

Enhetlig förrättningsredovisning av servitut – En utvärdering av servitutskatalogen

Björn Andersson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 04/5103 SE



Lunds Tekniska Högskola
Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lantmäteriprogrammet

Enhetlig förrättningsredovisning av servitut
– En utvärdering av servituts katalogen

Uniform statements on property formation of easements
– An evaluation of the “easement catalogue”

Examensarbetet utfört av / Masters of Science’s Thesis by

Björn Andersson
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponents

Henrik Gunée
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare / Supervisors

Åsa Knutson, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
Jesper M. Paasch, Lantmäteriet, LF-data, Gävle

Examinator / Examiner

Kristofer Törngård, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

ISRN LUTVDG/TVLM 04/5103 SE

Förord

Idén till detta examensarbete har jag fått av Jesper M. Paasch, Lantmäteriet, LF-data, Gävle. Han har även fungerat som min handledare tillsammans med Åsa Knutson, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola. Jag vill härmed tacka er för all hjälp ni har bistått med. Jag vill även tacka min examinator: Kristofer Törngård, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, samt min opponenter: Henrik Gunée, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteriet, Lunds Tekniska Högskola.

Jag har under arbetets gång haft tillgång till ett arbetsrum, arkivet och fastighetsregistret på Lantmäteriet i Malmö. Tack vare detta har jag kunnat göra de undersökningar som jag har önskat. Därför vill jag tacka personalen på Lantmäteriet i Malmö för detta samt för den hjälp ni har bistått med.

Jag vill även rikta ett tack till alla som har ställt upp på en intervju. Era åsikter och synpunkter har varit till stor hjälp.

Lund den 29 oktober 2004

Björn Andersson

Sammanfattning

Servituts katalog publicerades första gången år 1981 av lantmäteriverket. I denna katalog anges bl.a. vilka servitutsändamål och servitutsformuleringar/beskrivningar som skall användas vid nybildning av servitut. Syftet med examensarbetet är att undersöka i vilken utsträckning denna katalog används samt att ta fram förslag på åtgärder som skall skapa större enhetlighet i förrättningsredovisningen av servitut.

Ett servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter. Genom detta rättsförhållande får ägaren av en fastighet rätt att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta en annan fastighet i anspråk. Den fastighet som tas i anspråk kallas tjänande fastighet och den fastighet till vilken rättigheten hör kallas härskande fastighet.

För att ett servitut skall kunna upplåtas måste servitutsrekvisiten vara uppfyllda. Dessa innebär att ett servitut endast får upplåtas om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning. Dessutom får ett servitut endast upplåtas om ändamålet är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.

Över alla fastigheter i landet förs ett fastighetsregister. I detta register redovisas bl.a. alla genomförda fastighetsbildningsåtgärder. En fastighetsbildningsåtgärd är en åtgärd som ger upphov till ny fastighetsindelning eller innebär att ett servitut bildas, ändras eller upphävs. För att en fastighetsbildningsåtgärd skall anses vara fullbordad måste åtgärden föras in i fastighetsregistret.

I fastighetsregistret redovisas bl.a. rättigheter tillhörande fastigheter. Det är fyra olika kategorier av rättigheter som redovisas; officialservitut, avtalsservitut, officialnyttjanderätter och ledningsrätter. Till varje rättighet skall ett urval av uppgifter om rättigheten redovisas. Dessa uppgifter hämtas från berörda lantmäteriakter och inskrivningsakter samt i några fall även från andra källor. Bland annat redovisas en beskrivning och ett ändamål till varje rättighet.

Servituts katalogens syfte är att förenkla förrättningshandläggningen samt att skapa en enhetlig förrättningsredovisning av servitut. Servituts katalogen innehåller bl.a. formuleringar som skall användas vid nybildning av servitut, dvs. beskrivningsformuleringar och ändamålsformuleringar. Totalt finns det 32 olika ändamål som kan användas vid registrering av servitut. Till dessa ändamål finns det flera olika beskrivningar angivna.

En undersökning har gjorts där servituts ändamål och beskrivningar har granskats. Totalt ingår 202 servitut i denna undersökning varav 188 stycken anses vara enskilda servitut. Av dessa servitut är det 21 stycken som har ett ändamål som inte finns angivet i servituts katalogen.

De beskrivningar som hör till de påträffade servituten stämmer bara i viss mån överens med de beskrivningar som finns angivna i servituts katalogen.

Servituts katalogen anses till viss del uppfylla sitt syfte. Men vissa åtgärder bör göras för att förenkla förrättningshandläggningen ytterligare samt för att skapa större enhetlighet i förrättningsredovisningen. Bland annat bör de servitutsändamål som inte kan anses användas i någon nämnvärd utsträckning tas bort från servituts katalogen. Även flertalet servitutsbeskrivningar bör tas bort från servituts katalogen och istället ersättas av anvisningar om vilken terminologi som skall användas vid nybildning av servitut.

Abstract

In Sweden easements are published in the cadastral survey dossier and in the land register. From legal aspects it is of vital importance that the description is uniform and legible. The National Land Survey uses the so called "easement catalogue" as a tool to describe a new easement.

The purpose of this report is to, by literature studies, interviews and survey of dossiers investigate if and how the "easement catalogue" is used. The catalogue presents how easements should be described in public documents. The purpose is also to produce a proposal of how to make the description of easements more uniform.

The investigations states that the catalogue is appreciated by surveyors as a helpful tool. However it contains a lot of different examples of easements. The investigation displays that many of these examples are very seldom used. The conclusion is that many of the examples ought to be removed if the statement on property formation of easements should be more uniformed. The catalogue should prescribe an approved terminology. Another conclusion is that there should be a digital production line to guarantee one and the same description in all official documents.

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte.....	15
1.3 Metodik.....	15
1.4 Upplägg.....	16
1.5 Avgränsningar.....	16
2 Servitut.....	17
2.1 Inledning.....	17
2.2 Servitutsrekvisiten.....	18
2.2.1 Ändamålsenlig markanvändning.....	18
2.2.2 Stadigvarande betydelse.....	19
2.3 Fastighetsanknytning.....	20
2.4 Positiva servitut.....	20
2.5 Negativa servitut.....	21
2.6 Fastighetsbildningsservitut.....	21
2.6.1 Inledning.....	21
2.6.2 Lokalisering.....	22
2.6.3 Väsentlighetsvillkoret.....	23
2.6.4 Båtnadsvillkoret.....	24
2.6.5 Positiva prestationer.....	24
2.6.6 Tillfälliga och tidsbegränsade servitut.....	25
2.6.7 Periodisk ersättning.....	25
2.7 Ändamål – historisk tillbakablick.....	26
2.8 Analys av vissa speciella ändamål.....	27
2.8.1 Fiskeservitut.....	27
2.8.2 Skogsfång- och betesservitut.....	27
2.8.3 Ledningsservitut.....	28
3 Fastighetsregistret.....	29
3.1 Inledning.....	29
3.1.1 Fastighetsregistrets rättskraft.....	29
3.2 Historia.....	30
3.2.1 Registrering av servitut.....	31
3.2.2 Nya anvisningar i jordregistret.....	31
3.2.3 Konvertering till rättighetsredovisningssystemet, RRS.....	32
3.3 Registrering av rättigheter.....	33
3.3.1 Rättighetsbeteckning.....	33
3.3.2 Rättighetsredovisningsenheter.....	33
3.3.3 Officialservitut.....	33
3.3.4 Avtalservitut, officialnyttjanderätt och ledningsrätt.....	34
3.3.5 Informationen på redovisningsenhet.....	35
3.3.6 Ändamål - officialrättigheter.....	36
3.3.7 Ändamål - avtalservitut.....	36
3.3.8 Beskrivning.....	37
3.4 Tillvägagångssätt vid registrering av rättigheter.....	37

3.4.1 Inledning.....	37
3.4.2 MASK-registrering.....	37
3.4.3 TROSSEN.....	38
4 Servitutskatalogen.....	39
4.1 Inledning.....	39
4.2 Förändringar i redovisningen av servitut.....	39
4.3 Beskrivning av servitutskatalogens avdelningar.....	41
4.3.1 Avdelning I – nybildning av servitut.....	41
4.3.2 Avdelning II – kombinerade servitut.....	42
4.3.3 Avdelning III – andra åtgärder med servitut.....	43
4.4 Förändringar som har gjorts i servitutskatalogen.....	45
4.4.1 Avdelning I.....	45
4.4.2 Avdelning II.....	45
4.4.3 Avdelning III.....	46
5 Förekommande servitutsändamål och servitutsbeskrivningar.....	47
5.1 Inledning.....	47
5.2 Undersökningen.....	47
5.2.1 Inledning.....	47
5.2.2 Ändamål.....	48
5.2.3 Beskrivning.....	49
5.2.4 Förrättning.....	49
5.2.5 Detaljplan.....	50
5.2.6 Förrättningslantmätare.....	50
5.3 Redovisning av servitut – illustration.....	50
6 Analys av ändamål.....	53
6.1 Inledning.....	53
6.2 Jämförelse mellan servitutskatalogen och förekomsten av enskilda servitut.....	53
6.2.1 Inledning.....	53
6.2.2 Skillnader.....	53
6.2.3 Likheter.....	55
6.2.4 Ändamål som inte har påträffats i undersökningen.....	55
6.3 Jämförelse mellan servitutskatalogen och förekomsten av kombinerade servitut.....	56
6.3.1 Inledning.....	56
6.3.2 Skillnader.....	56
6.4 Intervjuer – frågor om ändamål.....	57
6.4.1 Enskilda servitut som inte finns med i servitutskatalogen.....	57
6.4.2 Kombinerade servitut.....	58
6.4.3 Servitut som inte har påträffats i undersökningen.....	59
6.4.4 Sakägares synpunkter om servitutsändamål.....	59
7 Analys av beskrivningar.....	61
7.1 Inledning.....	61
7.2 Jämförelse mellan förrättningsbeskrivningar och fastighetsregistret.....	61
7.2.1 Inledning.....	61
7.2.2 Jämförelse 1 – alla bokföra servitut.....	61
7.2.3 Jämförelse 2 – alla bokförda servitut bildade efter 2001.....	63
7.2.4 Intervjuer.....	65

7.3	Jämförelse mellan servitutskatalogen och förrättningsbeskrivningar.....	65
7.3.1	Inledning.....	65
7.3.2	Jämförelse.....	65
7.3.3	Intervjuer.....	67
7.4	Jämförelse mellan förekommande beskrivningar och ändamål.....	68
7.4.1	Inledning.....	68
7.4.2	Vaga samband mellan ändamål och beskrivning.....	69
7.4.3	Annat ändamål i fastighetsregistret än i förrättningsbeskrivning.....	69
8	Diskussion – slutsats.....	71
8.1	Ändamål.....	71
8.1.1	Enskilda servitut.....	71
8.1.2	Kombinerade servitut.....	73
8.2	Beskrivning.....	74
8.3	Servitutskatalogens syfte.....	76
8.4	Åtgärdsförslag - sammanfattning.....	77
9	Källor.....	79
9.1	Litteratur.....	79
9.2	Lantmäteriverkets publikationer.....	79
9.3	Intervjuer.....	80
9.4	Propositioner.....	80
9.5	Prejudikat.....	80
Bilaga 1	Förteckning över de bokförda servituten i undersökningen	
Bilaga 2	Rättighet: Eslöv Östra Strö 171 och rättighet: 1265-1122.1	
Bilaga 3	Rättighet: 1231-385.1	
Bilaga 4	Rättighet: 1263-562.1	
Bilaga 5	Referat av genomförda intervjuer	

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Då ett nytt servitut bildas i en fastighetsbildningsförrättning skall det redovisas i förrättningsbeskrivningen. Sedan 1972 skall dessa servitut även redovisas i fastighetsregistret. För att skapa enhetlighet i förrättningsredovisningen av servitut publicerade lantmäteriverket 1981 servitutskatalogen. Denna katalog anger bl.a. vilka servitutsändamål och servitutsformuleringar som bör användas vid nybildning av servitut. Syftet med servitutskatalogen är att förenkla förrättningshandläggningen och skapa enhetlighet i förrättningsredovisningen.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att med hjälp av en undersökning av bildade servitut, intervjuer och litteraturstudier bedöma om servitutskatalogen kan anses uppfylla sitt ändamål. Syftet är också att ta fram förslag på åtgärder som skall skapa större enhetlighet i förrättningsredovisningen av servitut.

1.3 Metodik

Litteraturstudier

Ett antal rapporter och böcker studerades på ett tidigt stadium för att få en teoretisk bakgrund och kunskap om rättsfiguren servitut, servitutskatalogens innehåll och hur servitut redovisas i fastighetsregistret.

Undersökning

För att ta fram exempel på vilka servitutsändamål och beskrivningar som förekommer har en undersökning härom gjorts. I undersökningen har förrättningsbeskrivningar undersökts och i de fall förrättningen har inneburit att ett servitut har nybildas har bl.a. servitutsbeskrivningen antecknats. Därefter har dessa servitut tagits fram i fastighetsregistret för att därmed få fram dess ändamål och eventuellt även andra uppgifter som finns redovisade i fastighetsregistret. Till sist har alla uppgifter om servituten sammanställts i en tabell.

Intervjuer

Därefter har intervjuer genomförts med förrättningslantmätare på två olika lantmäterikontor för att få en inblick i hur servitutskatalogen används i praktiken samt för att få reda på vad de anser om servitutskatalogen. Även en intervju med arkivansvarige på Lantmäteriet i Malmö och en intervju med en fastighetsmäklare samt en intervju med ett fastighetsråd har genomförts för att få ytterligare kunskap om vilka synpunkter som finns angående redovisningen av servitut.

1.4 Upplägg

Rapporten inleds med ett kapitel om rättsfiguren servitut. I detta kapitel klargörs bl.a. vad ett servitut är och vilka rekvisit som måste vara uppfyllda för att ett servitut skall få upplåtas, de s.k. servitutsrekvisiten.

Därefter kommer ett kapitel där det kort beskrivs vad fastighetsregistret är och vad det innehåller. Framförallt beskrivs vilka rättigheter som redovisas och hur dessa redovisas i fastighetsregistret.

Tyngdpunkten ligger i kapitel 4 – 7 där servitutskatalogens servitutsändamål och servitutsformuleringar/beskrivningar redovisas samt de servitut med tillhörande ändamål och beskrivningar som har påträffats i undersökningen. Dessa ändamål och beskrivningar jämförs och analyseras sedan. Även de intervjuade personernas kommentarer redovisas här.

1.5 Avgränsningar

I undersökningen som har gjorts har endast officiälservitut bildade enligt fastighetsbildningslagen, FBL, undersökts. Detta därför att servitutskatalogen endast anger ändamål och servitutsformuleringar/beskrivningar till sådana servitut.

Den arkivforskning som har bedrivits har endast utförts på Lantmäteriet i Malmö. Därför finns endast servitut lokaliserade till fastigheter belägna i Skåne med i undersökningen. Det är totalt 11 kommuner som ingår i undersökningen.¹ Detta urval anser jag vara tillräckligt för att få en bild av hur servitutskatalogen har påverkat förrättningsredovisningen och vilka servitut som är vanligt förekommande.

I den undersökning som har gjorts har endast relativt nybildade servitut har tagits med. Detta därför att inga servitut bildade före servitutskatalogens introducerande, den 30 november 1981, skall finnas med i undersökningen.

Intervjuerna med förrättningslantmätnarna har genomförts på två lantmäterikontor, Lantmäteriet i Malmö och Södertäljes kommunala Lantmäteri. I samband med arkivforskningen på Lantmäteriet i Malmö intervjuades sammanlagt tre förrättningslantmätare och i samband med ett besök på Södertäljes kommunala Lantmäteri intervjuades en förrättningslantmätare.

Ett flertal upplagor av servitutskatalogen har givits ut mellan den 30 november 1981 och idag. I examensarbetet har endast den första och den senaste upplagan, från april 2002, granskats och jämförts.

¹ Se kapitel 5.1

2 Servitut

2.1 Inledning

Ordet servitut härstammar från det latinska ordet *se'rvitus* som betyder slaveri eller tjänstskyldighet.² Begreppet servitut introducerades i svensk rättsvetenskap i mitten av 1600-talet och har sitt ursprung i den romerska rätten. Servitutsbegreppet definierades dock först år 1875 i svensk lag, i 55 § inskrivningsreformen (IF). År 1907 kom lagen om servitut (ServL), definitionen av servitutsbegreppet ändrades dock inte nämnvärt genom denna lag. Även om begreppet servitut inte har funnits definierat speciellt länge har ändå tidigare lagstiftningar innehållit bestämmelser om rättigheter som påminner om servitut.³ (Om dessa rättigheter skall registreras i fastighetsregistret skall de i vissa fall redovisas som servitut.⁴)

Servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter. De grundläggande bestämmelserna om servitutsbildning finns i 14 kapitlet 1 § JB. I denna paragraf regleras servitutsrekvisiten⁵, som är desamma för all lagstiftning om servitut.

Ett servitut ger ägaren av en fastighet rätt att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk en annan fastighet, även byggnader eller anläggningar som hör till denna fastighet kan tas i anspråk. Den fastighet som tas i anspråk kallas tjänande och den fastighet till vilken rättigheten hör kallas för härskande, enligt 14 kapitlet 1 § JB.

Begreppen härskande och tjänande fastighet definieras alltså i jordabalken. Därför används dessa begrepp i denna rapport. Det är dock vanligt att begreppen "till förmån för fastighet" och "belastad fastighet" används. Dessa begrepp har sitt ursprung i servitutskatalogen.⁶

Ett servitut är knutet till den härskande fastigheten och är förenat med äganderätt till denna. Därmed får ett servitut inte överlätas till en annan fastighet, enligt 14 kapitlet 3 § JB. Detta innebär också att servitutet alltid följer den härskande fastigheten vid överlåtelse.

Ett servitut kan upplåtas på privaträttslig väg och kallas då avtalsservitut. Ett servitut kan även upplåtas av myndigheter och domstolar och kallas då officialservitut. De vanligaste officialservituterna är servitut som är upplåtna enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen (AL), dessa servitut upplåtes normalt av lantmäterimyndigheten.⁷ (I denna rapport görs ingen bedömning om en rättighet som har upplåtits enligt anläggningslagen skall anses vara ett servitut eller ej. Enligt lantmäteriverkets Handbok Fastighetsregistrering (HFR, kapitel 7.2) skall dock dessa rättigheter redovisas i fastighetsregistret såsom officialservitut.⁸) Men officialservitut kan även

² Nordisk familjebok (1890, sida 921)

³ Nilsson (2000, kapitel 1.3)

⁴ Se kapitel 3.2.1, kapitel 3.3.3 och kapitel 3.3.4

⁵ Se kapitel 2.2

⁶ Se kapitel 4.2

⁷ Nilsson (2000, kapitel 1.1)

⁸ Se kapitel 3.3.3

upplåtas av domstolar och enligt andra lagstiftningar. Exempelvis kan miljödomstolen upplåta servitut enligt miljöbalken, MB, och fastighetsdomstolen kan upplåta servitut enligt expropriationslagen, ExL.⁹ (Själva tillståndet till expropriation prövas inte av fastighetsdomstolen, det prövas av regeringen eller av en av regeringen utsedd myndighet, enligt 3 kapitlet 1 § ExL.)

Avtalsservitut måste upplåtas genom en skriftlig upplåtelsehandling, enligt 14 kapitlet 5 § JB. I annat fall har upplåtelsen inte verkan som upplåtelse av servitut. Detta innebär att ett avtalsservitut måste upplåtas genom ett skriftligt avtal, som är undertecknat av den tjänande fastighetens ägare.

2.2 Servitutsrequisiten

Ett servitut får upplåtas om det är ägnat att främja en ”ändamålsenlig markanvändning”, enligt 14 kapitlet 1 § första stycket JB. Dessutom får ett servitut endast upplåtas om ändamålet är av ”städigvarande betydelse” för den härskande fastigheten, enligt andra stycket i samma paragraf.

2.2.1 Ändamålsenlig markanvändning

Att ett servitut skall vara ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning innebär att upplåtelsen skall åstadkomma en positiv nettoeffekt.¹⁰ Med detta menas att servitutet skall skapa underlag för en totalt sett effektivare användning av de berörda fastigheterna. Det skall vara till påtaglig nytta för den härskande fastigheten och nyttan skall överstiga skadan på den tjänande fastigheten. Servitutet skall bota en verklig brist på den härskande fastigheten och göra den mera funktionsduglig och värdefull.¹¹

För avtalsservitut är det inte nödvändigt att den positiva nettoeffekten är uppfylld i det enskilda fallet utan det är tillräckligt att upplåtelsen typiskt sett uppfyller kraven på positiv nettoeffekt.¹² Anser inskrivningsmyndigheten att servitutsändamålet, typiskt sett, uppfyller kraven på positiv nettoeffekt godtas servitutet i regel vid ansökan om inskrivning utan att en prövning görs i det enskilda fallet. Då officialservitut bildas enligt fastighetsbildningslagen måste dock principen om positiv nettoeffekt alltid vara uppfylld i det enskilda fallet, enligt 7 kapitlet 1 § FBL.¹³

NJA 1983:292

I målet avgörs om en upplåtelse som ger den härskande fastighetens ägare rätt att ”under obegränsad tid inhägnat och använda ett visst markområde” kan anses vara en servitutsupplåtelse. Ägaren av den tjänande fastigheten ansökte hos lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering och yrkade att servitutet skulle upphävas. Målet hamnade sedan i Högsta domstolen, HD. HD sade i sitt domskäl att servitut enligt jordabalken förutsätter att en ändamålsenlig användning främjas och att det innebär att ett servitut skall åstadkomma en positiv nettoeffekt för de berörda fastigheterna tillsammans. På grund av

⁹ Nilsson (2000, kapitel 1.1)

¹⁰ Se NJA 1983:292

¹¹ Nilsson (2000, kapitel 2.3.2)

¹² Handbok FBL (kapitel 7.0.2)

¹³ Se Kapitel 2.6.3

upplåtelsens formulering ansåg HD att syftet med upplåtelsen var att ge den härskande fastigheten rätt att disponera området på samma sätt som om det hade förvärvats med äganderätt. Därför ansågs inte rättigheten leda till en positiv nettoeffekt för de berörda fastigheterna tillsammans och därför ansågs upplåtelsen inte vara ett servitutsavtal. (Eftersom rättigheten inte ansågs vara ett servitut sade HD att det inte kunde upphävas genom fastighetsreglering.)

Ett servitut får inte innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Detta enligt 14 kapitlet 1 § första stycket JB där det framgår att den härskande fastigheten har rätt att ”i visst hänseende” nyttja den tjänande fastigheten.¹⁴

NJA 1996:776

I målet avgörs om en upplåtelse som ger den härskande fastighetens ägare rätt att använda ett område av en fastighet till att träna och motionera hästar kan anses vara ett servitutsavtal. HD sade i sitt domskäl att uttrycket ”i visst hänseende nyttja” i 14 kapitlet 1 § JB innebär att ett servitut inte får innebära ett ”totalt ianspråktagande” av den tjänande fastigheten. Vidare sade HD att om en servitutsupplåtelse skulle leda till att en fastighet måste nyttjas efter servitutsgränserna och inte efter fastighetsgränserna kan servitutsupplåtelsen inte godkännas. Därför godkändes inte servitutsupplåtelsen.

Enligt praxis får ett servitut avse ”totala befogenheter” för ägaren av den härskande fastigheter att nyttja visst område på den tjänande fastigheten.¹⁵ Detta innebär att ägaren av den härskande fastigheten kan ha ensamrätt till vissa befogenheter på visst område av den tjänande fastigheten utan att det anses vara ett totalt ianspråktagande. Exempelvis kan ägaren av den härskande fastigheten ha rätt att nyttja en väg på den tjänande fastighet, en väg som ingen annan än ägaren av den härskande fastigheten har nytta av. Enligt praxis anses alltså detta inte vara något totalt ianspråktagande, i varje fall inte teoretiskt sett eftersom ägaren av den härskande fastigheten inte får använda området för något annat ändamål än väg och ägaren av den tjänande fastigheten skulle kunna använda området över och under vägen till något annat, om det inte stör användandet av vägen.¹⁶

2.2.2 Stadigvarande betydelse

Att ett servitut endast får avse ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten innebär att servitutsändamålet inte får grundas på helt temporära förhållanden.¹⁷ Alltså får ett servitut inte bildas enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarens personliga behov eller önskemål. Behovet av servitutet skall finnas oberoende av vem som äger den härskande fastigheten.¹⁸

¹⁴ Se NJA 1996:776

¹⁵ Hillert (1960, kapitel 7.1)

¹⁶ Nilsson (2000, kapitel 2.3.2)

¹⁷ Nilsson (2000, kapitel 2.3.3)

¹⁸ Se NJA 1997:307

NJA 1997:307.

I målet avgörs om ägaren av den härskande fastigheten fritt får nyttja ett område för bl.a. badning, solning och simskoleverksamhet. HD sade i sitt domskäl att avsikten med kravet på stadigvarande betydelse i 14 kapitlet 1 § andra stycket JB är att ”servitutet skall vara till nytta för den härskande fastigheten som sådan”. Vidare sades att p.g.a. detta krav skall rättigheter som bara tillgodoser personliga intressen hos den tillfällige ägaren av den härskande fastigheten inte godkännas såsom servitut. Därför ansågs inte rättigheten vara ett servitut.

2.3 Fastighetsanknytning

Ett servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter vilket innebär att ett servitut i princip måste vara fastighetsanknutet.¹⁹ Detta innebär att det, till skillnad från nyttjanderätter, måste finnas en härskande fastighet som rättigheten är knuten till.²⁰ Denna princip gäller i olika hög grad beroende på om servitutet är ett officialservitut eller ett avtalservitut. För servitut som har bildats enligt fastighetsbildningslagen gäller denna princip fullt ut. Fastighetsbildningslagen reglerar enbart åtgärder angående fastigheter.²¹ Enligt jordabalken kan däremot exempelvis en tomträtt vara såväl tjänande som härskande fastighet. Reglerna om ändring och upphävande av servitut i fastighetsbildningslagen kan dock tillämpas även på avtalservitut. Det innebär att fastighetsbildningslagens bestämmelser om ändring och upphävande kan tillämpas även på servitut upplåtna i exempelvis tomträtt, enligt 14 kapitlet 14 § JB.

På grund av principen om fastighetsanknytning kan servitut inte upplåtas i en fastighets andel i samfällad mark, enligt 7 kapitlet 9 § JB. Det finns dock ett undantag till denna bestämmelse. Vid avstyckning kan servitut upplåtas i stamfastighetens andel i samfällad väg, enligt 10 kapitlet 5 § andra stycket FBL. (Just detta servitutsändamål finns förövrigt angivet i servitutskatalogen.²²)

2.4 Positiva servitut

Ett positivt servitut ger ägaren av den härskande fastigheten rätt att bedriva aktiviteter på den tjänande fastigheten.²³ Servitutet kan avse rätt att nyttja den tjänande fastigheten, t.ex. rätt till väg, brygga, ledning, badstrand, parkeringsplats, grustäkt, vattentäkt eller liknande. Även fiske-servitut anses vara positiva servitut.

Ett positivt servitut ger i första hand ägaren av den härskande fastigheten rätt att nyttja den tjänande fastigheten på något sätt. Om ett positivt servitut går ut på att ta den tjänande fastigheten i anspråk på något annat sätt än att enbart nyttja den, får detta ianspråktagande inte vara för dominerande.²⁴

¹⁹ Hillert (1991, kapitel 3.6.4.3)

²⁰ Hillert (1960, kapitel 9)

²¹ Handbok FBL (kapitel 7.0.2)

²² Se kapitel 4.3.1

²³ Nilsson (2000, kapitel 2.3.2)

²⁴ Handbok FBL (kapitel 7.0.2)

2.5 Negativa servitut

Ett negativt servitut föreligger då ägaren av den härskande fastigheten har rätt att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst avseende.²⁵ På grund av ett sådant servitut får ägaren av den tjänande fastigheten inte förfoga över sin fastighet på ett sätt som normalt ingår i äganderätten. Det kan exempelvis innebära att den tjänande fastigheten inte får bebyggas på ett visst sätt.

