Valbo socken, Gävleborgs län, m.m. /Ans.D. 96/1946/ - nedan kallad domen - ha bruksägaren och bolaget, för bättre tillgodogörande av vattenkraften vid den tillhöriga anläggningar i den högra av de två grenar som Gavleån bildar vid Ön /Mackmyra/, erhållit tillstånd för all framtid att uppdämma vattnet vid förgreningspunkten mellan åns båda grenar till höjden + 54,00 m i Sveriges officiella höjdsystem och, då vattenföringen i Gavleån vid förgreningspunkten understiger 20 m<sup>3</sup>/s, överföra vatten från den vänstra till den högra grenen av ån, dock med skyldighet att i den vänstra ågrenen alltid framsläppa en vattenmängd av minst 0,25 m<sup>3</sup>/s, samt berättigats att ha sådan påsädling å skibordet vid intaget i Mackmyra Bruks damm i övreta delen av den högra grenen, som erfordras för regleringens genomförande, varjämte den utskovsdamm vilken uppförts över de två fåror som den vänstra ågrenen bildar på platsen förklarats vara av laga beskaffenhet.

Sistnämnda damm är med sina landfästen belägen på Bäck 6<sup>1</sup> och Ön 3<sup>4</sup>, vilka fastigheter tillhöra bruksägaren.

Figur 60. Utklipp från avtalets inledning.

5.

Skulle bruksägaren brista i fullgörandet av sina skyldigheter enligt mom. 3 och 4 här ovan skall bolaget äga rätt övertaga dessa.

Kostnaderna för dammens tillsyn, skötsel, underhåll och förnyelse, på dammen beläpande skatter och andra onera ävensom all övrig kostnad för dammen skall, oavsett vilken kontrahent som haft utgiften ifråga, delas emellan fördelas senast vid varje års slut och efter ovan angivna grund, alltså så att bruksägaren svarar för 30 % och bolaget för 70 % därav. Samma gäller beträffande ersättningen för vattenhushållningens handhavande vid dammen.

6.

Bolagets representanter skola alltid äga fritt tillträde till dammen.

7.

De bolaget genom mom. 5 och 6 här ovan tillförsäkrade rättigheterna utgöra servitut, som till försån för den bolaget tillhöriga fastigheten Ön 3<sup>12</sup> i Valbo socken skall för all framtid vila på bruksägarens fastigheter Bäck 6<sup>1</sup> och Ön 3<sup>4</sup> i samma socken.

Figur 61. Utklipp från avtalet angående vilket innehåll som utgör servitutet.

Avtalet upprättades i september år 1951 och ger kortfattat härskande fastighet rätt att på olika villkor dämna vattnet i Gavleån

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådgigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 62. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta", där de totalt fem dammar som servitutet avser är markerade med röda cirklar. Den härskande fastigheten (som har ytterligare två dammar på sig) är markerad i turkos färg.

#### 4.3.13 Fagersta - Akt 19-IM3-91/5956.1

Län: Västmanland

Härskande fastigheter: Fagersta Västanfors 11:55

Tjänande fastigheter: Fagersta Semla 11:4

Ändamål: Dammfäste

{4. nov. 2. Kanalbolaget såsom ägare av lägenheten Västanfors Kanal-  
område 1<sup>1</sup> medgiver Brukebolaget såsom ägare av fastigheten Asp-  
benning 1<sup>108</sup> att utan särskild ersättning å lägenheten Västan-  
fors Kanalområde 1<sup>1</sup> anlägga och för all framtid bibehålla damm-  
fäste, under förutsättning att kanalbanken på betryggande sätt  
förstärkes så att kanaltrafiken allt framgent kan obehindrat  
fortgå såsom förut.

Figur 63. Utklipp från avtalet.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhitheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

Det här avtalssevitutet upprättades i februari år 1942. Servitutet ger härskande fastighet rätt att på tjänande fastighet “[...] anlägga och för all framtid bibehålla dammfäste, under förutsättning att kanalbanken på betryggande sätt förstärkes så att kanaltrafiken allt framgent kan obehindrat fortgå såsom förut.” Sedan avtalet upprättades har ett antal olika fastighetsbildningsåtgärder skett, vilket har gjort att dagens härskande respektive tjänande fastigheter är andra än de som nämns i avtalet. Den härskande fastigheten ägs idag av Kolbäckens Kraft Kommanditbolag medan den tjänande fastigheten ägs av Strömsholms Kanalaktiebolag.



Figur 64. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst “Min karta” som visar dammen som avtalet avser.

#### 4.3.14 Kalmar - Akt 08-IM1-83/13079.1

Län: Kalmar

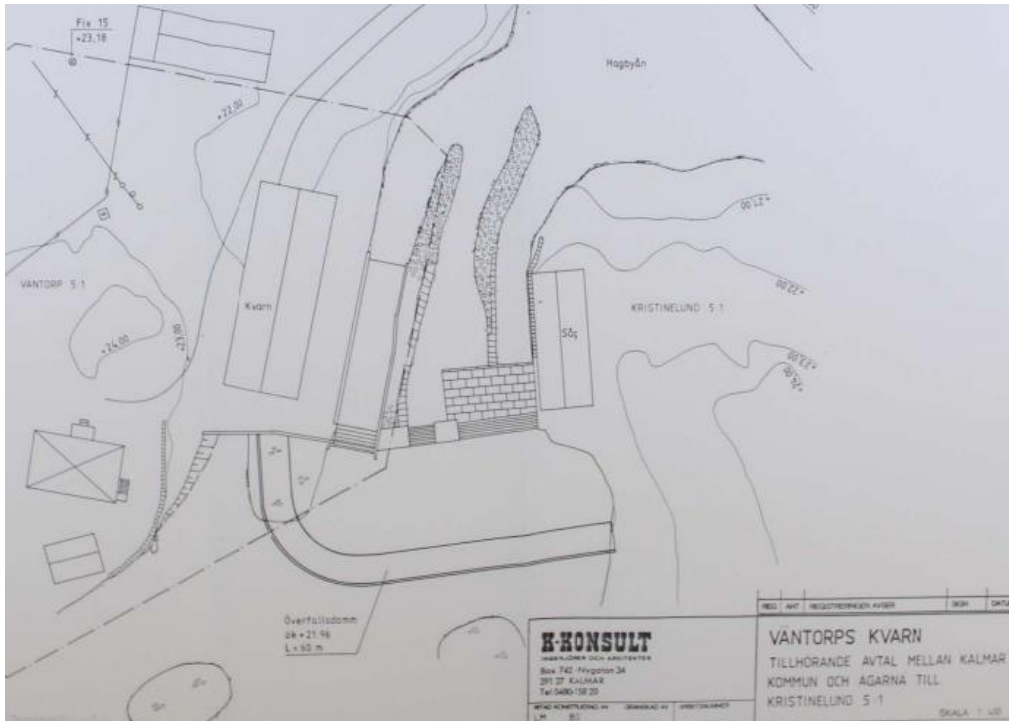
Härskande fastigheter: Kalmar Väntorp 5:1

Tjänande fastigheter: Kalmar Kristinelund 5:1

Ändamål: Överfallsdamm mm



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 65. Utklippt bilaga tillhörande avtalet som visar dammens läge.



Figur 66. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar dammen. Notera att det är den norra dammen som avses i servitutet, vilket följer av bilaga till avtalet som syns i figur 65 ovan.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

Avtalet upprättades i juni år 1983 för att kommunen skulle ta över ansvaret för den bortledning av vatten vid Vëntorps kvarn som förstärkte kommunens vattenförsörjning. Avtalet ger härskande fastighet rätt att “[...] i huvudsaklig överensstämmelse med bifogade översiktskarta [...] anlägga och för all framtid bibehålla överfallsdammen.” I övrigt innehåller avtalet de vanliga bestämmelserna om underhålls- och reparationsansvar, vilka väntat nog ligger på härskande fastighet.

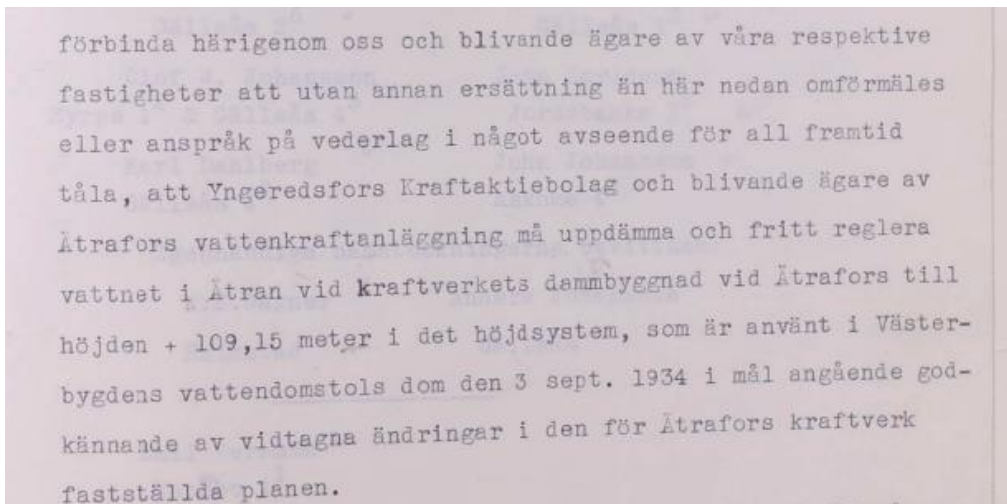
#### 4.3.15 Falkenberg - Akt 13-IM2-40/341.1

