

# Underhållsservitut

Servitut för underhåll av härskande fastighet

Erik Antonsson

copyright © Erik Antonsson

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 09/5196 SE

## **Underhållsservitut**

### Easements for maintenance

---

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

Erik Antonsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Saknas, Missing

---

**Nyckelord:**

Underhållsservitut, underhåll, servitut, tillträdesservitut, utrymmesservitut

**Keywords:**

Easements for maintenance, easement, real property formation

## Underhållsservitut

---

## Abstract

It's very common that a building or other constructions are placed very close to a boundary. The consequences of this are that the landowner how has such a constitution need to use the land of his neighbour to be able to maintain the constitution. It occurs that easements for this purpose are created to assure the right to use the land of the neighbour.

The purpose of this Master of Science Thesis is to investigate and describe if it's possible to create this type of easements, or if the right to maintain constructions close to a boundary is secured in some other way. The purpose is also to investigate how common it is that easements for maintenance are created and to analyse the suitability of the Swedish way of securing the right to maintain a construction that are so close to a boundary that it can't be maintained from the parcel where it's located.

The method for this thesis is a study of adequate litterateur and an inventory of all easements for maintenance created by the cadastral authorities in Scania with the exception of the authority in Landskrona.

The conclusions are:

Easements for maintenance are the best term for easements that allows one real estate owner, to use the land of his neighbour for the purpose of maintain a contraction that have been placed so close to a boundary, that the work can't be preformed from the real estate were it's located.

It's possible to create easements for maintenance, there aren't any obstacles in the law and all verdicts are in favour of easements for maintenance. Considered the amount of buildings that's located close to a boundary, easements for maintenance are very unusual.

Today, easements for maintenance are registered in the land register under ten different purposes. Instead, all easements for maintenance should be registered under the purpose maintenance.

It would be better to replace the existing system with easements for maintenance, with a new law that gives the landowner who is in need of the land of his neighbour for maintenance of a construction close to the boundary, that right. With such a system all constructions close to a boundary would have there right to maintenance secured and not like today, when that rarely occur.

## Underhållsservitut

---

## Sammanfattning

Det är vanligt att byggnader och andra anläggningar är belägna i direkt anslutning till eller mycket nära fastighetsgränser. Detta kan medföra att det blir omöjligt att underhålla anläggningarna utan att beträda angränsande fastighet. För att säkerställa att det finns en formell rätt att nyttja grannfastigheten för detta ändamål förekommer att servitut upprättas.

Syftet med detta examensarbete är att undersöka och redogöra för om det är möjligt bilda sådana underhållsservitut, eller om rätten att beträda angränsande fastighet för att utföra underhåll som inte kan genomföras från den egna fastigheten säkras på annat sätt. Syftet är också att undersöka hur vanligt det är med underhållsservitut, samt att utvärdera lämpligheten i det svenska sättet att trygga rätten till att beträda angränsande fastighet för att genomföra underhåll.

Dels har lagstiftning, förarbeten, rättspraxis och litteratur studerats och dels har en inventering av Skånes underhållsservitut med undantag för Landskrona kommun genomförts. Inventeringen har baserats på data från fastighetsregistret, bestående av servitut med olika ändamål. Servituten har sedan analyserats med hjälp av Lantmäteriets tjänst arkivsök för att utvärdera om det varit fråga om underhållsservitut eller inte.

De slutsatser som dragit under arbetets gång är att:

Underhållsservitut är den bästa benämningen på servitut där den härskande fastighetens ägare har rätt att nyttja den tjänande fastigheten för att utföra underhåll på den egna fastigheten från angränsande tjänande fastighet.

Det är möjligt att bilda underhållsservitut, något hinder existerar inte och de rättsfall som finns är enhälligt positiva. Relativt hur många byggnader som är belägna i eller nära fastighetsgränser är underhållsservitut dock ovanliga.

Lantmäteriet bör se över sin restriktiva syn på att bilda underhållsservitut och servitutskatalogen borde kompletteras med underhållsservitut för att på så vis underlätta för förrättningslantmätare som skall bilda underhållsservitut.

Idag registreras underhållsservitut under tio olika ändamål i fastighetsregistret. Det är nio för många. Alla underhållsservitut borde registreras med ändamål underhåll.

Det hade varit bäst att ersätta systemet med underhållsservitut med en allmän rätt till tillträde för underhåll av anläggning i fastighetsgräns. Då hade alla anläggningar fått sin rätt till underhåll säkrad och inte som idag bara ett litet fåtal.

## Underhållsservitut

---



## Förord

Denna skrivelse är mitt examensarbete utförd vid avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola. Jag hoppas den skall vara en intressant läsning i ett smalt ämne som tidigare inte blivit belyst och att den skall kunna vara till hjälp både vid registrerings- som vid förrättningsförfarande.

Jag vill tacka min handledare Fredrik Warnquist för uppslaget till ämnet och för all handledning under arbetet. Tack till Anders Larsen på Lantmäteriet för alla listorna och för att du inte tröttnade på mig trots att jag ständigt återkom med nya förfrågningar. Jag vill också tacka min mormor Solveig Hallenbert som inte längre finns ibland oss för allt stöd under studietiden. Slutligen vill jag tacka alla hjälpsamma människor som jag varit i kontakt med under arbetets gång och som möjliggjort det hela.

Lund den 7 december 2009

Erik Antonsson

## Underhållsservitut

---

## Innehållsförteckning

1	Inledning .....	13
1.1	Bakgrund .....	13
1.2	Syfte.....	13
1.2.1	Frågeställningar.....	13
1.3	Metod.....	14
1.4	Avgränsningar .....	14
1.5	Källkritik.....	14
2	Definitioner .....	15
2.1	Servitut .....	15
2.1.1	Avtalsservitut .....	16
2.1.2	Officialservitut .....	17
2.2	Underhåll och drift.....	18
2.2.1	Anläggningstekniskt perspektiv .....	18
2.2.2	Juridiskt perspektiv .....	19
2.2.3	Val av definition för underhåll .....	20
2.3	Underhållsservitut.....	21
2.3.1	Underhållsmoment i andra typer av servitut .....	22
2.3.2	Mer än bara underhåll .....	22
3	Inventering .....	23
3.1	Tillvägagångssätt .....	23
3.1.1	Avgränsningar .....	24
3.1.2	Svagheter.....	25
3.2	Svärdefinierade servitut.....	25
3.2.1	Trädgårdsredskapstransport .....	25
3.2.2	Mätare .....	25
3.2.3	Växtlighet.....	26
3.2.4	Färdigställa byggnad .....	26
3.3	Alternativa benämningar .....	26
3.4	Antal förrättningslantmätare .....	26
3.5	Ändamål .....	27
3.6	Fördelning mellan olika lantmäterimyndigheter .....	29
3.7	Fördelning över tiden.....	31
3.8	Fastighetsbildningsåtgärd .....	33
3.9	Lokaliserat eller olokaliserat.....	34
3.10	Storleken på underhållsområdet .....	35
3.11	Målet för underhållet .....	36
3.12	Formulering av servitutstexten .....	38
3.13	Överklaganden.....	41
4	Gällande rätt.....	43
4.1	Att visa skälig hänsyn.....	43
4.2	Paralleller till 3D-lagstiftningen .....	43
4.3	Anläggning skjuter in på angränsande fastighet .....	45
4.4	Underhållsskyldighet .....	45
4.5	Bygglov .....	47

## Underhållsservitut

---

4.6	Grannemedgivande .....	48
4.7	Rättsfall.....	50
4.7.1	Mora Morkarlby .....	50
4.7.2	Öckerö Röd .....	50
4.7.3	Söderköping Lagnö .....	50
4.7.4	Ulricehamn Rönne.....	51
4.8	Nödvändighetservitut .....	51
5	Analys .....	53
5.1	Benämning.....	53
5.2	Mer än bara underhåll.....	53
5.3	Bildas underhållsservitut?.....	54
5.4	Kan underhållsservitut bildas? .....	54
5.5	Hur skall en förrättningslantmätare agera? .....	55
5.6	Servitutsformulering .....	56
5.7	Grannemedgivande .....	58
5.8	Är systemet lämplig? .....	59
6	Slutsats .....	61
7	Källförteckning .....	63
	Bilaga 1 Förrättningsakter.....	65

## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

Det är vanligt förekommande att byggnader och andra anläggningar är belägna i direkt anslutning till eller så nära fastighetsgräns att de inte kan underhållas från den egna fastigheten. När behovet av att underhåll väl uppstått och grannsämjan inte är den bästa, kan resultatet bli att den fastighetsägare som är i behov av att underhålla vägras tillträde till grannfastigheten.

Det förekommer att problem av denna typ löses genom att servitut för att möjliggöra underhåll bildas vid lantmäteriförrättning. Från en del håll hävdas att det finns en allmän grannelagsrättslig bestämmelse som möjliggör för en fastighetsägare att gå in till grannen för att genomföra underhåll.

Rätten för en fastighetsägare att underhålla sin byggnad kan vara av stort vikt och med tanke på hur vanligt det är med byggnader i fastighetsgräns rör det sig om totalt sett stora värden.

### 1.2 Syfte

Syftet är att undersöka och redogöra för om behovet av att kunna underhålla en anläggning i fastighetsgräns kan tillgodoses med stöd av ett underhållsservitut, eller om en sådan rättighet säkras på något annat sätt. Syftet är också att i Skåne undersöka hur vanligt det är att servitut bildas för att säkra rätt till underhåll av anläggning i fastighetsgräns och att utvärdera lämpligheten av gällande rätt.

#### 1.2.1 Frågeställningar

Vad är ett underhållsservitut och vad innefattar det?

Föreligger det något generellt hinder mot att underhållsservitut bildas?

Hur vanligt är det att underhållsservitut upprättas i Skåne och bildas de vid alla lantmäterimyndigheter?

Hur ser fördelningen ut över tid, är det vanligare eller ovanligare att underhållsservitut bildas nu än tidigare?

Vilka ändamål anges i fastighetsregister för underhållsservituten?

Hur bör ett underhållsservitut formuleras och hur formuleras de?

Kan grannemedgivanden i samband med byggnation medföra underhållsservitut?

Är det nuvarande svenska rättsläget lämpligt eller borde det förändras?

### **1.3 Metod**

För att undersöka om underhållsservitut går att upprätta genomfördes en studie av gällande rätt, vilken återfinns i kapitel 4 nedan. Rättsfall utanför Skåne med prejudikatsvärde har sökts genom CD-fastighetsbildning, Zeteo och personliga kontakter. För att utreda hur vanligt det är med underhållsservitut genomfördes en inventering, vilken återfinns i kapitel 3 nedan.

### **1.4 Avgränsningar**

Studien av gällande rätt har haft fokus på lagtext och förarbeten. Internationella förhållanden och begreppet nödvändighetsservitut har bara behandlats ytterst kortfattat och finns med för att sätta den svenska konstruktionen i ett större sammanhang. För avgränsningar beträffande inventeringen se kapitel 3.1.1 nedan.

### **1.5 Källkritik**

Beträffande studien av gällande rätt så kan det ifrågasättas hur stor del av de relevanta rättsfallen som påträffats. Sökningen efter rättsfall hade kanske kunnat göras mer omfattande. Svagheter i inventeringen återfinns i kapitel 3.1.2 nedan.