Ett servitut får dock aldrig utformas på ett sådant sätt att det begränsar ägarens rätt att företa rättsliga dispositioner över sin fastighet.²⁶ Inskränkningarna i ett negativt servitut måste alltså vara fråga om någon inskränkning i den faktiska användningen av fastigheten. Exempelvis kan ett servitut inte inskränka i rätten att överlåta fastigheten.

Ett servitut får heller inte innehålla några obligationsmässiga moment av den typen att ägaren av den tjänande fastigheten exempelvis måste röja på ett visst sätt på sin fastighet för att hålla utsikten öppen från angränsande fastighet.²⁷ Sådana avtal är dock giltiga mellan två avtalspartner, men de kan inte anses vara ett servitut eftersom ett sådant avtal inte kan anses vara knutet till de berörda fastigheterna. (Det är dock möjligt att genom servitut förbjuda ägaren av den tjänande fastigheten att anlägga föremål på vissa områden som skymmer sikten från den härskande fastigheten. Exempelvis kan ett servitut formuleras så att den tjänande fastighetens ägare inte tillåts plantera stora träd eller buskar på vissa områden. Ett sådant avtal är inte av obligationsmässig natur.)

2.6 Fastighetsbildningsservitut

2.6.1 Inledning

I 7 kapitlet 1 § första stycket FBL stadgas att ”servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning”. Detta gör att villkoren för bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen är mer restriktiva än desamma för servitutsbildning enligt jordabalken. En anledning till detta är att officialservitut, till skillnad från avtalsservitut, kan bildas genom tvång.

Vid bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen skall även servitutsrekvisiten i 14 kapitlet 1 § första och andra stycket JB vara uppfyllda.²⁸ Vid servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen gäller även villkoren i 3 kapitlet och de allmänna bestämmelserna i 5 kapitlet. De formella kraven i 4 kapitlet måste också följas vid bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen.²⁹

²⁵ Nilsson (2000, kapitel 2.3.2)

²⁶ Handbok FBL (kapitel 7.0.2)

²⁷ Nilsson (2000, kapitel 2.3.3)

²⁸ Nilsson (2000, kapitel 3.2.1)

²⁹ Nilsson (2000, kapitel 3.2.1)

I 7 kapitlet 1 § andra stycket FBL stadgas också att ett fastighetsbildningsservitut inte får vara tidsbegränsat eller göras beroende av villkor. Bestämmelsen medger dock bildande av vissa tillfälliga servitut i avvaktan på att behovet löses på annat sätt.³⁰

Servitut kan enligt fastighetsbildningslagen bildas genom antingen fastighetsreglering (7 kapitlet 1 § FBL), avstyckning (10 kapitlet 5 § FBL) eller klyvning (11 kapitlet 6 § FBL). Servitutsbildning genom fastighetsreglering kan antingen ske som en fristående åtgärd eller i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd.³¹ Då servitut bildas vid en avstyckning eller vid en klyvning tillämpas bestämmelserna om servitutsbildning genom fastighetsreglering på motsvarande sätt i fråga om styckningsdelarna eller klyvningslotterna.³² Dock kan servitutsbildning på annan fastighet, som inte berörs av avstyckningen eller klyvningen, inte ske i avstycknings- eller klyvningsförrättningen. Om behov av servitut på annan fastighet uppstår vid avstyckning eller klyvning måste det servitutet bildas genom fastighetsreglering.

2.6.2 Lokalisering

Ett servitut kan vara lokaliserat till ett visst bestämt område av den tjänande fastigheten, varvid den härskande fastighetens ägare vid utövningen av servitutet är skyldig att hålla sig till detta område; ett sådant servitut benämns rättsligen lokaliserat servitut. Ett servitut kan även vara faktiskt lokaliserat. Detta då servitutet inte har bestämts med något utövningsområde men rent faktiskt endast utövas på ett visst område. Ett faktiskt lokaliserat servitut anses vara som ett rättsligt lokaliserat servitut om området bebyggs med en anläggning. Finns inget område, varken rättsligt eller faktiskt, bestämt för utövningen är servitutet olokaliserat.³³

Om ett servitut är rättsligt lokaliserat skall området för servitutets utövande anges tydligt i förrättningsbeskrivningen. Exempelvis kan utövningsområdets gränser ritas in på en bifogad karta.

³⁰ Se kapitel 2.6.6

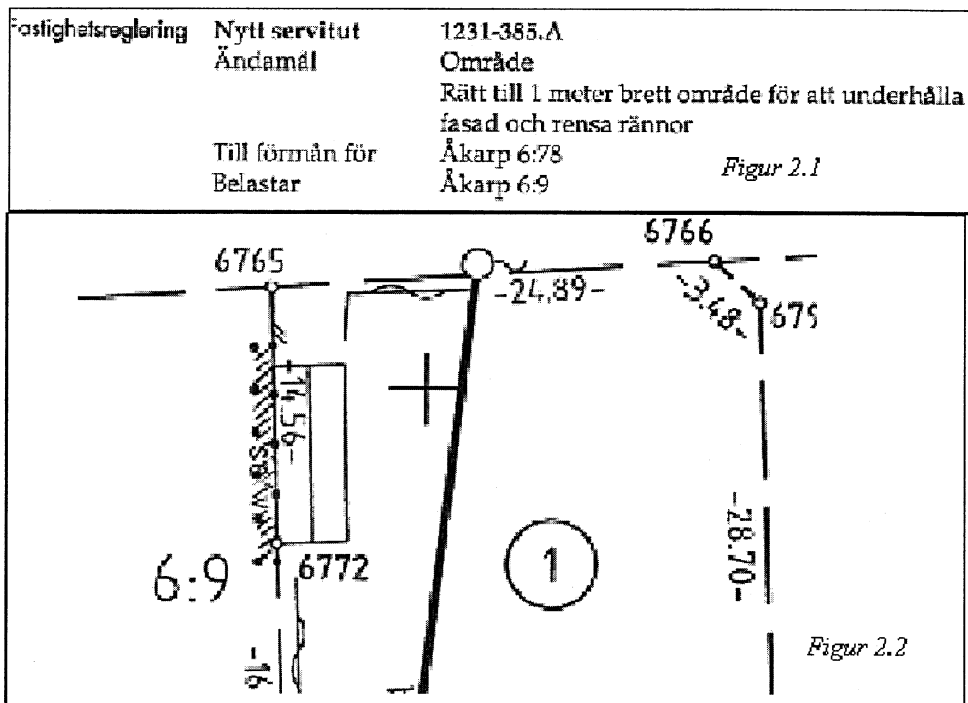
³¹ Nilsson (2000, kapitel 3.2.2)

³² Nilsson (2000, kapitel 3.2.2)

³³ Handbok FBL (kapitel 7.0.3)

Exempel 2.1

I denna förrättning har ett rättsligt lokaliserat servitut bildats.³⁴ I figur 2.1 visas ett utdrag från förrättningsbeskrivningen och i figur 2.2 visas ett utdrag från kartan som är bifogad förrättningsbeskrivningen.



2.6.3 Väsentlighetsvillkoret

Som villkor för servitutsbildning enligt 7 kapitlet 1 § första stycket första meningen FBL gäller att servitutet "skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning". Villkoret innebär en skärpning av kraven i jordabalken. Detta prövas därför alltid av lantmäterimyndigheten innan ett officialservitut enligt fastighetsbildningslagen bildas eller ändras.³⁵ Sker servitutsbildningen i enighet med rådande fastighetsplan görs dock ingen prövning, då anses saken redan vara prövad.

Inte heller för det fall att ägaren av den tjänande fastigheten medger servitutsbildningen kan kravet på väsentlig betydelse efterges, detta för att undvika att onödiga och tämligen betydelselösa

³⁴ Se även bilaga 3

³⁵ Se NJA 1991:177

servitut bildas. Kraven på positiv nettoeffekt och väsentlig betydelse är tvingande och gäller därför såväl i tvångssituationer som vid frivilliga uppgörelser.³⁶

NJA 1991:177

I målet avgjordes om rätten att hålla sjömärken m.m. för farled i allmän hamn kan skyddas genom bildande av officialservitut enligt fastighetsbildningslagen. Servitutet skulle vara till förmån för den fastighet där centrum för hamnverksamheten var belägen. HD ansåg att det är av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens verksamhet att säkerheten för sjöfarten är tillfredställande anordnad. Därför ansåg HD att kraven på väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning var uppfyllda och att servitutsbildning därför kunde ske genom fastighetsreglering.

2.6.4 Båtnadsvillkoret

Båtnadsvillkoret innebär att en fastighetsreglering skall medföra en ”lämpligare fastighetsindelning” eller annars en mera ”ändamålsenlig markanvändning” och att fördelarna därav skall uppväga de med regleringen förbundna ”kostnaderna och olägenheterna”, enligt 5 kapitlet 4 § FBL. Detta innebär att åtgärden skall ha en positiv nettoeffekt på de inblandade fastigheterna.

Båtnadsvillkoret är hårdare än det krav på positiv nettoeffekt som ligger i själva servitutsbegreppet, eftersom också kostnaderna för åtgärden (förrättningen) skall beaktas. I viss mån kan båtnadsvillkoret sägas skärpa väsentlighetskravet i det avseendet att också inverkan på tjänande fastighet skall beaktas.³⁷

Båtnadsvillkoret är dispositivt och saknar därmed betydelse vid frivilliga upplåtelse. Vid tvångsupplåtelse har villkoret emellertid stor betydelse.³⁸

2.6.5 Positiva prestationer

Ett servitut får inte vara utformat på ett sådant sätt att ägaren av den tjänande fastigheten måste utföra aktiviteter för den härskande fastighetens räkning.³⁹ Sådana avtal är av obligationsrättslig natur och kan därför endast vara personanknutna. Undantag från detta finns dock. Ägaren av en tjänande fastighet kan i ett servitutsavtal ta på sig att ansvara för underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning, enligt 14 kapitlet 1 § andra stycket JB. Detta blir då giltigt även gentemot tredje man, exempelvis en ny fastighetsägare.

I fastighetsbildningslagen finns liknande undantag, det innebär att även officialservitut kan innefatta förpliktelser för den tjänande fastighetens ägare. Enligt 7 kapitlet 1 § andra stycket FBL kan ägarna av de härskande och tjänande fastigheterna ingå överenskommelse om att underhållsfrågan angående ”väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet” skall ordnas genom den tjänande fastighetens försorg. Om så är fallet skall förrättningslantmätaren ta in denna

³⁶ Handbok FBL (kapitel 7.1.1)

³⁷ Nilsson (2000, kapitel 3.3.2)

³⁸ Nilsson (2000, kapitel 3.3.2)

³⁹ Handbok FBL (kapitel 7.0.2)

överenskommelse i fastighetsbildningsbeslutet.⁴⁰ Detta är nödvändigt därför att en sådan underhållsskyldighet klart skall framgå av fastighetsbildningsbeslutet, med hänsyn till efterkommande ägare av den tjänande fastigheten. (Om överenskommelsen inte tas med i fastighetsbildningsbeslutet anses servitutet vara ett avtalsservitut eller också anses överenskommelsen vara av obligationsmässigt natur vilket gör att det endast är giltigt mellan de båda avtalsparterna.)

2.6.6 Tillfälliga och tidsbegränsade servitut

Enligt 7 kapitlet 1 § andra stycket andra meningen FBL gäller att fastighetsbildningsservitut inte får tillskapas för viss tid eller göras beroende av villkor. Det är dock möjligt att bilda tillfälliga fastighetsbildningsservitut. Enligt 7 kapitlet 1 § andra stycket tredje meningen FBL finns det möjlighet att föreskriva att "servitutet skall gälla endast så länge ändamålet inte tillgodoses på annat sätt som särskilt anges". Sådana, tillfälliga, servitut kan bildas då ett visst behov måste tillgodoses omedelbart. Det måste dock framgå att behovet kommer att lösas på annat sätt tämligen snart, t.ex. genom bildande av gemensamhetsanläggning. Denna möjlighet finns för att man inte skall behöva upphäva servitutet snart igen genom en särskild förrättning.⁴¹ Denna metod bör dock endast användas då det vid förrättningstillfället framgår att behovet av servitutet är kortvarigt. Detta därför att det annars kan vara svårt att avgöra om ett tillfälligt servitut skall anses ha upphört.

Tidsbegränsade servitut, dvs. sådana servitut som i upplåtelsehandlingen är begränsade till att endast gälla fram till ett visst datum, får aldrig bildas enligt fastighetsbildningslagen. Om behov föreligger att bilda sådana servitut kan detta ske genom bildande av avtalsservitut enligt jordabalken.⁴²

2.6.7 Periodisk ersättning

Enligt fastighetsbildningslagen är det inte tillåtet att bilda servitut som är beroende av periodisk ersättning. Om servituts giltighet avses vara beroende av att exempelvis en årlig avgift betalas, är servitutet villkorat och får då inte bildas, enligt 7 kapitlet 1 § andra stycket FBL. (Oavsett om avgiften anses vara ett villkor eller inte så strider konstruktionen med årligt avgift mot fastighetsbildningslagens ersättningsregler.⁴³)

Finns det behov att upplåta servitut mot periodisk ersättning måste servitutet bildas som ett avtalsservitut enligt jordabalken. Servitutet blir då i princip beroende av att vederlaget betalas i rätt tid eftersom ägaren till den tjänande fastigheten har rätt att häva servitutet om vederlaget inte betalas inom en månad efter förfallodagen, enligt 14 kapitlet 9 § JB.

⁴⁰ Proposition 1969:128 (s. B 546)

⁴¹ Nilsson (2000, kapitel 3.3.4)

⁴² Handbok FBL (kapitel 7.1.2)

⁴³ Handbok FBL (kapitel 7.1.2)

2.7 Ändamål – historisk tillbakablick

Historiskt sett har det alltid varit svårt att med hjälp av servitut kunna tillgodose behov som uppstår då en fastighet används för något nytillkommet ändamål, såsom exempelvis en ny teknisk anläggning, (dvs. ett ändamål som det inte har funnits behov av tidigare).⁴⁴ I dessa fall brukar det anses att behovet av rättighetsupplåtelse på (den härskande) fastigheten egentligen inte är till förmån för själva fastigheten som sådan utan enbart till nytta för exempelvis den nya tekniska anläggning som finns där. Därav kan rättigheten inte upplåtas som servitut, p.g.a. kravet på stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.⁴⁵

Historiskt sett har det däremot inte varit några problem att upplåta servitut som tillgodoser stadigvarande behov av sådana ändamål som är förenliga med ett sedan gammalt etablerat sätt att utnyttja fastigheter, såvida servitutsrekvisiten var uppfyllda. Exempelvis har servitut som tillgodoser behov för jordbruk och bostäder upplåtits under lång tid. Fram till år 1900 upplåts nästan enbart sådana servitut, som var till förmån för jordbruk eller bostäder.⁴⁶

Efter år 1900 började servitut upplåtas som var till förmån för kvarnar och sågar belägna på jordbruksfastigheter.⁴⁷ Vid slutet av 1910-talet började även servitut till förmån för vattenkraftanläggningar att tillåtas. Dessa servitut innebar nästintill alltid att den härskande fastigheten hade rätt att dra starkströmsledningar över de tjänande fastigheterna. Därefter började även servitut till förmån för industriella anläggningar sakteliga att tillåtas.

Det har alltid gått några år innan nya servitutsändamål har godtagits i praxis. Detta har lett till att då nya servitutsändamål har uppkommit har det till en början alltid bara varit ett fåtal fastighetsägare som har fått sina anspråk på bildande av dessa servitut beviljade. Ett exempel är att fram till slutet av 1940-talet nekades många kommunala vattenverk att via servitut få rätt att dra fram vattenledningar över annans mark.⁴⁸ (Idag kan kommunala vattenverk få sådana rättigheter säkrade genom ledningsrätt.⁴⁹)

Vissa servitutsändamål har beviljats under lång tid samtidigt som likartade ändamål inte har accepterats som servitutsändamål.⁵⁰ Exempelvis har vattenkraftsindustrins kunnat dra fram ledningar med hjälp av servitut sedan slutet av 1910-talet, se ovan. Däremot har teleledningar inte kunnat dras fram med hjälp av servitut förrän den nya jordabalkens ikraftträdande 1972.

⁴⁴ Hillert (1970, kapitel 8)

⁴⁵ Se kapitel 2.2.2

⁴⁶ Hillert (1970, kapitel 8)

⁴⁷ Hillert (1970, kapitel 8)

⁴⁸ Hillert (1970, kapitel 8)

⁴⁹ Se kapitel 2.8.3

⁵⁰ Hillert (1970, kapitel 8)

2.8 Analys av vissa speciella ändamål

2.8.1 Fiskeservitut

Fiskeservitut kan bildas både genom privata rättshandlingar⁵¹, avtalsservitut, och genom fastighetsbildningsförrättningar⁵², officialservitut. För att kunna bilda sådana servitut måste dock skyddsreglerna för fiskevården i 3 kapitlet 8 § FBL vara uppfyllda. Skyddsreglerna för fiskevården avser alla former av fastighetsbildningsåtgärder, som kan innebära uppdelning av fiske, alltså även bildande av fiskeservitut. Dessutom ställs samma villkor som i allmänhet gäller för att servitut skall kunna bildas vid en fastighetsbildningsförrättning.⁵³

I proposition 1969:128 har särskilt framhållits att bildandet av fiskeservitut kan väntas komma i fråga främst i samband med bildande av fritidsfastigheter. Därmed anses det klart uttalat att det finns möjlighet till att tillgodose sportfiske genom servitutsbildning, om detta är förenligt med skyddsreglerna för fiskevården. Av propositionen framgår det även att vid bildande av fiskeservitut kan begränsningar göras på ett sådant sätt att endast ett visst slag av fisk får fångas eller att endast vissa angivna redskap får användas.⁵⁴

Proposition 1969:128 s. B 168

”... De ofta framställda anspråken att fiskerättigheter bör beredas också dem, som inte för sin försörjning är beroende av att äga fiskerätt, torde även få anses ha blivit tillräckligt beaktade, särskilt om hänsyn tas till möjligheterna att bilda fiskeservitut. Dessa sportfiskeintressen torde i allmänhet kunna utan fastighetsbildning tillgodoses genom nyttjanderättsupplåtelser, men i den mån så inte kan ske synes servitutsbildning oftast vara tillfyllest. Genom att till förmån för fastigheter, avsedda för fritidsändamål, upplåta begränsade fiskeservitut torde fastigheterna i regel kunna tillförsäkras en med hänsyn till ändamålet fullt nöjaktig tillgång till fiske...”

”... Servitutsbildning i allmänhet torde förorsaka mindre olägenheter för fiskevården än motsvarande ändring i fastighetsindelningen...”

”... Sportfiskeservitut torde ofta kunna avgränsas på sådant sätt att fiskevårdens intressen inte skadas i någon nämnvärd mån, om servituten inte förekommer i större antal...”

2.8.2 Skogsfång- och betesservitut

Servitut som innefattar rätt till skogsfång eller bete har tidigare upplåtes i stor utsträckning inom vissa delar av landet. Dessa servitut anses ha medfört betydande olägenheter, särskilt med hänsyn till skogsvården.⁵⁵ Därför har ett särskilt förbud införts mot att genom avtal upplåta skogsfångs- och betesservitut, 14 kapitlet 4 § JB. Skogsfångsservitut får heller inte bildas genom fastighetsre-

⁵¹ Proposition 1970:20 (s. B 730)

⁵² Proposition 1969:128 (s. B 172)

⁵³ Se kapitel 2.6

⁵⁴ Proposition 1969:128 (s. B 167)

⁵⁵ Handbok FBL (kapitel 7.2.1)

glering, enligt 7 kapitlet 2 § första stycket FBL. Det finns dock inget förbud i fastighetsbildningslagen mot att bilda betesservitut.

Servitut som medför rätt för ägaren av den härskande fastigheten att ta ved på den tjänande fastigheten måste anses vara skogsfångsservitut. (Ändamålet "VED" finns angivet i servituts katalogen.⁵⁶) Det finns dock ett undantag till förbudet mot skogsfångsservitut angående rätt att ta ved. Detta undantag finns i 15 § andra stycket i Lag (1970:989) om införande av fastighetsbildningslag. I denna paragraf står att "utan hinder av 7 kapitlet 2 § första stycket FBL får servitut avseende rätt att ta ved till fastighet som används till stadigvarande bostad bildas som ersättning, när servitut innefattande sådan rätt helt eller delvis upphör genom att mark överförs till annan fastighet". Därmed anses servitut med ändamålet "VED" kunna bildas om ett servitut med motsvarande rätt upphör att gälla.

2.8.3 Ledningsservitut

Servitut avseende ledning för vilken motsvarande rättighet kan upplåtas enligt ledningsrättslagen, LL, får inte bildas genom fastighetsreglering.⁵⁷ Det innebär alltså att servitut, bildade enligt fastighetsbildningslagen, inte kan bildas då motsvarande rättighet kan upplåtas med ledningsrätt.

De ledningar som ledningsrättslagen skall tillämpas på är följande, enligt 2 § LL:

- Teleledning som ingår i telekommunikationssystem för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål
- Elektrisk starkströmsledning för vilken koncession (tillstånd) fordras
- Allmän vatten- och avloppsledning
- Ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats

Gemensamt för dessa ledningar är att de skall tillgodose olika former av allmänna behov. Ledningsrättslagen är därför inte tillämplig på exempelvis vatten- och avloppsledningar för enstaka fastigheters husbehov. Det betyder att ledningsrätter för sådana typer av behov inte kan bildas. Det betyder i sin tur att ledningsservitut, bildade enligt fastighetsbildningslagen, kan bildas för dessa behov.

⁵⁶ Se kapitel 4.3.1

⁵⁷ Handbok FBL (kapitel 7.2.1)

3 Fastighetsregistret

3.1 Inledning

I 1 kapitlet 2 § FBL redovisas den grundläggande bestämmelsen att fastighetsregister ska föras över fastigheterna i landet. "Över fastigheterna föres register." Av denna paragraf framgår även att "fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordad, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret". (Med fastighetsbildning menas "företagen åtgärd genom vilken fastighetsindelningen ändras eller servitut bildas, ändras eller upphäves", enligt 1 kapitlet 1 § FBL.)

De handlingar som ligger till grund för det som redovisas i fastighetsregistret är främst lantmäteriakter och andra källor som i något fastighetsrättsligt hänseende berört ifrågakommande redovisningsenhet.⁵⁸

3.1.1 Fastighetsregistrets rättskraft

Registreringen i fastighetsregistret saknar fastighetsbildande verkan. Ändringar i fastighetsregistret föranleds endast av ändringar i det till grund för registreringen liggande materialet.⁵⁹ Detta gör att om man vill rättskraftigt klarlägga fastighetsbildningens beskaffenhet måste man vända sig till de handlingar som ligger till grund för fastighetsregistreringen.

Då fastighetsbildningslagen introducerades var ett av målen att "låta termen fastighet få betydelse av registerfastighet".⁶⁰ Därför har 1 kapitlet 2 § FBL fått formuleringen; "fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordad, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret". Därmed skall det gå att "på ett snabbt och enkelt sätt få kännedom om vilka fastigheter som skall anses bestå vid en viss tidpunkt".⁶¹ Med detta följer också att de sakrättsliga verkningarna av ett fastighetsbildningsbeslut blir gällande mot tredje man först vid registreringen av beslutet.⁶² (Sakägarna är dock bundna till beslutet redan vid lagakraftvinnandet. Lagakraftvinnandet måste alltid ske före registreringen, enligt 19 kapitlet 3 § FBL.)

⁵⁸ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 1.1)

⁵⁹ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 1.4.1)

⁶⁰ Proposition 1969:128 B 77

⁶¹ Proposition 1969:128 B 77

⁶² Proposition 1969:128 B 79

Anmärkning 3.1

En fastighet måste inte vara registrerad i fastighetsregistret för att anses vara en fastighet. (Den legala definitionen av fastighet anges i 1 kapitlet 1 § JB.)

”Regeln”, i 1 kapitlet 2 § FBL, ”innebär bl.a. att fastighetsregistrets redovisning av indelningen i fastighetsindivider blir avgörande för fastighetsbegreppet i fråga om fastigheter som bildas genom åtgärder enligt FBL. När det gäller sådana fastigheter får alltså registrets redovisning rättsverkan.”⁶³

I proposition 1969:128 påpekas det dock att fastighetsregistret kan vara bristfälligt och att det därför måste finnas möjlighet ”att få till stånd behövliga rättelser och kompletteringar av registret”.⁶⁴ En felaktig uppgift i fastighetsregistret kan alltså rättas, enligt 19 kapitlet 4 § FBL. Enligt denna paragraf skall ”felet rättas, om det kan ske utan förfång för fastighetsägaren eller rättighetshavaren”. En uppgift i fastighetsregistret kan också kompletteras i vissa fall.⁶⁵ Exempelvis kan uppgifter om rättigheter registreras i efterhand i fastighetsregistret om dessa uppgifter inte har redovisats tidigare.

Det är lantmäteriverket som skall besluta om en rättelse (ändring) i fastighetsregistret skall göras. I vissa mindre komplicerade fall kan dock registerföraren själv besluta om rättelse, om oriktigheten har uppkommit till följd av ”skrivfel i registret eller annat dylikt förbiseende”. Innan beslut om rättelse tas skall de vilkas rätt berörs få tillfälle att yttra sig. Lantmäteriverkets beslut om rättelse av uppgift i fastighetsregistret kan överklagas ”genom besvär i den ordning som gäller för överklagande av förvaltande myndighets beslut”.⁶⁶

Den enda redovisningen i fastighetsregistret som har formell rättskraft är registerbeteckningarna. En registerbeteckning kan därför aldrig rättas eller återanvändas.⁶⁷ Om en registerbeteckning skall ändras måste en omregistrering göras.

3.2 Historia

År 1908 upprättades jordregistret, som hade sitt ursprung i jordeboken. Jordregistret inbegrep inte städerna. År 1917 påbörjades även registrering i städerna, i det s.k. fastighetsregister för stad. Dessa båda register fördes sedan samman till ett enda register, det s.k. fastighetsregistret. Detta arbete påbörjades 1975. Fastighetsregistret infördes i ett län i taget och var inte färdigställt i hela landet förrän 1995.⁶⁸

Det nuvarande fastighetsregistret är, till skillnad från jordregistret och fastighetsregistret för stad, databaserat och administreras centralt från lantmäteriverket i Gävle.

⁶³ Proposition 1969:128 B 958

⁶⁴ Proposition 1969:128 B 78

⁶⁵ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 11.3)

⁶⁶ Proposition 1969:128 B 956

⁶⁷ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 1.4.1)

⁶⁸ Registerkunskap för förrättningslantmätare

3.2.1 Registrering av servitut

Fram till fastighetsbildningslagens införande 1972 gjordes ingen registrering av rättigheter som berör fastigheter.⁶⁹ Men efter denna tidpunkt började vissa uppgifter om officialrättigheter att redovisas. Då började fastighetsregistermyndigheten bl.a. registrera officialservitut, bildade enligt fastighetsbildningslagen. Nybildade servitut redovisades då i jordregistret, i kolumn 18, och i fastighetsregister för stad, i kolumn 11. Då det nya fastighetsregistret infördes, mellan 1975 och 1995, redovisades servituten istället i det nya fastighetsregistret, i infogrupp 17.⁷⁰

Utrymmet i kolumn 18 i Jordregistret var dock för litet vilket gjorde att olika servitut ofta drogs ihop både när det gällde ändamål, berörda fastigheter och aktbeteckningar.⁷¹

Mellan 1975 och 1995 genomförde lantmäteriverket en datafångst. De anteckningar som fanns om servitut i jordregistren och fastighetsregistren för stad tolkades då av lantmäteriverkets personal och infördes i fastighetsregistrets informationsgrupp 17. Vid den maskinella införingen i registret gjordes en logisk kontroll mellan härskande och tjänande fastigheter. De som inte stämde överens sorterades ut och hamnade på en fellista som sedan rättades. På detta sätt rättades en del fel vid överföringen till det nya fastighetsregistret.⁷²

I samband med att lantmäteriverket började registrera nybildade servitut började man också att föra in äldre servitut i samband med disponering⁷³ (fördelning) av dessa. Dessa servitut redovisas på samtliga fastigheter som servitutet är till förmån eller last för och som berörs av förrättningen. Även servitut vars berörkrets påverkas vid ändring i fastighetsindelningen redovisas i fastighetsregistret, om underlag för redovisning finns.⁷⁴ (Detta betyder att redovisningen av servitut i fastighetsregistret är långt ifrån fullständig. De flesta av de servitut som bildades före 1972 finns inte redovisade i fastighetsregistret.)