Län: Halland

Härskande fastigheter: Falkenberg Yngered 1:13

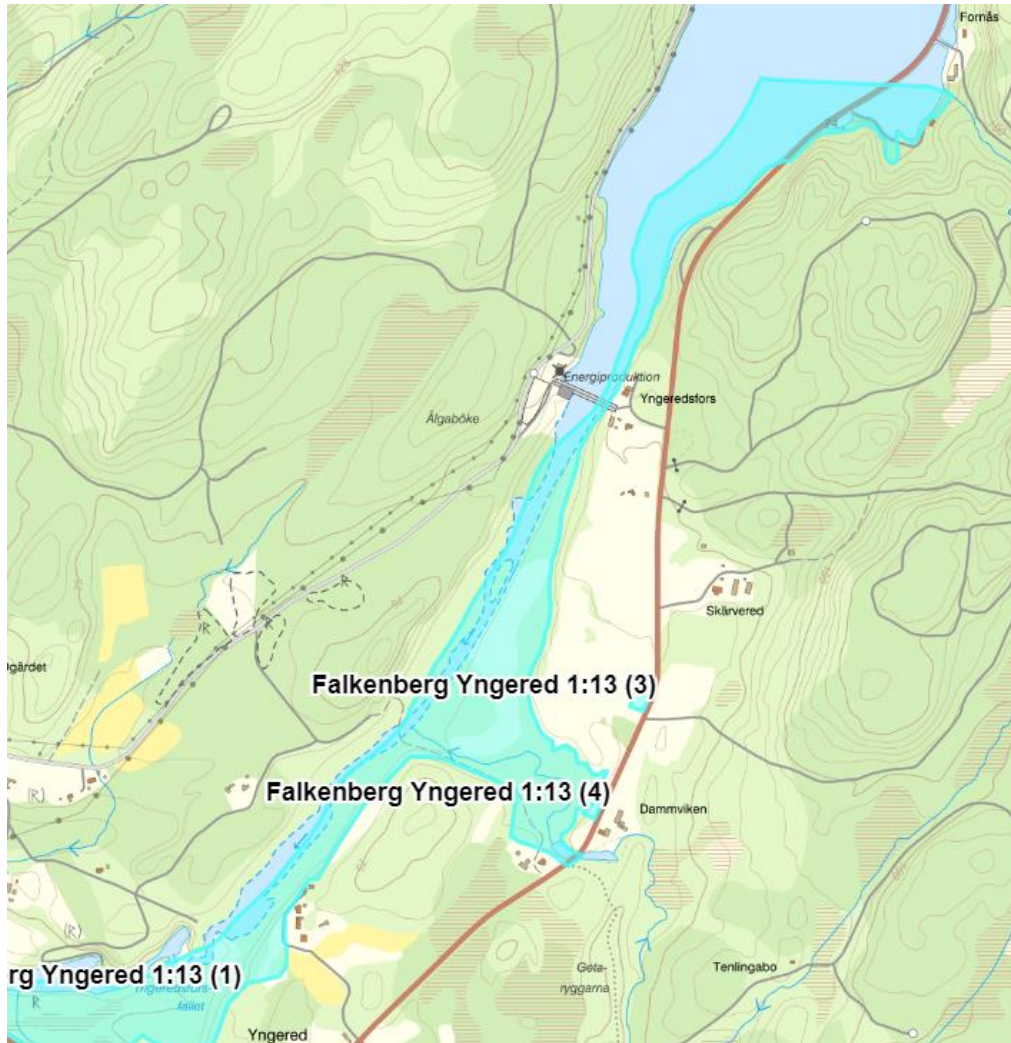
Tjänande fastigheter: Falkenberg Bäckagård 1:5-1:6, 1:13, Falkenberg Okome-Backagård 2:2, Falkenberg Rävige 2:23, Falkenberg Gällsås 1:12, 4:16, Falkenberg Jordsbacka 1:8, Falkenberg Askome 4:20, Falkenberg Hansabo 1:1

Ändamål: Damm



förbinda härigenom oss och blivande ägare av våra respektive fastigheter att utan annan ersättning än här nedan omförmäles eller anspråk på vederlag i något avseende för all framtid tåla, att Yngeredsfors Kraftaktiebolag och blivande ägare av Ätrafors vattenkraftanläggning må uppdamma och fritt reglera vattnet i Ätran vid kraftverkets dammbyggnad vid Ätrafors till höjden + 109,15 meter i det höjdsystem, som är använt i Västerbygdens vattendomstols dom den 3 sept. 1934 i mål angående godkännande av vidtagna ändringar i den för Ätrafors kraftverk fastställda planen.

Figur 67. Utklipp från avtalsservitutet från år 1934.



Figur 68. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst “Min karta” som visar del av den härskande fastigheten. Figuren visar även läget för dammen (där det står “energiproduktion”). Tjänande fastigheter ligger söderut/sydväst i förhållande till figuren och utgör mark- och vattenområden längs med Ätran.

Avtalsservitutet upprättades i januari år 1940 och ger härskande fastighet rätt att “[...] uppdämma och fritt reglera vattnet i Ätran vid kraftverkets dammbyggnad vid Ätrafors [i enlighet] med vattendomstolens dom den 3 sept. 1934 [...]” Det framgår också av avtalet att ersättning för intrånget och för dittills komna samt eventuellt framtida skador på mark (och övriga skador) redan utgått i samband med upplåtelsen.

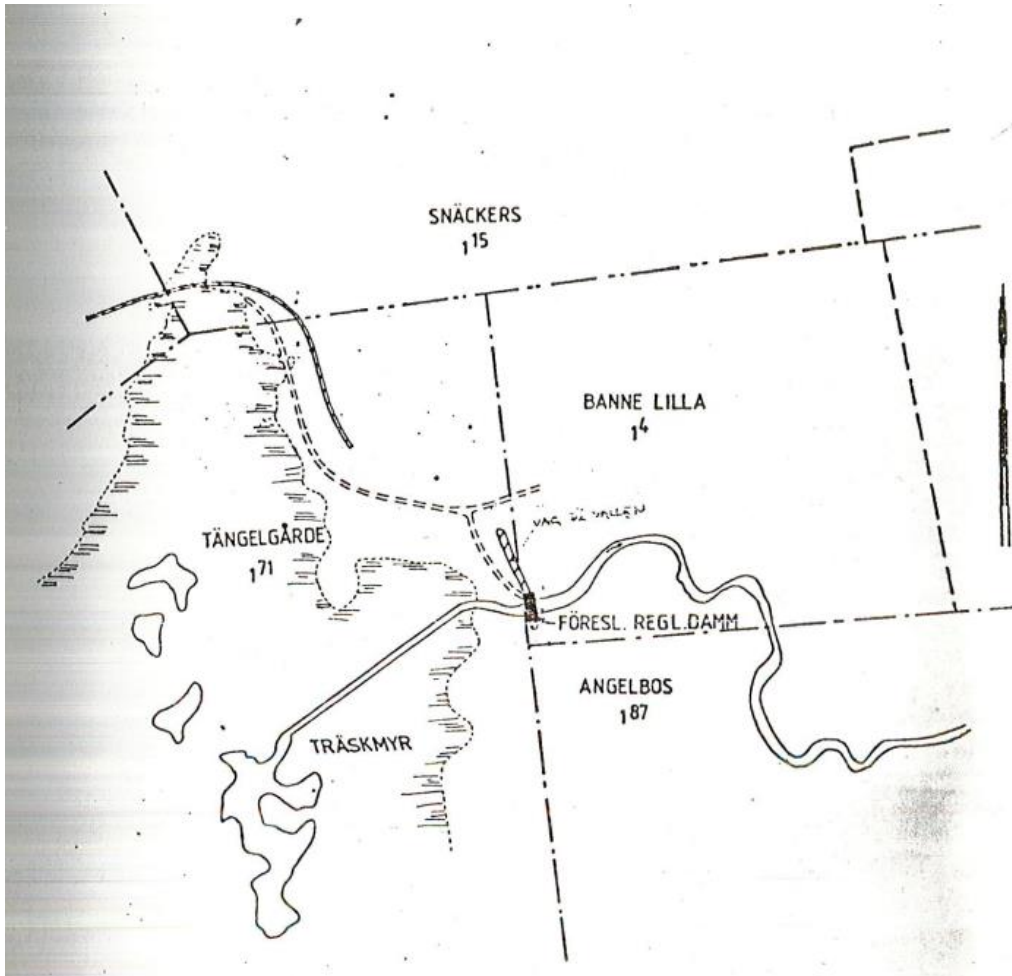
#### 4.3.16 Gotland - Akt 09-IM1-79/1022

Län: Gotland

Härskande fastigheter: Gotland Lärbro Nors 1:16-17, Gotland Lärbro Norrvange 1:24

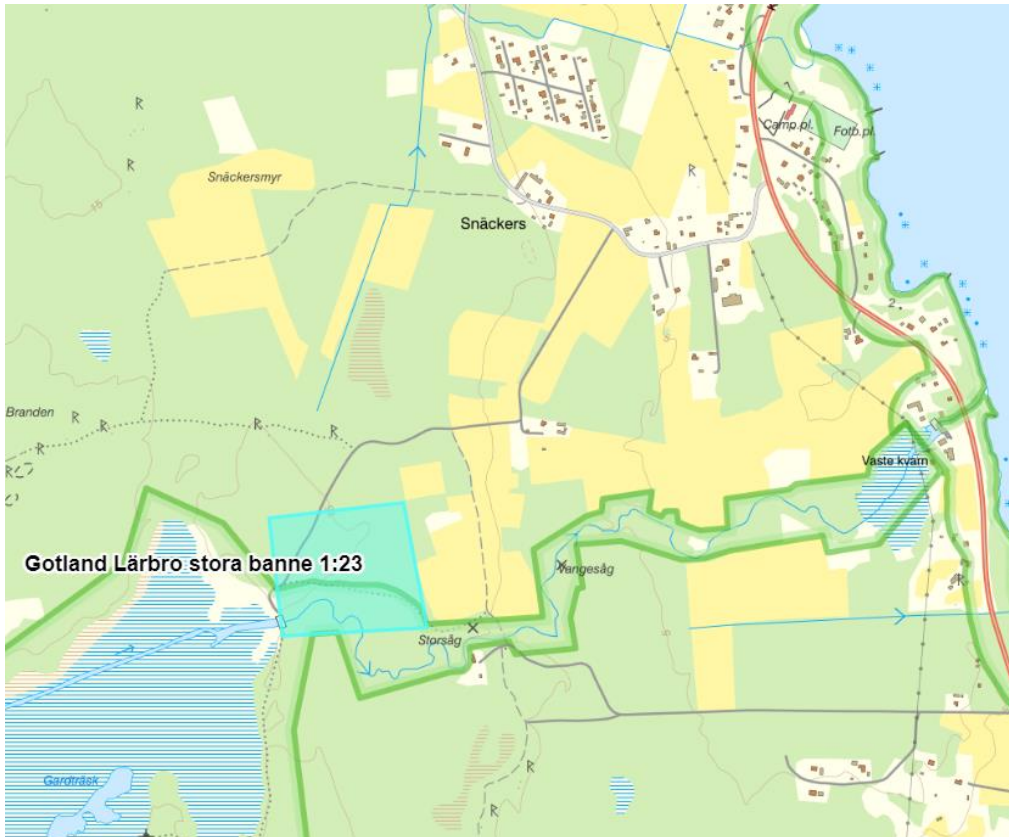
Tjänande fastigheter: Gotland Lärbro Stora Banne 1:23