## 2 Definitioner

### 2.1 Servitut

Alla behov en fastighet har kan inte alltid lösas inom fastigheten. Servitut kan därför skapas för att trygga sådana behov. Servitut kan uppstå genom avtal enligt jordabalken (JB) och benämns då avtalservitut. Servitut kan också uppstå enligt beslut vid förrättning av myndighet eller genom beslut av domstol (officialservitut) enligt fastighetsbildningslagen (1970:988 /FBL/), anläggningslagen (1973:1149 /AL/), miljöbalken (MB), expropriationslagen (1972:719 /ExprL/), och plan- och bygglagen (1987:10 /PBL/).<sup>1</sup>

Servitut är vanligen rättigheter fastigheter emellan, det kan vara fråga om två eller flera fastigheter. Den fastighet servitutet upplåts i kallas tjänande och den fastighet det gäller till förmån för benämns härskande. Även gruvegendom och tomträtt kan vara innehavare eller belastad av servitut. Servitut bildade med stöd av AL kan även gälla till gagn för byggnad på ofri grund eller naturreservat. De vanligast förekommande officialservituten bildade med stöd av FBL, kan dock bara gälla mellan fastigheter.<sup>2</sup> (Härefter behandlas servitut som om de bara skulle gälla mellan fastigheter, ovan nämnda undantag är just undantag.)

För att en rättighet skall räknas som servitut måste den uppfylla rekvisiten för servitut, se kapitel 2.1.1 nedan.

Servituten delas in i positiva och negativa servitut. Det finns två olika typer av positiva servitut. Dels servitut som medför en rätt att företa en positiv handling på den tjänande fastighetens område, dels servitut som medför en rätt att företa en positiv handling på eget fastighetsområde.<sup>3</sup> Ett exempel på den första typen är ett servitut som ger rätt att ta vatten i en brunn på tjänande fastighet. Ett exempel på den andra typen är ett servitut som möjliggör mer rökutsläpp från en industri än vad som hade fått tålas enligt grannelagsrätten.<sup>4</sup> Skadeståndsskyldighet enligt MB påverkas dock inte av servitut av den sistnämnda typen.<sup>5</sup>

Det finns också negativa servitut som innebär en negativ befogenhet, dvs. rätt att kräva att ägaren av den tjänande fastigheten avstår från visst bruk av sin fastighet<sup>6</sup> Det kan exempelvis vara ett servitut som innebär att tjänande fastighets ägare inte får uppföra en byggnad som skymmer sjöutsikten för den härskande fastigheten.

---

<sup>1</sup> Nilsson, Sjödin, *Servitut: en handbok*, s. 23

<sup>2</sup> A a s. 27

<sup>3</sup> Hillert, *Servitut*, s. 37-39

<sup>4</sup> Prop.1970:20 del B s. 731

<sup>5</sup> Nilsson, Sjödin, *Servitut: en handbok*, s. 38

<sup>6</sup> Hillert, *Servitut*, s. 37-39

Servitut kan vara lokaliserade eller olokaliserade, detta innebär att platsen för utövandet av servitutet är bestämd eller obestämd.<sup>7</sup>

### 2.1.1 Avtalsservitut

Av JB 14:5 framgår att avtalsservitut upplåts skriftligen av tjänande fastighets ägare. I handlingen skall anges den härskande fastigheten, den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen.

Utgångspunkten är att tidigare upplåtna avtalsservitut inte gäller mot en ny ägare vid en överlåtelse av fastighet.<sup>8</sup> Genom att servitutet skrivs in i fastighetsregistret gäller det dock mot den nye ägaren. Inskrivningen sker hos inskrivningsmyndigheten (vilket är Lantmäteriet division inskrivning). Om servitutet inte skulle vara inskrivet har säljaren en skyldighet att göra förbehåll om servitutet vid överlåtelsen av fastigheten enligt JB 7:11. Om säljaren försummat sin skyldighet att göra förbehåll kan denne bli skadeståndsskyldig mot servitutshavaren enligt JB 7:18. Avtalsservitut kan förutom vid normala överlåtelser av fastighet gå förlorade till följd exekutiv försäljning.<sup>9</sup> Av JB 7:29 framgår att vid fastighetsreglering upphör ett oinskrivet avtalsservitut att gälla, om markområdet servitutet belastar överförs till en annan fastighet. Servitutet kan dock förordnas så att det fortsätter att gälla, detta med stöd av FBL 7:13.

JB 7:6 anger att ett avtalsservitut får vara utan begränsning till tiden, det får alltså göras evigt men kan också begränsas i tid.

Förutom vad som sagts ovan om vad ett servitut är så måste servitutsrekvisiten i JB 14:1 uppfyllas för att ett avtal skall få status som servitut. Ett avtalsservitut skall vara **ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning**. Resultatet av servitutet skall alltså vara en totalt sett effektivare markanvändning. Det skall så att säga bildas ett mervärde i och med servitutet.<sup>10</sup> Ett avtalsservitut skall vara **i visst hänseende**, det får alltså inte vara fråga om totalt ianspråktagande. Avtalsservitut får avse endast **ändamål som är av stadigvarande betydelse** för den härskande fastigheten. Tillfälliga behov på fastigheten kan alltså inte läggas till grund för ett servitut.

Ett avtalsservitut får innefatta skyldighet att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet, vilket framgår av JB 14:1 2 st. Någon annan positiv prestation från tjänande fastighet kan inte krävas som del av ett servitut. Fastighetsägarna kan komma överens om annat, men det medför ingen servitutsrätt.

Det finns generella förfaranderegler för avtalsservitut som hanterar hur härskande fastighetsägare skall agera i nyttjandet av servitutet. Av JB 14:6 framgår att ägaren av den härskande fastigheten inte skall betunga den tjänande fastigheten mer än nödvändigt vid utövandet av sin servitutsrätt. Om någon av fastighetsägarna

---

<sup>7</sup> Lantmäteriet (1) s. 231

<sup>8</sup> Prop.1970:20 del A s. 249 f. och 401

<sup>9</sup> Nilsson, Sjödin, *Servitut: en handbok*, s. 59

<sup>10</sup> A a s. 28



åsidosätter sina respektive skyldigheter åligger det honom att återställa vad som rubbats, eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada enligt JB 14:7. Om rättelse inte sker inom skälig tid efter anmaning och belastningen är av väsentlig betydelse kan servitutet hävas eller ersättningskyldighet uppstå till följd av JB 14:8

### 2.1.2 Officialservitut

Det är enbart officialservitut bildade med stöd av FBL som är av intresse för detta examensarbete, övrig lagstiftning som kan ligga till grund för officialservitut kommer därför inte att kommenteras.

FBL-servituten skall prövas enligt följande ordning:

7 kap. JB, →14 kap. JB, →3 kap. FBL, →5 kap. FBL → 7 kap. FBL.

FBL-servitut skall prövas mot JB trots att detta motsägs av JB 14:1 3 st. paragrafen begränsas av att servituträttighetens identitet klarläggs i JB.<sup>11</sup> Därför gäller samma krav beträffande att servitutet skall vara i visst hänseende och av stadigvarande betydelse som för avtalsservitut. Även förfarandereglererna i JB 14:6 och 14:7 är därför aktuella för FBL-servitut.

I FBL 3 kap. finns de allmänna lämplighetsvillkoren vilka alltid måste uppfyllas vid all fastighetsbildning. Det 5:e kapitlet i FBL behandlar fastighetsreglering. Både detta och det 7:e kapitlet i FBL är dock tillämplbart i fråga om servitut som bildas genom klyvning och avstyckning till följd av FBL 10:5 och 11:5. De villkor i 5:e kapitlet som torde vara av störst intresse är båtnadsvillkoret i FBL 5:4 1 st., förbättringsvillkoret i FBL 5:5 1 st. och opinionsvillkoret i FBL 5:5 2 st. Båtnadsvillkoret och förbättringsvillkoret är dispositiva och är alltså inte tillämplbara om parterna är eniga. Opinionsvillkoret blir bara tillämplbart om den drabbade parten motsätter sig förrättningen.

Huruvida kraven i femte och tredje kapitlet är uppfyllda eller inte varierar givetvis mellan olika situationer, för att bedöma lämpligheten i att bilda servitut är dock det 7:e kapitlet i FBL det mest väsentliga eftersom det behandlar just servitut. Av första paragrafen framgår att servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av **väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning**. Vilket i praktiken betyder att servitutet skall ha ett positivt värde och viss storleksordning.<sup>12</sup> Kravet innebär en skärpning mot vad som gäller för avtalsservitut.

Enligt FBL 7:1 2 st. kan officialservitut tillskillnad från avtalsservitut inte vara på viss tid, de kan dock göras begränsade i tid på så sätt att de gäller så länge som ändamålet med servitutet inte tillgodosetts på annat sätt. Av samma lagrum framgår att om överenskommelse finns mellan parterna kan samma underhållsskyldigheter läggas på tjänande fastighet som vid avtalsservitut.

---

<sup>11</sup> Nilsson, Sjödin, *Servitut: en handbok*, s. 41

<sup>12</sup> A a s. 80

## 2.2 Underhåll och drift

### 2.2.1 Anläggningstekniskt perspektiv

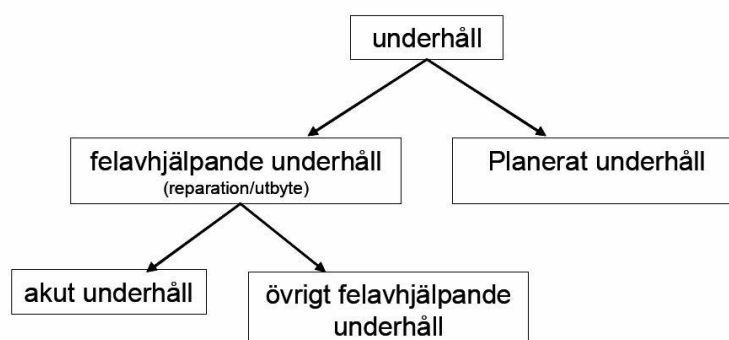
Begreppen underhåll och drift är tätt sammanflätade, där det ena slutar tar det andra vid. Inget av dem definieras på samma sätt av olika organisationer som arbetar med fastighetsförvaltning. Inte ens statligt styrda organisationer har en enhetligt begreppsordning.<sup>13</sup> AB Svensk Byggtjänst ger ut Aff (avtal för fastighetsförvaltning) som används utav ett flertal olika fastighetsförvaltare. I Aff-definitioner 04 används följande definitioner.

**Underhåll:**

Åtgärd som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Underhåll kan också delas upp i underklasser enligt följande, se figur 1.

Underhållstermer, huvudgrupper



Figur 1, underhåll.

**Planerat underhåll:**

Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning.

**Felavhjälpande underhåll:**

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.

**Akut underhåll:**

Felavhjälpande underhåll som behöver utföras snarast.

**Övrigt felavhjälpande underhåll:**

Felavhjälpande underhåll som inte är Akut underhåll.

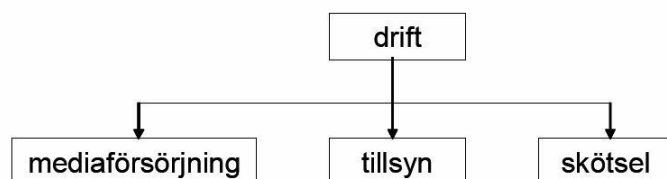
---

<sup>13</sup> SWECO FM konsulterna, *definition och gränsdragning av begreppen drift, underhåll och investering*

**Drift:**

Åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Drift kan också delas upp i underklasser enligt följande, se figur 2.