3.2.2 Nya anvisningar i jordregistret

1985 kom en ny anvisning från lantmäteriverket om hur redovisningen i jordregistret skulle gå till. (Dessa anvisningar berörde då bara de län som fortfarande använde sig av jordregistret.) Detta gjordes för att jordregistret skulle anpassas till reglerna för det nya fastighetsregistret. Den viktigaste förändringen som gjordes var att ursprungsakten alltid skulle anges vid registrering av officialservitut, den akt vari servitutet bildades.⁷⁵

Enligt de anvisningar som fanns fram till 1985 skulle förrättningslantmätare endas ange den akt där den senaste förändringen gjordes på den aktuella fastigheten. Detta innebar att olika akter kunde anges på härskande och tjänande fastighet.⁷⁶

⁶⁹ Julstad (2001, kapitel 16)

⁷⁰ Registerkunskap för förrättningslantmätare

⁷¹ Registerkunskap för förrättningslantmätare

⁷² Registerkunskap för förrättningslantmätare

⁷³ Se kapitel 4.3.3

⁷⁴ Registerkunskap för förrättningslantmätare

⁷⁵ Registerkunskap för förrättningslantmätare

⁷⁶ Registerkunskap för förrättningslantmätare

3.2.3 Konvertering till rättighetsredovisningssystemet, RRS

Den 7 juni 1993 påbörjades en konvertering av officialservitut till rättighetsredovisningssystemet, RRS. I detta system får alla rättigheter en egen identitet som består av bildningsakt och lönnummer, en rättighetsbeteckning.⁷⁷

Vid konverteringen samlades officialservitut både från förmånssidan och lastsidan. Därefter gjordes en undersökning om uppgifterna på de inblandande fastigheterna stämde överens. Om uppgifterna stämde överens registrerades detta som en rättighet. Om det däremot inte stämde överens lades de uppgifter som saknades på en fastighet upp även på den, detta gjordes för att inget servitut skulle utelämnas. Detta ledde dock i vissa fall till att två rättigheter bildades fastän det egentligen bara var en.⁷⁸

Om ändamålet exempelvis var "VÄG, VATTENTÄKT" på förmånssidan och "VATTENTÄKT, VÄG" på lastsidan tolkades det som två servitut på fastigheten. Detta innebär att samma servitut kan vara dubbelt redovisat på samma fastighet på grund av att ändamålen ser olika ut.

Eftersom samma servitut kunde vara redovisade under olika akter på förmåns- respektive lastsidan, de som är bildade före 1985⁷⁹, kan även detta var upphov till att vissa servitut har dubbelregistrerats.

En lista har upprättats där dessa rättigheter, som kan vara dubbelregistrerade, finns förtecknade. Listan har namnet "Misstänkt identiska". Denna lista skall förrättningslantmätare använda som hjälp för att upptäcka dubbelregistrerade rättigheter. Upptäcks en dubbelregistrerad rättighet skall en rättelse göras, den felaktiga dubbletten skall avregistreras. Innan detta görs måste dock förrättningsakten kontrolleras. Detta för att försäkra sig om att det inte är två olika servitut.⁸⁰

⁷⁷ Se kapitel 3.3.1

⁷⁸ Registerkunskap för förrättningslantmätare

⁷⁹ Se kapitel 3.2.2

⁸⁰ Registerkunskap för förrättningslantmätare

3.3 Registrering av rättigheter

3.3.1 Rättighetsbeteckning

En officialrättighets beteckning består av länskod alternativt läns- och kommunkod, aktbeteckning och ett löpnummer.⁸¹

Exempel 3.1

1260-338.2

12 – län (Skåne)

60 – kommun (Bjuv)

338 – aktbeteckning

2 – löpnummer

En avtalsrättighets beteckning inleds med läns- och kommunkod för den kommun som den belastade fasigheten är belägen i, med tillägget IM samt IM:s dagboksnummer.⁸²

Exempel 3.2

1231IM-01/1234.1

12 – län (Skåne)

31 – kommun (Burlöv)

01/1234.1 – IM:s dagboksnummer

Med dagboksnummer/aktbeteckning avses beteckning på akt som innehåller beslut varigenom rättigheten bildas eller inskrivs.⁸³ I samma akt kan flera rättigheter bildas. För att kunna skilja på dessa ges varje rättighet ett löpnummer, därmed kan tidigare använda löpnummer inte återanvändas. Löpnumret sätts automatiskt i fastighetsregistret. (Efter aktbeteckningen sätts en punkt och därefter en etta för den första registrerade rättigheten i akten därefter en två för nästa rättighet osv.)

3.3.2 Rättighetsredovisningsenheter

Det finns fyra olika typer av rättigheter som kan redovisas i fastighetsregistret. Dessa fyra redovisningsenheter är; officialservitut, avtalservitut, officialnyttjanderätt och ledningsrätt.⁸⁴ (Avregistrerade rättighet redovisas dock som en egen redovisningsenhet.)

3.3.3 Officialservitut

Om ett servitut ska redovisas som ett officialservitut beror på hur det har bildats, enligt vilken lagstiftning servitutet har bildas.

⁸¹ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.1)

⁸² Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.1)

⁸³ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.1)

⁸⁴ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.2)

De servitut som ska redovisas som officialservitut är de som har bildats enligt något av följande lagrum⁸⁵:

- Lagen (1933:269) om ägofred
- Lagen (1939:608) om enskilda vägar
 - 13 § rätt att ta sand, grus, jord eller sten
 - 33 § rätt att ta i anspråk område för vägs byggande
 - 75 § rätt för vägförening att bruka vägmark eller befintlig väg
- Fastighetsbildningslagen
 - 7 kapitlet 1 § vid fastighetsreglering
 - 10 kapitlet 5 § vid avstyckning
 - 11 kapitlet 6 § vid klyvning
- Expropriationslagen
 - 1 § rätt att ta i anspråk del av fastighet, som tillhör annan än staten, med servitutsrätt
- Anläggningslagen
 - 12 § rätt att ta i anspråk mark för gemensamhetsanläggning
 - 49 § rätt att bygga väg över annans fastighet
 - 50 § rätt att tillfälligt begagna väg
 - 50a § rätt för samfällighetsförening att begagna gemensamhetsanläggning som den ej förvaltar
 - 51 § rätt att taga väghållningsämnen, röja växtlighet m.m.
 - 52 § förbud att behålla eller uppsätta grind
- Plan- och bygglagen
 - 14 kapitlet 1 § rätt att nyttja mark som är avsedd att användas för allmän plats för vilken någon annan än kommunen är huvudman
 - 14 kapitlet 2 § rätt att nyttja mark avsedd att användas för enskilt bebyggande
- Rättigheter som enligt äldre upphävda bestämmelser anses vara officialservitut

(Exempelvis räknas alla servitut som bildades enligt jorddelningslagen som officialservitut. Servitut som är till förmån för avsöndringar räknas dock inte som officialservitut, de räknas som avtalsservitut.⁸⁶)

3.3.4 Avtalsservitut, officialnyttjanderätt och ledningsrätt

Alla ansökningar om inskrivning av avtalsservitut måste inskrivningsmyndigheten godkänna innan de kan registreras i fastighetsregistret. De servitut som de beviljar avisera de till

⁸⁵ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.2)

⁸⁶ Nilsson (2000, kapitel 2.1)

lantmäterimyndigheten, som sedan registrerar dem som avtalsservitut i fastighetsregistret.⁸⁷ Både uppgifter om förmåns- och lastfastigheten förs in i fastighetsregistret.

En officialnyttjanderätt är en nyttjanderätt som tillkommer genom en officiell åtgärd⁸⁸, det vill säga nyttjanderätter som har bildats av en myndighet eller av en domstol. Exempelvis kan en officialnyttjanderätt bildas enligt 1 kapitlet 1 § ExL där det stadgas att en ”fastighet, som tillhör annan än staten, får tagas i anspråk genom expropriation enligt denna lag med äganderätt, *nyttjanderätt* eller servitutsrätt”. (En nyttjanderätt är ett rättsförhållande mellan en person, fysisk eller juridisk, och en fastighet.)

En ledningsrätt är en rättighet som ger rätt att nyttja utrymme inom en fastighet för att dra fram en ledning, enligt ledningsrättslagen. Endast vissa ledningar kan dras fram med hjälp av ledningsrättslagen.⁸⁹ Det är alltid en fastighet som belastas av en ledningsrätt men rättigheten kan vara till förmån för antingen en annan fastighet eller en person (fysisk eller juridisk), ledningshavaren.

3.3.5 Informationen på redovisningsenhet

Varje rättighet, bestående eller avregistrerad, skall innehålla ett urval av uppgifter om rättigheten. Dessa uppgifter hämtas från berörda lantmäteriakter och inskrivningsakter samt i några fall även från andra källor.⁹⁰

De uppgifter, rörande varje rättighet, som skall redovisas är:

1. Beteckning (identitet)

- Län (och ibland kommun)
- Akt och löpnummer

2. Ursprung

- Tidigare beteckning vid uppdelning eller sammanslagning

3. Avregistrering (gäller endast avregistrerade rättigheter)

- När den dödades/avfördes
- Upphörd/upphävd (åtgärdens art, datum för avregistrering, aktbeteckning)

4. Typ av rättighet

- Officialservitut, avtalsservitut, officialnyttjanderätt eller ledningsrätt

5. Ändamål

- Se kapitel 3.3.6 och 3.3.7

6. Berörkrets

- Förmånsfastighet och belastade fastigheter

⁸⁷ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.2)

⁸⁸ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.2)

⁸⁹ Se kapitel 2.8.3

⁹⁰ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.3)

7. Åtgärder

- Datum och åtgärd för rättighetens bildande
- Akter som har ändrat rättighetens omfång och läge
- Akter där rättighetens omfång och läge har bestämts
- Akter där rättighetens berörkrets har ändrats

8. Registerkarta

- Beteckning på registerkartblad där lokaliserad rättighet är belägen (om sådan karta finns)

9. Beskrivning

- Se kapitel 3.3.8

10. Anmärkningar

- Anmärkning om tidsbegränsning
- Eventuella övriga anmärkningar

3.3.6 Ändamål - officialrättigheter

Officialrättigheters ändamål skall redovisas i fastighetsregistret. Varje ändamål ska redovisas för sig som en rättighet. Men har flera officialrättigheter tillkommit samtidigt och hänvisning därigenom kan ske till samma akt samt är berörkretsen densamma får rättigheterna redovisas gemensamt som en redovisningsenhet, då skall samtliga ändamål redovisas.⁹¹ (Ett sådant servitut kallas i servitutskatalogen för kombinerat servitut.⁹² Enligt servitutskatalogen skall det finnas ett starkt samband mellan ändamålen om det skall redovisas som en redovisningsenhet, som ett kombinerat servitut.)

3.3.7 Ändamål - avtalsservitut

Inskrivningsmyndigheten för in avtalsservituten i inskrivningsdelen. Lantmäterimyndigheten för sedan in avtalsservituten i fastighetsregistrets allmänna del. Ändamålen skall då redovisas i enlighet med redovisningen i inskrivningsdelen, där endast ett ändamål redovisas. Om avtalsservitut är bildat för flera ändamål skall Inskrivningsmyndigheten endast redovisa det första ändamålet i inskrivningsdelen åtföljt av m.m., t.ex. "VÄG M.M.". Lantmäterimyndigheten skall alltså använda samma formulering i den allmänna delen som Inskrivningsmyndigheten har gjort i inskrivningsdelen.⁹³

⁹¹ Handbok Fastighetsregistrering (kapitel 7.3)

⁹² Se kapitel 4.3.2

⁹³ Handbok Fastighetsregistrering (kapitel 7.3)

3.3.8 Beskrivning

Beskrivningen av rättigheten ska vara identisk med eller motsvara förrättningsaktens/avtalets beskrivning.⁹⁴ Detta innebär att den information som finns om ett officialservitut i förrättningsbeskrivningen också skall redovisas i fastighetsregistret.

Beskrivningen har dock inte redovisas särskilt länge i fastighetsregistret. År 2002 kom den första anvisningen från lantmäteriverket om att lantmäterimyndigheterna skulle redovisa en beskrivning i fastighetsregistret.⁹⁵ Dessförinnan var ändamålet den enda redogörelsen om servituten som redovisades i fastighetsregistret.

3.4 Tillvägagångssätt vid registrering av rättigheter

3.4.1 Inledning

Lantmäteriet har två olika tillvägagångssätt för att föra in, ändra eller upphäva, rättigheter i rättighetsredovisningssystemet (som är en del av fastighetsregistret).⁹⁶ Vissa kontor använder sig av såkallad "MASK-registrering" (framförallt kommunala lantmäterikontor) och andra kontor använder sig av handläggningssystemet TROSSEN (framförallt statliga lantmäterikontor).

Dessa båda system använts inte enbart till att föra in rättigheter i fastighetsregistret. Alla redovisningsenheter som redovisas i fastighetsregistret förs in i registret med hjälp av dessa, dvs. även fastigheter, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. (Vissa registreringar i fastighetsregistret går dock inte att göra i TROSSEN. Dessa registreringar måste göras genom MASK-registrering på samtliga kontor.)

De lantmäterikontor som använder MASK-registrering har för det mesta en eller ett par i personalen som för in alla uppgifter i fastighetsregistret.⁹⁷ Därmed är det alltså antagligen en annan person/förrättningslantmätare som för in rättigheten i fastighetsregistret, inte han/hon som har bildat rättigheten. På de lantmäterikontor som använder handläggningssystemet TROSSEN för alla förrättningslantmätare själva in de rättigheter som de har bildat i fastighetsregistret.⁹⁸

3.4.2 MASK-registrering

Då en rättighet registreras i rättighetsredovisningssystemet med hjälp av MASK-registrering används ett informationssökningsprogram, vanligtvis använts programmet VISA.⁹⁹ Först skapas ett nytt ärende genom att en s.k. maskbeställning skrivs ned på VISA-utskriften. Då ärendet innebär att något skall göras med en rättighet skall maskbeställningen för rättigheter skrivas ned. Denna maskbeställning är: RREGM. Då denna beställning har gjorts, RREGM följt av Enter, erhålls följande skärmbild:

⁹⁴ Handbok Fastighetsregistrering HFR (kapitel 7.3)

⁹⁵ Intervju med G. Ohlsson

⁹⁶ Se kapitel 3.2.3

⁹⁷ Intervju med K. Rinman

⁹⁸ Intervju med G. Ohlsson

⁹⁹ Handledning MASK

FASTIGHETSREDOVISNINGSSYSTEMET		Nivå 0 Sid 1/1
REEDM	Rättigheter - Ajourhållningsny	2002-03-18 15.30

Val	Information	Kortnamn
1	Nyregistrering	NYVRE
2	Ändring	RÄNDE
3	Ändring rörande berörkrets	REEDM
4	Avregistrering	RAVEN
5	Erttag	RECEP
6	Stiftelse av mellanlagrade ärenden	REKOP
7	Utskrift av kontrollblad	KOLL
8	Färdigande ajourföring av rättighet	FAJOF
Ange Val ---->		
Vali funktion		

Skall exempelvis ett nytt servitut registreras anges val 1, på raden "Ange Val", följt av Enter. Därefter visas en ny skärmbild med tomma fält för de uppgifter som skall fyllas i, exempelvis ett fält för att ange redovisningsenhet (som exempelvis skall vara officialservitut om ett nytt sådant skall registreras).

3.4.3 TROSSEN

I TROSSEN förs en ny rättighet in i fastighetsregistret, rättighetsredovisningssystemet, i samband med att rättigheten skrivs in i förrättningsbeskrivningen, till skillnad från tillvägagångssättet vid MASK-registrering.¹⁰⁰ Därför görs en kort beskrivning av tillvägagångssättet då en ny rättighet registreras både i fastighetsregistret och i förrättningsbeskrivningen via TROSSEN, se nedan.

1. Först väljs ärendet – "Skapa ny rättighet".
2. Redovisningsenhet väljs, exempelvis "officialservitut". Redovisningsenheten behöver inte skrivas in, den kan väljas från en lista.
3. Ändamålet skrivs in, exempelvis "AVLOPP". TROSSEN säger ifrån om ett ändamål som inte finns angivet i servituts katalogen skrivs in, men det är dock möjligt att skriva in ett annat ändamål om så önskas.¹⁰¹
4. Registerkarta anges, om rättigheten har lagts in på en registerkarta.
5. Den fastighetsbildningsåtgärd som servitutet bildades i väljs från en lista. Exempelvis väljs åtgärden "avstyckning".
6. Beskrivningen i förrättningsbeskrivningen skrivs in, exempelvis "Rätt att släppa ut filtrerat avloppsvatten från en markbädd i diket a".
7. Beskrivningen i rättighetsredovisningssystemet, fastighetsregistret, skrivs in. Behöver inte vara samma beskrivning som i förrättningsbeskrivningen.¹⁰²
8. Belastad fastighet och förmånsfastighet väljs från en lista eller skrivs in.
9. Till sist sparas rättigheten i rättighetsredovisningssystemet, dvs. i fastighetsregistret.

¹⁰⁰ Rättigheter i TROSSEN

¹⁰¹ Intervju med G. Ohlsson

¹⁰² Se kapitel 7.2.2 och 7.2.3

4 Servitutskatalogen

4.1 Inledning

I Lantmäteriets Handbok Fastighetsregistrering finns en "bilagedel" som kallas servitutskatalogen. Denna katalog har tagits fram av lantmäteriverket och publicerades första gången den 30 november 1981¹⁰³. Sedan dess har servitutskatalogen tryckts upp i nya upplagor ett antal gånger, då mindre förändringar har gjorts.¹⁰⁴ Den senaste upplagan av servitutskatalogen kom i april 2002.¹⁰⁵ (Det är denna upplaga som analyseras i kapitel 6 och 7.)

Servitutskatalogen skall ses som ett hjälpmedel vid förrättningar där servitut enligt fastighetsbildningslagen bildas, ändras eller upphävs, och vid registrering. Den skall också skapa enhetlighet i förrättningsredovisningen av servitut.¹⁰⁶

Katalogen är indelad i tre avdelningar. Den första avdelningen innehåller servitutsformuleringar/beskrivningar och ändamål för nybildade servitut, dvs. sådana beskrivningar och ändamål som kan komma ifråga vid servitutsbildning. Den andra avdelningen innehåller exempel på ändamål och servitutsformuleringar/beskrivningar som kan redovisas som kombinerade servitut. I den tredje avdelningen redovisas exempel på servitutsåtgärder som förekommer utöver nybildning av servitut.

Det är tydligt angivet att servitutskatalogen endast omfattar ändamål som kan komma ifråga vid servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen. Det framgår också att andra servitutsändamål än de som finns angivna i servitutskatalogen kan förekomma och att servitutskatalogen successivt kan komma att kompletteras med servitutsformuleringar för ytterligare ändamål. (Vissa förändringar har också gjorts sedan 1981, då servitutskatalogen publicerades första gången.¹⁰⁷)

4.2 Förändringar i redovisningen av servitut

Då servitutskatalogen kom 1981 innebar den att ett antal förändringar gjordes i redovisningen av servitut, både vad gäller redovisningen i förrättningsbeskrivningen och redovisningen i fastighetsregistret. Detta gjordes för att förenkla förrättningshandläggningen och för att skapa enhetlighet i förrättningsredovisningen.

I servitutskatalogen fastslogs det enligt vilka principer servituten skall redovisas. I förrättningsbeskrivningen skall alla servitut presenteras under en rubrik. Rubriken skall förklara vad servitutsåtgärden går ut på. Enligt servitutskatalogen skall alla servitutsåtgärder som förekommer skrivas in under någon av följande rubriker:

¹⁰³ Servitutskatalogen (1981)

¹⁰⁴ Se kapitel 4.4

¹⁰⁵ Intervju med E. Cedergren

¹⁰⁶ Servitutskatalogen (2002)

¹⁰⁷ Se kapitel 4.4

- Nytt servitut
- Ändrat servitut
- Upphävt servitut
- Fördelat servitut
- Verkan på servitut

Innan servitutskatalogen publicerades användes begreppen "härskande" och "tjänande". Dessa begrepp togs bort, eftersom de antogs vara svårtolkade för sakägarna, och ersattes i stället av uttrycken "till förmån för" respektive "belastar".¹⁰⁸

Detta ledde alltså till att alla servitut från och med den 30 november 1981 skulle redovisas i förrättningsbeskrivningen enligt följande modell:

Servitutsåtgärd (Rubriken)
 Beskrivning (Rätt att osv.)
Till förmån för: X 1:1
 Belastar: X 1:2

Det finns inga anvisningar i servitutskatalogen om att servitutsändamålet skall redovisas i förrättningsbeskrivningen. Ändamålet skall däremot alltid redovisas i fastighetsregistret, enligt servitutskatalogen. (Det är dock vanligt att ändamålet ändå redovisas tillsammans med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen. I vissa fall redovisas enbart ändamålet på beskrivningens plats.¹⁰⁹ En anledning till detta kan vara jordabalkens formulering av hur en servitutsupplåtelse skall vara utformad, 14 kapitlet 5 § andra meningen JB. "I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen.")

Exempel 4.1¹¹⁰

Här visas två exempel på hur servitut har redovisats i förrättningsbeskrivningen. Ett av servituten är bildat före servitutskatalogens införande (figur 4.1) och det andra är bildat efter servitutskatalogens införande (figur 4.2). Servitutet som är bildat före servitutskatalogens införande bildades 1979 och har ändamålet "VÄG, GARAGE" i fastighetsregistret. Servitutet som är bildat efter servitutskatalogens införande är bildat 2003 och har ändamålet "VÄG" i fastighetsregistret.

¹⁰⁸ Servitutskatalogen (1981)

¹⁰⁹ Se kapitel 5.2.3

¹¹⁰ Se även bilaga 2

<u>Nybildning av servitut</u>	
Med lotten B (härskande)	följer rätt att
på lotten A (tjänande)	
a)	använda området a.
b)	använda området b som gångväg till garage.
c)	använda en garageplats i garaget c.
d)	använda området d för utfart från garage.

Figur 4.1

Nytt servitut	1265-1122.A
Ändamål	Väg
	Rätt att för jordbrukskörslor använda den befintliga vägen X.
Till förmån för	Heingetorp 7:4
Belastar	Heingetorp 7:5

Figur 4.2

4.3 Beskrivning av servitutskatalogens avdelningar

4.3.1 Avdelning I – nybildning av servitut

Katalogens största avdelning är avdelning I som innehåller formuleringar för nybildning av servitut, dvs. beskrivningsformuleringar och ändamålsformuleringar. Ändamålen har ordnats i bokstavsordning. I en särskild kolumn har angetts vilket servitutsändamål som ska föras in i fastighetsregistret.

Den senaste upplagan av servitutskatalogen publicerades i april 2002.¹¹¹ I den finns det 32 olika ändamål som kan användas vid registrering av enskilda servitut (ej kombinerade servitut). De ändamål som finns i 2002 års servitutskatalogen, i avdelning I, är följande:

¹¹¹ Intervju med E. Cedergren

- AVLOPP
- BADPLATS
- BETE
- BRYGGA
- BYGGNAD
- BULLERVALL
- BÅTPLATS
- FÄRDSEL
- FÄRIST
- GRINDFÖRBUD
- GÅNGVÄG
- JORDVÄRME
- KRAFTLEDNING
- MAST
- MOTIONSSPÅR
- PARKERING
- SKIDBACKE
- SKIDLIFT
- SKOGSFÅNG (vid registrering av äldre servitut)
- STENTÄKT
- STRÖMFALL (vid registrering av äldre servitut)
- TORVTÄKT
-- TÄKT
- UPPLAG
- UTSIKT
- VATTENSKYDD (vid registrering av äldre servitut)
- VATTENLEDNING
- VATTENTÄKT
- VED
- VÄG
- VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK
- VÄGSLÄNT

Exempel 4.2

Det här är ett exempel på hur ett nytt servitut, enligt servitutskatalogen, skall redovisas i förrättningsbeskrivningen:

Nytt servitut

Rätt att släppa ut filtrerat avloppsvatten från en markbädd i diket a.

Till förmån för: X 1:1

Belastar: X 1:2

Detta servitut skall i fastighetsregistret redovisas med ändamålet "AVLOPP".

4.3.2 Avdelning II – kombinerade servitut

I den andra avdelningen finns exempel på kombinerade servitut. Detta är servitut som inte kan beskrivas med enbart ett ändamål. Till skillnad från avdelning I står det i servitutskatalogen att de ändamål som finns i denna avdelning endast är "exempel på ändamål ur den mångfald kombinationsmöjligheter som existerar".

I anvisningarna till denna avdelning står det att "LMV rekommenderar att servitutsändamålen i de allra flesta fall redovisas som rättigheter var för sig. Bara om det finns ett starkt samband mellan ändamålen används kombinerade servitut."¹¹²

¹¹² Se även kapitel 3.3.6

De exempel på kombinerade servitut som finns i servitutskatalogens andra avdelning är:

- PARKERING, GÅNGVÄG
- BADPLATS, BRYGGA, GÅNGVÄG
- BÅTUPPLÄGGNINGSPLATS, BRYGGA
- VATTENTÄKT, VATTENLEDNING

Exempel 4.3

Det här är ett exempel på hur ett kombinerat servitut, enligt servitutskatalogen, skall redovisas i förrättningsbeskrivningen:

Nytt servitut

1. Rätt att ta vatten i brunnen a för ett hushålls behov
2. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en vattenledning i ungefärlig sträckning b från brunnen

Till förmån för: X 1:1

Belastar: X 1:2

Detta servitut skall i fastighetsregistret redovisas med ändamålet "VATTENTÄKT, VATTENLEDNING".

Anmärkning 4.1

Ändamålet "BÅTUPPLÄGGNINGSPLATS, BRYGGA" finns angivet som ett ändamål vid registrering av kombinerade servitut i servitutskatalogen, i avdelning II. Ändamålet "BÅTUPPLÄGGNINGSPLATS" finns dock inte angivet som ett ändamål vid registrering av enskilda servitut i servitutskatalogen, i avdelning I. (Detta ändamål fanns dock angivet i servitutskatalogen, i avdelning I, i den första upplagan, den som utgavs den 30 oktober 1981.¹¹³)

4.3.3 Avdelning III – andra åtgärder med servitut

I den tredje avdelningen specificeras vilka åtgärder utöver nybildning av servitut som kan komma ifråga. Det är alltså de fyra övriga rubrikerna som behandlas i denna avdelning, nämligen:

- Ändrat servitut
- Upphävt servitut
- Fördelat servitut
- Verkan på servitut

"Ändrat servitut" innebär att ett servituts innebörd på något sätt ändras. Exempelvis kan det innebära att ett visst markområde som förut användes av den härskande fastighetens ägare som

¹¹³ Se kapitel 4.4.1

parkering ändras till att omfatta ett annat område. Denna ändring kan då göras av förrättningslantmätare utan att ett nytt servitut behöver bildas.¹¹⁴

”Upphävt servitut” innebär att ett servitut tas bort (upphävs). Detta kan göras i samband med en annan förrättning eller genom en särskild fristående förrättning.¹¹⁵ Den gamla beskrivningen av servitutet skall då skrivas in i förrättningsbeskrivningen samt vilka fastigheter servitutet belastade och gällde till förmån för. Upphävandet behöver dock inte gälla hela servitutet, endast del av servitut kan upphävas, enligt 7 kapitlet 3 § FBL.