Ändamål: Regleringsdamm mm

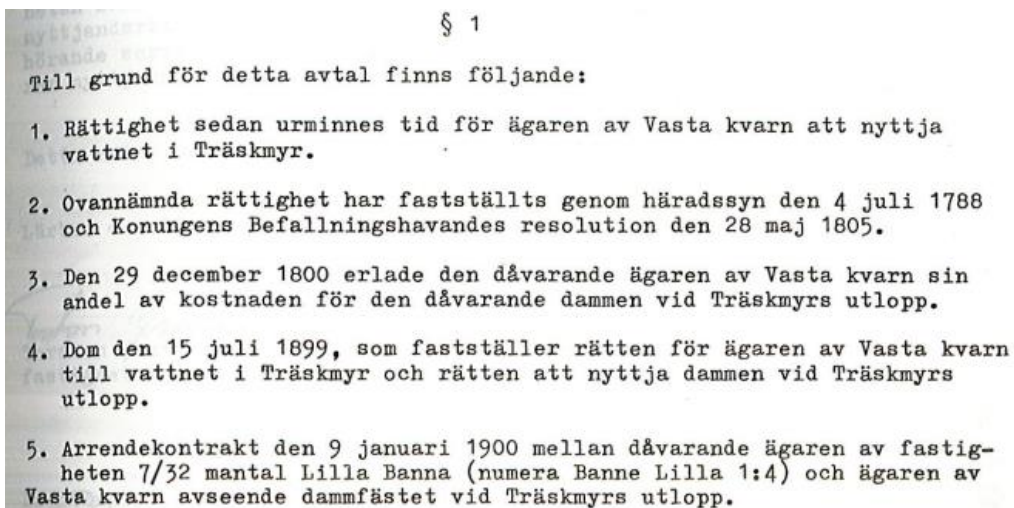


Figur 69. Utklipp från avtalsservitutet som visar området med läget för den då föreslagna dammen.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådhigten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 70. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar tjänande fastighet (med dammen på). Rakt österut ligger Vaste kvarn som avses i servitutet, där de tre härskande fastigheterna också är belägna.



Figur 71. Utklipp från avtalsservitutet som visar under vilka omständigheter avtalet upprättades.

## Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

Avtalsservitutet upprättades i januari år 1979 och baserades på ett antal olika sedan tidigare gällande rättigheter (se figur 71 ovan). Avtalet ger härskande fastigheter rätt att inom i avtalet angivet område “[...] uppföra och för all framtid bibehålla och nyttja en regleringsdamm, samt rätt att från befintlig väg anlägga och nyttja väg fram till regleringsdammen.” Rättigheterna är förenade med skyldigheten att orsaka minsta möjliga intrång och olägenheter vid anläggnings-, reparations- och underhållsarbeten samt att delta i underhållet av den väg som var befintlig vid servitutets upprättande.

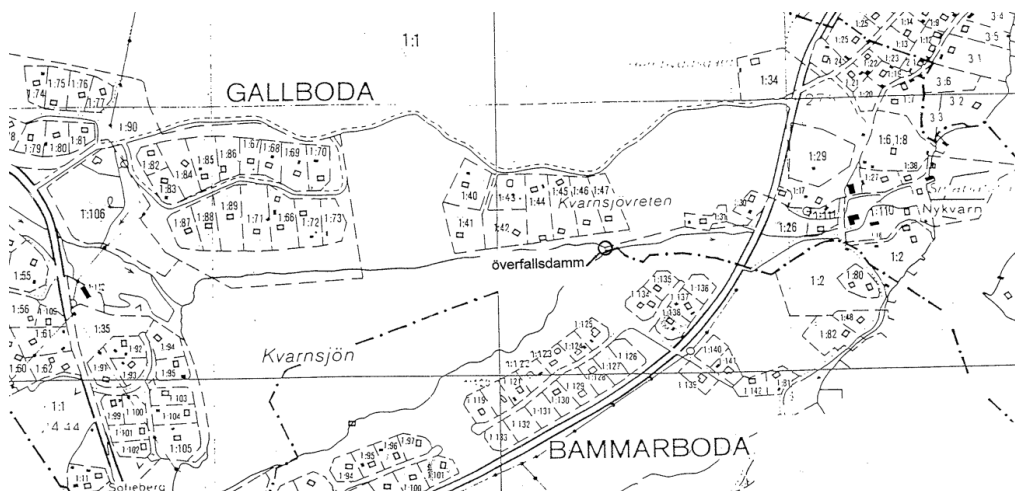
### 4.4 Gemensamhetsanläggningar

I detta avsnitt undersöks gemensamhetsanläggningar som bildats för dammändamål. Jämfört med avtalsrättigheter är detta en lösning som kan innefatta många fastigheter. Genom att analysera vilka typer av dammanläggningar som drivs med hjälp av gemensamhetsanläggningar kan nya perspektiv på behovet av vattenrättslig rådgivning utredas.

Läsaren bör från avsnittet ta med sig att gemensamhetsanläggningar är en relativt sällsynt lösning som främst verkar ha använts för att anlägga till exempel spegeldammar. Bara ett av fallen används för att ta vara på vattenkraften för elkraftproduktion.

#### 4.4.1 Österåker - Akt 0117-95/44

Anläggning: Österåker Gallboda GA:1  
Förvaltning: Bevara kvarnsjön samfällighetsförening  
Län: Stockholms län  
Delägare: 59 fastigheter  
Ändamål: Överfallsdamm



Figur 72. Utklipp av förrättningskartan ur förrättningsakten från 1995. Kartan visar området, kvarnsjön samt lokationen av överfallsdammen.

En ideell föreningen, Rädda Kvarnsjön, som i samförstånd med Österåkers kommun låtit bygga en damm för att höja vattennivån i Kvarnsjön. Föreningen skötte drift och underhåll av dammen i Kvarnsjön genom att en årlig avgift om 100 kr / medlem togs ut. Ett krav från kommunens sida vid byggnationen var att drift och underhåll av dammen skulle tas över av fastighetsägarna runt dammen, för att överföra ansvaret till just fastighetsägarna bildades en gemensamhetsanläggning med förvaltning genom samfällighetsförening. Då ingen fastighet kunde anses behöva dammen för sitt ändamålsenliga utnyttjande, bara för värdehöjande faktorer som att njuta av en öppen vattenspegel, förblev det frivilligt att gå med i samfällighetsföreningen. Fastigheter som låg i direkt anslutning till vattnet skulle ha dubbla andelstalet jämfört med fastigheter som ej låg vid vattenbrynet. Den ideella föreningen Rädda Kvarnsjön ersätts och läggs ner i samband med dess inrättande.

#### 4.4.2 Falköping - Akt 1499-49

Anläggning: Falköping Öjelunda GA:5

Förvaltning: Delägarförvaltad

Län: Västra Götalands län

Delägare: Falköping Öjelunda 4:1, Öjelunda 5:1 samt avstyckningslott A (Öjelunda 4:2)

Ändamål: Dammfästen/dämningsbord



Figur 73. Utklipp från Lantmäteriets karttjänst "Min karta" som visar Falköping Öjelunda 4:2 (avstyckningslott A i akten), där dammen är belägen.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder



Figur 74. Utklipp av förrättningskartan ur förrättningsakten från 1998. I rött är dammfästena markerade.

Anläggningen består av 2 st, vid beslutet redan existerande, dammfästen/dämningsbord, betecknade A och B i kartan. Dammarna (y & z) är sammankopplad till Ätran via två punkter, ena är utan namn i norr och den andra är via Rosabäcken i söder. I anläggningsbeslutet framgår det att anläggningen ska skötas i överensstämmelse med Vattendomstolens dom den 5 juli 1988 vad avser Fingerkvarns kraftstation i Ätran, (VA 30/86). Dammfäste A ingår i kraftverksanläggningen enligt vattendomen ovan. Detta medför att tillstånd, villkor för tillstånd och andra bestämmelser i domen ska iakttas fullt ut. Dammarna i sig ska skötas på ett sådant sätt att gynnsamma förutsättningar skapas för odling av fisk och kräftor.

I en av aktbilagorna framgår det att anläggningen inrättas för att förse de tre fastigheternas gemensamma behov. I beslutet konstateras bara att gemensamhetsanläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheternas ändamålsenliga användande. I en artikel i Borås Tidning<sup>18</sup> framgår det att Fingerkvarn,

<sup>18</sup> Borås Tidning, 2008



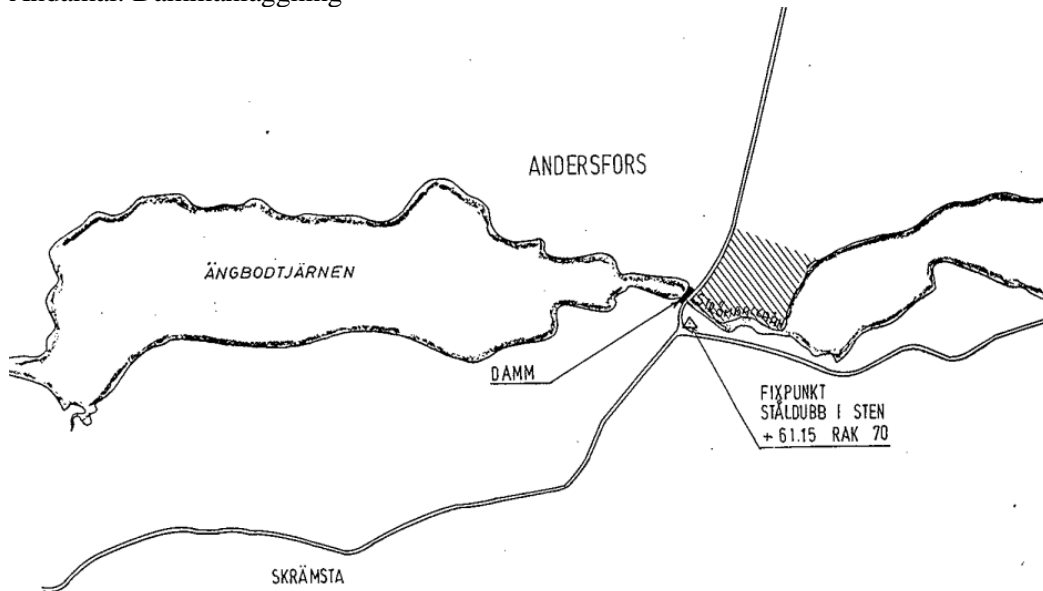
Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådfgheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

som gården heter, är ett en familjeägd liten gård. Som namnet antyder har gården haft en kvarn. Den gamla kvarnen var förr en benstamp med vilken man krossade djurben till benmjöl och använde som gödning. Idag används istället kvarnen till att tillverka el för att försörja gården och driva gårdens maskiner. Denna typ av användning och utveckling av gamla kvarnar är väldigt vanlig i Sverige, vilket bidrar till att en ordentlig utredning av det potentiella dammutrivningarna behövs eftersom dessa fastighetsägare normalt sett inte kommer i kontakt med dessa delar av fastighetsrätten.