**Drifttermer, huvudgrupper**

Figur 2, drift.

**Mediaförsörjning:**

(vid fastighetsförvaltning:) Driftsåtgärd som omfattar tillförsel av el-energi, vatten, bränsle, gas, tryckluft, fjärrvärme och fjärkyla samt tv-radio, tele- och datasignaler.

**Tillsyn:**

Driftsåtgärd som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

**Skötsel:**

Driftsåtgärd som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjektet, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Exempelvis så är det alltså underhåll att låta måla fasaden på en byggnad, då detta är en åtgärd som syftar till att återställa den funktion som fasaden ursprungligen hade. Åtgärden är inte av den karaktären att den behöver utföras årligen vilket tydligt håller den utanför driftsbegreppet. Att putsa fönster däremot klassas som drift, det sker normalt oftare än en gång per år för att de ska vara möjligt att se ut genom fönstren.

### 2.2.2 Juridiskt perspektiv

Någon definition av begreppet underhåll finns inte i lagstiftningen. Detta har dock inte hindrat lagstiftaren från att frekvent använda termen. Den förekommer bland annat i JB 14:1 2 st (*Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.*)

I förarbetet till JB framförde departementschefen att *”gränsdragningen mellan underhåll och drift kan i vissa fall tänkas föranleda svårigheter. Om det därvid är uppenbart att underhållsmomentet är helt dominerande, bör enligt min mening den omständigheten att någon åtgärd är av betydelse också för driften inte föranleda att upplåtelsen i denna del underkänns som servitut.”*<sup>14</sup> Bedömningen över vad som är underhåll och drift överlämnades därmed till rättstillämpningen.

I rättsfallet NJA 2007 s. 120 behandlades definitionsproblematiken. Ärendet rör huruvida två avtal kunde läggas till grund för avtalsservitut. I de två avtalen framgick att härskande fastighet skall få rätt till:

Att använda en markparkeringsplats och en garageplats för personbil, in- och utfart, hiss samt gångpassager för åtkomst och nödutrymningsvägar. Utrymmet i garaget inklusive ytskikt och slitlager på golv, ventilation, belysning, garageskyltning, markering av parkeringsplats samt utrymmet inom markparkeringsplatsen inklusive asfalt. Tjänande fastighet skall svara för drift samt löpande och periodiskt underhåll, snöröjning, halkbekämpning och städning av angivna garage- och markparkeringsfunktioner.

HD inhämtade ett yttrande från Lantmäteriverket i vilket Lantmäteriverket anförde att *”åtgärder som är kopplade till att bevara och hålla garageanläggningen i ett sådant skick att servitutsrätten kan utövas kan hänföras till underhåll.”* Verket framförde också att *” När det gäller belysning, snöröjning och halkbekämpning av parkeringsplatsen utomhus har dessa karaktären av rena driftsåtgärder.”*

Domstolen konstaterar att städning, tillhandahållande av elektricitet till belysning, snöröjning, halkbekämpning var drift. Vilket innebar att driftsmomentet var så omfattande att upplåtelsen inte kunde godtas som servitut.

### **2.2.3 Val av definition för underhåll**

NJA 2007 s. 120 behandlar enbart om ett visst antal angivna åtgärder kan kategoriseras som antingen underhåll eller drift. Begreppet underhåll förekommer som sagt även i många andra lagrum och har behandlats också i andra rättsfall men någon tydlighet över vad termen står för i sin helhet ges inte. Lantmäteriverkets uttalande (se kapitel 2.2.2 5 stycket ovan) är i sig rätt precist och skulle kunna behandla såväl underhåll som drift.

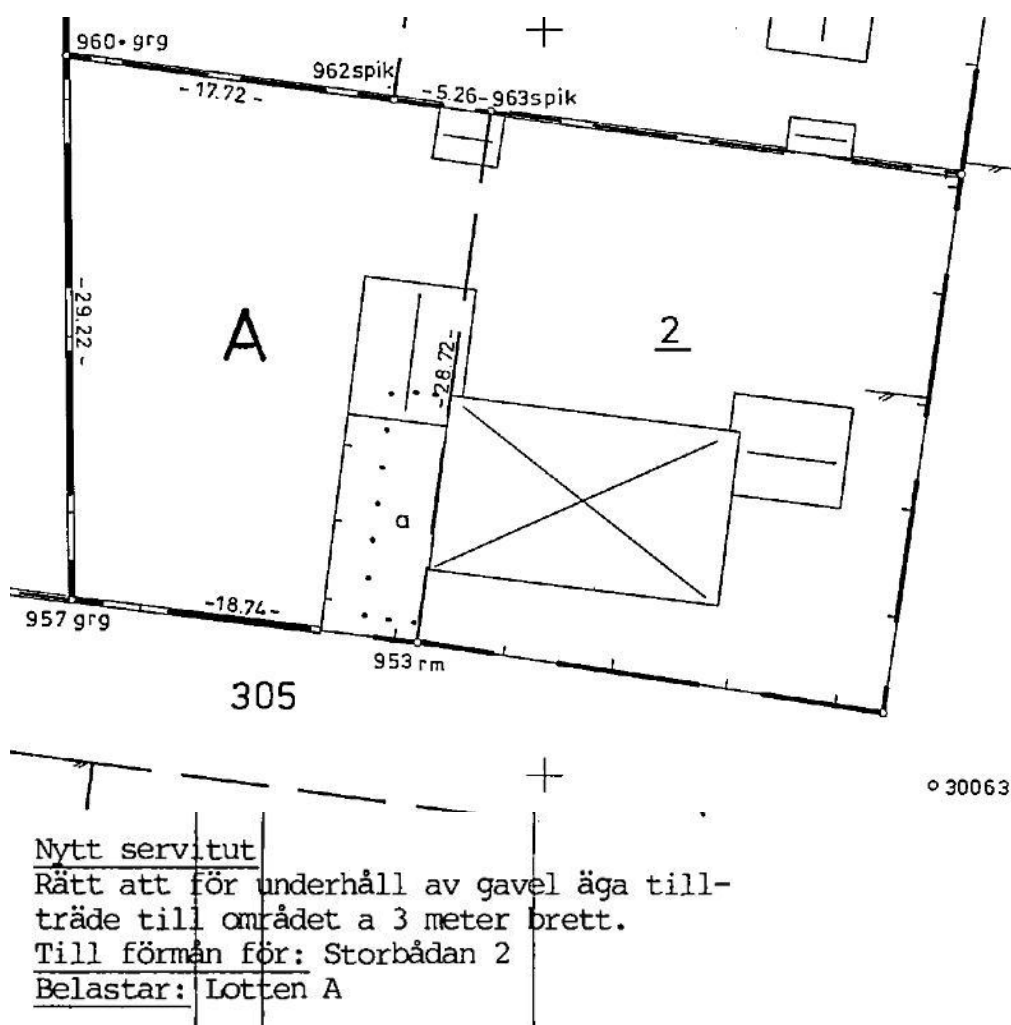
Den definition som har redovisats i kapitlet 2.2.1 ovan står i överensstämmelse med NJA 2007 s. 120 och övriga rättspraxis, därför tillämpas denna definition hädanefter som grund för hur termen underhåll skall förstås.

---

<sup>14</sup> Prop. 1970:20 del B 2 s. 732 f.

## 2.3 Underhållsservitut

Ett underhållsservitut är ett servitut som enbart består i en rätt att på den tjänande fastigheten underhålla en anläggning i anslutning till fastighetsgräns som inte går att underhålla från den härskande fastigheten. Anläggningen kan ligga precis i gränsen eller på ett sådant avstånd att det inte är möjligt att underhålla den utan att beträda grannfastigheten. För exempel se figur 3<sup>15</sup> nedan.



Figur 3. Underhållsservitut i praktiken

<sup>15</sup> Förrättningsakt, 1168-508

### **2.3.1 Underhållsmoment i andra typer av servitut**

För servitut som ger rätt att hålla en brunn, ledning, byggnad eller annan anläggning på en tjänande fastighet är det vanligt att rätten till underhåll ingår som en del av servitutet. Är det inte utskrivet direkt i servitutstexten kan det utläsas indirekt. Har härskande fastighet rätt att nyttja en brunn på tjänande fastighet, har härskande fastighetsägaren rimligen också rätt att hålla brunnen i ett sådant skick att den går att nyttja. Som tidigare konstaterats (se kapitel 2.1.1 och 2.1.2 ovan) så föreligger en skyldighet att hålla servitutsanläggning i sådant skick att skada eller olägenhet icke vållas onödigtvis. Denna typ av servitut är dock inga underhållsservitut. De är servitut för den anläggning de är ämnade att hysa, exempelvis en brunn (brunnsservitut).

Som del i ett servitut kan även ligga skyldighet för tjänande fastighet att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning på den egna fastigheten som avses med servitutet. Samma sak gäller här, ett vägservitut blir inte ett underhållsservitut för att de innerfattar skyldigheten för tjänande fastighet att underhålla vägen. Ur tjänandes synvinkel belastas fastigheten av en väg och en skyldighet att underhålla vägen, vilket skall tolkas som ett och inte flera servitut.

### **2.3.2 Mer än bara underhåll**

Förutom vid underhåll av byggnad kan det tänkas att man vill nyttja angränsande fastighet vid drift av sin anläggning, men också vid uppförandet och vid rivningen av den.

## 3 Inventering

### 3.1 Tillvägagångssätt

Inventeringen är baserad på listor som erhållits från Lantmäteriet, dessa listor har i sin tur fastighetsregistret som ursprung. Alla listor har inte inkommit under ett tillfälle utan över en tidsperiod om cirka en månad (se tabell 1 nedan). Detta då det från början inte var känt hur underhållsservitut registreras. Akterna för alla kommuner utom Helsingborg och Lund har nåtts via arkivsök på Lantmäteriets hemsida. För att få tillgång till akterna i Helsingborg och Lund gjordes besök i pappersarkiven.

Utgångsläget var att två underhållsservitut var kända. Dessa var registrerade med ändamål *område*. Därför valdes *område* och *utrymme* som sökval. Då det föreföll logiskt att underhållsservitut registreras med ändamål *underhåll* valdes även detta som sökval. Därefter genomfördes en första genomgång av dessa två listor för att klarlägga om det förekom några underhållsservitut. Då listorna bearbetats hade akter med underhållsservitut registrerade under ändamål *byggnad* (17 st.) och *tillträde* (4 st.) påträffats, därför efterfrågades listor med dessa ändamål.

Under arbetet med listorna innehållande servitut med ändamål *tillträde* och *byggnad* upptäcktes ett underhållsservitut med ändamål *beträdelse*. Därefter valdes ett större antal olika sökval för att få en så bred spridning i sökningen som möjligt, då det ständigt ökande antalet nya ändamål tydde på att det kunde förekomma väldigt många ändamål bakom vilka det kunde finnas underhållsservitut. Det inkom listor med servitut med följande ändamål: *beträdelse*, *dagvatten/dränering*, *reparation*, *skötsel*, *mur*, *staket*, *häck*, *plank*, *bullervall* och *garage*. Därefter gjordes besök i Helsingborgs och Lunds arkiv, varpå en akt med två servitut med ändamål husfasad upptäcktes. En lista med servitut med ändamål fasad inkom.