”Fördelat servitut” innebär att ett servitut har fördelats mellan olika fastigheter. Detta görs då fastighetsindelningen på den/de härskande fastigheterna av någon anledning har förändrats. Det kan exempelvis leda till att en härskande fastighet läggs till ett redan befintligt servitut. Detta kallas också disponering av servitut, men enligt servitutskatalogen terminologi skall denna servitutsåtgärd skrivas in under rubriken ”fördelat servitut” i förrättningsbeskrivningen.

Är ett servitut som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till servitutet, följer servitutet marken vid ändring i fastighetsindelningen, enligt 2 kapitlet 5 § FBL. Det betyder alltså att om exempelvis ett markområde tillhörande en härskande fastighet via en ändring i fastighetsindelningen byter namn/identitet (tillhör en annan fastighet efter åtgärden) så tillhör rättigheten fortfarande det markområdet som den gjorde tidigare. Detta skrivs då in i förrättningsbeskrivningen under rubriken ”Verkan på servitut”. Detta är en s.k. verkan på officialservitut.

Verkan på avtalsservitut kan också uppstå, enligt 7 kapitlet 27 § JB, där det framgår att om en fastighet som besväras av servitut delas, dvs. avstyckas eller klyvs gäller servitutet i var och en av de nya fastigheterna. Om servitutet är lokaliserat till ett visst område, upphör servitutet dock att besvära den fastigheten som efter delningen inte omfattar någon del av området. Även detta skall skrivas in i förrättningsbeskrivningen under rubriken ”Verkan på servitut”. Detta gäller endast vid delning, avstyckning eller klyvning, av den tjänande fastigheten. (Om ett avtalsservitut är lokaliserat till en viss del av den tjänande fastigheten och fastigheten ifråga blir av med detta område genom en fastighetsreglering upphör servitutet att gälla, enligt 7 kapitlet 29 § JB. I dessa fall skall alltså servitutet upphävas och detta skrivs då in under rubriken ”Upphävt servitut” i förrättningsbeskrivningen.)

I avdelning III finns även en femte servitutsåtgärd beskriven. Denna åtgärd kallas ”förordnande”. Ett förordnande av servitut innebär att ett avtalsservitut skrivs in i förrättningsbeskrivningen, i samband med en förrättning. Även oinskrivna avtalsservitut, dvs. avtalsservitut som inte finns med i fastighetsregistret, kan förordnas, i dessa fall ska en kopia av upplåtelseavtalet bifogas förrättningsakten¹¹⁶. Det finns dock inte angivet i servitutskatalogen under vilken rubrik denna servitutsåtgärd skall stå. Det finns ingen rubrik med namnet ”förordnande”.

¹¹⁴ Hillert (1991, kapitel 3.9)

¹¹⁵ Hillert (1991, kapitel 3.9)

¹¹⁶ Servitutskatalogen (2002)

Exempel 4.4

Det här är ett exempel på hur verkan på servitut, enligt servitutskatalogen, skall redovisas i förrättningsbeskrivningen:

Verkan på servitut

Rätten att använda området a till parkeringsplats för en personbil.

Till förmån för: X 2:1 i stället för X 1:2

Belastar: X 1:1

(Vid ändrat servitut, upphävt servitut, fördelat servitut eller vid verkan på servitut skrivs inget ändamål in i fastighetsregistret.)

4.4 Förändringar som har gjorts i servitutskatalogen

4.4.1 Avdelning I

Totalt fanns det sex stycken ändamål i servitutskatalogen från 1981 som inte finns med i dagens servitutskatalog. Dessa är:

- BÅTUPPLÄGGNINGSPLOTS
- CYKELVÄG
- DIKE
- FISKE
- GRUSTÄKT
- LERTÄKT

Det har tillkommit ett nytt ändamål i dagens servitutskatalog som inte fanns med i servitutskatalogen från 1981. Det är:

- MOTIONSSPÅR

I övrigt har endast mindre förändringar gjorts i avdelning I. Exempelvis står det i dagens servitutskatalog att servitut med ändamålet "STRÖMFALL" inte kan bildas med hänvisning till 7 kapitlet 2§ FBL (1970:988), HB FBL 7.2.2 samt 2 kapitlet 8§ LSV (1998:812). Men ändamålet "STRÖMFALL" finns ändå med, det ska kunna användas vid registrering av äldre servitut. I servitutskatalogen från 1981 finns det däremot en beskrivning angiven till ändamålet "STRÖMFALL". Denna beskrivning är; "rätt att ta i anspråk strömfallet inom område a /fastighetens vattenområde/ i bergaån för tillgodogörande av vattenkraft".

4.4.2 Avdelning II

I dagens servitutskatalog står det att "LMV rekommenderar att servitutsändamålen i de allra flesta fall redovisas som rättigheter var för sig. Bara om det finns ett starkt samband mellan ändamålen används kombinerade servitut." Någon sådan restriktion fanns det inte i 1981 års ser-

vitutskatalog. Tvärtom stod det att det "ofta bildas flera servitut för en fastighet vid samma för- rättning" och att ett av målen med det nya skrivsättet, som servitutskatalogen innebar, var att kombinerade servitut skulle bli lättolkade för sakägarna.

I servitutskatalogen från 1981 fanns det fler exempel på kombinerade servitut än vad det gör i dagens servitutskatalog. I 1981 års servitutskatalog fanns det åtta olika exempel på ändamål vid registrering av kombinerade servitut. Av dessa är det fem exempel som inte finns med i dagens servitutskatalog. Dessa fem exempel på kombinerade servitut är:

- VATTENTÄKT, AVLOPP
- VA
- VATTENTÄKT
- VATTENTÄKT, VÄG
- VÄG, BYGGNAD

Anmärkningar 4.2

Ändamålet "VA" stod för det kombinerade servitutet "vattenledning och avlopp" och ändamålet "VATTENTÄKT" stod för det kombinerade servitutet "vattentäkt och vattenledning". Därmed kunde ändamålet "VATTENTÄKT" stå för både det enskilda servitutet "vattentäkt" och det kombinerade servitutet "vattentäkt och vattenledning". Det bör också påpekas att ändamålet "VATTENTÄKT, AVLOPP" kunde stå för både det kombinerade servitutet "vattentäkt och avlopp" likväl som det kunde stå för det kombinerade servitutet "vattentäkt, vattenledning och avlopp". Detsamma gällde för ändamålet "VATTENTÄKT, VÄG".

Det har tillkommit ett exempel på ändamål vid registrering av kombinerade servitut i dagens servitutskatalog. Det exemplet är:

- VATTENTÄKT, VATTENLEDNING

4.4.3 Avdelning III

Det har gjorts två förändringar i avdelning III i dagens servitutskatalog jämfört med 1981 års servitutskatalog. För det första fanns inte servitutsåtgärden "förordnande" med i 1981 års servitutskatalog.

Den andra förändringen är att "Verkan på avtalsservitut" inte fanns förklarat i 1981 års servitutskatalog på samma sätt som det förklaras i dagens upplaga. I den första upplagan gjordes enbart en hänvisning till rubriken "Upphävande" under punkten "verkan på avtalsservitut". Därmed fanns det ingen hänvisning till 7 kapitlet 27 § JB, dvs. verkan på servitut vid ändring i fastighetsindelningen genom avstyckning eller klyvning.¹¹⁷

¹¹⁷ Se kapitel 4.3.3

5 Förekommande servitutsändamål och servitutsbeskrivningar

5.1 Inledning

För att ta fram exempel på vilka servitut bildade enligt fastighetsbildningslagen som förekommer i praktiken har en undersökning härom gjorts. I undersökningen har förrättningsbeskrivningar granskats och i de fall förrättningen har inneburit att ett servitut enligt fastighetsbildningslagen har nybildas har bl.a. servitutsbeskrivningen antecknats. Därefter har dessa servitut tagits fram i fastighetsregistret för att därmed få fram dess ändamål och eventuellt även andra uppgifter om servituten som finns redovisade i fastighetsregistret. Till sist har alla uppgifter om servituten sammanställts i en tabell.

Undersökningen har utförts på den statliga lantmäterimyndigheten i Skåne. I undersökningen har servitut lokaliserade till fastigheter i elva skånska kommuner granskats. De kommuner som ingår i undersökningen är Bjuv, Burlöv, Eslöv, Höganäs, Hörby, Höör, Lomma, Svedala, Sjöbo, Trelleborg och Vellinge.

De förrättningsbeskrivningar som har granskat har valts ut slumpvis. Dock har endast relativt nybildade servitut tagits med i undersökningen. Endast servitut bildade efter servitutskatalogens introducerande, den 30 november 1981, har tagits med i undersökningen. Det urval som har gjorts anses vara tillräckligt för att få en bild av hur servitutskatalogen har påverkat förrättningsredovisningen och vilka servitut som är vanligt förekommande.

5.2 Undersökningen

5.2.1 Inledning

I undersökningen påträffades 202 servitut. Av dessa finns endast 131 stycken bokförda i bilaga 1. Detta p.g.a. att 71 servitut är nästintill identiskt formulerade och har därför inte bokförts i tabellen. Av dessa 71 servitut, som inte är bokförda, har samtliga ändamålet "VÄG" och de har, ungefär, någon av följande tre beskrivningar:

- Rätt att använda område X till y meter för ut- och infart. (16 stycken ej bokförda servitut)
- Rätt att använda område X enligt karta. (13 stycken ej bokförda servitut)
- Rätt att använda vägen X för utfart. (42 stycken ej bokförda servitut)

Totalt har ungefär 950 förrättningsbeskrivningar undersökts. Vissa av dessa innehåller uppgifter om nybildning av ett eller flera servitut. Totalt har alltså 202 officiärservitut bildade enligt fastighetsbildningslagen påträffats i dessa förrättningsbeskrivningar.

5.2.2 Ändamål

Av de 202 servitut som ingår i undersökningen finns det 29 olika ändamål. Ett servitut är avregistrerat, dvs. servitutet gäller inte längre. Detta servitut har därför inget ändamål. Ett annat av servituten som ingår i undersökningen är inte registrerat i fastighetsregistret och har därför heller inget ändamål.

Det absolut vanligaste förekommande servitutsändamålet i undersökningen är "VÄG". Ungefär 60 procent av servituten i undersökningen har detta ändamål.

I tabellen nedan redovisas alla olika ändamål samt antalet servitut med dessa ändamål som påträffades i undersökningen.

Servitutsändamål	Antal servitut	Servitutsändamål	Antal servitut
VÄG	122	BILUPPSTÄLLNINGSPLOTS	1
AVLOPP	18	DIKE	1
VATTENTÄKT	9	ej registrerad	1
VATTENLEDNING	6	FISKE	1
JÄRNVÄGSTRAFIK	5	GÅNGSTIG	1
BYGGNAD	3	KRAFTLEDNING	1
GÅNGVÄG	3	NÖDUTGÅNGAR	1
JORDVÄRME	3	OMRÅDE	1
UPPLAGSPLOTS	3	PARKERING	1
VATTEN OCH AVLOPP	3	TELE	1
VÄG, STATIONSHÅLLNING	3	UPPLAG	1
AVLOPPSLEDNING	2	UTFARTSVÄG	1
GÅNG- OCH CYKELVÄG	2	VATTEN	1
UNDERHÅLL	2	VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR	1
VATTENTÄKT, VATTENLEDNING	2	VÄG, PARKERING	1
avregistrerad	1	Summa	202

Kombinerade servitut

Av de 202 servitut som påträffades i undersökningen är 12 stycken kombinerade servitut, dvs. ungefär sex procent. Dessa servitut har något av följande ändamål:

- VÄG, STATIONSHÅLLNING
- VÄG, PARKERING
- VATTENTÄKT, VATTENLEDNING
- VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR
- VATTEN OCH AVLOPP
- GÅNG- OCH CYKELVÄG

5.2.3 Beskrivning

Av de 202 undersökta servituten är det sex stycken som inte har någon beskrivning, dvs. ungefär tre procent. I dessa servitut redovisas endast ändamålet i förrättningsbeskrivningen (på servitutsbeskrivningens plats¹¹⁸). Nedan visas hur två av dessa sex servitut har skrivits in i förrättningsbeskrivningen.

Exempel 5.1

Nytt servitut

Ändamål: Avlopp

Till förmån för: Lomma Bjärred 1:17

Belastar: Lomma Bjärred 1:28

Nytt servitut

Ändamål: Gång- och cykelväg

Till förmån för: Trelleborg Östervång 1:114

Belastar: Trelleborg Lasarettet 13

5.2.4 Förrättning

De undersökta servituten har nybildats i fastighetsbildningsförrättningar. Detta innebär att servituten har tillkommit i en avstycknings-, fastighetsreglerings- eller klyvningsförrättning.¹¹⁹

Nedan redovisas antalet bokförda servitut som har bildats i de olika förrättningarna samt den procentuella fördelningen:

Förrättning	Antal servitut	Procentuell fördelning
Avstyckning	68	52,0
Fastighetsreglering	61	46,5
Klyvning	2	1,5
Summa	131	100,0

¹¹⁸ Se kapitel 4.2

¹¹⁹ Se kapitel 2.6.1

5.2.5 Detaljplan

Vissa av fastigheterna som berörs av ett undersökt servitut har vid tillfället för servitutets bildande varit reglerade av en detaljplan. Andelen förrättningar där ett bokfört servitut har nybildats på detaljplanelagd mark framgår av tabellen nedan.

	Antal förrättningar	Procentuell andel
Detaljplanelagt område	24	18
Ej detaljplanelagt område	107	82
Summa	131	100

5.2.6 Förrättningslantmätare

Det är totalt 28 olika förrättningslantmätare som har bildat de, 131, bokförda servituten som är med i undersökningen. Fyra av dem har bildat fler än 10 av servituten. Dessa fyra förrättningslantmätare har tillsammans bildat 58 av de bokförda servituten i undersökningen, dvs. ungefär 44 procent.

5.3 Redovisning av servitut – illustration

Här exemplifieras två av de servitut som ingår i undersökningen. I exemplena visas hur servituten redovisas i förrättningsbeskrivningen samt hur samma servitut redovisas i fastighetsregistret. Det ena servitutet har ändamålet ”VÄG” och det andra har ändamålet ”OMRÅDE”. Båda servituten är bildade år 2003 och de har en beskrivning angiven fastighetsregistret. (Beskrivningen i fastighetsregistret till servitutet i exempel 5.3 är dock inte identisk med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen.¹²⁰)

Fastighetsdata kan tas emot från fastighetsdatasystemet via olika dataprogram. I exempel 5.2 illustreras det hur det ser ut då informationen presenteras i dataprogrammet VISA och i exempel 5.3 illustreras det hur det ser ut då informationen presenteras i dataprogrammet FastighetsSök.

De båda servituten som exemplifieras är rättsligt lokaliserade servitut.¹²¹ Därför har en karta bifogats förrättningsbeskrivningarna. Dessa kartor illustrerar inom vilka områden på de tjänande fastigheterna de härskande fastigheternas ägare är skyldig att hålla sig till. I exemplen visas även dessa kartor.

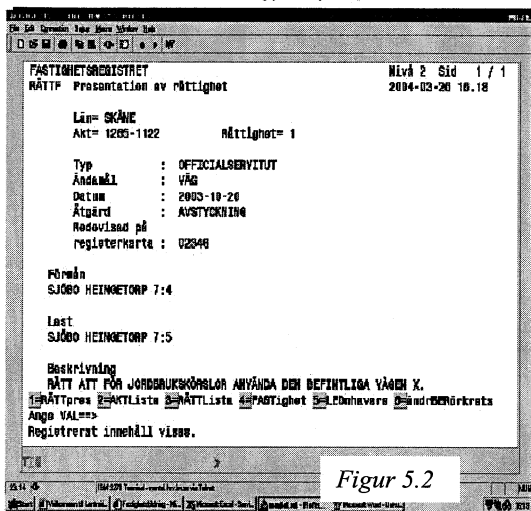
¹²⁰ Se även kapitel 7.2.2

¹²¹ Se kapitel 2.6.2

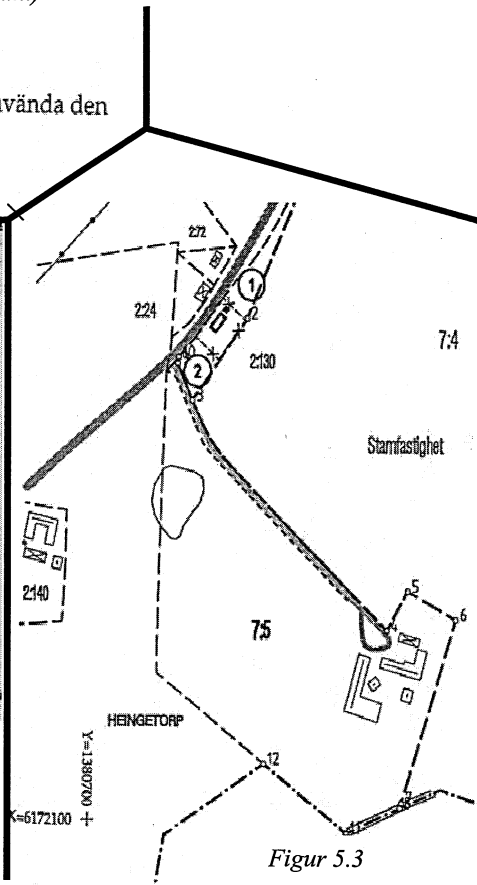
Exempel 5.2

Figur 5.1 är hämtad från förrättningsbeskrivningen och figur 5.2 från fastighetsregistret. I figur 5.3 visas en del av kartan som är bifogad till förrättningsbeskrivningen. (Vilken väg som är "vägen X" framgår inte av kartan.)¹²²

Nytt servitut 1265-1122.A
 Ändamål Väg
 Rätt att för jordbrukskörslor använda den befintliga vägen X.
 Till förmån för Heingetorp 7:4
 Belastar Heingetorp 7:5



Figur 5.2



Figur 5.3

¹²² Se även bilaga 2

Exempel 5.3

Figur 5.4 är hämtad från förrättningsbeskrivningen och figur 5.5 är hämtad från fastighetsregistret. På figur 5.6 visas en del av kartan som är bifogad till förrättningsbeskrivningen.¹²³

Fastighetsreglering	Nytt servitut	1231-385.A	
	Ändamål	Område	
		Rätt till 1 meter brett område för att underhålla fasad och rensa rännor	
	Till förmån för	Åkarp 6:78	Figur 5.4
	Belastar	Åkarp 6:9	

FastighetSök Burlöv Åkarp 6:9

Sida 1 av 1

Rättigheter till förmån eller last för Fastighet

Burlöv Åkarp 6:9

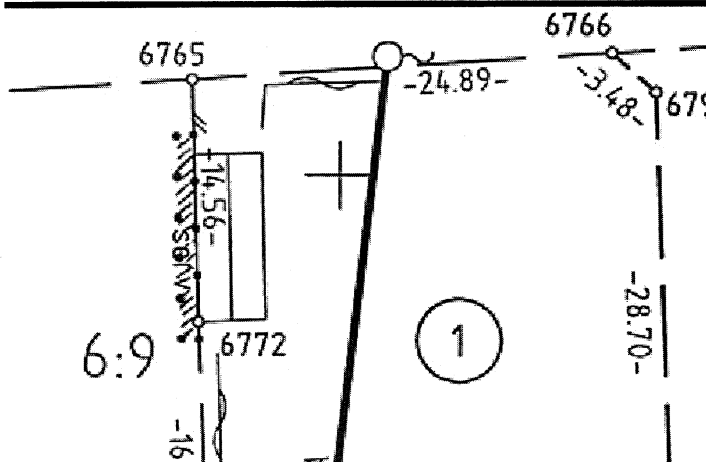
Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Område	Last	Officialservitut	1231-385.1
	Övrig berörkrets, med rättsförhållande:		
	Förmån	Burlöv Åkarp 6:78	
	Last	Burlöv Åkarp 6:9	
	Beskrivning:	Rätt till 1 m brett område för att måla fasaden och rensa rännor	

Figur 5.5

© Lantmäteriet 2003



Figur 5.6

¹²³ Se även bilaga 3

6 Analys av ändamål

6.1 Inledning

I detta kapitel görs några jämförelser mellan förekomsten av servitutsändamål och dagens servitutskatalogs ändamål.¹²⁴ Jämförelsen görs mellan servitutskatalogen och servituten i undersökningen.¹²⁵

6.2 Jämförelse mellan servitutskatalogen och förekomsten av enskilda servitut

6.2.1 Inledning

I servitutskatalogen (i avdelning I) finns sammanlagt 32 olika ändamål som kan användas vid registrering av enskilda servitut.¹²⁶ I servitutskatalogen (i avdelning II) finns även fyra olika exempel på ändamål som kan användas vid registrering av kombinerade servitut.¹²⁷

I undersökningen finns det sammanlagt 29 olika ändamål som har använts vid registrering av servitut.¹²⁸ Av dessa 29 ändamål är 23 stycken ändamål för icke kombinerade servitut, dvs. enskilda servitut. Detta innebär att det i undersökningen sammanlagt finns 23 olika ändamål som har använts vid registrering av enskilda servitut och sex olika ändamål som har använts vid registrering av kombinerade servitut.

6.2.2 Skillnader

Av de 23 olika ändamål som har använts vid registrering av enskilda servitut i undersökningen är det 13 stycken som inte finns med i servitutskatalogen. Dessa 13 ändamål samt antalet servitut med detta ändamål som påträffades i undersökningen framgår av tabellen nedan. Även den procentuella andelen av alla, 188, enskilda servitut i undersökningen redovisas nedan.

¹²⁴ Se kapitel 4.3

¹²⁵ Se kapitel 5.2

¹²⁶ Se kapitel 4.3.1

¹²⁷ Se kapitel 4.3.2

¹²⁸ Se kapitel 5.2.2

Ändamål	Antal servitut	Procentuell andel av alla enskilda servitut i undersökningen	Ändamål	Antal servitut	Procentuell andel av alla enskilda servitut i undersökningen
JÄRNVÄGSTRAFIK	5	2,7	GÅNGSTIG	1	0,5
UPPLAGSPLATS	3	1,6	NÖDUTGÅNGAR	1	0,5
AVLOPPSLEDNING	2	1,1	OMRÅDE	1	0,5
UNDERHÅLL	2	1,1	TELE	1	0,5
BILUPPSTÄLLNINGSPLATS	1	0,5	UTFARTSVÄG	1	0,5
DIKE	1	0,5	VATTEN	1	0,5
FISKE	1	0,5	Summa	21	11,1

Totalt är det alltså ungefär 11 procent av alla enskilda servitut som ingår i undersökningen som har ett ändamål som inte finns med i servitutskatalogen.

Utifrån denna beräkning kan det anses att dessa 13 ändamål inte är lika vanligt förekommande som de ändamål som finns angivna i servitutskatalogen. Beräkningen blir missvisande eftersom mer än hälften av servituten i undersökningen har samma ändamål, nämligen ändamålet "VÄG". För att få en bild av hur vanligt förekommande dessa 21 ändamål är relativt de ändamål som finns angivna i servitutskatalogen men inte har ändamålet "VÄG" görs en beräkning där servituten med ändamålet "VÄG" i undersökningen inte tas med. Servitut med ändamålet "VÄG" påträffades 122 gånger i undersökningen. Om dessa servitut inte tas med i beräkningen blir resultat istället detta:

Ändamål	Antal servitut	Procentuell andel av alla enskilda servitut i undersökningen	Ändamål	Antal servitut	Procentuell andel av alla enskilda servitut i undersökningen
JÄRNVÄGSTRAFIK	5	7,6	GÅNGSTIG	1	1,5
UPPLAGSPLATS	3	4,6	NÖDUTGÅNGAR	1	1,5
AVLOPPSLEDNING	2	3,0	OMRÅDE	1	1,5
UNDERHÅLL	2	3,0	TELE	1	1,5
BILUPPSTÄLLNINGSPLATS	1	1,5	UTFARTSVÄG	1	1,5
DIKE	1	1,5	VATTEN	1	1,5
FISKE	1	1,5	Summa	21	31,8

Totalt är det alltså nästan 32 procent av alla enskilda servitut som ingår i undersökningen, förutom dem med ändamålet ”VÄG”, som har ett ändamål som inte finns med i servitutskatalogen.

6.2.3 Likheter

Av de 23 olika ändamål som har använts vid registrering av enskilda servitut i undersökningen är det 10 stycken som finns med i servitutskatalogen. Dessa ändamål samt antalet servitut med detta ändamål som påträffades i undersökningen framgår av tabellen nedan. Även den procentuella andelen av alla, 188, enskilda servitut i undersökningen redovisas nedan.

Ändamål	Antal servitut	Procentuell andel av alla enskilda servitut i undersökningen
VÄG	122	64,9
AVLOPP	18	9,6
VATTENTÄKT	9	4,8
VATTENLEDNING	6	3,2
BYGGNAD	3	1,6
GÅNGVÄG	3	1,6
JORDVÄRME	3	1,6
KRAFTLEDNING	1	0,5
PARKERING	1	0,5
UPPLAG	1	0,5
Summa	167	88,8

Totalt är det alltså nästan 89 procent av alla enskilda servitut som ingick i undersökningen som har ett ändamål som finns med i servitutskatalogen.

6.2.4 Ändamål som inte har påträffats i undersökningen

Det finns 22 ändamål i servitutskatalogen, som kan användas vid registrering av enskilda servitut, som inte har påträffats i undersökningen. Dessa ändamål är:

- BADPLATS
- BETE
- BRYGGA
- BULLERVALL
- BÅTPLATS
- FÄRDSEL
- FÄRIST
- GRINDFÖRBUD
- MAST
- MOTIONSSPÅR
- SKIDBACKE
- SKIDLIFT
- SKOGSFÅNG
- STENTÄKT
- STRÖMFALL
- TORVTÄKT
-- TÄKT*
- UTSIKT
- VATTENSKYDD
- VED
- VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK
- VÄGSLÄNT

(*Enskilda servitut där ändamålet "VATTENTÄKT" har används vid registreringen har påträffats i undersökningen. Detta ändamål finns angivet som ett speciellt ändamål i servituts katalogen. Därför anses det inte höra till ändamålet ".....- TÄKT".)

6.3 Jämförelse mellan servituts katalogen och förekomsten av kombinerade servitut

6.3.1 Inledning

Det finns totalt fyra olika exempel på ändamål vid registrering av kombinerade servitut i servituts katalogen. Dessa ändamål är alltså endast exempel och därför är en jämförelse likt den i kapitel 6.2 inte relevant. Istället görs en jämförelse av de olika kombinerade ändamål som har använts vid registrering av kombinerade servitut med de ändamål som, enligt servituts katalogen, kan användas vid registrering av enskilda servitut.

I undersökningen har 12 kombinerade servitut påträffats, och sammanlagt 6 olika ändamål. Av dessa 12 kombinerade servitut är det två stycken (16,7 %) som har samma ändamål som ett av de fyra exemplen i servituts katalogen. Dessa båda servitut har ändamålet "VATTENTÄKT, VATTENLEDNING".

6.3.2 Skillnader

De ändamål som har använts vid registrering av kombinerade servitut och som har påträffats i undersökningen redovisas nedan. Även de exempel på ändamål vid registrering av kombinerade servitut som finns i servituts katalogen redovisas nedan.

Ändamålen som påträffades i undersökningen		
Ändamål	Antal servitut	Procentuell andel av de kombinerade servituten
GÅNG- OCH CYKELVÄG	2	16,7
VATTEN OCH AVLOPP	3	25
VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR	1	8,3
VATTENTÄKT, VATTENLEDNING	2	16,7
VÄG, PARKERING	1	8,3
VÄG, STATIONSHÅLLNING	3	25
Summa	12	100

Exempel på ändamål vid registrering av kombinerade servitut i servituts katalogen

- PARKERING, GÅNGVÄG
- BADPLATS, BRYGGA, GÅNGVÄG
- BÅTUPPLÄGGNINGSPLATS, BRYGGA
- VATTENTÄKT, VATTENLEDNING

(Nio servitut med ändamålet "VATTENTÄKT" har påträffats i undersökningen. Detta ändamål kan anses vara ett ändamål till ett kombinerat servitut i vissa fall.¹²⁹ Men i denna analys anses alla servitut med detta ändamål vara enskilda servitut.)