#### 4.4.3 Nordanstig - Akt 21-81:1585

Anläggning: Nordanstig Andersfors GA:1  
Förvaltning: Ängbodtjärns samfällighetsförening  
Län: Gävleborgs län  
Delägare: 14 fastigheter  
Ändamål: Dammanläggning



Figur 75. Utklipp av förrättningskartan ur förrättningsakten från 1981.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---



Figur 76. Utklipp från VISS Vattenkartan.

Nordanstigs kommun åtog sig genom avtal med sakägare att iståndsätta dammen. När detta åtagande fullgjorts skulle överlämning till samfällighetsföreningen göras. Vidare nämns det att skötsel av dammen ska ta vad som i vattendomen ålagts kommunen i beaktande, det vill säga att det överförs till samfällighetens ålagda ansvar. Syftet av anläggning framgår inte i förrättningsakten, men i de ritningar som finns i akten verkar det röra sig om en dämning utan koppling till nyttjande av vattenkraften.

## 5 Intervjusammanställning

I det här avsnittet sammanställs de svar vi fått under intervjuerna genom att författarna själva sammanfattar svaren fråga för fråga. Genom denna metodiska genomgång förtydligas de olika perspektiven och intressanta likheter/olikheter noteras och kan analyseras vidare. Svaren från deltagarna har mottagits dels direkt under intervjutillfället men i vissa fall i kompletterande kontakt som skett allt eftersom arbetet fortskridit. Ingen skillnad görs på om svaren framkommit tidigare eller senare, utan sammanställs enhetligt i nedan avsnitt oavsett.

### **Vilken relation har du till rådighetskravet? Arbetar du med den? Stött på den privat? Läst om den? etc.**

Svaren från de olika intervjuerna varierade givetvis, mycket baserat på att personerna som intervjuats ofta kom med sina synvinklar från sina olika yrken och erfarenheter. Det alla svarande hade gemensamt var att de på något sätt jobbar med eller stöter på rådighetskravet i sitt arbete.

Flera av de som svarade arbetade inom vattenrätt och fastighetsrätt, där rådigheten är en viktig faktor att ta hänsyn till. En av dem hade jobbat på vattendomstolen under 90-talet och stött på rådighetskravet när Öresundsbron skulle prövas av vattendomstolen. Idag arbetar personen mest med omprövningarna av miljövillkoren som är kopplade till moderna miljövillkor på vattenverksamheten, där rådighetsfrågan alltid kom upp.

En annan person hade en magisterexamen i Mark & Miljörätt och hade stött på rådighetskravet väldigt kort under studierna, men arbetar nu inom skogsbranschen och stöter på det ofta i sitt nuvarande jobb. Personen har som mest nyligen arbetat mycket med att få godkänt att riva ut gamla dammar, och hade fått kämpa för att kunna visa att de hade den rådighet som krävdes för de önskade åtgärderna, genom bl.a. privilegiebrev.

En tredje person arbetade på en väldigt stor markägare som ägde många dammar och drabbades därför av många rådighetsfrågor. Personen hade hanterat båda sidorna, både som ägare av fastigheter med dammar på och när vattnet rinner genom bolagets fastigheter.

En annan person arbetade som rådman på MMD och uppgav, inte helt oväntat, att rådighetskravet var oerhört centralt när man jobbar med vattenverksamheter i stort sett hela tiden.

Sammanfattningsvis kan man säga att rådighetskravet är en viktig faktor inom flera olika yrken, inklusive vattenrätt, fastighetsrätt och domstol. Det var gemensamt bland de svarande att tycka att det är en komplex fråga som kräver mycket kunskap och utredning för att hanteras på ett korrekt sätt.

**Kravet gäller ju vattenverksamheter vilket kan vara en hel del olika situationer, innefattar din erfarenhet rådighetskravet i samband med kraftverksdammar? Om inte, vilka vattenverksamheter är din erfarenhet gällande?**

De flesta svaren handlar om olika former av dammar och dämningar, inklusive kraftverksdammar, flottningsdammar, kvarndammar och dammar som har byggts för att skapa våtmarker. Andra nämnda vattenverksamheter inkluderar processvatten för tillverkning i fabriker och sågverk, byggande i vatten, hamnar och olika typer av avvattning. Sammantaget handlar de flesta svaren om olika sätt att reglera vattenflöden eller att ta vatten från en källa för en viss användning.

**Hur bekant är du med fastighetsbildningsprocessens olika fastighetsbildningsåtgärder?**

Frågan var om hur bekant de intervjuade var med fastighetsbildningsprocessens olika åtgärder, och svaren varierade från väl insatt till ganska bekant. En av intervjuobjekten var gammal lantmätare i grunden med erfarenhet av både kommunalt och statligt arbete inom området, och sa sig ha koll på processen och de olika åtgärderna. En annan intervjuperson, som var advokat, sa sig vara bekant med processen och de olika åtgärderna, men på ett annat sätt än en lantmätare. Denne påpekade även att fastighetsbildningslagen har mycket glidande bedömningar och att det därför kanske kan påverka rådigheten med de olika manövrar man valt att göra under historien.

En annan intervjuperson sa att hon var ganska bekant med fastighetsbildningsprocessens olika åtgärder, eftersom hon sköter alla fastighetsbildningsärenden i sin region. En fjärde person svarade "ja, men det är jag rent generellt", vilket kan tolkas som att personen har en grundläggande förståelse av processen men inte nödvändigtvis en djupare kunskap.

Samttaget verkar alla de intervjuade ha en viss nivå av kunskap om fastighetsbildningsprocessens olika åtgärder, men det varierar beroende på deras yrkesbakgrund och erfarenhet. En lantmätare som har arbetat inom området i många år har sannolikt en djupare förståelse än någon som bara har en generell förståelse av ämnet. En advokat som är specialiserad på fastighetsrätt har kanske ett annat perspektiv på lagen än en lantmätare. Sammanfattningsvis verkar det som att kunskapen om fastighetsbildningsprocessen är varierande beroende på yrkesbakgrund och erfarenhet.

**Upplever du att utredandet av rådighetsfrågan har underlättats eller försvårats beroende på vilka fastighetsbildningsåtgärder (även avtalsservitut är ju ett alternativ) som använts vid bildandet av kraftverksdammen/driften av kraftverksdammen?**

Svaren pekar mot att det inte finns någon entydig skillnad i hur utredandet av rådgivningsfrågan påverkas av vilken fastighetsbildningsåtgärd som används vid bildandet av kraftverksdammen/driften av kraftverksdammen. Det viktigaste är att rådgivningen träffar den fastighet som berörs. Utgångspunkten är ägande enligt restvattenlagen, men upplåtelse genom avtal fungerar också. I tredje hand kommer nyttjanderätter, men dessa kan inte alltid godkännas i domstol eftersom de till sin natur är tidsbegränsade. Det är dock en fördel om fastighetsägaren äger den mark där rådgivningen utövas eftersom det enkelt kan regleras genom fastighetsköp på frivillig basis. I de fall då man använder sig utav egenutformade avtal så är det enligt flera intervjugagare uppenbart fördelaktigt att vara specifik och tydlig om vilken del av fastigheten och till vilket ändamål som nyttjandet ska gälla, men det är inte ett krav vilket ofta leder till problem när domstolen ska tolka vad som är det exakta servitutsområdet och vilka åtgärder som täcks in av avtalsrättigheten.

Som sidospår framkom att vattendomar ofta är en viktig källa till information om rådgivningen, men de är nästan alltid svåra att få tag på. En del av utmaningen är att vattendomar inte är inlagda i fastighetsregistret, vilket kan leda till att papper försvinner med åren och det blir svårt att påvisa rådgivning eller avsaknad av densamma.

#### **Tycker du att rådgivningskravet är aktuellt att behålla? Varför?**

Det första svaret föreslår att rådgivningskravet bör tas bort på grund av de många problem som det orsakar och de omfattande prövningar som krävs. Det andra svaret föreslår att prövningen av verksamhetsutövningen bör vara tuffare och att den som är verksamhetsutövare bör få automatisk rådgivning, alltså att man vänder på frågan och istället sätter tillståndet för verksamheten som krav för att få rådgivning och inte tvärtom. Det tredje svaret anser att rådgivningskravet bör behållas, men att det kan underlättas i vissa processer, t.ex. vid utrivningsärenden. Slutligen föreslår det fjärde svaret att tvångsrätt bör behållas som ett alternativ för vattenrättslig rådgivning. Sammantaget är det viktigt att beakta både behovet av att skydda fastighetsägarens rättigheter och samhällets behov av att reglera vattenverksamheter på ett effektivt sätt.

Frågan om rådgivningskravet och dess relevans är en komplex fråga som kräver en hel del analytiskt tänkande för att förstå de olika aspekterna av debatten. På den ena sidan finns de som argumenterar för att rådgivningskravet bör tas bort eftersom det ställer till många problem i praktiken och leder till en utdragen prövningstid i domstolarna. Detta syns tydligt i många rättsfall där rådgivningskravet har varit ett hinder för att ta till vara på rättigheter eller för att genomföra miljöåtgärder. En nackdel med rådgivningskravet är att det kan leda till juridiska tvister och komplicerade utredningar om vem som faktiskt har rätt till marken eller vattnet i fråga. Det kan också vara problematiskt när det rör sig om äldre anläggningar som byggts på annans mark och där rådgivningen inte är helt klar.

Å andra sidan finns det de som menar att rådgivningskravet är viktigt för att säkerställa att de som utför vattenverksamhet har rätt att göra det och inte agerar utan tillräckligt

stöd i lagstiftningen. Samtidigt är det viktigt att erkänna att rådighetskravet också kan skapa problem för fastighetsägare som inte är verksamhetsutövare men som kan anses ha rådighet, vilket kan leda till oklarheter och osäkerhet kring ansvarsfrågor.

En möjlig lösning på denna fråga kan vara att införa en tuffare prövning av verksamhetsutövningen så att den som är verksamhetsutövare får automatisk rådighet. På detta sätt kan man undvika att rådighetskravet hindrar nödvändiga miljöåtgärder och samtidigt säkerställa att de som utför verksamheten har rätt att göra det. En annan möjlig lösning kan vara att behålla rådighetskravet men underlätta processen för fastighetsägare som inte är verksamhetsutövare och som kan anses ha rådighet. En lösning skulle kunna vara att se över och förbättra rådighetskravet så att det blir enklare att fastställa rådigheten i olika situationer och att det blir tydligare vad som krävs för att få rådighet. Det är även viktigt att ha tydliga regler för när tvångsrätt kan tillämpas, så att det inte blir godtyckligt. Samtidigt är det viktigt att ha regler och krav som skyddar mark- och vattenägarers intressen. Om rådighetskravet skulle tas bort helt skulle det i extremfall kunna leda till att människor kan utföra åtgärder på andras mark eller vatten utan tillstånd eller ersättning.