Följande listor innehöll underhållsservitut, se tabell 1 nedan.

Ändamål	Datum
Område	31-aug
Utrymme	31-aug
Underhåll	01-sep
Tillträde	09-sep
Byggnad	09-sep
Beträdelse	18-sep
Skötsel	18-sep
Plank	18-sep
Fasad	05-okt

Tabell 1, listor med träffar.

Även en akt med två underhållsservitut med ändamål väg hittades. Därför inkom även en lista med servitut registrerade under detta ändamål. Varpå det bedömdes att en genomgång av Skånes vägservitut som inte bildats genom anläggningsåtgärd skulle ta minst 3 veckor. Detta ansågs vara alltför tidsödande för att rymmas inom tidsramen

## Underhållsservitut

---

för examensarbetet. Troligtvis är underhållsservitut registrerade med ändamål väg inte så vanligt förekommande, då det är ett rätt ologiskt ändamål för ett underhållsservitut. Därför blir det troligen rätt marginella effekter av att inte ta med alla servitut registrerade med ändamål väg.

Listor med ett antal andra ändamål genomsköts också efter underhållsservitut, men i dessa fall påträffades inga, se tabell 2 nedan.

Ändamål	Datum
Reparation	18-sep
Dagvatten/dränering	18-sep
Garage	18-sep
Mur	18-sep
Bullervall	18-sep

Tabell 2, listor utan träffar.

Listor med ändamålen häck och tillsyn efterfrågades också men servitut med dessa ändamål fanns inte i registret.

Följande sökord övervägdes, men avfärdades som alltför udda för att kunna hysa några underhållsservitut, se tabell nedan 3.

Ändamål som övervägdes
Rivning
Byggnation
Takutsprång
Vägg
Gavel
Byggnadsställning
Målning

Tabell 3, ändamål som övervägdes.

För att finna skånska rättsfall där förrättningslantmätare vägrat att bilda underhållsservitut och domstolarna fastställt lantmätarens beslut och de fall där domstolarna rivit upp beslut om underhållsservitut och återförvisat förrättningarna till lantmäterimyndigheten, så kontaktas fastighetsrådet vid fastighetsdomstolen (FD) över Skåne län, Torsten Sojdelius.

### 3.1.1 Avgränsningar

Inventeringen genomfördes i Skåne och enbart officialservitut bildade vid lantmäteriförrättningar undersöktes, då dessa till största delen är digitaliserade. En studie av avtalsservitut hade medfört beställning av tusentals papperskopior. Eftersom Landskronas förrättningsaktsarkiv inte är digitaliserat utan bara förekommer i pappersformat hade det krävts ett fältbesök för att komma i kontakt med akterna, som för Helsingborg och Lund. Då Landskrona är en förhållandevis liten kommun och därför troligen inte kan ha så stor inverkan på länet som helhet, samt då tiden var begränsad valdes därför att inte ta med Landskrona kommun i undersökningen.



Resultatet skall därför ses som en studie av Skåne län, Landskrona undantaget och inte som en studie av Skåne län.

Enbart ett begränsat antal ändamål analyserades (se tabell 1 och 2 ovan) Väg valdes bort och analyserades inte då dessa servitut är allt för många (se kapitel 3.1 ovan).

### 3.1.2 Svagheter

Inventeringen har begränsats på ett sådant sätt att det kan förekomma fler underhållsservitut i Skåne (se kapitel 3.1 ovan). Fler ändamål som övervägdes men som inte undersöktes (se tabell 3 ovan) kunde ha utretts, inventeringen hade då blivit mer heltäckande. Det faktum att det stora flertalet av förrättningsakterna undersöktes via arkivsök har medfört att ett inte obetydligt antal akter aldrig undersökts, eftersom de inte fanns i arkivsök. Vidare så förekommer det att förrättningarna varit svårtolkade och att osäkerhet därför råder kring om det är fråga om underhållsservitut, se vidare kapitel 3.2 nedan.

## 3.2 Svårdefinierade servitut

Vid en studie av ett så stort antal servitut är det inte konstigt att svårtolkade och felaktiga servitut påträffades. Servitut med samma härskande som tjänande fastighet, servitut med ändamål område där det inte framgår vad området skall användas till och ett vardagsrumsservitut som tog upp ett betydande 3D-utrymme på den tjänande fastigheten är några av de mest iögonfallande felen.

Att inte ange vad det är som skall underhållas i ett underhållsservitut är otydligt. Oklarheter om var byggnader och fasader är belägna har också förekommit vilket medfört att det i vissa fall varit mycket svårt att avgöra om det rört sig om ett underhållsservitut, eller ett vägg- fasad- byggnadsservitut.

I underrubrikerna nedan redogörs för de överväganden som gjorts beträffande några mer svårbestämda typer av servitut.

### 3.2.1 Trädgårdsredskapstransport

Ett trädgårdsredskapstransportsservitut är ett intressant gränsfall. Servitutet syftar till att möjliggöra transporter till och från trädgården. Om en trädgård underhålls kan diskuteras. Servitutet syftar dock inte till att använda grannfastigheten till mer än transport till och från den härskande fastigheten och inte till att handgripligen nytta dess mark för att därifrån genomföra underhållet. Denna typ av servitut blir därför snarare ett specialfall av vägservitut än underhållsservitut.

### 3.2.2 Mätare

För mätare av olika slag (vatten, gas och el) förekommer det att rätten att gå in till grannen och läsa av mätaren tryggas genom servitut. Om avläsning av mätare i sig kan rubriceras som underhåll är tveksamt. Men en större fråga är snarare hur behovet av en rätt att gå och läsa av mätaren egentligen uppstått? Rimligen borde det först

finnas ett servitut för att få ha mätaren hos grannen. Gör det inte det så avser servituten alltså en rätt att gå in till grannen för att läsa av en mätare som fastighetsägaren inte har rätt att ha där, vilket får anses både orimligt och olämpligt. Därför antas att rätten att läsa av mätaren ingår i en servitutsrätt att ha mätaren på den tjänande fastigheten. Elmätare fjärväljes dessutom numera, vilket i sig minskar behovet av fysiskt tillträde till just denna typ av mätare.

### 3.2.3 Växtlighet

Servitut för följande växtlighet påträffades, häck, plantering, träd- och buskplantering. Servituten var av samma karaktär som underhållsservitut då de avsåg att underhålla eller drifva växterna från en angränsande fastighet. Men underhålls eller driftas växer? En häck behöver kanske inte klippas mer än en gång om året och underhållas då. Om man istället väljer att klippa oftare blir det drift. Beroende på vad som finns i en plantering måste den ses över inom olika intervall. En träd- och buskplantering underhålls troligen, medan en plantering med blommor förmodligen måste driftas.

Totalt rör det sig om fem servitut, av dessa är det ett med träd- och buskplantering som inte är kombinerat med något annat som skall underhållas. Eftersom en sådan plantering rimligen klarar sig med en åtgärd per år bedöms den vara föremål för underhåll och servitutet är därmed ett underhållsservitut.

### 3.2.4 Färdigställa byggnad

I fem av förrättningarna anges att härskande fastighet skall ha rätt att nyttja tjänande fastighet under byggnationen av den byggnad de senare skall ha rätt att underhålla.

## 3.3 Alternativa benämningar

I samband med inventeringen har alternativa benämningar på uttrycket underhållsservitut upptäckts. Dessa har varit beträdelsesservitut, tillträdesservitut samt utrymmesservitut.

## 3.4 Antal förrättningslantmätare

Totalt påträffades 1675 underhållsservitut bildade vid 246 olika förrättningar. (En lista på förrättningarna återfinns i bilaga 1.) Servituten var bildade av 72 olika förrättningslantmätare. Tre förrättningslantmätare har mer än tio förrättningar där underhållsservitut bildats och två av dessa förrättningslantmätare har över tjugo. Sju förrättningslantmätare står för 74 % av alla underhållsservitut samtidigt som de står för 32 % av förrättningarna där underhållsservitut bildats.

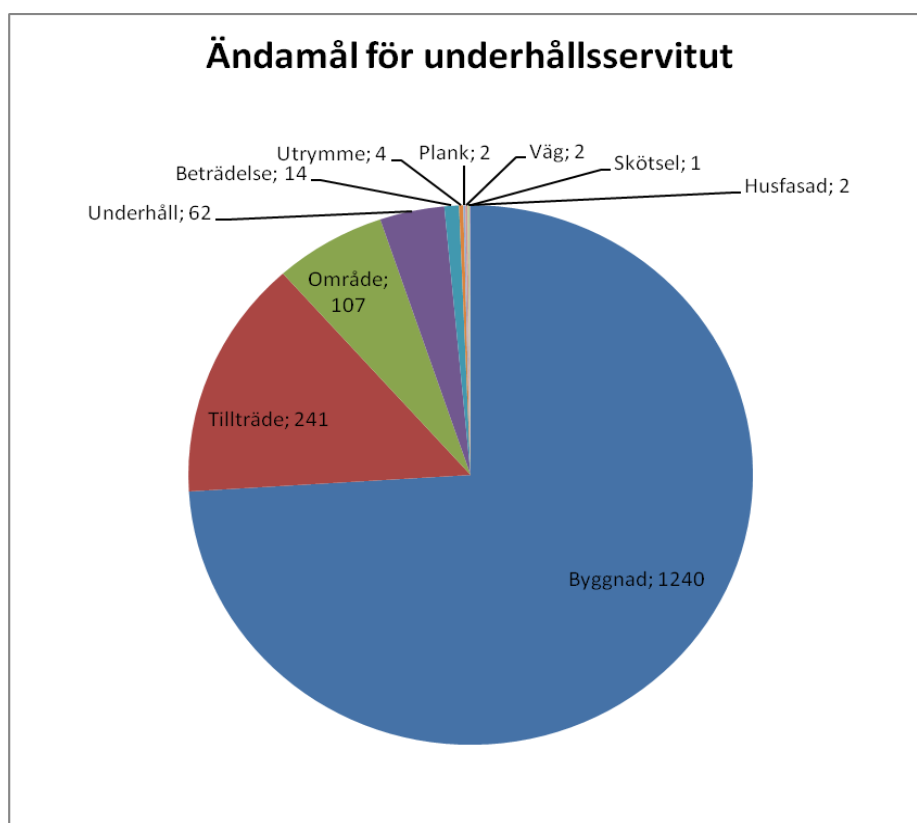
### 3.5 Ändamål

Vilket är ändamålet ett underhållsservitut är registrerat under i fastighetsregister? Det överlägset vanligaste är byggnad (74 %) följt av tillträde (14 %) och område (6 %). Underhåll (4 %) kommer först på fjärde plats följt av beträdelse (1 %). De fem sista ändamålen utrymme, plank väg husfasad och skötsel förekommer i enstaka fall (se figur 4 nedan och tabell 4 till höger).

Nu kan det ju tyckas vara en aning underligt att ett underhållsservitut registrerats som skötsel vilket ju är en form av drift. Det som avsågs att driftas var en husgavel och med tanke på hur mycket drift en sådan normalt kräver gjordes bedömningen att det var fråga om underhåll.

Ändamål	Antal	%-sats
Byggnad	1240	74,0%
Tillträde	241	14,4%
Område	107	6,4%
Underhåll	62	3,7%
Beträdelse	14	0,8%
Utrymme	4	0,2%
Plank	2	0,1%
Väg	2	0,1%
Husfasad	2	0,1%
Skötsel	1	0,1%

Tabell 4, Ändamål för underhållsservitut.