Vid en uppdelning av de ändamål som har använts vid registrering av kombinerade servitut och som påträffades i undersökningen erhålls följande (enskilda) ändamål:

- AVLOPP
- AVLOPPSLEDNINGAR
- CYKELVÄG
- GÅNGVÄG
- PARKERING
- STATIONSHÅLLNING
- VATTEN
- VATTENLEDNINGAR
- VATTENLEDNING
- VATTENTÄKT
- VÄG

Av dessa 11 ändamål är det 6 stycken som, enligt servitutskatalogen, kan användas vid registrering av enskilda servitut. De övriga fem, som alltså inte finns angivna i servitutskatalogen, är:

- AVLOPPSLEDNINGAR
- CYKELVÄG
- STATIONSHÅLLNING
- VATTEN
- VATTENLEDNINGAR*

(*Ändamålet "VATTENLEDNING" finns angivet i servitutskatalogen men inte ändamålet "VATTENLEDNINGAR".)

6.4 Intervjuer – frågor om ändamål

I intervjuer som har genomförts har synpunkter kommit fram angående olika servitutsändamål. I detta kapitel presenteras kortfattat de synpunkter som kom fram i dessa intervjuer. I bilaga 5 görs en mer detaljerad redogörelse av resultatet från intervjuerna.

Detta kapitel delas upp i fyra olika delar. I den första delen redogörs de synpunkter som kom fram om ändamål till enskilda servitut som har påträffats i undersökningen men inte finns angivna i servitutskatalogen. I den andra delen redogörs de synpunkter som kom fram om kombinerade servitut. I den tredje delen redogörs de synpunkter som kom fram om ändamål som finns angivna i servitutskatalogen men inte har påträffats i undersökningen. I den sista delen redogörs sakägares synpunkter angående ändamål.

6.4.1 Enskilda servitut som inte finns med i servitutskatalogen

I de intervjuer som har genomförts har synpunkter kommit fram angående de 13 ändamål som har påträffats i undersökningen men som inte finns angivna i servitutskatalogen.¹³⁰ Nio av dessa

¹²⁹ Se anmärkningar 4.2

ändamål anser samtliga intervjuade vara onödiga att ta med i servitutskatalogen. Den främsta anledningen till att dessa ändamål inte anses behövas i servitutskatalogen är att de kan ersättas av ett eller flera ändamål som redan finns angivna i servitutskatalogen. Men vissa av de intervjuade anser att de andra fyra ändamålen skall finnas med i servitutskatalogen. Anledningen som har angetts till att dessa ändamål skall finnas med i servitutskatalogen är att ändamålen anses vara vanligt förekommande och att de inte kan ersättas med något ändamål som redan finns angivet i servitutskatalogen. De fyra ändamål som vissa anser skall finnas med i servitutskatalogen är:

- DIKE
- NÖDUTGÅNGAR
- FISKE
- OMRÅDE

Vissa av de intervjuade anser att ändamålet "UTRYMME" skall finnas med i servitutskatalogen. De anser att ändamålet "UTRYMME" är bättre än ändamålet "OMRÅDE" och att ändamålet "UTRYMME" därför skall anges i servitutskatalogen istället för ändamålet "OMRÅDE". (Varken ändamålet "UTRYMME" eller "OMRÅDE" finns angivet i servitutskatalogen. Ändamålet "UTRYMME" har heller inte påträffats i undersökningen.)

Två av de intervjuade har angett att de "kanske" tycker att ändamålen "UNDERHÅLL" och "VATTEN" skall finnas med i servitutskatalogen. De har dock reserverat sig och sagt att det inte är nödvändigt att ta med dessa ändamål i servitutskatalogen. Det har påpekats att servitut med ändamålet "UNDERHÅLL" i vissa fall är att föredra framför ändamål som finns angivna i servitutskatalogen. Synpunkten att ändamålen "VATTENSKYDD", "VATTENLEDNING" och "VATTENTÄKT" kan ersättas med ändamålet "VATTEN" har också kommit fram. Detta därför att ändamålet "AVLOPP" finns angivet i servitutskatalogen medan exempelvis ändamålen "AVLOPPSLEDNING" och "AVLOPPSBRUNN" inte finns med. Det har därför påpekats att ändamålet "VATTEN" bör ersätta nämnda ändamål om strukturen i servitutskatalogen skall vara konsekvent. Det har dock även påpekats att ändamålet "VATTEN" är ett mycket vidare begrepp, som inbegriper mycket mer, än ändamålet "AVLOPP".

6.4.2 Kombinerade servitut

Flera olika synsätt på kombinerade servitut har kommit fram i intervjuerna. Vissa anser att det nästan aldrig är nödvändigt att bilda ett kombinerat servitut, de anser att det för det mesta går att bilda två eller fler enskilda servitut istället. Andra anser däremot att det finns flera situationer där kombinerade servitut bör bildas.

I undersökningen har sex olika ändamål till kombinerade servitut påträffats.¹³¹ (Ett av dessa ändamål, "VATTENTÄKT, VATTENLEDNING", finns exemplifierat i servitutskatalogen). På grund av de olika synsätten på kombinerade servitut har många olika kommentarer angetts om dessa ändamål. Vissa anser att alla dessa sex ändamål är exempel på bra kombinerade servitut medan andra anser att endast de ändamål som finns exemplifierade i servitutskatalogen bör användas. De anser därför att de övriga fem ändamålen till kombinerade servitut som har påträffats i undersökningen istället bör bildas som två enskilda servitut.

¹³⁰ Se kapitel 6.2.2

¹³¹ Se kapitel 5.2.2

6.4.3 Servitut som inte har påträffats i undersökningen

I de intervjuer som har genomförts har kommentarer kommit fram angående de 22 enskilda servitutsändamål som finns angivna i servitutskatalogen men inte har påträffats i undersökningen.¹³² Åtta av dessa ändamål har specifikt pekats ut av vissa intervjuade. Dessa ändamål har av olika anledningar inte ansetts vara nödvändiga att ha med i servitutskatalogen. Dessa ändamål är:

- BETE
- BULLERVALL
- UPPLAG
- VÄGSLÄNT
- FÄRIST
- GRINDFÖRBUD
- SKIDBACKE
- VED

Några av de intervjuade personerna anser att det finns "lagom" många ändamål i servitutskatalogen. De anser att det inte är konstigt att 22 av ändamålen i servitutskatalogen inte påträffades i undersökningen. Detta därför att alla servituten i undersökningen är lokaliserade till fastigheter i Skåne. De anser att eftersom servitutskatalogen skall gälla för hela landet måste även vissa ändamål som inte används i någon nämnvärd utsträckning i Skåne län finnas med i servitutskatalogen.

6.4.4 Sakägares synpunkter om servitutsändamål

En intervju har gjorts med arkivansvarige på Lantmäteriet i Malmö för att därigenom få kännedom om vilka frågor som sakägare har angående servitutsändamål. En intervju har även gjorts med en fastighetsmäklare för att därigenom få kännedom om hans önskemål och kommentarer angående servitutsändamål.

Enligt Monica Olsson, arkivansvarig på Lantmäteriet i Malmö, är det vanligt att sakägare frågar om vad för slags servitut ett visst servitut är, vad servitutet innebär. De som frågar har då sett i fastighetsregistret att ett servitut är till förmån för alternativt belastar en fastighet.

Janne Hansson, fastighetsmäklare på Fastighetsbyrån i Lund, anser att servitutsändamålen inte är särskilt viktiga men att de är bra att ha för att få en snabb överblick. Han menar att han nästan alltid måste ha mer information om servitutet än bara ändamålet.

Han tycker att det är bra att lantmäterimyndigheterna använder sig av en katalog med standard-servitutsändamål vid nybildning av servitut. Men han anser inte att servitutskatalogen bör följas "i allt för hög utsträckning, det är viktigare att anpassa sig till verkligheten". Han anser även att lantmätare bör skriva till en "underrubrik" till servituten i fastighetsregistret, ett underändamål. Som exempel anger han att ändamålet "VÄG" från servitutskatalogen i vissa fall kan kompletteras med underändamålet "UTFART" i fastighetsregistret.

¹³² Se kapitel 6.2.4

7 Analys av beskrivningar

7.1 Inledning

I detta kapitel analyseras de servitutsformuleringar/beskrivningar som påträffades i undersökningen.¹³³ Servitutens beskrivningar i förrättningsbeskrivningarna jämförs med motsvarande beskrivningar i fastighetsregistret.

I servitutskatalogen finns ett antal servitutsformuleringar/beskrivningar angivna till de olika servitutsändamålen. Dessa beskrivningar analyseras också i detta kapitel. Några jämförelser mellan förekommande servitutsbeskrivningar och servitutskatalogens servitutsformuleringar görs.

Även en jämförelse mellan de servitutsbeskrivningar, som påträffades i undersökningen, och de ändamål som hör till dessa görs i detta kapitel.

7.2 Jämförelse mellan förrättningsbeskrivningar och fastighetsregistret

7.2.1 Inledning

Enligt en anvisning från lantmäteriverket skall servitutsbeskrivningarna redovisas även i fastighetsregistret.¹³⁴ Denna anvisning kom år 2002.¹³⁵ Beskrivningarna som redovisas i fastighetsregistret skall vara identiska med eller motsvara beskrivningen i akten, dvs. beskrivningen i förrättningsbeskrivningens.¹³⁶ Därför görs här en jämförelse mellan fastighetsregistrets och förrättningsbeskrivningarnas servitutsbeskrivningar.

7.2.2 Jämförelse 1 – alla bokföra servitut

I undersökningen har 131 servitut bokförts (bilaga 1).¹³⁷ Av dessa, bokförda servitut, är det 125 stycken (ungefär 95,4 %) där en servitutsbeskrivning finns i förrättningsbeskrivningen. Totalt är det 66 stycken (ungefär 50,4 %) av de bokförda servituten där en beskrivning finns redovisad i fastighetsregistret. Av dessa 66 servitut är dock inte beskrivningen i förrättningsbeskrivningen alltid identisk med beskrivningen i fastighetsregistret, se diagrammet nedan.

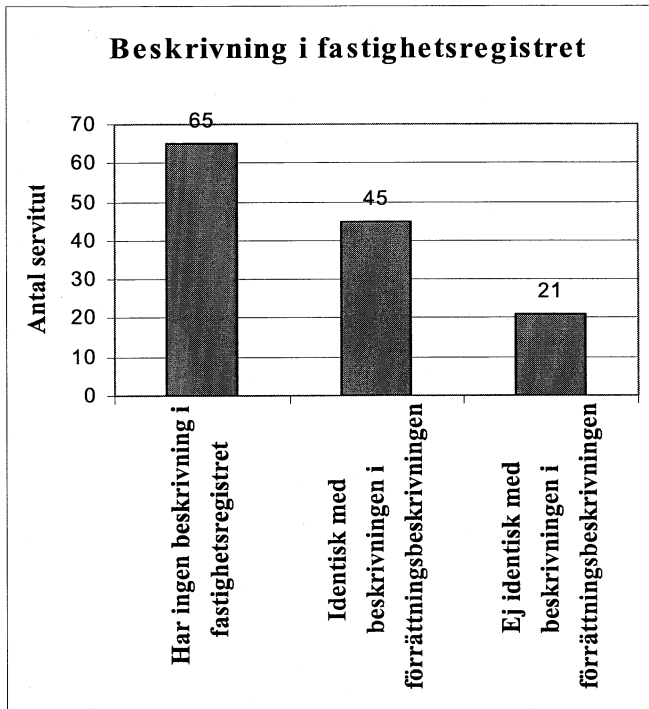
¹³³ Se kapitel 5.2

¹³⁴ Handbok Fastighetsregistrering (kapitel 7.3)

¹³⁵ Intervju med G. Ohlsson

¹³⁶ Se kapitel 3.3.8

¹³⁷ Se kapitel 5.2



(I denna undersökning har ingen hänsyn tagits till att servitutsändamålet i ett flertal fall finns angivna tillsammans med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen, vilket de inte gör i fastighetsregistret.)

Exempel 7.1

Detta är två exempel på beskrivningar i fastighetsregistret som inte är identiska med beskrivningarna i förrättningsbeskrivningen.¹³⁸

Beskrivning i förrättningsbeskrivningen	Beskrivning i fastighetsregistret
Rätt att använda område z för va- och dagvattenledningar	Rätt att använda område z för va-ledningar
Rätt till 1 meter brett område för att underhålla fasad och rensa rännor.	Rätt till 1 m brett område för att måla fasaden och rensa rännor

¹³⁸ Se även exempel 5.3 och bilaga 3

Det är ett flertal av servituten i undersökningen där ändamålet har skrivits före beskrivningen i förrättningsbeskrivningen, detta trots att det inte finns någon anvisning i servitutskatalogen om detta.¹³⁹ Sex servitut saknar beskrivning i förrättningsbeskrivningen. I dessa fall har ändamålet skrivits in på beskrivningens plats.¹⁴⁰ Ett av dessa sex servitut, som saknar beskrivning i förrättningsbeskrivningen, har dock en beskrivning i fastighetsregistret, se nedan.

Exempel 7.2

(Beskrivning) i förrättningsbeskrivningen	Beskrivning i fastighetsregistret
Ändamål: Avlopp	Ledning i Arlövs 22:197s västra hörn

Anmärkning 7.1

Det är sammanlagt 66 servitut, i undersökningen, som har en beskrivning i fastighetsregistret. I två fall av dessa har beskrivningen inte skrivits in under rubriken "BESKRIVNING" (i fastighetsregistret) utan istället under rubriken "ANMÄRKNING". (Båda dessa beskrivningar är dock identiska med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen.)

7.2.3 Jämförelse 2 – alla bokförda servitut bildade efter 2001

Eftersom anvisningen om att beskrivningen skall skrivas in i fastighetsregistret kom år 2002¹⁴¹, är det intressant att göra en särskild analys av de servitut som påträffades i undersökningen som är bildade år 2002 eller senare. Totalt är det 77 servitut i undersökningen som är bildade efter den 1 januari 2002 (mellan 2002-03-05 och 2004-01-07). Alla de 66 servitut där en beskrivning finns redovisad i fastighetsregistret är bildade efter den 1 januari 2002. Detta innebär att det alltså är 11 servitut bildade efter det att anvisningen kom som inte har någon beskrivning redovisad i fastighetsregistret, dvs. ungefär 14,3 procent. Dessa servitut redovisas i tabellen nedan.

¹³⁹ Se kapitel 4.2

¹⁴⁰ Se kapitel 5.2.3

¹⁴¹ Se kapitel 3.3.8

Rättighetsbeteckning	Ändamål (i fastighetsregistret)	Registreringsdatum
1284-942.1	BYGGNAD	2002-09-30
1287-1978.1	GÅNG- OCH CYKELVÄG	2003-08-19
1266-1174.4	GÅNGSTIG	2003-10-24
1285-1411.1	JÄRNVÄGSTRAFIK	2003-11-21
1287-2007.1	JÄRNVÄGSTRAFIK	2003-12-19
1266-1174.1	UPPLAGSPLATS	2003-10-24
1266-1174.2	UPPLAGSPLATS	2003-10-24
1266-1174.3	UPPLAGSPLATS	2003-10-24
1284-964.1	VATTEN OCH AVLOPP	2003-02-07
1263-515.1	VÄG	2003-02-28
1266-1174.5	VÄG	2003-10-24

JÄRNVÄGSTRAFIK

De två servituten som har ändamålet ”JÄRNVÄGSTRAFIK”, i tabellen ovan, har förhållandevis långa beskrivningar i förrättningsbeskrivningen. Det kan eventuellt vara en anledning till att det inte finns någon beskrivning redovisad i fastighetsregistret.

I undersökningen har dock tre andra servitut med samma ändamål, och ungefär lika långa beskrivningar, påträffats som har en beskrivning redovisad i fastighetsregistret. Dessa beskrivningar är i fastighetsregistret förkortade jämfört med motsvarande beskrivningar i förrättningsbeskrivningen. (Dessa 3 servitut hör till de 21 servitut som inte har identisk beskrivning i fastighetsregistret jämfört med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen.¹⁴²)

Ingen beskrivning i förrättningsbeskrivningen

Tre av servituten i tabellen ovan har ingen beskrivning i förrättningsbeskrivningen (1287-1978.1, 1266-1174.2 och 1266-1174.3). Det är troligt att det är därför som de inte heller har någon beskrivning i fastighetsregistret.

(I undersökningen påträffades sammanlagt sex servitut utan beskrivning i förrättningsbeskrivningen. Till ett av dessa servitut finns det en beskrivning redovisad i fastighetsregistret.¹⁴³ De andra två är bildade före den 1 januari 2002 och redovisas därför inte i tabellen ovan.)

Bildade i samma förrättning

Fem av servituten i tabellen ovan är bildade i samma förrättning (1266-1174.1, 1266-1174.2, 1266-1174.3, 1266-1174.4 och 1266-1174.5). Det är därför troligt att de har förts in i fastighetsregistret samtidigt.

¹⁴² Se kapitel 7.2.2

¹⁴³ Se exempel 7.2

7.2.4 Intervjuer

Ett antal intervjuer har genomförts med förrättningslantmätare för att utreda varför det till vissa servitut inte finns någon beskrivning redovisad i fastighetsregistret. Syftet med intervjuerna var även att bringa klarhet i varför vissa beskrivningar i fastighetsregistret inte är identiska med motsvarande beskrivningar i förrättningsbeskrivningen. Här redovisas kortfattat de synpunkter som kom fram i dessa intervjuer. I bilaga 5 görs en mer detaljerad redogörelse av resultatet från intervjuerna.

Anledningen till att vissa servitut inte har någon beskrivning redovisad i fastighetsregistret anses, av de intervjuade, vara att det har gått för kort tid sedan direktivet från lantmäteriverket kom.¹⁴⁴ Innan direktivet kom, år 2002, fördes aldrig beskrivningen in i fastighetsregistret. Nu har rutiner-na ändrats och beskrivningen skall, till skillnad från förut, skrivas in två gånger i handläggningssystemet TROSSEN, en gång för att föra in beskrivningen i förrättningsbeskrivningen och sedan en gång till för att föra in beskrivningen i fastighetsregistret.¹⁴⁵

Eftersom beskrivningen skall skrivas in två gånger i handläggningssystemet TROSSEN finns det en möjlighet för användaren att formulera sig annorlunda i fastighetsregistret jämfört med förrättningsbeskrivningen. De intervjuade anser att det är på grund av denna möjlighet som beskrivningarna ibland skiljer sig. De anser dock att det i de flesta fall inte är motiverat att formulera sig annorlunda i fastighetsregistret jämfört med förrättningsbeskrivningen. Alla intervjuade anser att det enda tillfället då det finns anledning att formulera sig annorlunda i fastighetsregistret är om beskrivningen i förrättningsbeskrivningen är mycket lång, i dessa fall bör beskrivningen förkortas i fastighetsregistret.

7.3 Jämförelse mellan servituskatalogen och förrättningsbeskrivningar

7.3.1 Inledning

I avdelning I och II i servituskatalogen finns ett stort antal servitutsformuleringar/beskrivningar angivna som skall användas då servituten skrivs in i förrättningsbeskrivningen och fastighetsregistret.¹⁴⁶ I detta kapitel jämförs några av dessa beskrivningar med beskrivningar som har påträffats i undersökningen.¹⁴⁷

7.3.2 Jämförelse

Vissa av de servitut som påträffades i undersökningen har ett ändamål som inte finns angivet i servituskatalogen.¹⁴⁸ Till dessa, 22, servitut finns det heller ingen beskrivning angiven i servituskatalogen. Därför kan ingen jämförelse beträffande dessa servitut göras. Av de övriga

¹⁴⁴ Se kapitel 3.3.8

¹⁴⁵ Se kapitel 3.4.3

¹⁴⁶ Se kapitel 4.1

¹⁴⁷ Se kapitel 5.2

¹⁴⁸ Se kapitel 6.2.2

servituten i undersökningen har de med ändamålet "AVLOPP" i fastighetsregistret valts ut för analys.

De servitut som analyseras i detta kapitel är alltså de servitut som har ändamålet "AVLOPP" i fastighetsregistret. I tabellerna nedan redovisas vilka beskrivningar som har använts samt vilka beskrivningar som finns angivna i servitutskatalogen för servitut med ändamålet "AVLOPP".

Beskrivningar i servitutskatalogen till servitut med ändamålet "AVLOPP"
A. Rätt att släppa ut avloppsvatten efter mekanisk rening /avloppsvatten som behandlats i avloppsbrunn/ avslammat avloppsvatten/ i diket a.
B. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning i /ungefärlig/ sträckning a fram till den befintliga avloppsbrunnen b.
C. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning på plogfritt djup i sträckningen a fram till den befintliga avloppsbrunnen b.
D. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning med pumpbrunn i /ungefärlig/ sträckning a fram till avloppsbrunnen b.
E. Rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledningen a.
F. Rätt att använda, underhålla och förnya avloppsledningen a.
G. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en avloppsledning med pumpbrunn i /ungefärlig/ sträckning a fram till avloppsbrunnen b.
H. Rätt att använda, underhålla och förnya avloppsbrunnen a och avloppsledningen b fram till ledningen c.
I. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en infiltrationsanläggning/ resorptionsanläggning / perkolationsanläggning / med en storlek av a x b meter/000 m ² / inom området a/ söder om lotten.
J. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en markbädd söder om lotten och att släppa ut det filtrerade avloppsvattnet i diket a.
K. Rätt att släppa ut filtrerat avloppsvatten från en markbädd i diket a.

Dessa 11 beskrivningar, se ovan, är de servitutsformuleringar/beskrivningar som finns angivna i servitutskatalogen till servitut med ändamålet "AVLOPP". I undersökningen påträffades 18 servitut med ändamålet "AVLOPP".¹⁴⁹ Av dessa, 18, servitut är det 16 stycken som har en beskrivning i förrättningsbeskrivningen. Dessa servitut återfinns i tabellen nedan. I tabellen redovisas även om beskrivningarna anses vara hämtade från servitutskatalogen.

¹⁴⁹ Se kapitel 5.2.2

Beskrivningar till servitut med ändamålet "AVLOPP" som påträffades i undersökningen	Överensstämmer nästan helt med beskrivning A-K i servitutskatalogen
1. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en infiltrationsanläggning med en storlek om ca 5x6 meter inom området c	I
2. Rätt att använda område x till avlopp och infiltrationsbädd	-
3. Rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledningen z (ungefärligt läge).	E
4. Täckt filterbädd med tillhörande anordningar med ungefärligt läge enligt aktbilaga KA.	-
5. Rätt till att anlägga, använda och underhålla en avloppsledning	F
6. Rätt att använda, underhålla befintlig dagvattenledning med brunn x	-
7. Rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledningen a.	E
8. Rätt att anlägga, underhålla och förnya en infiltrationsanläggning /ungefärligt läge/ c.	I
9. Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsanläggningen med ledningar i ungefärliga läget x.	-
10. Rätt att använda område z för va- och dagvattenledningar	-
11. Rätt att ha kvar befintlig spillvattenledning litt x med tillhörande brunn.	-
12. Avloppsledning med utlopp i Brönnarpskanalen	-
13. Rätt till avloppsledning	-
14. Rätt att använda område y för va-ledningar	-
15. Brunn med tillhörande ledningar för markavvattning från Svedala 300:33 med utlopp i damm i figur 1's sydvästra hörn	-
16. Brunn med tillhörande ledningar för markavvattning från Svedala 300:33 med utlopp i damm i figur 1's nordvästra hörn	-

Av dessa 16 servitut, med ändamålet "AVLOPP" i fastighetsregistret, anses fem av dem ha en beskrivning i förrättningsbeskrivningen, som nästan helt överensstämmer med en av de 11 beskrivningar som finns angivna i servitutskatalogen. Vissa av de andra, 11, servituten har dock beskrivningar som till viss del överensstämmer med någon av beskrivningarna i servitutskatalogen.

7.3.3 Intervjuer

För att utreda hur förrättningslantmätare brukar använda servitutsformuleringarna/beskrivningarna i servitutskatalogen har ett antal intervjuer genomförts. Även en intervju med fastighetsrådet Torsten Sojdelius har genomförts för att därigenom få kännedom om eventuella tvister i domstol angående beskrivningar i servitutskatalogen. Här redovisas kortfattat de syn-

punkter som kom fram i dessa intervjuer. I bilaga 5 görs en mer detaljerad redogörelse av resultatet från intervjuerna.

Alla de intervjuade förrättningslantmätnarna angav att de försöker använda de servitutsformuleringar/beskrivningar som finns angivna i servitutskatalogen. Men samtliga angav också att de sällan kan använda servitutskatalogens formuleringar rakt av, i många fall anser de att de måste förtydliga beskrivningen för att det skall passa bättre till det aktuella fallet. Vissa av de intervjuade angav också att det finns fall då ingen av beskrivningarna i servitutskatalogen passar till det servitutet som skall bildas, i dessa fall formulerar de därför beskrivningen på ett sätt som inte liknar någon standardformulering.

En allmän åsikt bland de intervjuade förrättningslantmätnarna är att det är bra med standardservitut. De anser att standardiserade formuleringar gör att det går snabbare för betraktaren att förstå servitutets innebörd. Standardservituten anses framförallt vara en fördel för tredje man.

Torsten Sojdelius, fastighetsråd vid Malmö tingsrätt, känner inte till någon rättslig tvist i domstol som går att koppla direkt till en beskrivning i servitutskatalogen. Han anser att servitutskatalogen generellt sett har gett upphov till bättre formulerade beskrivningar.

7.4 Jämförelse mellan förekommande beskrivningar och ändamål

7.4.1 Inledning

Servitut med samma ändamål kan ha beskrivningar som skiljer sig mycket från varandra.¹⁵⁰ I vissa fall är sambandet mellan ändamålet och beskrivningen svår att se. I detta kapitel redovisas några exempel på sådana ändamål och beskrivningar, bland de servitut som påträffades i undersökningen.

Bland många av de servitut som påträffades i undersökningen har ändamålet skrivits in i förrättningsbeskrivningen. Detta fastän det inte finns någon anvisning härom i servitutskatalogen.¹⁵¹ I fyra fall har ett annat ändamål skrivits in i förrättningsbeskrivningen än det som redovisas i fastighetsregistret. I detta kapitel redovisas dessa fyra servituts ändamål och dess beskrivningar.

¹⁵⁰ Se exempelvis beskrivningarna till ändamålet "AVLOPP" i kapitel 7.3.2

¹⁵¹ Se kapitel 4.2

7.4.2 Vaga samband mellan ändamål och beskrivning

Exempel 7.3

Ändamål	Beskrivning
VÄG	Rätt att använda området litt x till fem meters bredd för skötsel av Gullarp 14:1 samt rätt för besökare att besöka fastigheten till fots.

Av beskrivningen, i exempel 7.3, framgår det att ägaren till den härskande fastigheten har rätt att använda ett "område" samt rätt att besöka den tjänande fastigheten till "fots". Utifrån denna beskrivning ser det ut som om det är ett kombinerat servitut. Men utifrån ändamålet, som är "VÄG", är det ett enskilt servitut.

I servitutskatalogen finns ändamålet "GÅNGVÄG" angivet, vilket skulle kunna ha använts till detta servitut.