Det är också viktigt att ta hänsyn till ekonomiska intressen i frågan om rådighetskravet. I vissa fall kan det vara viktigt att kunna visa att man har rätt att utföra åtgärder såsom utrivning och där kan kravet på rådighet vara viktigt. Samtidigt är det också viktigt att inte låta ekonomiska intressen överskugga miljö- och hänsynsintressen.

Sammanfattningsvis är rådighetskravet en viktig regel inom vattenrätten som skyddar mark- och vattenägarers intressen. Det kan dock vara problematiskt och leda till komplicerade tvister om rådigheten inte är helt klar. Det kan vara en idé att se över och förbättra reglerna för rådighet så att de blir mer enhetliga och enklare att tillämpa.

**Har tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § MB behövts i något fall du har stött på?  
Om ja, vad var förutsättningarna i fallet som föranledde tvånget?**

Enligt den första intervjupersonen förekommer tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § miljöbalken ibland, men inte alltför ofta. Tvångsrätt kan man endast få för vissa typer av vattenverksamhet, och det händer att verksamhetsutövaren inte kan få till stånd ett avtal med markägaren för att få tillgång till marken. Ibland kan man vara överens men tycker att man behöver ha tvångsrätt för att få det ordentligt reglerat på papper. Förr var utbyggnaden av vattenkraften ett samhällligt intresse, och då användes tvångsrätt för att säkra detta. Sådana utbyggnader medför ofta en ganska stor påverkan på lokala förhållanden.

En annan intervjuperson berättar att tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § miljöbalken har behövts i olika förutsättningar. Ibland har man inte hunnit bli klar med förhandlingarna till tiden då ansökan ska lämnas in, och då lägger man in ett yrkande om tvångsvis rådighet som ett extra steg för att inte riskera att anmälan misslyckas. Om man inte kan

få tvångsvis rådighet riskerar man en obalans mellan parterna, där grannen kan pressa fram väldigt höga ersättningar för servitut eller höga markpriser. Detta kan leda till utpressningssituationer som kan undvikas med tvångsrätt.

En tredje intervjuperson har sett flera aktiva omprövningar av moderna miljövillkor där denna paragraf har varit inblandad. Domstolen undrar varför tvångsrätt yrkas, och personen menar att det oftast beror på att markägaren inte vill ge upp sin mark och inte förstår att det redan finns tillstånd bakåt som ger rätt till vattenområdet. Då är tvångsrätten befogad och behövlig. Idag är argumentet att tillståndet gavs "back in the days" och gäller fortfarande, men man gör en anpassning av tillståndet för att fungera med moderna miljövillkor. Ett annat tillfälle där tvångsrätt kommer in i bilden är där det finns en överlåtelse mellan dåvarande stora skogsförvaltare. I överlåtelsen står det att dammen och den rådighet som behövs medföljer i överlåtelsen, men det definieras inte tydligt på något sätt, exempelvis med area eller mått. Det blir då snabbt avancerat mellan parterna, och bolaget skyller kanske på att köpet ska betraktas som orent/culpa in contrahendo. I dessa fall så brukar man som advokat nästan alltid yrka på tvångsrätt. Miljöbalken 28 kap. 10 § behövs helt enkelt oftast bara då man har vrånga parter som är långt ifrån varandra i fallet.

De olika svaren innehåller olika aspekter av dessa teman, men de övergripande idéerna är desamma. Svaren kan därför sammanfattas som att tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § miljöbalken är ett verktyg som används när parterna inte kan komma överens, för att säkra samhällliga intressen, undvika obalans mellan parterna och förenkla administrativa processer.

**Har du någonsin stött på ett fall där en vattenverksamhet drivits med stöd av urminnes hävd, privilegiebrev eller annan sådan särskild rättighet som avses i 2 kap. 41 § vattenlagen?**

Vattenverksamheter som drivs med stöd av urminnes hävd, privilegiebrev eller annan särskild rättighet enligt 2 kap. 41 § vattenlagen förekommer i vissa fall och det blir allt vanligare att man stöter på i dessa situationer enligt de flesta intervjuade. Problematiken ligger i att det är svårt att bevisa och utreda dessa rättigheter. För att grunda en rättighet genom urminnes hävd krävs goda argumentationer genom gamla kartor, dokument, etc, eller med en kopia av privilegiebrev för det fall då privilegiebrev används som skäl. Sammanfattat kan man säga att det är oerhört viktigt att ha handfasta bevis för att grunda en rättighet.

Ett annat problem är att det kan vara svårt att avgöra vad som räknas som en "vattenanläggning" i ett historiskt perspektiv. Det finns många fallgropar att tänka på och det kan vara en lång process att få rättigheterna prövade i domstol.

**Anser du att fastighetsbildningslagens bestämmelser kan sätta käppar i hjulen för överföring av befintlig vattenreglering (befintliga dammar)? Det aktualiseras om inte annat i rättsfallet F 4274-22 där Lantmäteriet ställde in förrättningen inte bara en, utan två gånger. Markanvändningen kommer ju inte förändras bara för att marken överförs till en annan fastighet.**

Svaren indikerar att det kan vara svårt att överföra befintlig vattenreglering (befintliga dammar) till en annan fastighet på grund av fastighetsbildningslagens bestämmelser, men det beror på dammens storlek och typ av fastighet den ska överföras till. Det kan också vara svårt att bedöma vilken typ av fastighet som är lämplig för en vattenverksamhet. Det finns även långtgående skyldigheter för den som driver vattenverksamheten, vilket kan påverka beslutet att dela upp en fastighet. Det saknas också klargöranden om vattenverksamheter i fastighetsbildningslagen.

#### **Något övrigt du vill tillägga?**

En av respondenterna påpekade att det kan vara svårt att ändra vattenrätten och att det krävs stora resurser från lagstiftarens håll för att göra ändringar. En annan respondent berättade om problemet med att försöka hålla koll på dammar och annan vatteninfrastruktur, särskilt när det finns flera ägare inblandade. En tredje respondent talade om hur svårt det kan vara att bevisa att man inte har rådighet över en anläggning, särskilt när det finns flera ägare eller när man behöver komma över grannens mark. Slutligen nämnde en annan respondent att rådigheten inte är en vanlig tvistefråga, men att det kan finnas situationer där rådigheten ifrågasätts och då kan det vara viktigt att ha bevis för rådigheten. Sammanfattningsvis handlar svaren om de utmaningar och frågor som kan uppstå kring vattenverksamhet och rådighet över fastigheter där sådan verksamhet bedrivs.

### **5.1 Tillägg efter intervjutillfället**

Intervjuerna har för några intervjupersoner fungerat som något av en påminnelse om problematiken som vi just nu befinner oss i, och har på så sätt lett till återkoppling efter intervjuerna där personerna vill utveckla sina tankar från intervjutillfället. I detta avsnitt går vi igenom de tillägg som uppkommit.

Advokaten i fråga hade sedan intervjun stött på flertalet tillfällen där rådighetsfrågor uppstått, och hade genom dessa fått klart för sig att NAP-prövningarna riskerar dra frågan om rådighet till sin spets på ett mycket olyckligt sätt, framförallt för verksamhetsutövare. Slutsatsen som personen framställer från detta är att det framstår



Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

som orimligt att kräva vattenrättslig rådighet över befintliga dammanläggningar som sedan länge pågått med stöd av dom, urminnes hävd eller annan sådan rättighet.

Vidare uttrycker personen att funktionen av rådighetsbegreppet i dessa processer enbart bör aktualiseras där åtgärder för att uppnå moderna miljövillkor ska utföras och markområden utanför verksamhetsutövarens egen fastighet behöver tas i anspråk. I de fallen bör rådighetsfrågan korrespondera med möjligheterna till att förvärva tvåångsrätt. Med andra ord anser personen att rådighetskravet inte ska behöva aktualiseras i övriga fall, exempelvis där ingen utomstående mark behöver tas i anspråk.

En jämförelse som nämns är att innan de nya reglerna trädde i kraft 2019 kunde man lagligförklara dammanläggningar. För lagligförklaring krävdes inte vattenrättslig rådighet och samma utgångspunkt bör därför gälla för NAP-prövningarna.

Slutligen nämner personen att denne, då det gäller frågan om hantering av rådigheten i samband med fastighetsbildning, har nu stött på några fall där detaljer glömts bort i samband med en förrättning. Om det därefter har skett fler fastighetsbildningar där de berörda fastigheterna är inblandade så leder det till ett omfattande detektivarbete i gamla akter. Samma problem finns beträffande den så kallade strömfallsrättigheten.

## 6 Analys

I detta avsnitt analyseras de olika metodernas resultat för att försöka belysa eventuella mönster, likheter eller olikheter som går att se. Utifrån analysen dras sedan slutsatserna under avsnitt 7.

### 6.1 Förrättningsåtgärder

I avsnitt 1.2 återfinns de frågeställningarna vi hoppas kunna besvara genom detta arbete. Två av frågorna som lyfts är dels om mönster mellan hur man historiskt har löst rådigheten och dels hur man genom medvetna val kan påverka rådighetsfrågan under fastighetsbildningsprocessen. För att besvara frågeställningen har relevanta rättsfall, officialservitut, avtalservitut och gemensamhetsanläggningar undersökts i fallstudien samt intervjuer med nyckelpersoner i branschen utförts.

Fallstudien ger inga tecken på att valet av åtgärd under fastighetsbildningsprocessen är avgörande på något sätt när det kommer till att avgöra huruvida kravet på rådighet är uppfyllt eller inte. Av allt att döma torde därför ingen skillnad på resultatet föreligga oavsett om det råkar vara fastigheter nybildade genom avstyckning, klyvning, sammanläggning eller om fastigheten i fråga har ombildats genom fastighetsreglering. Denna uppfattning fick stöd av de genomförda intervjuerna då flera av intervjupersonerna gav liknande svar. Det som däremot ansågs vara av betydelse är träffsäkerheten, det vill säga att rådigheten träffar den fastighet som ska ha den. På så sätt undviks tveksamheter i framtida ärenden. Inte heller här ansågs åtgärden vara den avgörande faktorn, utan snarare omständigheterna i fallet och huruvida frågan hanterats som en kärnfråga eller bifråga i det specifika ärendet. Detta blir särskilt viktigt när det rör sig om avtalsrättigheter, där utformningen av text i servitutsavtal och bifogade kartor etc. blir absolut avgörande vid tolkning av vilken yta som utgör servitutsområdet samt hur omfattande inskränkningen är.