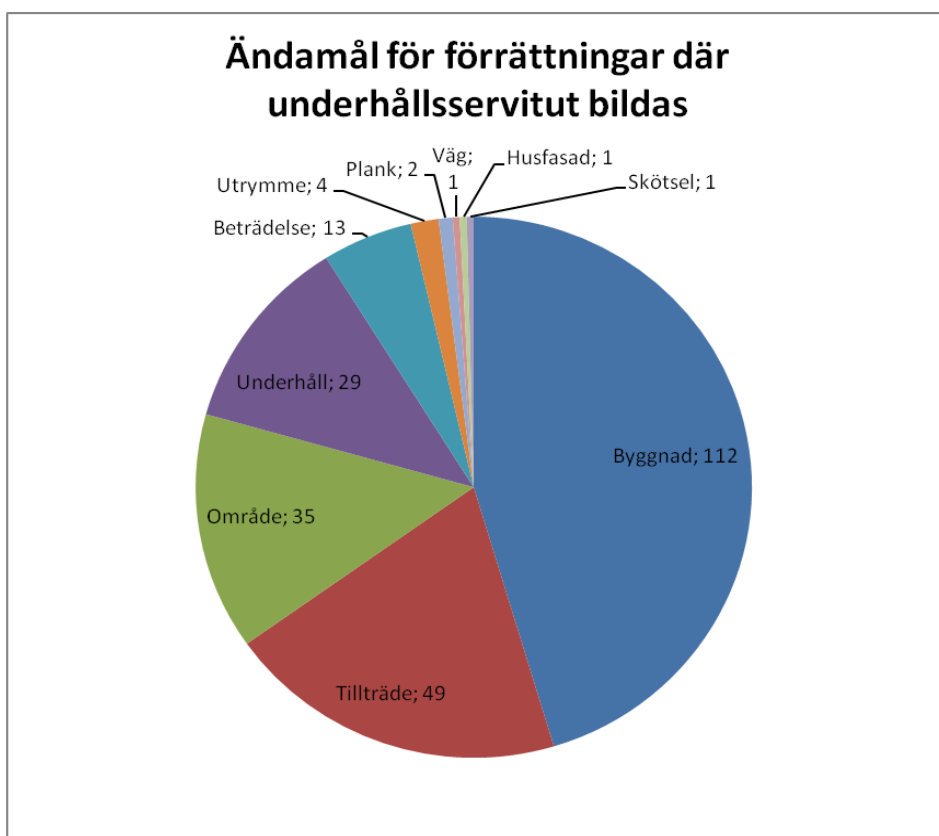
Figur 4, Ändamål vid förrättningar där underhållsservitut bildats.

## Underhållsservitut

Om man istället studerar vilket som är det vanligast förekommande ändamålet vid en förrättning där underhållsservitut bildas ser bilden annorlunda ut (se figur 5 nedan och tabell 5 till höger). Skillnaden beror på att det bildas fler servitut vid sådana förrättningar där underhållsservitut registreras med ändamålet byggnad än vid andra förrättningar. Det motsatt kan sägas om förrättningar där servitut med ändamål underhåll och beträdelse bildats.

Ändamål	Antal	%-sats
Byggnad	112	45,3%
Tillträde	49	19,8%
Område	35	14,2%
Underhåll	29	11,7%
Beträdelse	13	5,3%
Utrymme	4	1,6%
Plank	2	0,8%
Väg	1	0,4%
Husfasad	1	0,4%
Skötsel	1	0,4%

*Tabell 5, Ändamål vid förrättningar där underhållsservitut bildats.*

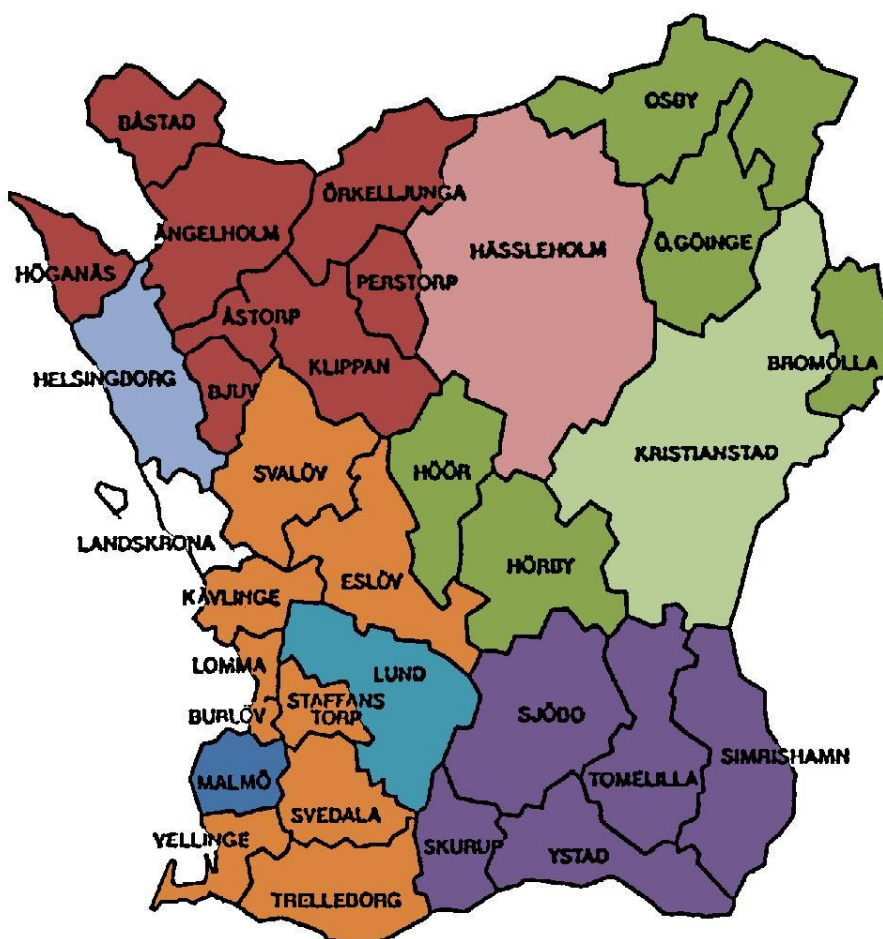


*Figur 5, Ändamål för Underhållsservitut.*

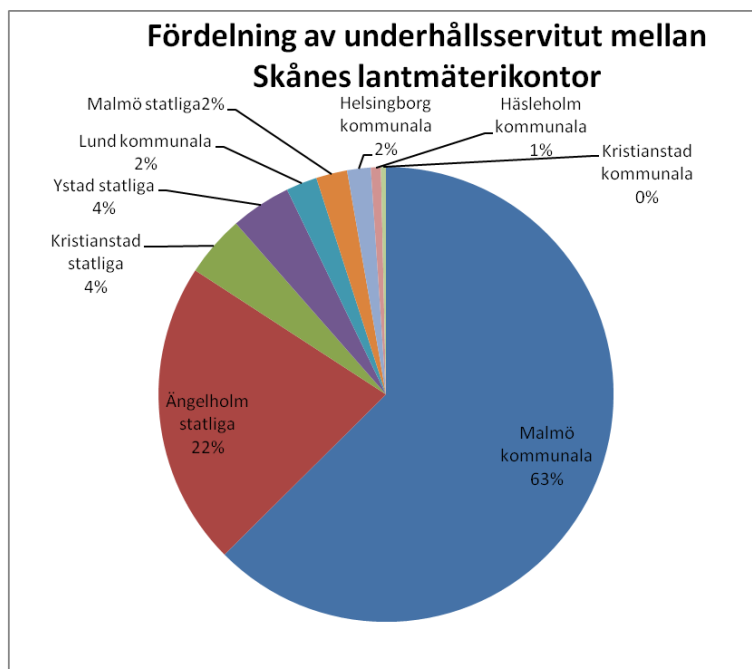
### 3.6 Fördelning mellan olika lantmäterimyndigheter

Malmös kommunala lantmäterimyndighet står för det stora flertalet (63 %) och Ängelholms statliga lantmäterimyndighet ligger bakom en inte obetydlig andel (22 %). Övriga kontor står för de återstående 15 % (se figur 7 nedan). Om man istället ser på hur många förrättningar med underhållsservitut som förekommer vid varje kontor blir bilden klar annorlunda (se figur 8 nedan). Skillnaderna beror på att det vid de olika kontoren inte bildas lika många underhållsservitut per förrättning.

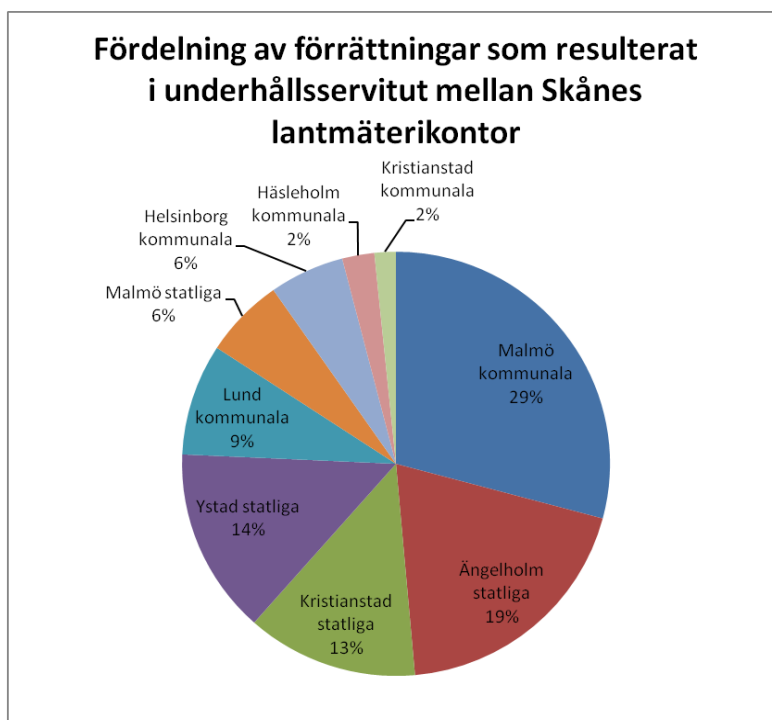
I Figur 6 nedan beskrivs Skånes uppdelning i lantmäterikontor. Färgerna är de samma som för figur 7 och 8 nedan, därmed förstås vilket kontor som är ansvarigt för vilka kommuner.



Figur 6, Skånes uppdelning i lantmäterikontor.