Exempel 7.4

Ändamål	Beskrivning
VÄG	Rätt att använda område x som allmän gång- och cykelväg

Om servitutet i exempel 7.4 skulle vara ett kombinerat servitut skulle det exempelvis kunna ha ändamålet "GÅNG- OCH CYKELVÄG". Servitutet skulle också kunna delas upp till två enskilda servitut, ett med ändamålet "GÅNGVÄG" och ett med ändamålet "VÄG" eller "CYKELVÄG". (Ändamålet "CYKELVÄG" finns dock inte angivet i servitutskatalogen.) Men servitutet har tilldelats ändamålet "VÄG", vilket kan vara missvisande, speciellt med tanke på att ändamålet "GÅNGVÄG" finns angivet i servitutskatalogen.

Exempel 7.5

Ändamål	Beskrivning
VATTEN	Rätt till vattenledning

Enligt beskrivningen, i exempel 7.5, framgår det att servitutet innebär att ägaren av den härskande fastigheten har rätt till "vattenledning". Servitutets ändamål är dock "VATTEN", vilket kan vara missvisande, speciellt med tanke på att ändamålet "VATTENLEDNING" finns angivet i servitutskatalogen men inte ändamålet "VATTEN".

7.4.3 Annat ändamål i fastighetsregistret än i förrättningsbeskrivning

Dessa fyra servitut har tilldelats ett annat ändamål i förrättningsbeskrivningen än det som redovisas i fastighetsregistret, se tabellen nedan. (I servitutskatalogen finns det ingen anvisning om att ändamålet skall redovisas i förrättningsbeskrivningen. Det är dock vanligt att ändamålet ändå redovisas, ändamålet skrivs då in som en del av beskrivningen.)

Ändamål (i fastighetsregistret)	Beskrivning (i förrättningsbeskrivningen)
AVLOPP*	Ändamål: SPILLVATTENLEDNING, SERVISER, BRUNN Rätt att ha kvar befintlig spillvattenledning litt x med tillhörande brunn.
VATTENTÄKT	Ändamål: BEVATTNING Rätt att för bevattning bibehålla, underhålla och förnya ledningen litt. X, enligt kartskiss, aktbilaga BE.
VÄG	Ändamål: GÅNGVÄG Rätt att använda område litt. X enligt karta, aktbilaga KA.
JORDVÄRME	Ändamål: JORDVÄRMEANLÄGGNING Rätt att inom område a anlägga, underhålla och förnya ledningar och andra anordningar till en jordvärmeanläggning för uppvärmning av byggnader.

**Exempel 7.6*

Här visas hur servitutet med ändamålet "AVLOPP" i fastighetsregistret, i tabellen ovan, redovisas i förrättningsbeskrivningen och i fastighetsregistret. Figur 7.1 är hämtad från förrättningsbeskrivningen och figur 7.2 från fastighetsregistret.¹⁵²

Fastighetsreglering	Nytt servitut	1263-562.A	
	Ändamål	SPILLVATTENLEDNING, SERVISER, BRUNN	
		Rätt att ha kvar befintlig spillvattenledning litt x med tillhörande brunn.	
	Till förmån för	Svedala 100:9	Figur 7.1
	Belastar	Svedala 315:3, Svedala 315:17	

FastighetSök Svedala Svedala 315:3

Sida 1 av 1

Rättigheter till förmån eller last för Fastighet
Svedala Svedala 315:3

Figur 7.2

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	1263-562.1
	Övrig berörkrets, med rättsförhållande:		
	Förmån	Svedala Svedala 100:9	
	Last	Svedala Svedala 315:3, 315:31	
	Beskrivning:	Rätt att ha kvar befintlig spillvattenledning litt x med tillhörande brunn.	

© Lantmäteriet 2003

¹⁵² Se även bilaga 4

8 Diskussion – slutsats

8.1 Ändamål

8.1.1 Enskilda servitut

I den undersökning som har gjorts har 23 olika ändamål för enskilda servitut påträffats. Av dessa är det endast 10 stycken som finns angivna i servitutskatalogen. Servituten med dessa 10 olika ändamål utgör nästan 89 procent av alla enskilda servitut som påträffades i undersökningen. Detta beror till stor del på att ändamålet "VÄG", som finns angivet i servitutskatalogen, är det absolut vanligaste servitutsändamålet. Även ändamålen "AVLOPP" och "VATTENTÄKT" är vanligt förekommande. Dessa tre ändamål finns angivna i servitutskatalogen och tillsammans utgör de nästan 80 procent av alla enskilda servitutsändamål som påträffades i undersökningen. De övriga sju ändamålen som påträffades i undersökningen och som finns angivna i servitutskatalogen utgör alltså knappt 10 procent av alla enskilda servitutsändamål som påträffades i undersökningen.

De vanligaste servitutsändamålen

- VÄG (65 %)
- AVLOPP (10 %)
- VATTENTÄKT (5 %)

I servitutskatalogen finns det 22 ändamål som inte påträffades i undersökningen. Alla dessa ändamål kan inte anses vara onödiga. Dessa ändamål förekommer antagligen, det är dock inte troligt att de förekommer i någon nämnvärd utsträckning i Skåne län. Vissa av dessa ändamål förekommer antagligen i högre utsträckning i andra län, län som inte ingår i undersökningen. Exempelvis kan förekomsten av antalet servitut med ändamålet "SKIDBACKE" anses vara geografiskt betingad. Men förekomsten av alla dessa 22 ändamål, som inte påträffades i undersökningen, kan inte anses vara geografiskt betingad.

Inga av servituten som finns angivna i servitutskatalogen kan anses vara förbjudna att bilda. Vissa servitut får dock endast bildas i mycket speciella sammanhang. Exempelvis är möjligheterna att bilda kraftledningsservitut och vedservitut hårt reglerade, men de kan dock bildas i vissa fall. (Ändamålen "KRAFTLEDNING" och "VED" finns angivna i servitutskatalogen.) Därför finns det inga juridiska skäl till att vissa servitutsändamål bör tas bort från servitutskatalogen.

Ett motiv till att ett ändamål skall tas bort från servitutskatalogen bör vara att ändamålet inte använts i någon nämnvärd utsträckning. Detta därför att en stor del av vitsen med standardändamålen försvinner om det finns för många standardändamål. Servitutskatalogen blir även svår att använda om det finns för många ändamål angivna.

I den undersökning som har gjorts har 10 servitutsändamål som finns angivna i servitutskatalogen påträffats. Dessa kan anses vara vanligt förekommande, sju av ändamålen är dock inte lika van-

ligt förekommande som de tre andra. De övriga 22 ändamålen som finns angivna i servituts katalogen kan, utifrån undersökningen, inte anses förekomma i någon nämnvärd utsträckning. I den mån användandet av dessa ändamål inte kan anses vara vanligt förekommande på andra orter bör därför dessa ändamål tas bort från servituts katalogen.

I de intervjuer som har genomförts med förrättningslantmätare har kommentarer kommit fram angående dessa 22 enskilda servitutsändamål som finns angivna i servituts katalogen men inte har påträffats i undersökningen. Åtta av dessa ändamål har specifikt pekats ut av vissa intervjuade. Dessa ändamål har av olika anledningar inte ansetts vara nödvändiga att ha med i servituts katalogen. Dessa ändamål är:

- BETE
- BULLERVALL
- UPPLAG
- VÄGSLÄNT
- FÅRIST
- GRINDFÖRBUD
- SKIDBACKE
- VED

I undersökningen påträffades också 13 ändamål, som har använts vid registrering av enskilda servitut, som inte finns med i servituts katalogen. Dessa utgör lite drygt 11 procent av alla enskilda servitutsändamål som påträffades i undersökningen. Utifrån undersökningen kan dessa ändamål anses vara vanligt förekommande. Men därmed är det inte givet att dessa ändamål bör finnas med i servituts katalogen. Vissa av dem kan ersättas med ett ändamål som redan finns angivet i servituts katalogen, även om dessa ändamål inte har exakt samma innebörd.

Inga servitut med något av dessa 13 ändamål kan anses vara förbjudna att bilda. Vissa av servituten får dock endast bildas i mycket speciella sammanhang. Exempelvis är möjligheten att bilda fiskeservitut och teleservitut hårt reglerade, men i vissa fall kan dessa servitut bildas. Därmed kan dessa ändamål tas med i servituts katalogen.

I de intervjuer som har genomförts har synpunkter kommit fram angående de 13 ändamål som har påträffats i undersökningen men som inte finns angivna i servituts katalogen. Nio av dessa ändamål anser ingen av de intervjuade vara nödvändig att ta med i servituts katalogen. Men vissa av de intervjuade anser att de andra fyra ändamålen skall finnas med i servituts katalogen. Dessa fyra ändamål är:

- DIKE
- FISKE
- NÖDUTGÅNGAR
- OMRÅDE

De flesta av de intervjuade anser att antingen ändamålet "OMRÅDE" eller ändamålet "UTRYMME" skall finnas med i servituts katalogen. Ändamålet "UTRYMME" har dock inte påträffats i undersökningen och utifrån denna kan därför detta ändamål inte anses förekomma i någon nämnvärd utsträckning. Ett servitut med ändamålet "OMRÅDE" har påträffats i undersökningen och vissa av de intervjuade anser att detta ändamål skall finnas med i servituts katalogen. Min åsikt är dock att varken ändamålet "OMRÅDE" eller ändamålet "UTRYMME" bör finnas med i servituts katalogen. Detta därför att dessa ord inte förklarar servitutets egentliga ändamål, de förklarar endast att servitutet är lokaliserat till en viss plats. De övriga tre ändamålen, som

vissa av de intervjuade anser skall finnas med i servitutskatalogen, anses vara acceptabla ändamål. Dessa ändamål anses även vara vanligt förekommande och de anses inte kunna ersättas av något av de ändamål som redan finns angivna i servitutskatalogen. Därför bör dessa tre ändamål läggas till i servitutskatalogen.

I de intervjuer som har genomförts har förslag om att ändamålet "UNDERHÅLL" kanske bör finnas med i servitutskatalogen kommit fram. Anledningen anses vara att detta ändamål i vissa fall är att föredra framför de ändamål som idag finns angivna i servitutskatalogen. Detta då det enda egentliga syftet med ett servitut är att ge den härskande fastighetens ägare rätt att underhålla något. Min åsikt är dock att detta ändamål inte bör läggas till i servitutskatalogen. Detta därför att ordet "underhåll" är ett diffust begrepp, det finns många saker som kan kräva underhåll. Istället bör exempelvis ändamålen "VÄG", "VATTENLEDNING" eller "BYGGNAD" användas beroende på vad servitutet ger rätt att underhålla. Om ett servitut innebär att den härskande fastighetens ägare har rätt att underhålla något, exempelvis en väg, bör dock detta klart framgå av beskrivningen.

I de intervjuer som har genomförts har även förslag om att ändamålet "VATTEN" eventuellt skulle kunna ersätta ändamålen "VATTENLEDNING" och "VATTENTÄKT", som idag finns angivna i servitutskatalogen. Detta därför att ändamålet "AVLOPP" finns angivet i servitutskatalogen medan exempelvis ändamålen "AVLOPPSLEDNING" och "AVLOPPSBRUNN" inte finns angivna. Det har därför påpekats att ändamålet "VATTEN" bör ersätta nämnda ändamål om strukturen i servitutskatalogen skall vara konsekvent. Min åsikt är dock att ordet "vatten" har en mer vidsträckt betydelse än ordet "avlopp" och att denna jämförelse därför inte är relevant. Därför anses det vara olämpligt att bilda servitut med ändamålet "VATTEN". Alltså anses det inte vara motiverat att i servitutskatalogen ersätta ändamålen "VATTENLEDNING" och "VATTENTÄKT" med ändamålet "VATTEN".

8.1.2 Kombinerade servitut

I servitutskatalogen finns begreppet kombinerade servitut. Fyra olika exempel på hur kombinerade servitut skall redovisas i fastighetsregistret finns också angivna. Av dessa exempel kan slutsatsen dras att ett kombinerat servitut är ett servitut som inte kan beskrivas med enbart ett ändamål. I anvisningarna till servitutskatalogen står det att endast om det finns ett "starkt samband" mellan ändamålen skall kombinerade servitut användas. I annat fall skall servitutsändamålen redovisa som rättigheter var för sig, (enskilda servitut).

För att skapa enhetlighet i redovisningen bör endast de ändamål som används vid registrering av enskilda servitut användas vid registrering av kombinerade servitut. Det vill säga endast de ändamål som finns angivna i avdelning I i servitutskatalogen bör användas vid registrering av kombinerade servitut. I annat fall är det troligt att olika ändamål kommer att användas för att beskriva likartade kombinerade servitut, servitut som kan beskrivas med samma ändamål. Därför bör det finnas en anvisning i servitutskatalogen om detta, att enbart ändamål från avdelning I skall användas vid registrering av kombinerade servitut. Detta innebär exempelvis att ändamålet "VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR" inte bör användas vid registrering av kombinerade servitut eftersom ändamålet "AVLOPPSLEDNINGAR" inte finns angivet i avdelning I i servitutskatalogen. Istället kan ändamålet "AVLOPP OCH VATTENLEDNING" användas.

I undersökningen påträffades två servitut med ändamålet "GÅNG- OCH CYKELVÄG". Ändamålet "GÅNGVÄG" finns angivet i avdelning I i servituskatalogen men inte ändamålet "CYKELVÄG". Ändamålet "GÅNG- OCH CYKELVÄG" anses vara vanligt förekommande och därför bör det vara möjligt att bilda servitut med detta ändamål. Skall enbart ändamål från avdelning I i servituskatalogen användas vid registrering av kombinerade servitut bör därför ändamålet "CYKELVÄG" finnas angivet i avdelning I. (Även kombinerade servitut med deländamålen; "AVLOPPSLEDNINGAR", "STATIONSHÅLLNING", "VATTEN" eller "VATTENLEDNINGAR" har påträffats i undersökningen. Dessa ändamål anses dock kunna ersättas av ändamål som redan finns angivna i servituskatalogen.)

Servitut med ändamålet "GÅNG- OCH CYKELVÄG" skulle även kunna ses som ett enskilt servitut. I så fall bör ändamålet "GÅNG- OCH CYKELVÄG" läggas till i avdelning I i servituskatalogen. Min åsikt är dock att dessa servitut bör ses som kombinerade servitut. Detta därför att det finns vägar som endast används som gångvägar och det finns även vägar som endast används som cykelvägar. Därför anser jag inte att ändamålet "GÅNG- OCH CYKELVÄG" bör läggas till i avdelning I i servituskatalogen. Om ändamålet "CYKELVÄG" istället läggs till är det ändå möjligt att bilda servitut med ändamålet "GÅNG- OCH CYKELVÄG", då som kombinerade servitut.

I de intervjuer som har genomförts uppmärksammades flera olika synsätt på kombinerade servitut. Vissa anser att det nästan aldrig är nödvändigt att bilda ett kombinerat servitut, de anser att det för det mesta går att bilda två eller fler enskilda servitut istället. Andra anser däremot att det finns flera situationer där kombinerade servitut bör bildas. Detta leder till att det ibland bildas ett kombinerat servitut och ibland bildas det två eller fler enskilda servitut för likartade ändamål. Därför bör uttrycket "starkt samband" förtydligas om större enhetlighet i redovisningen skall uppnås. Ett sätt att förtydliga detta uttryck är att ge fler exempel på kombinationsmöjligheter i servituskatalogen. Även exempel på olämpliga kombinationer kan anges samt hur dessa istället bör redovisas, vilka enskilda servitut som bör bildas istället.

8.2 Beskrivning

De beskrivningar som använts vid redovisning av officialservitut i förrättningsbeskrivningar och i fastighetsregistret har påverkats av de servitutsformuleringar/beskrivningar som anges i servituskatalogen. Det är dock få beskrivningar som helt överensstämmer med de beskrivningar som finns angivna i servituskatalogen. I de flesta fall har enbart delar av beskrivningarna i servituskatalogen använts. Därmed har flertalet servitut en unikt formulerad beskrivning, men betraktaren känner dock igen maneret i de flesta fall.

Det förekommer dock servitut där beskrivningen inte alls är influerad av de servitutsformuleringar/beskrivningar som anges i servituskatalogen. Det förekommer även servitut som inte har någon beskrivning i förrättningsbeskrivningen eller i fastighetsregistret. (Då ingen beskrivning anges i förrättningsbeskrivningen anges endast ändamålet på beskrivningens plats.)

Då ett nytt servitut bildas måste i första hand hänsyn till de omständigheter som gäller i det aktuella fallet tas. Därmed är det i många fall svårt att använda någon av de beskrivningar som finns

angivna i servitutskatalogen rakt av. Därför bör servitutskatalogen främst ge anvisningar om vilken terminologi som skall användas vid nybildning av servitut. Detta kan göras genom att ge exempel på ord och kortare uttryck som skall användas. Även exempel på ord och uttryck som inte bör användas kan anges, i dessa fall bör även förslag på ord och/eller uttryck som skall användas istället anges. Med detta tillvägagångssätt kan större enhetlighet i sättet att formulera beskrivningarna på uppnås.

Även exempel på hela beskrivningar kan anges, såsom det görs idag. Men antalet sådana exempel bör vara färre än idag. Idag finns det t.ex. 11 beskrivningar till servitut med ändamålet "AVLOPP" angivna i servitutskatalogen. Många av dessa beskrivningar är mycket lika varandra. Det räcker med ett eller ett par exempel på beskrivningar till varje ändamål. Om för många snarlika beskrivningsexempel finns angivna blir servitutskatalogen svår att använda och det ökar risken för att vissa beskrivningar formuleras på ett sätt som skiljer sig från servitutskatalogens terminologi.

I undersökningen påträffades servitut som inte har någon beskrivning angiven i förrättningsbeskrivningen. Därför bör det finnas en anvisning i servitutskatalogen där det klart framgår att alla servitut skall ha en beskrivning angiven i förrättningsbeskrivningen och i fastighetsregistret.

Det finns ingen anvisning i servitutskatalogen om att ändamålet skall redovisas i förrättningsbeskrivningen. Det är dock vanligt att ändamålet ändå förs i förrättningsbeskrivningen, tillsammans med beskrivningen. För att få en mer enhetlig redovisning bör det därför finnas en anvisning om detta i servitutskatalogen. Det bör stå i servitutskatalogen att ändamålet inte skall skrivas in i beskrivningen eller också att ändamålet skall skrivas in i beskrivningen. Om servitutskatalogen anvisar att ändamålet skall skrivas in i beskrivningen bör det också klart framgå att detta ändamål skall vara identiskt med ändamålet i fastighetsregistret. Detta för att ge en ökad enhetlighet och för att minska risken för missförstånd.

Enligt Handbok Fastighetsregistrering skall beskrivningen i fastighetsregistret "vara identisk med eller motsvara" beskrivningen i förrättningsbeskrivningen. Vissa av de servitut som har granskas i undersökningen har dock ingen beskrivning i fastighetsregistret, fastän de är bildade efter det att anvisningen om detta kom. Av de servitut som har en beskrivning i fastighetsregistret är inte alla identiska med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen och vissa av dem kan heller inte anses motsvara denna beskrivning.

För att undvika att innebörden av en beskrivning i fastighetsregistret inte stämmer överens med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen bör beskrivningarna i fastighetsregistret och förrättningsbeskrivningarna alltid vara identiska. Det kan dock tänkas att en beskrivning kan vara mycket lång och att det av den anledningen inte skulle vara lämpligt att hela beskrivningen förs in i fastighetsregistret. Därför skulle en spärr kunna sättas in för att undvika att beskrivningen i fastighetsregistret blir alltför lång. Om en sådan spärr används bör det dock klart framgå i fastighetsregistret att beskrivningen inte är fullständig, då hela beskrivningen inte redovisas.

För att göra beskrivningen i fastighetsregistret identisk med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen bör handläggningssystemet TROSSEN ändras. Idag måste användare av TROSSEN skriva in en servitutsbeskrivning två gånger i TROSSEN i samband med registrering, en gång för

att föra in beskrivningen i förrättningsbeskrivningen och sedan en gång till för att föra in beskrivningen i fastighetsregistret. Om beskrivningen i fastighetsregistret skall vara identisk med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen bör beskrivningen bara föras in en gång, denna textsträng kan sedan användas både i fastighetsregistret och i förrättningsbeskrivningen. Därmed försvinner även risken att beskrivningen av misstag skrivs in på ett annorlunda sätt i fastighetsregistret. Risken att beskrivningen inte förs in alls i fastighetsregistret minskar också genom denna förändring.

8.3 Servitutskatalogens syfte

Servitutskatalogens syfte är att förenkla förrättningshandläggningen och skapa enhetlighet i förrättningsredovisningen av servitut. I de intervjuer som har genomförts har samtliga förrättningslantmätare angett att de tycker att servitutskatalogen förenklar förrättningshandläggningen. Därmed anses servitutskatalogen bidra till att förrättningshandläggningen, vid bildande av servitut, blir enklare och därmed även snabbare. Detta gör i sin tur att även sakägarna tjänar på servitutskatalogen eftersom snabbare förrättningshandläggning leder till lägre förrättningskostnader. Det är dock möjligt att ytterligare förenkla förrättningshandläggningen genom att göra vissa ändringar i servitutskatalogen.

Det är viktigt att servitutskatalogen inte leder till att servitut tilldelas beskrivningar som inte passar i det aktuella fallet. Därför bör servitutskatalogen fungera som en "checklista" och inte som en mall som alltid skall följs exakt. Exempelvis kan inte de servitutsformuleringar/beskrivningar som finns angivna i servitutskatalogen alltid användas rakt av. I första hand måste beskrivningarna anpassas till verkligheten, till de omständigheter som gäller i det aktuella fallet, för att undvika att servitut med olämpliga beskrivningar bildas. Utifrån den undersökning som har gjorts och med hänsyn till den intervju som har genomförts med ett fastighetsråd anses servitutskatalogen inte i någon större utsträckning ha lett till att sådana olämpliga beskrivningar har angetts. De förändringar som föreslås i kapitel 8.1 och 8.2 anses dock leda till att risken för detta minskar ytterligare.

Av de servitut som påträffades i undersökningen hade lite drygt 11 procent ett ändamål som inte finns angivet i servitutskatalogen. (Vissa av dessa ändamål anses dock kunna ersättas med ett ändamål som finns angivet i servitutskatalogen.) Det är troligt att behov av att använda andra ändamål än de som finns angivna i servitutskatalogen kommer att finnas även om servitutskatalogen ändras på föreslaget vis. Dessa, udda, ändamål bör inte användas, eftersom de minskar enhetligheten i förrättningsredovisningen. Istället bör alla servitut där inget ändamål i servitutskatalogen passar in tilldelas samma ändamål, exempelvis ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL".

En konsekvens av att tilldela alla udda servitut samma ändamål är att servitut som inte alls har samma innebörd kan komma att tilldelas samma ändamål. Detta gör att betraktaren inte kan få en bild av servitutets innebörd bara genom att se dess ändamål. I de flesta fall kan dock betraktaren utifrån servitutsbeskrivningen få en bild av vad servitutet innebär, vad dess ändamål är. Eftersom beskrivningen skall redovisas i fastighetsregistret framgår det därför ändå vad servitutets ändamål är, även om servitutet har tilldelats ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL". Därför anses denna metod vara acceptabel. Det är dock extra viktigt med en tydlig beskrivning till dessa servitut.

I 14 kapitlet 5 § JB stadgas att ett servituts "ändamål" skall anges i "upplåtelsehandlingen". De ändamål som finns angivna under rubriken "servitutsändamål vid registrering" i servitutskatalogen (i avdelning I och II) skall endast redovisas i fastighetsregistret och inte i upplåtelsehandlingen (förrättningsbeskrivningen). Min åsikt är därför att det är möjligt att lägga till ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL" under denna rubrik i servitutskatalogen. Jag anser alltså att det är möjligt att använda ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL" vid registrering av servitut i fastighetsregistret. Dessa servituts ändamål framgår ändå av upplåtelsehandlingen, av servitutsformuleringen/beskrivningen, på samma sätt som andra servitut.

En viktig funktion hos servitutsändamålen är att betraktaren snabbt kan få en översikt över vilken typ av servitut som är till förmån för respektive belastar en fastighet. Om ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL" tilldelas servitut, där servitutskatalogens ändamål inte kan användas, försvinner denna funktion. Men även om denna funktion hos ändamålet försvinner kan betraktaren ändå få en viss vägledning av ändamålet. Utifrån ändamålet framgår det att det är ett udda servitut. Men för att förstå vad servitutet egentligen innebär måste betraktaren läsa beskrivningen.

Om alla servitut som inte kan tilldelas ett av servitutskatalogens ändamål tilldelas samma ändamål, exempelvis ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL", bör handläggningssystemet TROSSEN ändras. Det bör då inte gå att skriva in något annat ändamål än något av de ändamål som finns angivna i servitutskatalogen. (Ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL" bör också finnas angivet i servitutskatalogen.) Ett sätt att lösa detta på är att användaren får välja ett ändamål från en lista som presenteras i TROSSEN. På denna lista skall då samtliga ändamål som finns angivna i servitutskatalogen finnas med, inklusive ändamålet "ANNAT ÄNDAMÅL".

8.4 Åtgärdsförslag - sammanfattning

Sammanfattningsvis kan sägas att servitutskatalogen till viss del anses uppfylla sitt syfte och att servitutskatalogen därför bör finnas kvar. Men vissa åtgärder bör göras för att förenkla förrättningshandläggningen ytterligare samt för att skapa större enhetlighet i förrättningsredovisningen. Här redovisas kortfattat de åtgärdsförslag som har presenterats i slutsatsen.

Dessa ändamål bör finnas kvar i servitutskatalogen	
• AVLOPP	• PARKERING
• BYGGNAD	• UPPLAG
• GÅNGVÄG	• VATTENLEDNING
• JORDVÄRME	• VATTENTÅKT
• KRAFTLEDNING	• VÄG

I den mån användandet av dessa ändamål inte kan anses vara nämnvärd bör dessa ändamål tas bort från servitutskatalogen	
• BADPLATS	• SKIDLIFT
• BETE	• SKOGSFÅNG
• BRYGGA	• STENTÅKT
• BULLERVALL	• STRÖMFALL
• BÅTPLATS	• TORVTÅKT
• FÄRDSEL	•-TÅKT
• FÄRIST	• UTSIKT
• GRINDFÖRBUD	• VATTENSKYDD
• MAST	• VED
• MOTIONSSPÅR	• VÄG I SAMFÄLLD VÄGMARK
• SKIDBACKE	• VÄGSLÄNT

Dessa ändamål bör läggas till i servitutskatalogen	
• ANNAT ÄNDAMÅL	• FISKE
• CYKELVÄG	• NÖDUTGÅNGAR
• DIKE	

- En anvisning om att något av servitutskatalogens ändamål skall användas vid registrering av servitut bör läggas till i servitutskatalogen.
- En anvisning i servitutskatalogen om att enbart ändamål från avdelning I skall användas vid registrering av kombinerade servitut bör läggas till i servitutskatalogen.
- Fler exempel på kombinerade servitut bör anges i servitutskatalogen.
- Exempel på olämpliga kombinerade servitut bör anges i servitutskatalogen samt hur dessa istället skall redovisas.
- Exempel på ord och kortare uttryck som skall användas i beskrivningarna bör anges i servitutskatalogen.
- Exempel på ord och kortare uttryck som inte bör användas i beskrivningarna bör anges i servitutskatalogen samt förslag på hur dessa ord och uttryck istället skall redovisas.
- Flertalet exempel på beskrivningar som idag finns angivna i servitutskatalogen bör tas bort.
- En anvisning om att alla servitut skall ha en beskrivning i förrättningsbeskrivningen och i fastighetsregistret bör läggas till i servitutskatalogen samt att dessa beskrivningar skall vara identiska.
- En anvisning om att ändamålet inte skall skrivas in tillsammans med beskrivningen i förrättningsbeskrivningen bör läggas till i servitutskatalogen. (Alternativt en anvisning om att ändamålet skall skrivas in tillsammans med beskrivningen och att detta ändamål alltid skall vara identisk med ändamålet i fastighetsregistret.)
- En beskrivning bör bara föras in en gång i TROSSEN, denna textsträng bör sedan användas både i förrättningsbeskrivningen och i fastighetsregistret.
- En lista med alla servitutskatalogens ändamål bör presenteras i TROSSEN. Användare av TROSSEN bör vara tvungna att välja ett av dessa ändamål.