Det som går att fastställa är att den enklaste situationen uppstår när fastighetsägaren rätt upp och ner bevisar sin rådighet genom äganderätt med stöd av LSV 2 kap. 2 §. Likvärdigt är det då parterna är ense om rådigheten och all relevant dokumentation finns tillgänglig, som exempelvis avtal, privilegiebrev eller liknande. Problemen börjar istället när parterna är oense. Gamla dammar är ofta att likställa med oönskat ansvar och en oönskad risk och kostnad, därav argumenterar man ofta för att man de facto inte har rådighet för att undkomma detta ansvar. Ofta gäller det att båda parterna argumenterar för just detta, och försöker således få motparterna att bedömas ha ansvaret för dammen. Gemensamt för alla situationer som nämnts i denna paragraf är att de sällan går att koppla till vilken förrättningsåtgärd som använts vid bildandet av fastigheten, istället är det omständigheter såsom ägandeförhållanden, avtal och historisk användning/verksamhetsutövning som blir aktuella.

Gällande lösningen med gemensamhetsanläggning är det givetvis svårt att dra skarpa slutsatser utifrån enbart tre fall, så osäkerheten är förhållandevis hög. Slutsatsen man kan dra är i alla fall att det är en sällsynt lösning. Förklaringen kan vara att det i ett normalt fall är ett kraftbolag som vill säkra rådigheten över vattenområdet i fråga och att motparten är en ägare med ett större fastighetsinnehav (som en kommun eller ett fastighetsbolag) alternativt en privatperson som kan påverkas av vattenregleringen. Författarna ser inte att en fastighet som i praktiken är tjänande fastighet skulle vinna något på att vara med och bekosta driften av en sådan anläggning, och därför är det logiskt att den lösningen är den mest sällsynta.

Något som inte berörts i detta arbete är rådighet genom nyttjanderätter. Anledningen till detta är att nyttjanderätter till sin natur är tidsbegränsade, och att det därför inte alltid kan godkännas i domstol som grund för tillståndsansökan. Utgångspunkten är helt enkelt att nyttjanderätter kommer i tredje hand, först efter ägande följt av servitutlösningar, se intervjuvar under avsnitt 5.

### 6.1.1 Lämplig dammfastighet

Rättsfallet om Kölsjön under 4.1.6 visar tydligt att det finns situationer där frågan om vad som utgör en lämplig dammfastighet kan dyka upp i lantmäteriförrättningar. Fallet är en bra illustration för en situation där lantmätaren står handfallen och inte har några tydliga riktlinjer att utgå ifrån utan måste förlita sig på andra myndigheters åsikter och utredningar. Lantmätarens kunskap tar avstamp i fastighetsrätt snarare än i miljö- och vattenrätt vilket bevisligen kan skapa betydliga konsekvenser för enskilda individer som vill säkra rådigheten över vattenområden där dammverksamhet ska bedrivas. Det väcker frågan om det bör göras en utredning kring om den kompetensen kan behövas hos förrättningslantmätarna för att minimera kostnader samt effektivisera processen.

Under avsnitt 4.1.1 om Buskendammen noterades att en större mängd fastighetsregleringar och avstyckningar utfördes med syfte att bilda dammfastigheter och servitut med vattenkraftändamål i Värmland. I avsnittet visar figur 6 den ritning som visar hur styckningslotternas fastighetsgränser skall placeras. Ritningen är som vi senare konstaterar identisk med figur 55 under avsnitt 4.3.9, bortsett från att avståndet 10 meter gäller istället för 20 meter. Åtgärden utfördes 2014, och den tidigare ca. 17 år tidigare, vad som hänt under dessa 17 år som lett till denna ökade marginal har författarna ingen kunskap kring. Men det är samma damm som varit inblandad vid båda tillfällena, så att ritningarna återanvänds över ett decennium är inte helt oförklarligt. Det som däremot är intressant är att ritningen i första användningen (år 1997) fungerade som instruktion till förrättningslantmätaren om hur sökanden önskade att fastighetsgränserna för styckningslotterna skulle placeras, medan det i andra användningen (2014) fungerade som en instruktion för hur man ville avgränsa servitutsområdet. Servitutsområdet gjordes förvisso med den utökade minsta gränsen från 10 meter till 20 meter, men allt annat lika så har Lantmäterimyndigheten godkänt att både fastighetsgräns och servitutsområde bestäms vara lämpligt enligt samma bestämmingsmetodik (ritningen). Om samma metod använts i tidigare eller senare fall

än dessa två har inte kunnat säkerställas. Man kan då ställa sig frågan om var detta specifika "mått" kommer ifrån, och om det fungerar tillfredsställande för att agera standard för alla liknande åtgärder? Isåfall, är det kanske något som bör införas i exempelvis Lantmäteriets FBL-handbok eller interna uppslagsverk för hur en lämplig dammfastighet alternativt servitutsområde för ändamålet ska utformas.

Under avsnitt 4.2.10 använde man sig av en annan lösning. Man nybildade en fastighet genom avstyckning och gjorde en rättslig överföring av dammbyggnaden till styckningslotten (överföring av fastighetstillbehör). Man gjorde det med förutsättningen att såväl dammen som vattenkraftverket blev lagligförklarade vid Nacka tingsrätt. Lantmäteriet ansåg med de förutsättningarna att en lämplig fastighet kunde bildas för elproduktionsändamål. Här framstår det som att grunden till beslutet var huruvida dammen blev lagligförklarad eller inte. Men en intressant fråga att ställa är ifall resultatet hade blivit detsamma om man inte överfört dammbyggnaden som fastighetstillbehör till styckningslotten. I fallet ville man nybilda en fastighet för elproduktionsändamål, men vad hade hänt om man ville ha fastigheterna och deras respektive fastighetstillbehör separat? Skulle ett servitut fastigheterna emellan varit godtagbart? Det är svårt för författarna att komma fram till en slutsats enbart genom att spekulera, men det vore intressant att höra om förrättningslantmätaren ansett att det hade utgjort en lämplig fastighet för elproduktionsändamål. Vår uppfattning är att den lösningen också hade fungerat, att döma utifrån de andra officiärservituterna som undersökts i rapporten.

## 6.2 Lagstiftning

Hur lagstiftningen utformats en gång i tiden påverkar än idag, oavsett om det är relevant eller inte för dagens situation. Borde man i framtida lagstiftning se över något för att åtgärda mindre effektiva lösningar som levt kvar? Ta bort, förändra eller införa ny lagstiftning? Ta bort, förändra eller införa lättnader på vissa bestämmelser/krav?

### 6.2.1 Rådighet

Som förklarats under avsnitt 3.3 är rådigheten en processförutsättning, vilket medför att det måste prövas innan sakfrågan kan prövas av domstolen. Detta leder till konsekvenser som att anmälningar avvisas i domstol samt att de fördyrar utredningarna.

Det råder en hög grad av obalans mellan aktörer och hur de påverkas av kravet på rådighet. För privata, mindre aktörer kan det vara svårare och mer kostsamt att utreda rådigheten eftersom man måste nå en sådan hög grad av säkerhet för att inte riskera ta det till domstol och där få sin ansökan avvisad på grund av rådigheten. För allmänna aktörer, som kommuner, är situationen väldigt annorlunda. Genom LSV 2 kap. 5 § erbjuds dessa aktörer en raksträcka genom problematiken om rådighet så länge det går att motivera verksamheten som önskvärd från allmän miljö- eller hälsosynpunkt eller om den främjar fisket. Det är nödvändigtvis inte en dålig lösning eftersom det trots allt motiveras ur miljö- eller hälsosynpunkt. Problemet är istället den kontrast som skapas,

där den ena sidan ställs inför en osäker väg av utmaningar och kostnader, och den andra erbjuds en genväg genom det hela utan att lika stora resurser behöver läggas på utredning. På samma sätt som genvägen är motiverad för stat och kommun, måste med samma argumentation motsatsen gälla för privata aktörer? Det vill säga att de åtgärder privata aktörer kan tänkas söka inte kan vara för allmänhetens fördel. Här anser författarna att argumentationen brister. Det blir genast svårt att motivera den obalans som råder mellan aktörerna. Författarna kommer därför gå igenom förslag på förändring som kan balansera rådighetskravet mellan aktörerna. Samtliga förslag får sin effekt genom att förenkla för de privata aktörerna, och inte genom att göra det svårare för stat och kommun.

Först och främst anser författarna att man bör ställa sig frågan varför rådigheten är en processförutsättning, och om den borde fortsätta vara det. Vattenverksamhetsutredningen föreslog att kravet på processuell rådighet skulle tas bort i slutbetänkandet ”I vått och torrt – förslag till ändrade vattenrättsliga regler” år 2014, se avsnitt 1.4. Det finns en relativt befogad poäng i att behöva ha utrett rådigheten vid exempelvis nyetableringar och utrivningar, för att säkerställa att den som vill etablera vattenverksamheten har rätt att göra det helt enkelt. Exempelvis då det rör sig om en potentiell utrivning kan många fastigheter påverkas nedströms, och att då inte kräva rådighet riskerar grava konsekvenser för dessa fastigheter då vattennivån nedströms kan komma att höjas drastiskt. Däremot, i de fall där det inte är fråga om en nyetablering, exempelvis i omprövningar för moderna miljövillkor då miljötillståndet i stort sett bara ska förnyas, så torde rådigheten kunna undvikas att prövas eller i alla fall prövas separat för att inte riskera att sätta stopp för prövning av sakfrågan. Detta borde inte behöva betraktas som en extrem åtgärd eftersom det som görs i omprövningarna är införande av moderna miljövillkor, och det är således helt frikopplat från det gällande tillståndet på alla sätt bortsett från att det uppdateras.

Ett av de förslag författarna vill framställa som potentiella lösningar är därför att kravet på rådighet i vissa fall bör tas bort. Vilka fall det rör sig om nämns kort i föregående stycke, där man generellt kan säga att det borde baseras på åtgärdens konsekvenser för intressenter eller på närområdet. Exempelvis i de fall en vattenverksamhet har bedrivits under en längre period utan att någon invändning mot verksamheten gjorts, och tillståndet ska förnyas i samband med prövningen för moderna miljövillkor. Det finns i de fallen, enligt författarna, ingen logisk grund i att kravet på rådighet ska föreligga och riskera fördyra en prövningsprocess. Som exempel kan nämnas fallet med Buskendammen (avsnitt 4.1.1) där prövningen handlade om en dammutrivning. Mark- och miljödomstolen avslog yrkandet om tvångsrätt då de inte ansåg att kravet på rådighet var uppfyllt. Där hamnar man i en moment 22-situation där man yrkar om tvångsrätt för att uppfylla kravet på rådighet, men där ansökan om tvångsrätt avslås för att kravet på rådighet inte är uppfyllt. MÖD avgjorde fallet i slutändan. Om domstolen i det enskilda fallet inte hade behövt förhålla sig till kravet på rådighet hade domstolsprocessen kortats ned och frågan om tvångsrätt hade kunnat prövas direkt istället.