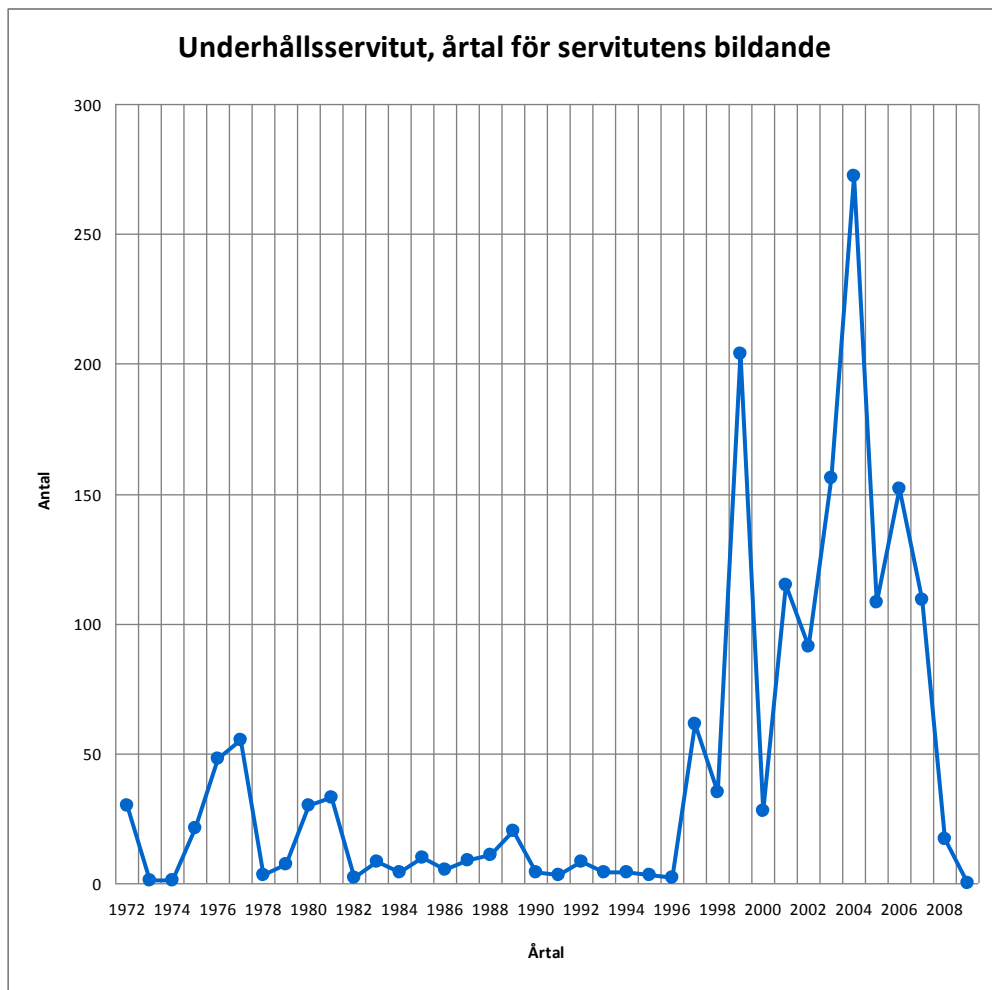
Figur 7, Fördelningen av underhållsservitut mellan Skånes lantmäterikontor.



Figur 8, Fördelningen av förrättningar som resulterat i underhållsservitut mellan Skånes lantmäterikontor.

### 3.7 Fördelning över tiden

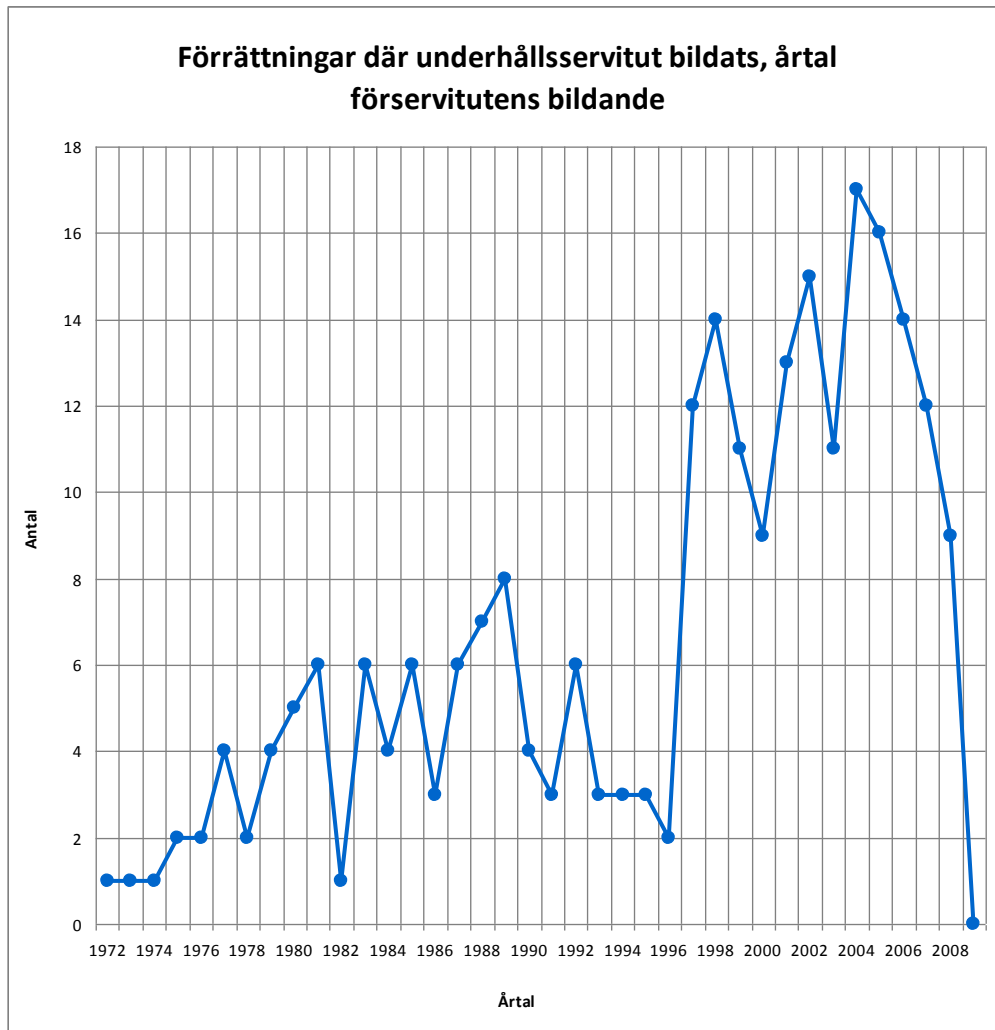
Före 1972 registrerades inte servitut vilket medfört att bara ett servitut från den tiden hittats. För att inte försämra helhetsbilden har detta dock tagits bort ur figurerna 9 och 10, se nedan. Studeras antalet underhållsservitut så skedde det något av en explosion i slutet av 1990-talet. Matrialet är dock väldigt fluktuerande till följd av ren slump då en enstaka förrättning kan innehålla upp till 100 servitut. Noterbart är att det enda året när det inte bildats några underhållsservitut är 2009, även om detta år ännu inte är avslutat.



Figur 9, Underhållsservitut, årtal för servitutens bildande.

## Underhållsservitut

Antalet förrättningar som resulterar i underhållsservitut ger en bild som är mindre slumpartad. Även här kan utläsas en kraftig ökning i slutet av 1990-talet.

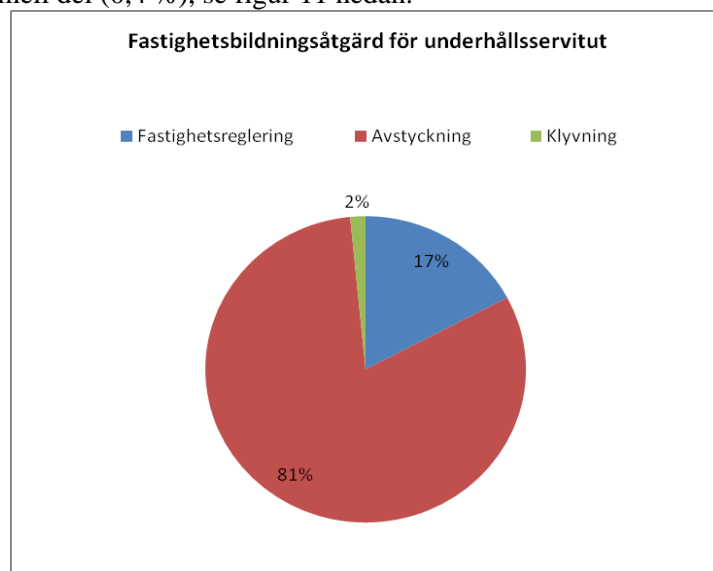


Figur10, Förrättningar som resulterat i underhållsservitut, årtal för servitutens bildande.



### 3.8 Fastighetsbildningsåtgärd

Servitut kan via FBL bildas genom antingen fastighetsreglering, avstyckning eller klyvning (se kapitel 2.1.2 ovan). Det vanligaste är att underhållsservitut bildas vid avstyckning (82 %), fastighetsreglering står för en mindre del (17 %) och klyvning för en marginell del (0,4 %), se figur 11 nedan.



Figur 11, Fastighetsbildningsåtgärd för underhållsservitut.

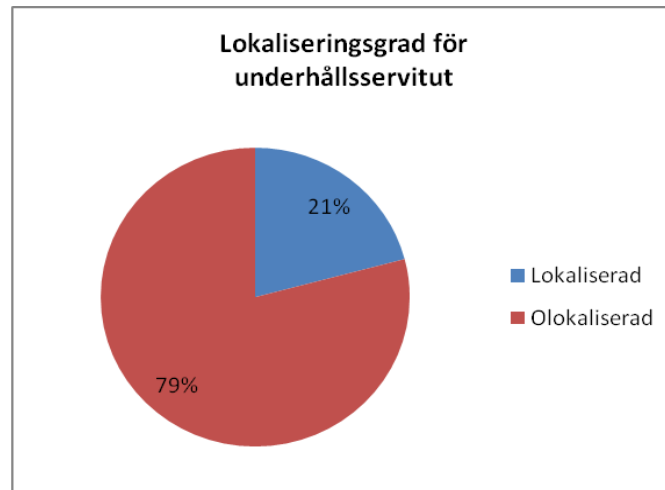
Undersöks istället förrättningarna som lett fram till underhållsservituten avviker bilden. Avstyckning står för (54 %) och fastighetsreglering (43 %), klyvning (2 %) och kombination av avstyckning och fastighetsreglering (1 %) svarar för marginella andelar av antalet förrättningar, se figur 12 nedan.



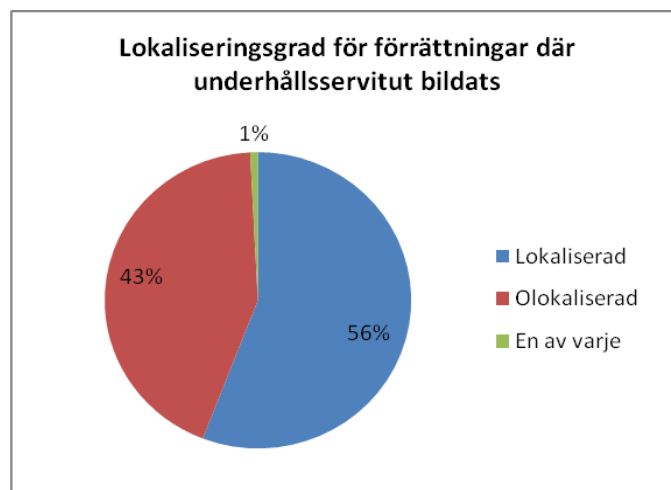
Figur 12, Fastighetsbildningsåtgärd för förrättningar som resulterat i underhållsservitut.

### 3.9 Lokaliserat eller olokaliserat

För fördelningen mellan lokaliserade och olokaliserade underhållsservitut se figur 13 och för fördelningen mellan förrättningar som resulterat i lokaliserade eller olokaliserade underhållsservitut se figur 14.