9 Källor

9.1 Litteratur

- Hillert, S. (1991). Servitut, Iustus Förlag AB, Juridiska Föreningen i Uppsala, 3:e upplagan, Tryck: Graphic Systems AB, Göteborg
- Hillert, S. (1970). Servitut – Provisoriskt kompendium, Juridiska Föreningen i Uppsala, Tryck: Skriv Service AB, Uppsala
- Hillert, S. (1960). Servitut – Förmån och last – En studie över servitutsfigurens funktion och avgränsning särskilt dess förhållande till nyttjanderätt, Norstedt & Söners Förlag, Tryck: Kungliga Boktryckeriet P.A., Stockholm
- Julstad, B. (2001). Kompendium, Markanvändning och samhällsplanering, Plan- och skiftes-historia; i stad och på landsbygd, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för fastighetsteknik, Tryck: Universitetsservice US AB, Stockholm
- Nilsson, L. (2000). Servitut – En handbok, Nordstedts Juridik AB, Upplaga 1:1, Tryck: Elanders Gotab, Stockholm
- Nordisk familjebok (1890). Konversationslexikon och realencyklopedi, Fjortonde bandet, Ruff Sockenstämman, Tryck: Gernandts boktryckeri-aktiebolag, Stockholm

9.2 Lantmäteriverkets publikationer

- Handbok Fastighetsregistrering HFR, CD Fastighetsbildning 2002:3, uppdaterad 2002-07-01
- Handbok FBL, CD Fastighetsbildning 2002:3, uppdaterad 2002-07-01
- Handledning MASK, 2002-04-02
- Registerkunskap för förrättningslantmätare, Division Fastighetsbildning Staben – Funktion för stöd och rådgivning – FQFS
- Rättigheter i TROSSEN, version 2, 2004-04-20
- Servitutskatalogen från 1981, meddelande från lantmäteriverket daterat 1981-11-30
- Servitutskatalogen från 2002, Handbok Fastighetsregistrering HFR, CD Fastighetsbildning 2002:3, uppdaterad 2002-07-01

9.3 Intervjuer

- Cedergren, E. Förrättningslantmätare och fastighetsregisteransvarig, Lantmäteriet i Malmö, den 2 april 2004
- Hansson, J. Fastighetsmäklare, Fastighetsbyrån i Lund Föreningssparbanken, den 25 mars 2004
- Jönsson, G. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet i Malmö, den 2 april 2004
- Ohlsson, G. Förrättningslantmätare, Lantmäteriet i Malmö, den 31 mars 2004
- Olsson, M. Arkivansvarig på Lantmäteriet i Malmö, den 30 mars 2004
- Rinman, K. Förrättningslantmätare, Södertäljes kommunala Lantmäteri, den 7 april 2004
- Sojdelius, T. Fastighetsråd vid Malmö tingsrätt, den 25 mars 2004

9.4 Propositioner

- Proposition 1969:128 – Med förslag till fastighetsbildningslag
- Proposition 1970:20 – Med förslag till jordabalk

9.5 Prejudikat

- NJA 1983:292
- NJA 1991:177
- NJA 1996:776
- NJA 1997:307

Bilaga 1: Förteckning över de bokförda servituterna i undersökningen

1231-242.1	1260-346.1	1265-1122.1	1284-942.1
1231-269.1	1260-350.1	1265-1124.1	1284-945.2
1231-376.1	1260-352.2	1265-1133.1	1284-953.3
1231-385.1	1262-545.1	1266-1132.1	1284-964.1
1233-1005.1	1262-545.2	1266-1165.1	1284-985.1
1233-1005.2	1262-545.3	1266-1167.1	1284-995.1
1233-1005.3	1262-559.1	1266-1174.1	1285-1008.1
1233-1006.1	1262-559.2	1266-1174.2	1285-1024.1
1233-1372.1	1262-560.1	1266-1174.3	1285-1029.1
1233-1372.2	1262-560.2	1266-1174.4	1285-1032.1
1233-1381.1	1263-161.2	1266-1174.5	1285-1168.1
1233-1391.1	1263-503.1	1266-1178.1	1285-1191.1
1233-1392.1	1263-508.1	1266-1178.2	1285-1191.2
1233-1402.1	1263-508.2	1266-887.2	1285-1224.3
1233-968	1263-515.1	1267-753.1	1285-1224.5
1233-972	1263-523.1	1267-77.1	1285-1271.1
1233-974	1263-523.2	1267-787.1	1285-1383.1
1233-980.1	1263-524.1	1267-788.1	1285-1386.2
1233-983.1	1263-532.1	1267-796.1	1285-1386.3
1233-997.1	1263-536.6	1267-801.1	1285-1403.1
1260-326.4	1263-549.1	1276-768.1	1285-1411.1
1260-333.1	1263-559.1	1276-768.2	1287-1954.1
1260-333.2	1263-562.1	1284-1001.1	1287-1961.1
1260-333.3	1263-567.2	1284-1004.1	1287-1978.1
1260-334.1	1265-1075.2	1284-1004.2	1287-1990.1
1260-337.1	1265-1077.1	1284-1004.3	1287-1990.2
1260-337.2	1265-1079.1	1284-1004.4	1287-1994.1
1260-338.1	1265-1079.2	1284-744.1	1287-2003.1
1260-338.2	1265-1079.3	1284-764.1	1287-2007.1
1260-338.3	1265-1086.2	1284-764.2	
1260-338.4	1265-1090.2	1284-785.1	
1260-338.5	1265-1092.1	1284-789.1	
1260-341.1	1265-1094.2	1284-789.2	
1260-345.1	1265-1110.1	1284-789.3	

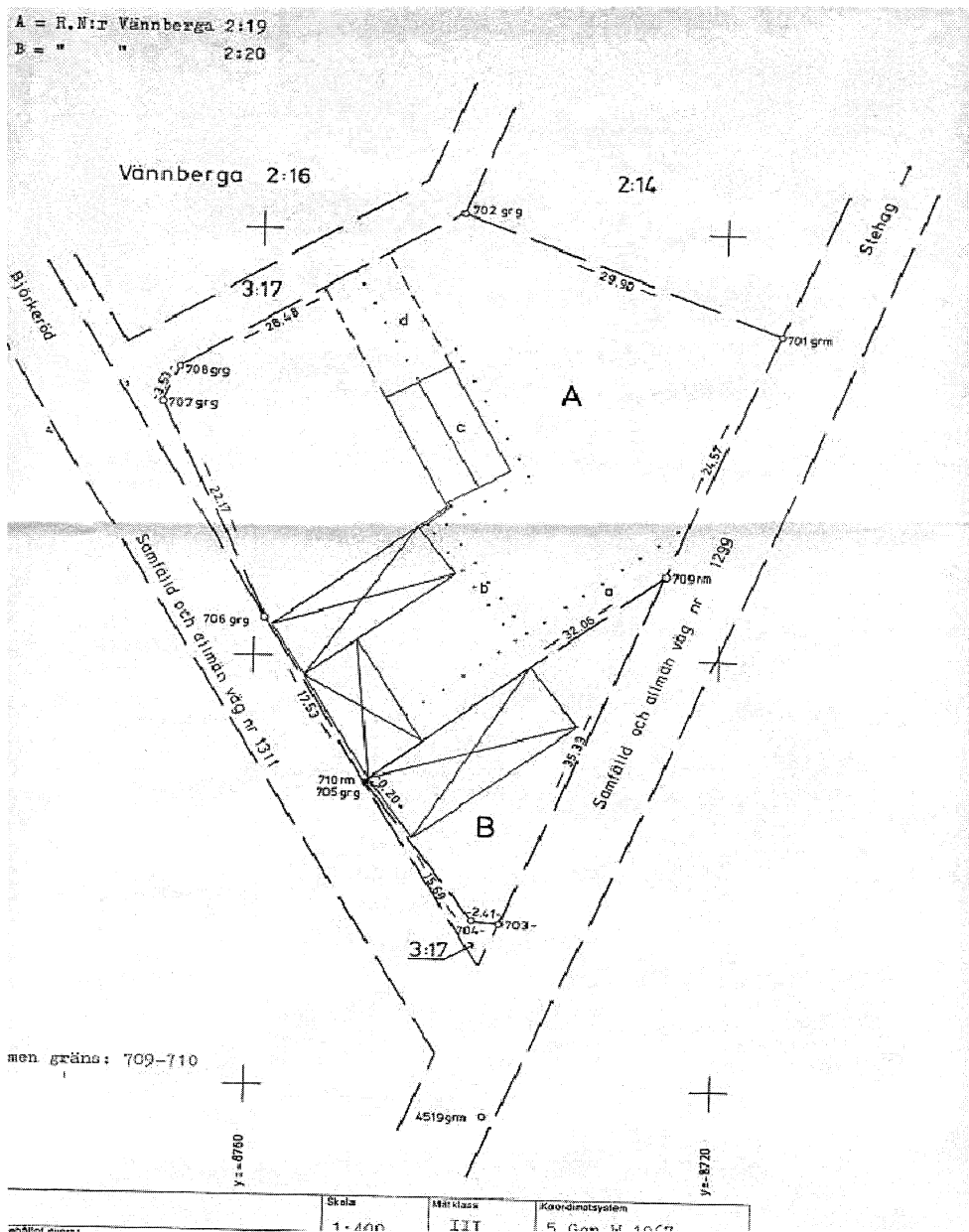
Bilaga 2: Utdrag ur förrättningsbeskrivning till rättighet: Östra Strö 171

3.

FASTIGHETSBLIDNINGSMYNDIGHETEN		BESKRIVNING		Sida	Ackbilaga
Eslövs lantmäteridistrikt		1978-12-22		1	BE
Ärende		Kommun	M2 183/78		
Klyvning av Vännberga 2:18		Folkhä	Malmåhus		
		Registreringsdatum	1979-02-01 12-79		
Registerområde		<input checked="" type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd förrättningen avsett har införts i fastighetsregistret			
Östra Strö		[Signature: Maria Holmberg] För fastighetsregistreringsmyndigheten			
Fastighet, område m m	Fig	Areal delareal	Ändring/summa	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar	
1	2	3	4	5	
Lotten A R.Nr Vännberga 2:19			1640	Carl-Erik Keijser Lillgården 241 00 ESLÖV 11-13	
<p><u>Nybildning av servitut</u> Se lotten B.</p>					
Lotten B R.Nr Vännberga 2:20			295	Johannes Stock Lillgården 241 00 ESLÖV 11-13	
<p><u>Nybildning av servitut</u> Med lotten B (härskande) följer rätt att på lotten A (tjänande)</p> <p>a) använda området a. b) använda området b som gångväg till garaget. c) använda en garageplats i garaget a. d) använda området d för utfart från garaget.</p>					
Bereättning: Betald.					
I tjänsten					
[Signature: Kurt Eriksson] Kurt Eriksson bitr. distriktslantmätare			[Signature: Torsten Wijk] Torsten Wijk ingenjör		

Lantmätare EI 0205, 1978-05, ALLF 803 710 Lantförslag/LT 00020

Bilaga 2: Karta bifogad förrättningsbeskrivning till rättighet: Östra Strö 171



Bilaga 2: Utdrag ur förrättningsbeskrivning till rättighet: 1265-1122.1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

SKÅNE LÄN

Sida 1 (2)
 Aktilaga BE
 Akt 1265-1122

Beskrivning

2003-09-24

Ärendenummer

M031050

Förrättningslantmätare

Eva Rasmusson

Förrättningen är registrerad
 Registreringsdatum

2003-10-20

Eva Rasmusson

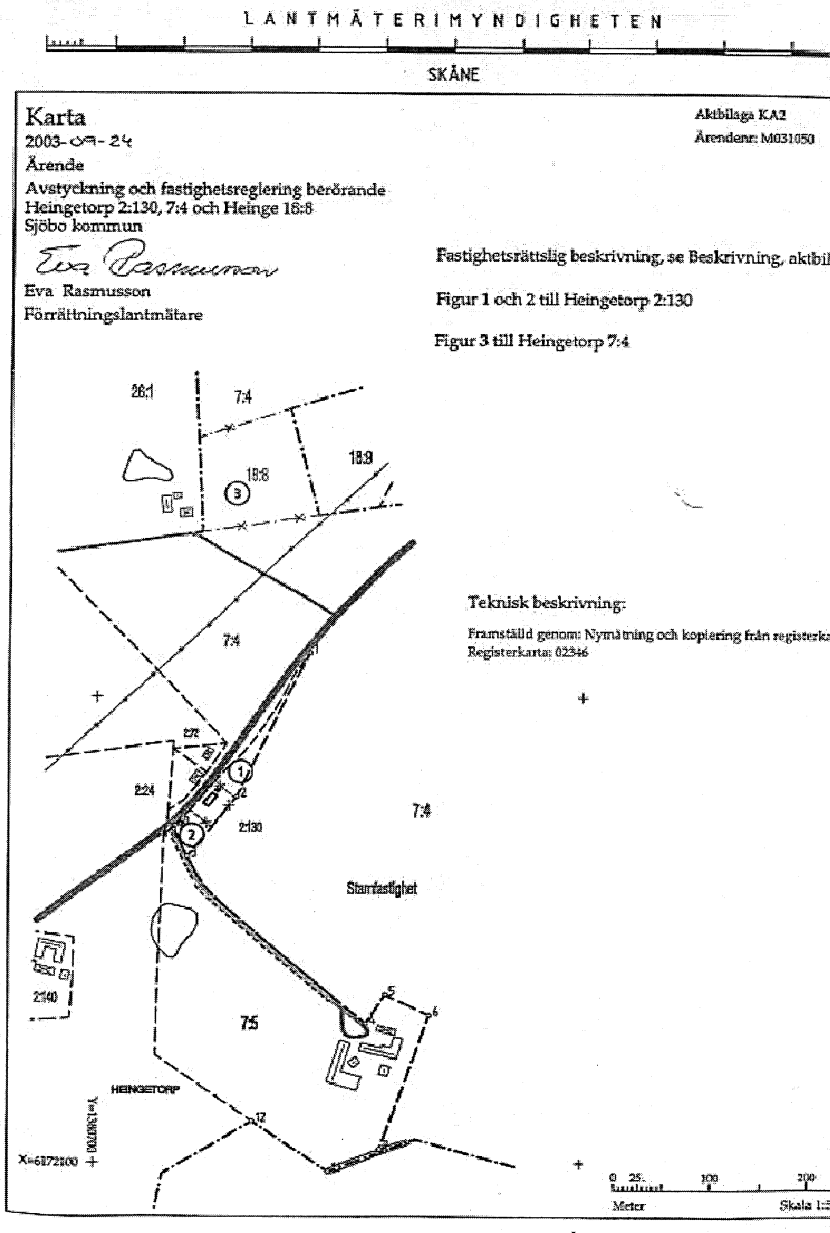
Ärende Avstyckning och fastighetsreglering berörande Heingetorp 2:130, 7:4 och Heinge 18:8

Kommun: Sjöbo

Skåne län

		Ägo- figur	Areal m ² / andelar
Fastighet	HEINGE 18:8 Roy Salomonsson, lagfaren ägare		
Fastighetsreglering	Avstår till Heingetorp 7:4 Heinge 18:8 avregistreras.	3	12353
Fastighet	HEINGETORP 2:130 Maj Rosquist, lagfaren ägare		
Fastighetsreglering	Erhåller från Heingetorp 7:4 Erhåller från Heingetorp 7:4	1 2	1748 1024
Fastighet	HEINGETORP 7:4 Roy Salomonsson, lagfaren ägare		
Avstyckning	Avstår till Heingetorp 7:5		49987
	Nytt servitut 1265-1122.A Ändamål Väg Rätt att för jordbrukskörslor använda den befintliga vägen X.		
	Till förmån för Heingetorp 7:4 Belastar Heingetorp 7:5		
Fastighetsreglering	Erhåller från Heinge 18:8 Avstår till Heingetorp 2:130 Avstår till Heingetorp 2:130 Heingetorp 7:4 erhåller 18:8s alla andelar i samfälligheter.	3 1 2	12353 1748 1024

Bilaga 2: Karta bifogad förrättningsbeskrivning till rättighet: 1265-1122.1



Bilaga 2: Utdrag ur fastighetsregistret till rättighet: 1265-1122.1

```
IBM 3270 Terminal - mantal.ref - Reflection - IBM 3270 Terminal
File Edit Connection Setup Macro Window Help
D [Icons] [Navigation] [Search] [Print] [Help]
FASTIGHETSREGISTRET                                     Nivå 2 Sid 1 / 1
RÄTTF Presentation av rättighet                         2004-03-26 16.18

Län= SKÅNE
Akt= 1265-1122          Rättighet= 1

Typ      : OFFICIALSERVITUT
Ändamål  : VAG
Datum    : 2003-10-20
Åtgärd   : AVSTYCKNING
Redovisad på
registerkarta : 02346

Förman
SJÖBO HEINGETORP 7:4

Last
SJÖBO HEINGETORP 7:5

Beskrivning
RÄTT ATT FÖR JORDBRUKSKÖRSLOR ANVÄNDA DEN BEFINTLIGA VÄGEN X.
1=RÄTTpres 2=AKTLista 3=RÄTTLista 4=FASTighet 5=LEDn Havare 6=ändrBERörkrets
Ange VAL==>
Registrerat innehåll visas.

NUM
23 14
```


Bilaga 3: Utdrag ur förrättningsbeskrivning till rättighet: 1231-385.1

- 5 -

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

SKÅNE LÄN

Sida 1 (3)
Aktbilaga BE
Akt 1231-385

beskrivning

1003-07-18

Ärendenummer

103569

Ärättningslantmätare

Monica Gustafsson

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2003-08-22

Monica Gustafsson

Ärende

Avstyckning från Åkarp 6:21 och fastighetsbestämning mellan Åkarp 6:21 och 6:9 samt mellan Åkarp 6:21 och 6:49 och fastighetsreglering berörande Åkarp 6:9 och 6:78 (servitutsbildning) samt bildande av gemensamhetsanläggning

Kommun: Burlöv

Skåne län

FASTIGHETSBESTÄMNING

Gränsen mellan Åkarp 6:9 och 6:21 skall gå i rakinje mellan punkterna 6765-6772-6768.

Gränsen mellan Åkarp 6:21 och 6:49 skall gå i rät linje mellan punkterna 5287-5285.

Ägo-
figur Areal m²/
 andelar

Fastighet

ÅKARP 6:9

Robert Sallbring, andel 1/2, lagfaren ägare

Ninon Sallbring, andel 1/2, lagfaren ägare

Fastighetsreglering

Nytt servitut

1231-385.A

Ändamål

Område

Rätt till 1 meter brett område för att underhålla fasad och rensa rännor

Till förmån för

Åkarp 6:78

Belastar

Åkarp 6:9

Fastighet

ÅKARP 6:21

Karin Birgitta Lindberg, lagfaren ägare

Avstyckning

Avstår till Åkarp 6:78

1

845

Anläggningsölgård
(anläggningsbeslut
se nedan)

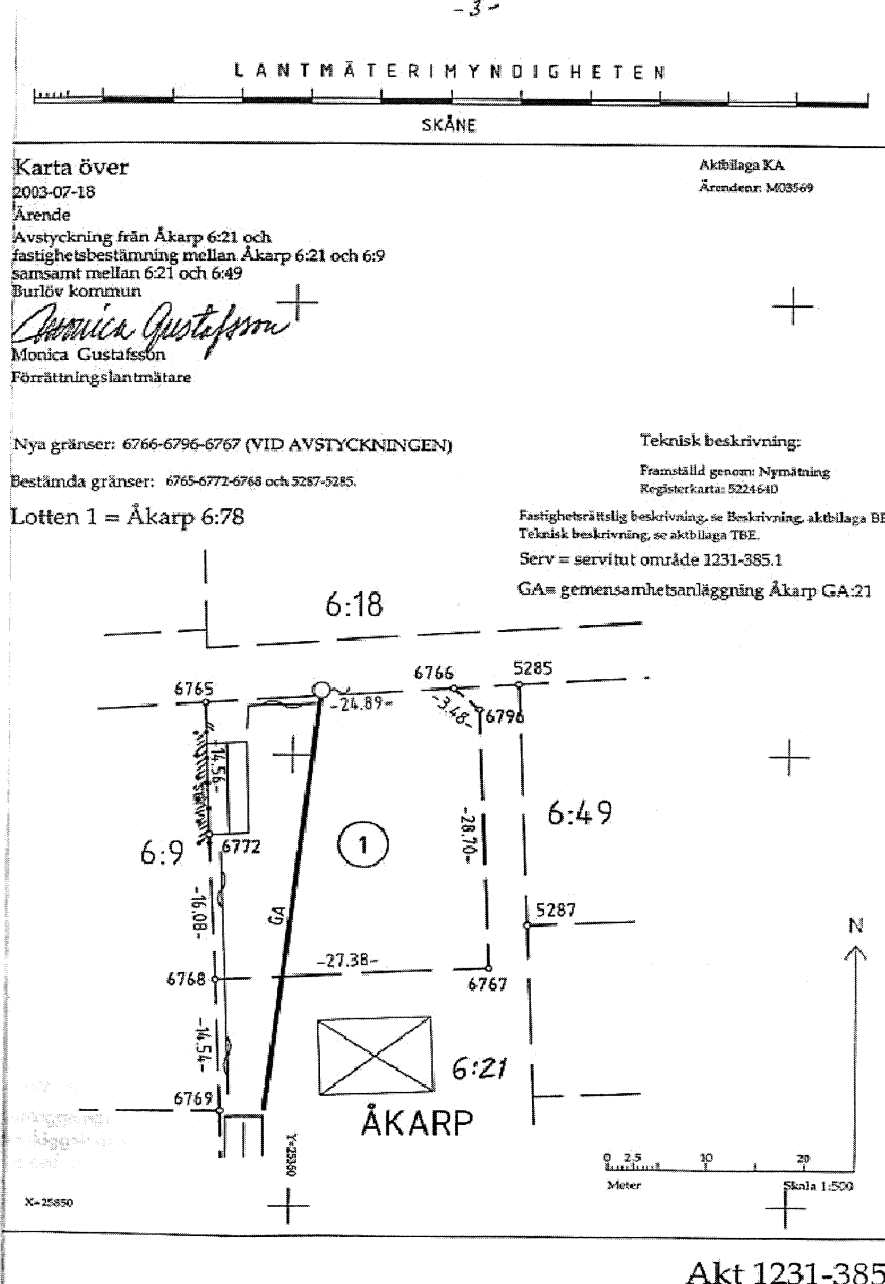
Erhåller andel i nybildad gemensamhetsanläggning

1

Åkarp GA:21

Bilaga 3: Karta bifogad förrättningsbeskrivning till rättighet: 1231-385.1

- 3 -



Bilaga 3: Utdrag ur fastighetsregistret till rättighet: 1231-385.1

FastighetSök Burlöv Åkarp 6:9

Sida 1 av 1

Rättigheter till förmån eller last för Fastighet Burlöv Åkarp 6:9

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Område	Last	Officialservitut	1231-385.1
	Övrig berörkrets, med rättsförhållande:		
	Förmån	Burlöv Åkarp 6:78	
	Last	Burlöv Åkarp 6:9	
	Beskrivning: Rätt till 1 m brett område för att måla fasaden och rensa rännor		

© Lantmäteriet 2003

Bilaga 4: Utdrag ur förrättningsbeskrivning till rättighet: 1263-562.1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

SKÅNE LÄN

Sida 1 (3)
Aktbilaga BE
Akt 1263-562

Beskrivning

2003-10-21

Ärendenummer

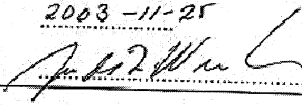
M012678

Förrättningslantmätare

Judit Wennerlund

Förrättningen är registrerad
Registreringsdatum

2003-11-25



Ärende Fastighetsreglering och avstyckning berörande Brännemölla 1:6,
Svedala 100:9, 315:1, 315:2, 315:3 och 315:17

Kommun: Svedala

Skåne län

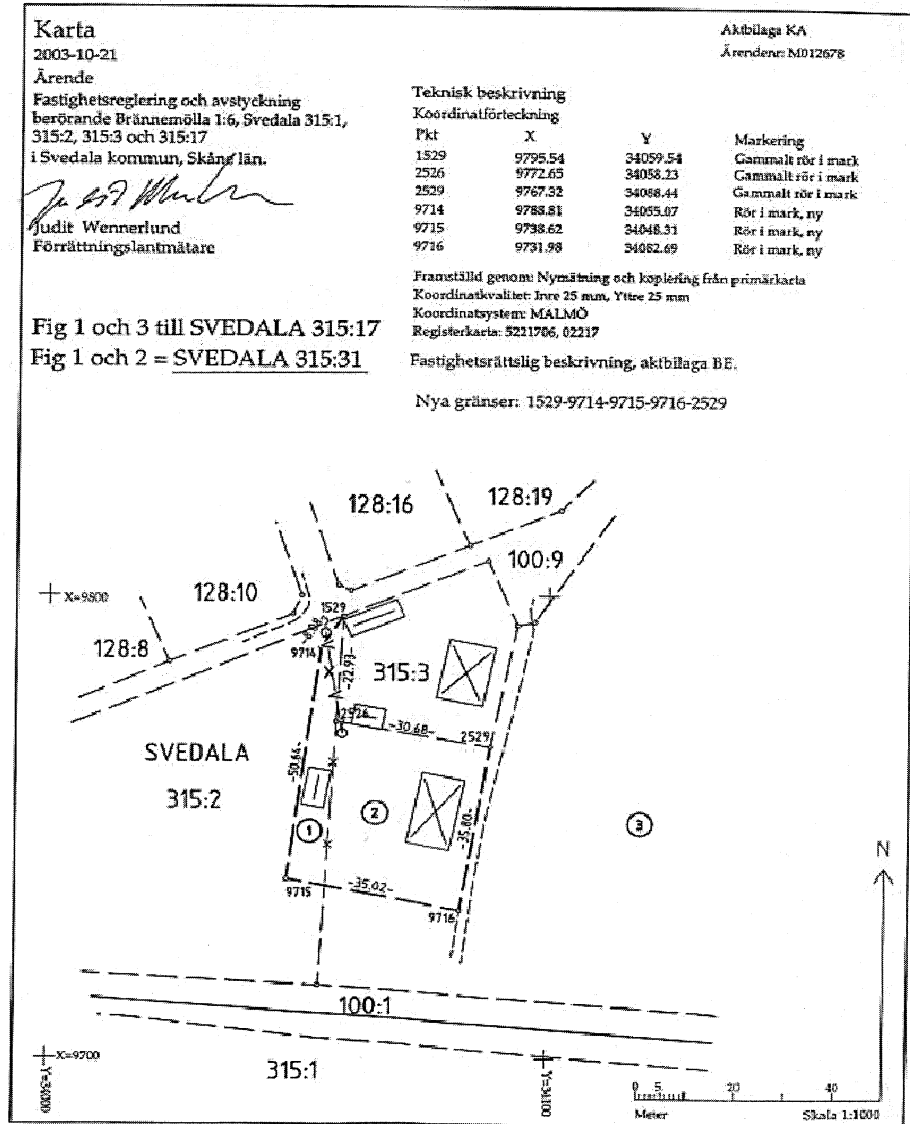
		Äge- figur	Areal m ² / andelar
Fastighet	BRÄNNEMÖLLA 1:6 Reie Reinhold Nordqvist, lagfaren ägare		
Fastighetsreglering	Avstår till Svedala 315:1 Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen Brännemölla 1:6 avregistreras.	4	23095 0
Fastighet	SVEDALA 100:9 Svedala Kommun, lagfaren ägare		
Fastighetsreglering	Nytt servitut 1263-562.A Ändamål SPILLVATTENLEDNING, SERVISER, BRUNN Rätt att ha kvar befintlig spillvattenledning litt x med tillhörande brunn. Till förmån för Svedala 100:9 Belastar Svedala 315:3, Svedala 315:17		
Fastighet	SVEDALA 315:1 Reie Nordqvist, lagfaren ägare		
Fastighetsreglering	Erhåller från Brännemölla 1:6 Avstår till Svedala 315:17 Avstår andel i Svedala GA:30 till Svedala 315:17 Andel i Svedala GA:30 efter förrättningen	4 3	23095 180000 1.75 1.75

Bilaga 4: Karta bifogad förrättningsbeskrivning till rättighet: 1263-562.1

3

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

SKÅNE



Akt 1263-562

Bilaga 4: Utdrag ur fastighetsregistret till rättighet: 1263-562.1

FastighetSök

Svedala Svedala 315:3

Sida 1 av 1

Rättigheter till förmån eller last för Fastighet Svedala Svedala 315:3

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Officialservitut	1263-562.1
	Övrig berörskrets, med rättsförhållande:		
	Förmån	Svedala Svedala 100:9	
	Last	Svedala Svedala 315:3, 315:31	
	Beskrivning: Rätt att ha kvar befinlig spillvattenledning litr x med tillhörande brunn.		