Ett annat fall där rådighetskravet som processförutsättning satte stopp för prövningen som ansökan avsåg var i fallet om Alebäcken i avsnitt 4.1.2. Även om målet inte handlar om en verksamhet som bedrivits under en längre tid illustrerar det tydligt den poäng författarna vill göra. I målet ansåg miljödomstolen och miljööverdomstolen att ansökan inte avsåg sådan vattenverksamhet som är önskvärd från miljö- och hälsosynpunkt som avses i LSV 2 kap. 5 §, vilket således gjorde att kommunen inte uppfyllde kravet på rådighet som ges av samma paragraf. HD avgjorde målet i slutändan, och konstaterade att såväl miljödomstolen som miljööverdomstolen bedömt frågan om huruvida ett processhinder (till följd av bristande rådighet) förelåg eller ej felaktigt. Än en gång hade man kunnat undvika en utdragen och fördyrad domstolsprocess om man i det enskilda fallet inte behövt förhålla sig till kravet om rådighet för att kunna pröva frågan i sak.

Den kanske mest extrema åtgärden skulle kunna anses vara att ta bort kravet på rådighet helt och hållet. Detta togs upp av Miljöprocessutredningen år 2009 i delbetänkandet ”Vattenverksamhet”, se avsnitt 1.4. Viktor Falkenström uttrycker sin åsikt i sin artikel, se avsnitt 1.4, där han går igenom problematiken kring rådighetskravet för dagens omprövningar av vattenverksamheter. Han går igenom hur det var förr, och hur det utvecklats till det vi har idag, för att på så sätt bygga en argumentation för att rådigheten idag är obsolet. Slutsatsen som dras i artikeln är förslaget att ta bort kravet på rådighet, i ett första steg för omprövningarna gällande moderna miljövillkor, och i ett senare steg helt och hållet i linje med 2009 års utredning. Motsvarande krav på rådighet finns inte inom miljöfarlig verksamhet, vilket han menar torde visa att samma lösning borde fungera även på vattenverksamheter. Detta skulle enligt Falkenström leda till ett steg i rätt riktning i ledet av förändringar som krävs för att optimera förutsättningarna för smidigare tillstånds- och omprövningsprocesser för vattenverksamheter.

Ytterligare ett annat förslag författarna vill belysa är ett som en av intervjupersonerna delade med sig av. Personen föreslog att man borde vända på saken och istället för att ha rådighet som krav för få tillstånd till vattenverksamheten i fråga borde man få rådigheten per automatik i samband med att man erhåller tillståndet och blir verksamhetsutövare. Prövningens fokus skiftar då från att vara på rådigheten, till att vara på vem som är verksamhetsutövaren. På det viset hade man kunnat pröva saken och förutsättningarna för verksamheten först och sedan pröva rådigheten i samband med det, istället för att låta hela prövningen falla på att rådigheten inte är styrkt. Det har bevisligen varit så att i fall där sökande begär tvångsrätt för att få rådighet över de fastigheter man inte kunnat ta i anspråk genom ägande eller olika servitutlösningar har prövningen kunnat falla på själva rådigheten ändå. I de fallen blir kravet på rådighet en förutsättning som ska vara uppfyllt för att man ska kunna uppfylla förutsättningen, vilket för författarna framstår som en ekvation utan lösning. Möjligheten till att kunna söka tvångsrätt tappar sin funktion och sitt syfte i dessa fall.

## 7 Slutsats

I det här kapitlet redovisas svar på frågeställningarna vi utgått ifrån under arbetet samt förslag på vidare studier.

### 7.1 Svar på frågeställningar

*Finns det några mönster mellan hur man historiskt har löst rådigheten och hur rådighetskravet säkerställs i dagens prövningar?*

De mönster som går att utläsa från alla de förrättningsakter och avtalsservitut vi har läst och sammanställt är att då större aktörer (som t.ex. kraftverksbolag) ämnat säkra rådigheten över vattenområden har man varit väldigt tydlig i sina formuleringar vid upprättandet av avtalsservitut med dels ritningar för dammbyggnaderna och dels illustrationer över avgränsningarna för själva servitutsområdet. Som nämnts under avsnitt 6.1.2 verkar det nästan som att dessa större aktörer kan ha fungerat som ett mönsterexempel för hur både fastighetsgränser såväl som servitutsområden bör utformas för dammändamål framöver. För officialservituten följer den sista biten per automatik eftersom man i varje förrättning upprättar en förrättningskarta.

Det man å andra sidan kan konstatera är att man i båda sammanhang ytterst sällan nämner rådighet. Författarna antar att skälet till att man inte tar upp begreppet i samband med lantmäteriförrättningar är att lantmätaren arbetar enligt FBL:s bestämmelser och inte enligt miljö- och vattenrätten (ordet "rådighet" finns inte med i FBL). Det förstärker dock frågan om det bör tillsättas en utredning kring förrättningslantmätarens grundläggande kompetens inom miljö- och vattenrätt. Det är förvisso inte förrättningslantmätarens primära verkningsområde, men det är uppenbarligen ett område där Lantmäterimyndigheten brister i kompetens och i takt med att frågan blir allt mer aktuell ökar även behovet av effektiva förrättningar. Det är inte särskilt svårt att föreställa sig att man inom ett par år kommer se en betydligt bredare kompetens, eller i alla fall vana, bland förrättningslantmätare när det kommer till exempelvis bildandet av särskilda "dammfastigheter" eller servitutsbildning för dammändamål.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att frågan om rådighet framstår som en fråga som tidigare inte varit ett problem och att man därav inte haft anledning att nämna det i samband med att man prövar tillåtligheten enligt FBL (eller annan motsvarande lagstiftning, som AL) eller vid upprättandet av avtalsservitut. Givet dagens problematik kan man dock förvänta sig en inlärningskurva hos bland annat Lantmäterimyndigheten i kombination med att mer fokus tvingas läggas på rådighetsdebatten i och med omprövningarna, vilket möjligen resulterar i en effektivare hantering av ärendena som berör rådighetsfrågor.

***Hur kan man genom medvetna val under fastighetsbildningsprocessen/vid avtalsupprättande påverka rådighetsfrågan över vatten på berörda fastigheter?***

Under analysen konstateras att äganderätt är den enklaste situationen när det kommer till bestämmandet av rådighet. Rekommendationen för att på bästa sätt visa att man har rådighet är därför helt enkelt att äga det berörda vattenområdet.

I de fall då ägande inte är en passande lösning så bör man oavsett om det gäller upplåtelse av rättighet inom ramen för en förrättning eller genom avtal vara så specifik som möjligt när det gäller vilka områden som tas i anspråk samt hur inskränkande rättigheten är, vilket får stöd av intervju svaren. Det framstår som att det kan uppstå en skillnad om man hanterat rådigheten som en kärnfråga jämfört med om den utgjort en bifråga i förrättningen/avtalet. I övrigt har det inte framkommit någonting som pekar på att en väg är bättre att gå än någon annan för att påverka rådigheten.

Av den anledningen ser författarna inte heller någon större vinning i att blanda in Lantmäteriet för att upplåta en rättighet för ändamålet. Ett avtalsservitut har visat sig likvärdigt med ett officialservitut så det bör om inget annat vara den lättaste vägen att gå om man vill säkra rådigheten över ett vattenområde, med förutsättningen att man överens med motparten samt att man är specifik i utformningen gällande servitutsområde och rättigheter respektive skyldigheter.

***Hur kan man förenkla rättsprocessen och riskminimera omprövningarna av svenska kraftverksdammar i framtiden på något sätt?***

Som så många gånger konstaterat i rapporten utgör rådighetskravet i egenskap som processförutsättning en stor käpp i hjulet vid omprövningarna (och även i andra fall). Ta som exempel fallet från Alebäcken under avsnitt 4.1.2, där domstolsprocessen hoppade hela vägen upp i Högsta domstolen innan det kunde konstateras att man bedömt frågan om rådighet felaktigt, och därmed låtit rådighetskravet som processförutsättning fördyra och förlänga avgörandet i onödan. Det bör således både underlätta och riskminimera om man helt enkelt tar bort rådighetskravet som processförutsättning. En annan väg att gå är, som diskuterat under avsnitt 6.2.1, att antingen införa lättnader eller mer radikalt att ta bort rådighetskravet helt och hållet. Om man väljer att införa lättnader eller justera rådighetskravet så är det mycket viktigt att ta potentiella konsekvenser i åtanke, exempelvis hur en dammutrivning kan påverka nedströms belägna fastigheter och därefter justera rådighetskravet till en nivå som fortfarande säkerställer att dessa intressen ges ett rimligt skydd från lagstiftarens sida. Risken är annars att man tillåter någon som saknar rådighet att utföra åtgärder som drabbar närområdet negativt. Analogt gäller även motsatsen, det vill säga då det rör sig om att exempelvis förnya ett gällande miljötillstånd, att rådighetskravet skulle kunna placeras på en nivå som sökande lättare skulle kunna uppnå.



Notera att förslagen som presenteras innebär att ansvaret läggs på den offentliga sektorn. Anledningen är helt enkelt att författarna ser ett behov av en förändring i antingen lagstiftning eller rättspraxis för att undvika framtida problem. Författarnas uppfattning är helt enkelt att den privata sektorn står utan möjlighet att påverka frågan så länge lagstiftningen respektive rättspraxis ser ut som den gör idag. Det den privata sektorn å andra sidan kan göra är att vara överens med motparten i målet samt, som ovan nämnt, vara så tydliga som möjligt i sina avtalshandlingar och intentioner med vattenverksamheten för att just den biten inte ska behöva prövas i eventuella tvister. Som en del rättsfall har visat under avsnitt 4.1 blir det genast mer komplicerat då frågan om tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § miljöbalken kommer in i bilden.

## 7.2 Förslag på vidare studier

Vi har genom arbetet stött på massor med frågor som skulle kunna studeras vidare men som inte kunnat hamna inom ramen för den här rapporten. Ett ämne vi rört vid som hastigast under avsnitt 6.1.1 är vad som egentligen utgör en lämplig dammfastighet från Lantmäteriets perspektiv. Vi ser ett behov av att utreda den frågan för att skapa en sorts vägledning för förrättningslantmätarna eller åtminstone sätta en boll i rullning som i slutändan ska förenkla och effektivisera fastighetsbildningsprocessen i de fallen. Förslagsvis fokuserar man i en sådan studie mer på nybildning av fastigheter genom exempelvis avstyckning, eftersom den biten inte riktigt fick en plats i den här rapporten mer än som utspridda sidospår. Vilka egenskaper är väsentliga för en dammfastighet? Behöver den ha en specifik utformning? Måste den på något vis vara kopplad till ett kraftverk (t.ex. genom servitut eller genom en rättslig överföring av fastighetstillbehör) om syftet med dammen är att producera el? Hur stort vattenområde måste dammägaren ha rådighet över för att få bedriva vattenverksamheten? Här finns det massor med frågor man kan ställa sig och författarna till rapporten ser fram emot en studie som utreder saken.