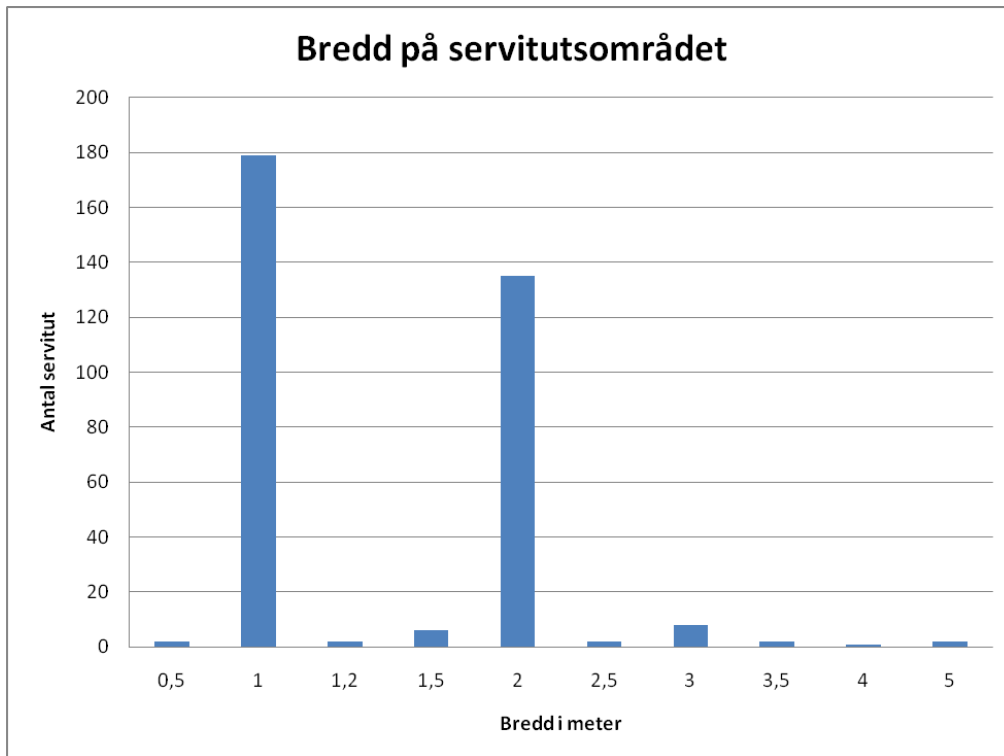
Figur 13, Fördelning mellan lokaliserade och olokaliserade underhållsservitut.



Figur 14, fördelningen mellan förrättningar som resulterat i lokaliserade eller olokaliserade underhållsservitut.

### 3.10 Storleken på underhållsområdet

För 42 % av de lokaliserade underhållsservituten var bredden på området angiven i servituttexten. I övriga fall framgick områdets omfattning av kartan. Ur de utskrivna servituten kunde följande värden utläsas se figur 15 nedan.

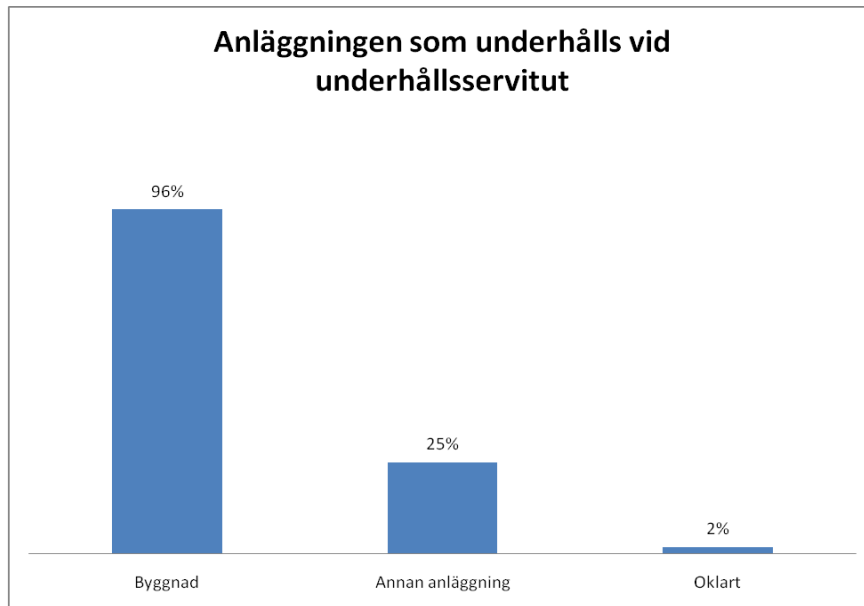


Figur 15, bredd på servitutsområdet.

En och två meter är klart vanligas, de andra bredderna förekommer mer sparsmakat. Medelvärde är 1,5 meter och medianen är 1 meter.

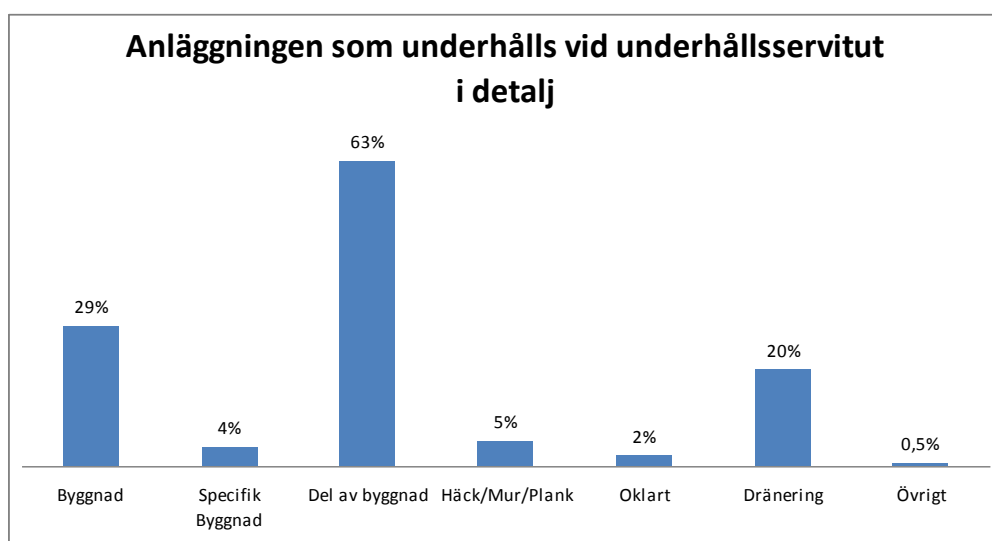
### 3.11 Målet för underhållet

Vilket behov av underhåll var underhållsservituten bildade för att tillgodose? Resultatet se i figur 16 och 17 nedan. Det händer att fler än en anläggning behöver underhåll i samma servitut. Förekomsten av dubbla anläggningar i figur 16 och 17 är 23 %.



Figur 16, anläggning som underhålls vid underhållsservitut.

I Figur 17 nedan återges anläggningen som underhålls vid underhållsservitut mer i detalj. Det kan konstateras att det vanligast (i 63 % av alla underhållsservitut) att en viss del av en byggnad utgör mål för underhållet.



Figur 17, anläggning som underhålls vid underhålls servitut i detalj.

Byggnad innefattar bara byggnad. Något förtydligande om vad det är för typ byggnad har alltså inte gjorts.

Specifik byggnad innefattar:

Boningshus, bostadsbyggnad, bostadshus, bårhus, ekonomibyggnad, förrådsbyggnad, garage, hus, lada, loge, magasinbyggnad, skyddsrum, uthus, uthusbyggnad, vattentorn, växthus.

Del av byggnad innefattar:

Carportsvägg, fasad, fönster, förrådsfasad, förrådsvägg, förrådsyttervägg, garagevägg, garageyttervägg, gavel, husfasad, husgavel, husvägg, hängrännor, ljusbrunn, rännor, stuprör, tak mm., takfot, takutrymme, takutsprång, träpanel på carport, uthusfasad, utskjutande byggnadsdelar, ventilationsanordningar.

Häck/mur/plank innefattar:

Bullerplank, bullermur, häck, kyrkogårdsmur, kyrkomur mur, plank, påkörningsskydd/stödmur, staket, trädgårdsmur.

Det är inte lämpligt att inte ange vad det är som skall underhållas när ett underhållsservitut bildas, men det förekommer. Dessa underhållsservitut hittar vi under oklart.

Dränering innefattar dräneringsledningar. En betydande del av de servitut som har två anläggningar som mål, har det beroende på att en av anläggningarna är en dränering.

Övrigt innefattar:

Dike och plantering, järnvägsunderhåll, oljetank, pump och påfyllnadsrör, trumma under järnväg, träd- och buskplantering.

### 3.12 Formulering av servitutstexten

Det råder en mycket stor variation beträffande hur servitutstexten formulerats mellan olika förrättningar. Inom samma förrättning hör det dock till ovanligheterna att formuleringen varierar. Att det skiftar så mycket som det gör kan bero på att de förrättningslantmätare som bildat servituten inte har haft någon förlaga att studera utan formulerat utifrån eget huvud. Denna tes stärks av att underhållsservitut saknas i lantmäteriets handbok för servitutsformulering, servitutskatalogen<sup>16</sup>. Malmös kommunala lantmäterimyndighet avviker dock från denna sanning, i Malmö finns ett större antal förrättningar med samma formulering. För ett exempel på denna typ av formulering se figur 18<sup>17</sup> nedan.

<b>Nytt servitut</b>	<b>1280K-115/2004.D</b>
<b>Ändamål</b>	Byggnad
	Servitut upplåtes enligt punkterna 1 och 2 nedan
<b>Till förmån för</b>	Kalkbåten 5
<b>Belastar</b>	Kalkbåten 4

Ändamål: Byggnad

Rätt till tillträde för skötsel av **fasad och utskjutande byggnadsdelar**.

Servitutet upplåtes enligt punkterna 1 och 2 nedan.

1. För servitutshavaren gäller

1.1 Servitutshavaren har rätt att för underhåll använda del av angränsande grannfastighet.

1.2 Servitutshavaren är skyldig att vid underhållsarbete iakttaga största möjliga hänsyn till den belastade fastigheten samt återställa marken i förut befintliga skick.

2. För ägaren av belastad fastighet gäller

2.1 Fastighetsägaren får inte hindra eller försvåra åtkomsten till den aktuella husfasaden.

*Figur 18, servitutsformulering från Malmös kommunala lantmäterimyndighet.*

Längden på texten är också något som skiftar, jämför figur 19 och 20 nedan.

---

<sup>16</sup> Lantmäteriet (2)

<sup>17</sup> Förrättningsakt, 1280K-115/2004

Nytt servitut  
Ändamål

1286-1614.A

*Utrymme*

Rätt att använda området x till två meters bredd i samband med målnings- och underhållsarbeten av byggnader belägna inom den härskande fastigheten. Arbetena skall utföras med största skyndsamhet.

I servitutsrätten ingår rätt att inom det upplåtna området x resa stegar och byggnadsställningar som gör det möjligt att utöva servitutet för avsett ändamål.

Den tjänande fastighetens ägare äger rätt att inom det upplåtna utrymmet plantera buskar och annan växtlighet, men att deras placering inte får försvåra området tillgänglighet i samband med servitutets utövande. Befintliga buskar och annan växtlighet som redan finns inom området x skall borttagas om deras förekomst försvårar områdets tillgänglighet för servitutshavaren.