© Lantmäteriet 2003

BILAGA 5

Referat av de svar som ligger till grund för resonemangen i kapitel 6.4.1 (Enskilda servitut som inte finns med i servitutskatalogen)

AVLOPPSLEDNING

Detta ändamål anses av de flesta intervjuade personer kunna ersättas med ändamålet "AVLOPP". Vissa anser dock att det i vissa fall kan vara befogat att använda ändamålet "AVLOPPSLEDNING" istället, exempelvis som "underrubrik till ändamålet AVLOPP"¹⁵³.

Ingen anser att detta ändamål bör finnas med i servitutskatalogen.

DIKE

Flera olika synpunkter angående detta ändamål har kommit fram i intervjuerna. De flesta anser dock att det kan användas.

"Ska absolut finnas med. Jag har haft många problem med folk som ringer in och frågar om vem som har rätt till diken. Det bör framgå tydligt att servitutet verkligen handlar om ett dike, om det gör det."¹⁵⁴

"Jag tycker nog inte att det bör finnas med i servitutskatalogen. Det kan ersättas med exempelvis "AVLOPP", "VATTENLEDNING" eller "VÄGSLÄNT" beroende på vad diket använts till."¹⁵⁵

FISKE

Många olika kommentarer rörande detta ändamål har kommit fram i intervjuerna. Vissa menar på att detta ändamål absolut bör finnas med i servitutskatalogen medan andra anser att sådana servitut inte får bildas. Det finns även de som anser att fiskeservitut får bildas men att det är så ovanligt att det därför inte bör finnas med i servitutskatalogen. På grund av alla dessa olika åsikter har en speciell utredning angående detta ändamål gjorts.¹⁵⁶

GÅNGSTIG

Ingen av de intervjuade personerna anser att detta ändamål behöver användas. Men det finns dock olika synpunkter på vilka andra ändamål som bör användas istället, vissa av synpunkterna redovisas nedan.

"Man kan lika väl använda ändamålet "GÅNGVÄG" eller "VÄG" istället. Men jag tycker inte att en gångstig och en gångväg är samma sak, men man kan specificera vägens/stigens bredd och liknande i beskrivningen."¹⁵⁷

"Kan ersättas med ändamålet "VÄG". Man kan förklara mer ingående vad servitutet innebär i beskrivningen."¹⁵⁸

¹⁵³ Intervju med J. Hansson

¹⁵⁴ Intervju med K. Rinman

¹⁵⁵ Intervju med G. Jönsson

¹⁵⁶ Se kapitel 2.8.1

¹⁵⁷ Intervju med K. Rinman

BILAGA 5

JÄRNVÄGSTRAFIK

Ingen av de intervjuade personerna anser att detta ändamål bör finnas med i servitutskatalogen.

NÖDUTGÅNGAR

De flesta av de intervjuade personerna anser att detta ändamål bör finnas med i servitutskatalogen. Flera olika anledningar till varför detta ändamål bör finnas med i servitutskatalogen har kommit fram. Exempelvis tros behovet av servitut med detta ändamål öka i takt med att antal 3D-fastighetsbildningar ökar.¹⁵⁹ (Även synpunkter om att vissa andra ändamål bör läggas till i servitutskatalogen p.g.a. den nya 3D-fastighetsbildningslagstiftningen har också kommit fram, dock inga specifik exempel.)

OMRÅDE

Angående detta ändamål finns många olika uppfattningar. Några av dem presenteras här.

”Bör finnas med i servitutskatalogen.”¹⁶⁰

”Kan ersättas med ändamålet ”UTRYMME”. Jag vet att ändamålet ”UTRYMME” inte heller finns med i servitutskatalogen, det används vid servitutsbildning till förmån för en gemensamhetsanläggning, enligt anläggningslagen. Men jag tycker att ändamålet ”UTRYMME” kan läggas till i servitutskatalogen.”¹⁶¹

”Måste vara ganska udda, jag har aldrig sett detta ändamål. Men om det ska användas måste det tydliggöras med en bra beskrivning.”¹⁶²

TELE

Ingen av de intervjuade personerna anser att detta ändamål bör finnas med i servitutskatalogen. Vissa tycker dock att man bör kunna använda detta ändamål till vissa servitut. Andra menar på att man aldrig bör bilda servitut med detta ändamål.¹⁶³

UNDERHÅLL

Alla intervjuade personer utom en anser att detta ändamål inte bör användas. Kristina Rinman anser dock att det kan användas men hon är osäker på om det bör finnas med i servitutskatalogen.

”Jag har precis bildat ett servitut som jag tänkte sätta ändamålet ”UNDERHÅLL” på, men jag funderade en stund på om jag istället kunde använda mig av ett ändamål från servitutskatalogen. Tillsist bestämde jag mig för att använda ändamålet ”BYGGNAD” istället. Servitutet handlade om rätten att underhålla en byggnad.

¹⁵⁸ Intervju med G. Jönsson

¹⁵⁹ Intervju med K. Rinman

¹⁶⁰ Intervju med K. Rinman

¹⁶¹ Intervju med G. Jönsson

¹⁶² Intervju med J. Hansson

¹⁶³ Se kapitel 2.8.3

BILAGA 5

Jag tycker att ändamålet ska finnas med i katalogen, men jag är inte helt säker. Jag tycker i vilket fall inte att det är olämpligt att använda ändamålet "UNDERHÅLL".

Ändamålet "BYGGNAD", som jag använde mig av, känns också lite missvisande eftersom servitutet i sig inte innebär någon rätt att uppföra en byggnad."¹⁶⁴

UPPLAGSPLATS

Alla intervjuade personer anser att detta ändamål kan ersättas med ändamålet "UPPLAG". Janne Hansson anser dock att varken detta ändamål eller ändamålet "UPPLAG" bör användas.

UTFARTSVÄG

Alla intervjuade personer anser att detta ändamål kan ersättas med ändamålet "VÄG".

VATTEN

Flera olika synpunkter beträffande detta ändamål har kommit fram, några av dem presenteras nedan. Alla anser dock att detta ändamål kan användas vid nybildning av servitut.

"Att använda ordet vatten som ändamål är lite otydlig, man vet inte vad det går ut på, om det är en ledning eller rätt att ta vatten ur brunn eller något dyligt."¹⁶⁵

"Jag tycker egentligen att man borde kunna ha med ändamålet "VATTEN" i servitutskatalogen och att man då ersätter ändamålen "VATTENSKYDD", "VATTENLEDNING" och "VATTENTÄKT" med ändamålet "VATTEN". Det har man ju gjort med ändamålet "AVLOPP", som kan inbegripa en massa olika saker. Men samtidigt förstår jag varför de inte har med ändamålet "VATTEN" i servitutskatalogen, vatten inbegriper ju mycket mer än vad avlopp gör, det finns så många olika sorters vatten."¹⁶⁶

Referat av de svar som ligger till grund för resonemangen i kapitel 6.4.2 (Kombinerade servitut)

GÅNG- OCH CYKELVÄG

De flesta anser att detta är ett bra kombinerat servitut. Men även andra kommentarer har kommit fram i intervjuerna, exempelvis anses det att det är bättre att bilda ett enskilt servitut med ändamålet "VÄG" och att tydligare anvisningar istället bör framgå av beskrivningen.¹⁶⁷

VATTEN OCH AVLOPP

Vissa anser att denna kombination är onödig och att det istället bör bildas som två enskilda servitut. Andra anser dock att detta är en bra kombination.

¹⁶⁴ Intervju med K. Rinman

¹⁶⁵ Intervju med J. Hansson

¹⁶⁶ Intervju med G. Jönsson

¹⁶⁷ Intervju med G. Jönsson

BILAGA 5

VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNING

Flera olika synpunkter har kommit fram angående detta ändamål. Exempelvis anses detta ändamål kunna ersättas med ändamålet "AVLOPP" om tydligare anvisningar görs i beskrivningen.¹⁶⁸ Men även anledningar till att kombinerade servitut med detta ändamål ska kunna bildas har kommit fram, se kommentaren nedan.

"Jag har delat upp det i två olika enskilda servitut när jag har gjort sådana servitut p.g.a. att jag tolkar det som står i servituskatalogen som att man ska göra det. Men det tycker jag egentligen är dumt, det är dumt att servituskatalogen säger att man inte bör bilda kombinerade servitut. Eftersom det leder till att man ritar in två ledningar på kartan som går på samma ställe och sedan skriver man på det första servitutet, "rätt att använda vattenledning x enligt kartan" och sedan på det andra servitutet "rätt att använda avloppsledning y enligt kartan". Det bör man kunna bilda som ett kombinerat servitut, tycker jag."¹⁶⁹

VÄG, PARKERING

Vissa anser att denna kombination är onödig och att det istället bör bildas som två enskilda servitut. Andra anser dock att detta är en bra kombination.

VÄG, STATIONSHÅLLNING

Samtliga intervjuade anser att detta måste vara ett mycket ovanligt servitutsändamål. Vissa anser att detta kombinerade servitut istället bör bildas som två enskilda servitut.

Referat av de svar som ligger till grund för resonemangen i kapitel 6.4.3 (Servitut som inte har påträffats i undersökningen)

BETE¹⁷⁰

"Ändamålet "BETE" tycker jag är tveksamt. Det måste vara svårt att bilda ett sådant servitut med tanke på servitutsrekvisiten. Det måste ju nästa bli ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten, om man bildar ett sådant servitut."¹⁷¹

BULLERVALL, UPPLAG och VÄGSLÄNT

"Jag tycker att man kan ersätta ändamålen "BULLERVALL", "UPPLAG" och "VÄGSLÄNT" med ändamålet "UTRYMME". Ändamålet "UTRYMME" finns inte med i servituskatalogen men vi använder oss ganska mycket av detta ändamål här på kontoret. Framförallt använder vi oss av ändamålet "UTRYMME" då vi bildar ett servitut som är till förmån för en gemensamhetsanläggning, då en väggemensamhetsanläggning ska få tillgång till ett visst område längsmed vägen som inte hör till gemensamhetsanläggningen."¹⁷²

¹⁶⁸ Intervju med G. Jönsson

¹⁶⁹ Intervju med K. Rinman

¹⁷⁰ Se kapitel 2.8.2

¹⁷¹ Intervju med G. Ohlsson

¹⁷² Intervju med G. Ohlsson

BILAGA 5

FÄRIST

”Ändamålet ”FÄRIST” tycker jag verkar vara onödigt att ha med i servitutskatalogen, men det kanske används mycket på t.ex. Gotland, jag vet inte.”¹⁷³

GRINDFÖRBUD

”Jag tycker att det är konstigt att ändamålet ”GRINDFÖRBUD ” finns med i servitutskatalogen. Jag vet att det är ganska vanligt som avtalsservitut, men jag kan inte se att man skulle kunna bilda ett sådant officialservitut. I så fall bör det vara i kombination med något annat. Man kan ju inte bara ha ett förbud mot att uppföra en grind, vilken fastighet är i så fall härskande? Det måste finnas en väg eller något liknande som ägaren av den härskande fastigheten har rätt att köra på eller så, och då kan det vara logiskt att ägaren av den tjänande fastigheten inte får ställa en grind i vägen.”¹⁷⁴

SKIDBACKE

”Ändamålet ”SKIDBACKE ” tycker jag är tveksamt. Det kan ju bara vara vissa årstider som det gäller. Jag tycker att det mer liknar ett arrende.”¹⁷⁵

VED¹⁷⁶

”Ändamålet ”VED ” vet jag inte vad det ska vara bra till. Jag har aldrig använt mig av det. Det bör tas bort.”¹⁷⁷

Referat av de svar som ligger till grund för resonemangen i kapitel 6.4.4 (Sakägares synpunkter om servitutsändamål)

Intervju med Monica Olsson, Arkivansvarig

Fråga:

”Händer det att privatpersoner och/eller fastighetsmäklare frågar om servitut som finns registrerade i fastighetsregistret? Vad är det då de frågar om?”

Svar:

”Ja, det är vanligt. Alltså att de frågar om ytterligare information om ett officialservitut. Då brukar jag ta fram den aktuella fastigheten i AutoKa-Vy¹⁷⁸. Om man har tur finns servitutet som de frågar efter inritat på kartan, då kan jag kanske avgöra vad det är för slags servitut, om det exempelvis är en väg, det är ofta det de frågar efter.

¹⁷³ Intervju med K. Rinman

¹⁷⁴ Intervju med G. Ohlsson

¹⁷⁵ Intervju med G. Ohlsson

¹⁷⁶ Se kapitel 2.8.2

¹⁷⁷ Intervju med G. Ohlsson

¹⁷⁸ Ett kartverktyg

BILAGA 5

Det är även vanligt att de frågar efter andra saker, inte bara ändamålet. Då har vi bestämt att vi inte har tid att ta reda på alla dessa saker. Så om de frågar efter något annat, än bara ändamålet eller om servitutet inte finns med i AutoKa-Vy, gör jag alltid så att jag erbjuder dem att köpa en

kopia av akten, som jag då skickar till dem. På så vis kan de själva ta reda på det de vill. Ibland vill de hellre komma hit till arkivet och sitta här och läsa akten, det kan de göra om de kommer på våra öppettider.

Men när jag skickar i väg en kopia på en akt som de frågar efter måste jag alltid titta igenom om det har skett någon fastighetsbildningsåtgärd på den aktuella fastigheten efter det att servitutet bildades. Det är alltid den akten, som redogör för bildandet av servitutet, som de frågar efter, eftersom det är det aktnumret som finns redovisat i fastighetsregistret. Men det kan ju ha hänt något med servitutet efter det att det bildades och därför måste man även ta hänsyn till de fastighetsbildningsåtgärder som har skett därefter. Om det finns sådana fastighetsbildningsåtgärder, som har skett efter det att servitutet bildades, så skickar jag med kopior på dessa akter också. Men det är ganska vanligt att mäklarna ringer och vill ha kopior på alla akter som finns i arkivet angående en viss fastighet, då behöver de ju inte ringa och fråga om akten där ett visst servitut bildades, då har de redan den akten.”

Intervju med Janne Hansson, Fastighetsmäklare

Fråga:

”Tycker du att servitutsändamålen, i fastighetsregistret, kan vara missvisande?”

Svar:

”Ja. Ändamålen är långt ifrån tydliga. De är för korta, ju mer text desto färre frågetecken.

Överlag tycker jag inte att rubrikerna är så viktiga. Men de är bra att ha för att få en snabb överblick. Men man måste nästan alltid veta mer om servituten än bara ändamålet. Kunderna är för det mesta mycket upplysta, de vet att det är viktigt att ta reda på fakta om servituten. Därför frågar de en massa om de får veta att fastigheten berörs av ett servitut, och den informationen som de vill ha måste man ju ta fram. Men den informationen finns inte i fastighetsregistret, då måste man se akterna eller avtalen.”

Fråga:

”Tror du att det är en fördel att Lantmäteriet använder sig av en katalog med standardservitutsändamål då de bildar servitut?”

Svar:

”Jag tror att det kan vara en bra idé med en katalog. Jag tycker att de ändamål som finns med i katalogen är bra. Men jag tycker inte att man bör följa katalogen i allt för hög utsträckning. Man måste anpassa sig till verkligheten, inte till katalogen. Jag tycker att man skulle kunna använda sig av underrubriker, som förklarar servituten bättre än rubriken i katalogen. Exempelvis kan man

BILAGA 5

ha en rubrik "VÄG", i katalogen, men sen kan man skriva till en underrubrik, i fastighetsregistret, som talar om att det är en utfartsväg.

Jag är övertygad om att många mäklare skulle vara intresserad av att komma åt lantmäteriakterna via nätet. Jag kan tänka mig att betala en liten slant extra om jag förutom fastighetsregistret även

skulle kunna komma åt kopior av akterna via nätet. Det brukar ju alltid stå ett aktnummer bredvid servituten, det skulle vara bra om man bara kunde klicka på det numret och få fram en kopia på akten."

Fråga:

"Enligt nya anvisningar ska den lantmätare som registrerar ett nybildat servitut, förutom ändamålet även, skriva in en beskrivning som förklarar servitutet i fastighetsregistret. Har du upptäckt något/några servitut som har en sådan beskrivning?"

Svar:

"Det är mycket olika hur mycket text det finns i fastighetsregistret. Ibland är det bara ett ord, en rubrik. Men det är nästan alltid för lite och otydlig information.

Det skulle vara bra om man kunde ta fram en kartbild i fastighetsregistret som tydligt visar servitutets sträckning. Till denna karta bör det också finnas en förklarande text. Då skulle det bli mycket tydligare och enklare att förstå vad servitutet egentligen innebär. Det kan inte vara så svårt att fixa med dagens teknik. Men jag förstår att det måste vara ett extremt stort arbete för Lantmäteriet att göra så med alla servitut som finns, men jag tycker att det skulle vara bra om de började göra så med alla nya servitut som de lägger in i fastighetsregistret, att de för in det som ett standardförfarande vid registrering av nya servitut. Då skulle det på sikt bli mycket bättre."

Referat av de svar som ligger till grund för resonemangen i kapitel 7.2.4 (Intervjuer)

Intervju med Elisabeth Cedergren, Förrättningslantmätare och Fastighetsregisteransvarig

Fråga:

"Jag vet att ni började föra in en beskrivning i fastighetsregistret till alla officialservitut för ungefär två år sedan, men vissa av de servitut som jag har tittat på har ingen sådan beskrivning, fastän de är bildade och registrerade nyligen. Vad beror det på?"

Svar:

"Det beror på att det har gått för kort tid. Det tar lite tid att bryta gamla rutiner. Förut skrev vi bara in ändamålen och det har nog inte riktigt gått ut till alla att vi nu ska skriva in en beskrivning också.

Det var inte bara vi här på kontoret som började föra in beskrivningarna i fastighetsregistret, det började man med i hela landet för ungefär två år sedan. Det var ett direktiv från Lantmäteriverket."

BILAGA 5

Fråga:

”Varför är vissa beskrivningar i fastighetsregistret inte formulerade på samma sätt som motsvarande beskrivningar i förrättningsbeskrivningen?”

Svar:

”Ibland kan det vara mycket långa beskrivningar i akterna. Då tycker jag inte att man ska föra in hela beskrivningen i fastighetsregistret, då bör man förkorta beskrivningen, men man bör inte strunta i att föra in beskrivningen på grund av att den är lång.

Jag har sett några skräckexempel där man skriver in jättelånga beskrivningar i fastighetsregistret. Det är inte meningen att vi ska fylla hela fastighetsregistret med beskrivningar.”

Intervju med Gun Ohlsson, Förrättningslantmätare

Fråga:

”Varför är vissa beskrivningar i fastighetsregistret inte formulerade på samma sätt som motsvarande beskrivningar i förrättningsbeskrivningen?”

Svar:

”Det är lite dumt upplagt i Trossen, man är tvungen att skriva in beskrivningen två gånger, en gång för att föra in den i akten och sedan en gång till för att föra in den i fastighetsregistret. Jag tror att det är en del som bara skriver beskrivningen en gång och då kommer den inte med i fastighetsregistret. Det borde räcka med att man för in beskrivningen en gång. Men det är klart att det har hänt att jag har skrivit lite annorlunda när jag har skrivit in beskrivningen i fastighetsregistret, ibland har jag förkortat beskrivningen lite i fastighetsregistret. Det går ju inte att göra om man alltid använder samma beskrivning i fastighetsregistret som i akten.”

Intervju med Kristina Rinman, Förrättningslantmätare

Fråga:

”Brukar ni redovisa en beskrivning till servituten i fastighetsregistret? Eller redovisar ni endast ändamålen i fastighetsregistret?”

Svar:

”Ja, vi brukar redovisa en beskrivning till servituten i fastighetsregistret.”

Fråga:

”Hur länge har ni gjort det?”

Svar:

”Jag vet inte hur länge vi har gjort det, vi har gjort det så länge jag har jobbat här, men jag har bara jobbat här i knappt två år.”

BILAGA 5

Fråga:

”Brukar du formulera dig på samma sätt när du skriver in beskrivningen i fastighetsregistret som när du skriver in beskrivningen i förrättningsbeskrivningen?”

Svar:

”Jag för aldrig in servituten själv i fastighetsregistret. Det är två personer som jobbar här som för in alla uppgifter i fastighetsregistret. Vi har inte Trossen här på kontoret, därför kan vi inte föra in uppgifterna själva i fastighetsregistret, vi har det gamla systemet, masken. Men det tror jag leder till att allt som förs in i fastighetsregistret blir ganska lika eftersom det är samma personer som för in allt. Det är en person som för in alla uppgifter och den andra kontrollerar dem.”

Referat av de svar som ligger till grund för resonemangen i kapitel 7.3.3 (Intervjuer)

Intervju med Kristina Rinman, Förrättningslantmätare

Fråga:

”Brukar du använda exakt samma servitutsformuleringar/beskrivningar som de som finns i servitutskatalogen eller brukar du ändra lite på dem?”

Svar:

”I stort sett försöker jag använda de formuleringar som finns i servitutskatalogen, men ibland finns det ingen formulering som passar till det servitutet som jag ska bilda. För det mesta brukar det dock gå att använda de formuleringar som finns med i servitutskatalogen.

Jag brukar lägga till information, utöver det i servitutskatalogen, ibland då jag tycker att det behövs. Men jag tycker inte att man behöver ändra formuleringarna i servitutskatalogen, men när man använder sig av dem måste man ändra på dem ibland, formuleringarna bör inte alltid användas rakt av. Enligt servitutskatalogen ska man exempelvis bara skriva "rätt att använda vägen x" vid nybildande av servitut på en befintlig väg, då skriver jag ibland mer detaljerat hur vägen får användas och så vidare.

Jag har sett vissa servitut där det i akten exempelvis endast står "ändamål väg". Det tycker jag är för lite information, det bör vara mer detaljerat än så. I dessa fall vet man ju inte om det ingår rätt att använda och/eller underhålla vägen exempelvis. Men servitutskatalogen föreslår ju inte att man ska skriva så.”

Intervju med Gun Ohlsson, Förrättningslantmätare

Fråga:

”Brukar du använda exakt samma servitutsformuleringar/beskrivningar som de som finns i servitutskatalogen eller brukar du ändra lite på dem?”

BILAGA 5

Svar:

”Jag brukar ändra på servitutsformuleringarna. Exempelvis har jag börjat med att alltid skriva in bredden på vägen när jag bildar ett servitut för en befintlig väg, det står det inget om i servituts-katalogen. Jag tycker att det är viktigt att man skriver exempelvis ”rätt att använda befintlig väg, enligt karta, om 4 meter” istället för att bara skriva ”rätt att använda befintlig väg, enligt karta”. Det blir mer tydligt då och det blir enklare i framtiden vid en eventuell fastighetsbestämning. Det

kan vara svårt att bedöma hur bred vägen verkligen var utifrån en gammal karta. Men det är klart att vägarna kommer kanske generellt sett att bli bredare i framtiden och då kan det vara bra att servitutsrätten vidgas också, men i så fall bör det tydliggöras när servitutet bildas, att servituts-området alltid är hela vägen hur bred den än är.

En annan sak som jag har börjat med, när jag bildar vägservitut, är att bredda servitutsområdet i vägkorsningarna. Även om vägen bara är 4 meter bred, överallt, så tycker jag att servitutsområdet bör vara större i korsningarna. Annars skulle ägaren till den tjänande fastigheten kunna sätta upp ett staket eller dylikt längsmed vägen ända ut till korsningen och det skymmer ju sikten.”

Intervju med Gösta Jönsson, Förrättningslantmätare

Fråga:

”Brukar du använda exakt samma servitutsformuleringar/beskrivningar som de som finns i servituts-katalogen eller brukar du ändra lite på dem?”

Svar:

”Jag försöker använda mig av de formuleringar som finns i katalogen, men ibland ändrar jag lite på dem. För det mesta lägger jag till några saker när jag ändrar på texten.”

Fråga:

”Tycker du generellt sett att det är bra med standardservitutsformuleringar? Vilka för- respektive nackdelar tycker du att det finns?”

Svar:

”Ja, jag tycker att det är bra med standardservitut. Framförallt är det en fördel för tredje man, tror jag. Det blir lättare för tredje man att läsa och ta till sig vad servituten innebär om formuleringarna är standardiserade. Men en nackdel är att man kanske blir lite styrd av servituts-katalogen, man formulerar sig inte riktigt som man kanske egentligen hade velat. Men man måste tänka på att det är många som använder sig av fastighetsregistret och även av det man skriver i akterna och alla tänker och tycker inte på samma sätt. Därför tror jag att det är en fördel om man ordnar sig i ledet och följer den standard som finns även om man vill formulera sig annorlunda ibland.

Om jag ska ta en liten avstickare, så kan jag jämföra med hur det var när jag höll på med karttillverkning. När jag började arbeta med karttillverkning fanns det nästan ingen standard alls, alla använde sig av olika maner. Det gjorde att det var svårt att tolka kartorna, man var tvungen att sätta sig in i hur just den här kartan var uppbyggd innan man förstod den. Men nu är tillväga-

BILAGA 5

gångssättet mycket mer standardiserat, vilket gör att det är lättare och det går snabbare att tolka kartorna.”

Fråga:

”Tycker du att servitutsformuleringarna/beskrivningarna bör vara mer detaljerade än vad de är i servitutskatalogen i vissa fall?”

Svar:

”Jag tycker att beskrivningarna är tillräckligt detaljerade. Det finns inte så många rättsfall angående officialservitut, det tror jag till stor del beror på att beskrivningarna inte är så detaljerade. Det ger en större flexibilitet och därmed kan servituten fungera länge, det är lättare att anpassa dem till samhällsutvecklingen. Om man går in och gör för detaljerade beskrivningar, där man exempelvis slår fast vilken dimension avloppsrören ska ha och så vidare, leder det nästan säkert till problem i framtiden, och därmed även tvister i domstolarna.

Om man tittar på antalet rättsfall ser man att officialservitut fungerar mycket bättre än avtalsservitut. Avtalsservitut brukar ofta ha långa och detaljerade beskrivningar. Det leder till att de inte är speciellt bra anpassade för att kunna fungera en längre tid och det leder i sin tur till många tvister.

Jag tycker inte att servituten ska vara så detaljerade, men jag tycker att det är viktigt att de är tydliga. Exempelvis är det viktigt att man beskriver var vägen eller ledningen finns och på ett ungefär hur breda de är.”

Intervju med Torsten Sojdelius, Fastighetsråd

Fråga:

”Känner du till något fall där servitutskatalogen har lett till en tvist i domstol? Där servitutsformuleringen/beskrivningen var otydlig.”

Svar:

”Jag känner till servitutskatalogen och jag vet vad den innehåller. Men jag har inte haft någon större erfarenhet av servitutskatalogen i domstolen. Jag har inte sett några problem som går att koppla direkt till servitutskatalogen.

Jag tycker att fördelarna med servitutskatalogen i stort sett överväger nackdelarna. Jag tycker att servitutskatalogen har stramat upp beskrivningarna. Generellt sett har den gett bättre beskrivningar.”