En annan fråga författarna hade velat se en utredning av är huruvida det bör ställas högre krav på förrättningslantmätarnas kompetens inom miljö- och vattenrätt. Som nämnt ett par gånger tidigare är det inte lantmätarens primära område, men det verkar finnas ett behov av att kunna skapa sig en sorts helhetsbild inom ramen för en förrättning med såväl fastighets-, miljö- och vattenrättslagar för att undvika framtida tvister.

Ytterligare en fråga som skulle kunna utredas är en mer djupgående analys som kretsar kring rådighetskravet specifikt. Bör man göra förändringar? Vilka förändringar bör man i så fall göra? Ska man använda sig av någon av de lösningar som presenterats i den här rapporten eller finns det andra vägar att gå? Vilka konsekvenser skulle det bli beroende på vilken förändring man gör? Även här finns det en uppsjö av frågor att utreda och författarna sitter spända i båten på att få läsa en sådan utredning.

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

## 8 Referenslista

### 8.1 Offentligt tryck

#### Regeringens propositioner

Prop. 1981/82:130 *Förslag till en ny vattenlag*

#### Statens offentliga utredningar

SOU 2009:42 *Vattenverksamheter*

SOU 2014:35 *I vått och torrt – förslag till ändrade vattenrättsliga regler*

### 8.2 Myndighetspublikationer

Lantmäteriet. 2023. Handbok FBL (Version 2023-04-21).

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl.pdf>

### 8.3 Rättspraxis

#### Mark- och miljödomstolen

TR M 2764-21

TR F 4274-22

#### Mark- och miljööverdomstolen

MÖD M 12456-21

MÖD M 7480-18

MÖD M 6181-18

#### Högsta Domstolen

NJA 2012 s. 362

NJA 1993 s. 331

### 8.4 Litteratur

Bengtsson, B. (2018) *Speciell fastighetsrätt: Miljöbalken*. Uppsala: Iustus.

Dicksson, I., Falkenström, V. och Spade, B. (2020) *Dammägarens handbok*. Enskede: Svensk industrikultur.

Saunders, M., Lewis, P. and Thornhill, A. (2019) *Research methods for business students*. Harlow: Pearson Education Limited.

Nordh, R. (1999) *Talerätt I miljömål särskilt om vattenrättsliga ansökningsmål samt om Talan Rörande Allmänna Intressen*. Uppsala: Iustus Förl.

## 8.5 Lagkommentarer

Kruse, J. Lagen (1998:812) om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, Karnov (JUNO) (Hämtad: 2023-03-21)

Andersson, S. Fastighetsbildningslagen (1970:988), Karnov (JUNO) (Hämtad: 2023-04-15)

## 8.6 Elektroniska källor

(2021) *Dammar i Sverige*. Svenska Kraftnät. Tillgänglig på:  
<https://www.svk.se/sakerhet-och-beredskap/dammsakerhet/dammar-i-sverige/>  
(Hämtad: 2023-02-15)

(2008) *Fingerkvarn - idyll näst intill ätran*. Borås Tidning. Tillgänglig på:  
<https://www.bt.se/sommarlasning/fingerkvarn-idyll-nast-intill-atran/> (Hämtad: 2023-05-10)

(u.å.) *Om Miljöbalken*. Naturvårdsverket. Tillgänglig på:  
<https://www.naturvardsverket.se/lagar-och-regler/om-miljobalken/> (Hämtad: 2023-03-24)

## 8.7 Artiklar och e-post

Warnquist, F. and Falkenström, V. (2018) *Utrivning av dammar – en aktuell fråga med fastighetsrättsliga konsekvenser*, *Samhällsbyggaren*. Tillgänglig på:  
<https://samhallsbyggaren.se/wp/aktuella-rattsfall/utrivning-av-dammar-en-aktuell-fraga-med-fastighetsrattsliga-konsekvenser/> (Hämtad: 2023-02-16)

Falkenström, V. (2023). *Är det läge att se över kravet på rådgivning vid prövningar av vattenverksamheter?* Tillgänglig på:  
<https://www.linkedin.com/pulse/%C3%A4r-det-1%C3%A4ge-att-se-%C3%B6ver-kravet-p%C3%A5-r%C3%A5dighet-vid-av-viktor-falkenstr%C3%B6m> (Hämtad: 2023-04-25)

## 8.8 Muntliga källor

Intervjuerna, som utfördes 2023-03-24 till 2023-03-30, innehåller strategier från och insyn i bolag och rättsliga relationer där det ansetts nödvändigt att anonymisera intervjupersonerna för att skydda deras professionella integritet.

## 8.9 Examensarbeten

Jansson, E. 2020. Fastighetsrättsliga konsekvenser av dammutrivningar. Examensarbete 30 hp, Fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola.  
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9025754&fileId=9025755>

Gustafsson, N. 2021. ”DET HAR JU ALLTID VARIT EN DAMM HÄR” En utredning kring MP 5 a § påverkan på tillstånd för dammanläggning. Examensarbete 15 hp, Mark- och miljörett. Umeå: Umeå Universitet.  
<https://umu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1576453/FULLTEXT01.pdf>

Genberg, G. 2009. Fastighetsbildning för vindkraftsändamål. Examensarbete 30 hp, Fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola.  
[https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/09\\_5197\\_Gustav\\_Genberg.pdf](https://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/09_5197_Gustav_Genberg.pdf)

Mattsson, S., Willyson, E. 2022. Omprövning av markavvattningsföretag - När, av vem och hur? Examensarbete 30 hp, Fastighetsvetenskap. Lund: Lunds Tekniska Högskola.  
<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9079102&fileId=9079103>

## Bilagor

### Bilaga 1 - Intervjumall

Namn:

Befattning/yrke:

1. Vilken relation har du till rådighetskravet? Arbetar du med den? Stött på den privat? Läst om den? etc.
2. Kravet gäller ju vattenverksamheter vilket kan vara en hel del olika situationer, innefattar din erfarenhet rådighetskravet i samband med kraftverksdammar? Om inte, vilka vattenverksamheter är din erfarenhet gällande?
3. Hur bekant är du med fastighetsbildningsprocessens olika fastighetsbildningsåtgärder?
4. Upplever du att utredandet av rådighetsfrågan har underlättats eller försvårats beroende på vilka fastighetsbildningsåtgärder (även avtalsservitut är ju ett alternativ) som använts vid bildandet av kraftverksdammen/driften av kraftverksdammen?
5. Tycker du att rådighetskravet är aktuellt att behålla? Varför?
6. Har tvångsrätt enligt 28 kap. 10 § MB behövts i något fall du har stött på? Om ja, vad var förutsättningarna i fallet som föranledde tvånget?
7. Har du någonsin stött på ett fall där en vattenverksamhet drivits med stöd av urminnes hävd, privilegiebrev eller annan sådan särskild rättighet som avses i 2 kap. 41 § vattenlagen?
8. Anser du att fastighetsbildningslagens bestämmelser kan sätta käppar i hjulen för överföring av befintlig vattenreglering (befintliga dammar)? Det aktualiseras om inte annat i rättsfallet F 4274-22 där Lantmäteriet ställde in förrättningen inte bara en, utan två gånger. Markanvändningen kommer ju inte förändras bara för att marken överförs till en annan fastighet.
9. Något övrigt du vill tillägga?

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

**Bilaga 2 - Sammanställning av gallrade rättsfall**

<b>Län</b>	<b>Kommun</b>	<b>Målnummer</b>	<b>Anledning</b>
Stockholm	Ekerö	NJA 1987 s.648	Berör LSV 2:6 mer
Kalmar	Oskarshamn	MÖD M 5794-10	Berör MB 11:17 mer
Skåne	Höganäs	NJA 1964 s.460	Berör torrläggning för gruvdrift
Stockholm	Haninge	NJA 1970 s.299	Berör strandområde
Södermanland	Vingåker	NJA 1991 s.704	Berör VL 13:17 mer

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

### Bilaga 3 - Sammanställning av gallrade officialservitut

Län	Kommun	Akt	Anledning
Skåne	Hässleholm	11-HRJ-324	Vattenränna
Jämtland	Ragunda	23-RAG-1804	Upprättat år 1953
Östergötland	Norrköping	0581K-15/69	Fel sorts damm
Halland	Kungsbacka	1384-03/75	Fel sorts damm
Västernorrland	Sundsvall	22-LID-1452	Har inte med vattenreglering att göra
Stockholm	Tyresö	0138-83/25	Fel sorts damm
Värmland	Torsby	1737-16/18	Fel sorts damm
Västra Götaland	Skövde	1683K-2475	Dagvattendamm



#### Bilaga 4 - Sammanställning av gallrade avtals servitut

Län	Kommun	Akt	Anledning
Blekinge	Karlshamn	10-IM3-96/4410	Bevattningsdamm
Uppsala	Uppsala	03-IM1-67/548	Biologiska dammar
Skåne	Hörby	1266IM-01/11683	Dagvattendamm
Jämtland	Härjedalen	23-IM2-99/4326	Damm för badplats
Västra Götaland	Göteborg	14-IM1-59/164	Damm för vattenuttag
Östergötland	Boxholm	0560IM-03/35914	Damm för rekreation
Jämtland	Härjedalen	2361IM-05/13220	Damm som fiskvandringshinder
Västernorrland	Sundsvall	22-IM1-71/2085	Grunddamm
Södermanland	Flen	04-IM3-52/752	Irrelevant damm
Okänt	Okänt	Okänt	Ej maskinskrivet
Okänt	Okänt	Okänt	Ej maskinskrivet
Västmanland	Fagersta	19-IM3-42/118	Delvis ej maskinskrivet
Östergötland	Norrköping	Okänt	Damm till pumphus
Stockholm	Haninge	0136IM-06/10196	Irrelevant damm
Västra Götaland	Ulricehamn	1491IM-04/35109	Irrelevant damm

Vem råder över vattnet? – En utredning av hur den vattenrättsliga rådigheten kan säkras med fastighetsrättsliga åtgärder

---

### **Bilaga 5 - Sammanställning av gallrade GA**

<b>Län</b>	<b>Kommun</b>	<b>GA</b>	<b>Anledning</b>
Södermanland	Gnesta	ÖLLÖSA GA:2	Irrelevant form av damm
Jönköping	Vetlanda	BJÖRKÖ-TORP GA:1	Irrelevant form av damm
Södermanland	Nyköping	SPELHAGEN GA:2	Irrelevant form av damm
Skåne	Lund	TEGELBRUKET GA:1	Irrelevant form av damm
Värmland	Arvika	LENUNGEN GA:2	Irrelevant form av damm