Servitutsområdet får ej användas som upplag och det får ej heller inom servitutsområdet uppföras byggnad eller annan anordning som försvårar områdets tillgänglighet för servitutshavaren. Vid utnyttjande av servitutsrätten skall servitutshavaren förfara så att största försiktighet vidtas så att inte skada uppstår på marken eller på

(texten fortsätter nästa sida)

växtlighet. Innan målnings- och underhållsarbeten påbörjas skall servitutshavaren underrätta ägaren till den tjänande fastigheten om arbetenas art samt om tidpunkten när arbetena skall utföras. När målnings- och underhållsarbeten slutförts skall servitutshavaren i görligaste mån återställa området i det skick det hade innan arbetena påbörjades. Eventuella skador på mark och växtlighet i samband med servitutets utövande skall regleras av servitutshavaren på dennes bekostnad.

Tillträde från den härskande fastigheten till det upplåtta servitutsområdet inom den tjänande fastigheten får ske mellan punkterna a-6 i aktuell gräns.

Servitutshavaren äger ej rätt att använda servitutsområdet för fordonstrafik.

Till förmån för Belastar	Hagestad 44:27 (härskande fastighet) Hagestad 44:33 (tjänande fastighet)
-----------------------------	---

Figur 19, Servitutsformulering Ystad.

Exemplet ovan (figur 19)<sup>18</sup> var tvistigt vilket medförde den långa texten, så utdragna formuleringar hör dock till ovanligheterna. Texter i längd med figur 20<sup>19</sup> är betydligt vanligare. Att som här ange samma härskande som tjänande fastighet är något mycket olämpligt.

<b>Nytt servitut .</b>	<b>1278-1629.C</b>
<b>Ändamål</b>	<b>Tillträde</b>
	<b>Rätt att beträda mark och tak på grannfastigheten för underhåll av byggnad</b>
<b>Till förmån för</b>	<b>Dösen 2, Dösen 3</b>
<b>Belastar</b>	<b>Dösen 1, Dösen 2, Dösen 3, Dösen 4</b>

Figur 20, Servitutsformulering Båstad.

---

<sup>18</sup> Förrättningsakt, 1286-1614

<sup>19</sup> Förrättningsakt, 1278-1629



### 3.13 Överklaganden

Av de 246 förrättningarna överklagades tio till fastighetsdomstolen, i fem av rättsfallen förlikades parterna<sup>20</sup>. I ett av förlikningsfallen gällde tvistigheten huruvida ett underhållsservitut som sådant är lämpligt<sup>21</sup>. Av de fallen där parterna inte förlikades behandlade två ersättningsbeslutet<sup>22</sup>, ett behandlade förrättningskostnaderna<sup>23</sup> och ett återställande av försutten tid<sup>24</sup>.

Det finns dock ett rättsfall<sup>25</sup> där det är underhållsservitutet i sig som är tvistigt och där parterna inte förlikades. I målet var dock underhållsservitutet kombinerat med ett vägservitut och fastighetsdomstolen behandlar enbart vägservitutet i sin prövning. Domstolen resonerade rimligtvis som så att om den tyngre belastningen som ett vägservitut utgör kunde godtas så skulle även ett mindre betungande underhållsservitut vara okej. Prövning av underhållsservitutet kom därför aldrig upp.

Det förekom också att domstolsväsendet tidigare varit delaktigt i ärendena på olika vis. I en förrättning<sup>26</sup> hade tidigare bygglovets behandlingsprocess av både länsstyrelse och länsrätt. En förrättning hade återförvissats till lantmäteriet då medgivande från byggnadsnämnden inte hade inhämtats<sup>27</sup>.

För att finna de skånska rättsfall där domstolarna upphävt underhållsservitut och de fall där lantmätare vägrat att bilda servitut och domstolarna följt lantmätarens linje, så kontaktades fastighetsrådet vid FD för Skåne, Torsten Sojdelius. Fastighetsrådet kände inte till att det skulle förekomma några sådana mål.

---

<sup>20</sup> Förrättningsakt, 1284-635, Malmö tingsrätt avd 1:1, 2000-11-29, Mål nr F 4667-00, Förrättningsakt, 1293-1657, Kristianstads tingsrätt, 1992-01-29, UF 3, F 5/91

<sup>21</sup> Malmö tingsrätt, 1992-12-29, Mål nr F 4242-06

<sup>22</sup> Malmö tingsrätt avd 1:12, 2002-03-22, Mål nr F 4333-01, Malmö tingsrätt avd 2:22, 2008-12-01, Mål nr Ö 2703-08

<sup>23</sup> HovR:n över Skåne och Blekinge, avd 2:22, 2002-06-19, UÖ 2179, Mål nr Ö 453-02

<sup>24</sup> HovR:n över Skåne och Blekinge, avd 2:23, 2004-03-18, Mål nr Ö 1781-03

<sup>25</sup> Malmö tingsrätt avd 1:4, 1992-12-30, UF 21 Mål nr 16-92

<sup>26</sup> Förrättningsakt, 1281K-9871

<sup>27</sup> Kristianstads tingsrätt, 1983-03-25, SF 36, F 111/82

## Underhållsservitut

---

## 4 Gällande rätt

### 4.1 Att visa skälig hänsyn

Skulle inte belastningen av att en fastighetsägare beträda en grannfastighet för att måla en garagevägg som inte kan måla från den egen fastighet, av många anses vara en del av det man får tåla grannar emellan? I det allra flesta fallen är ju granarna överens och något underhållsservitut finns inte.

JB 3 kap. 1 § stadgar att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall taga skälig hänsyn till omgivningen. Något rättsfall som anger om skyldigheten att visa skälig hänsyn även innefattar skyldigheten att låta grannfastighetens ägare få åtkomst för att underhålla byggnad i fastighetsgräns finns inte. I förarbetena kommenterades inte möjligheten överhuvudtaget.<sup>28</sup>

Något hinder mot underhållsservitut torde paragrafen därför inte utgöra. Möjligheten för domstolarna att ändra praxis finns, då rättsläget är oklart.

### 4.2 Paralleller till 3D-lagstiftningen

JB 3:7 är tillämplig då minst en av fastigheterna är en tredimensionell fastighet eller har ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Den medför en rätt för ägaren av en fastighet som delar en anläggning med en annan fastighet att utföra byggnadsarbeten på fastighetens del av anläggning. Tillträdesrätten gäller dock bara under förutsättning att behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra.

Situationen liknar underhållsservitut, i båda fallen nyttjas grannfastigheten för något som inte kan utföras från den egna fastigheten. Termen byggnadsarbeten avviker dock från underhåll. Med byggnadsarbeten avsågs samma sak som byggnadsarbeten i PBL:s mening. Alltså byggnadstekniska arbeten, installationsarbeten, och markarbeten som har ett direkt samband med byggandet.<sup>29</sup> Men även sådana åtgärder som omedelbart föregår och åtföljer det egentliga byggnadsarbetet, såsom uppsättande av byggnadsställningar och avslutande besiktning ingår i byggnadsarbeten.<sup>30</sup> Ingår då underhåll i byggnadsarbete i JB 3:7:s avseende av byggnadsarbete? Svaret måste bli ja, det är i första hand underhåll som avses även om återuppförande och rivning också möjliggörs. Nybyggnation innefattas dock inte eftersom anläggningen så att säga måste finnas för att delas med en annan fastighet. Underhållet kan dock inte vara vanligt löpande underhåll det måste finnas ett så stort behov av det att det överväger olägenheten intrånget medför.

---

<sup>28</sup> Prop. 1970:20 del B s 98-101

<sup>29</sup> Prop. 2002/03:116 s. 126

<sup>30</sup> A a s. 127

I Lantmäteriets handbok FBL framförs följande. *”Det bör tilläggas att reglerna i 3 kap. JB inte ger möjlighet till tillträde för löpande underhåll och projektering. Nödvändigheten av detta bör således övervägas vid fastighetsbildningen. Att i förebyggande syfte bilda servitut för detta ändamål bör emellertid tillämpas restriktivt. I likhet med vad som gäller vid traditionell fastighetsbildning har man i flertalet fall möjlighet att bilda denna typ av servitut när och om problem uppkommer.”*<sup>31</sup>

I och med att behovet av tillträde klart skall överväga den skada och den olägenhet som tillträdet kan antas medföra så finns det alltså ändå möjlighet att bilda underhållsservitut. Servitutet kompletterar då den rätt som redan finns i JB 3:7, så att möjligheten till tillträde kan ske då behovet inte klart överväger nackdelarna.

I samband med beredningen av den nuvarande JB 3:7, (paragrafens tidigare lydelse finns numera i JB 3:12) behandlades olika tänkbara utformningar av bestämmelsen. I det ursprungliga författningsförslaget återfanns den i JB 3:4 och var då sammanflätad med den rätt till att beträda en grannfastighet för att förebygga skador i samband med schaktningsarbeten som finns i denna paragraf.<sup>32</sup> Bestämmelsen skulle då vara tillämplig på alla fastigheter, inte bara 3D-fastigheter. I regeringens förslag begränsade dock bestämmelsen till att bara gälla 3D-fastigheter<sup>33</sup>.

Ett alternativ hade varit att likt JB 3:4 begränsa tillträdesrätten till att bara gälla för att förebygga skador. Det ansågs dock naturligt att ett behov av tillträde kunde finnas även i andra situationer, varför en sådan begränsning inte ansågs befogad. Även möjligheten att inte begränsa tillträdesrätten till situationer där behovet av tillträde klart överväger den skada och den olägenhet som tillträdet kan antas medföra övervägs. Regeringen ansåg dock att *”en allmän grannelagsrättslig regel om rätt till tillträde till annans fastighet för utförande av byggnadsarbete skulle dock sannolikt uppfattas som väl ingripande.”*<sup>34</sup>

Remissinstansen Sveriges Lantmätareförening framförde i förarbetet att *”reglerna om en rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbete bör gälla i samtliga fall då en byggnad eller annan anläggning (t.ex. en mur eller ett plank) har uppförts i gränsen mellan två fastigheter”* Regeringen fann dock ingen anledning att införa en sådan regel.<sup>35</sup>

Liknande idéer fanns redan vid beredningen av nya jordabalken det var då fråga om att *”tillfälligtvis under tid när fastighet bebyggs i skälig utsträckning och mot ersättning ta grannes mark i anspråk för uppsättande av byggnadsställningar och*

---

<sup>31</sup> Lantmäteriet (3)

<sup>32</sup> SOU 1996:87 s. 20 f. och 176 f.

<sup>33</sup> Prop. 2002/03:116 s. 92

<sup>34</sup> A a s. 93 f.

<sup>35</sup> A a s. 95

*andra liknande ändamål.*” Departementschefen ansåg att det var tveksamt om det var lämpligt med den typen av regler och någon regel av detta slag blev det sedan inte.<sup>36</sup>

Något hinder mot underhållsservitut finns alltså inte i JB 3:7. Om tillträdesrätten utökas så att den inte bara hade varit tillämplig i situationer där behovet av tillträde klart överväger den skada och den olägenhet som tillträdet kan antas medföra, så hade tillträdesrätten dock utgjort ett hinder mot underhållsservitut. Om rätten sedan inte bara hade begränsats till 3D-fastigheter hade underhållsservitut varit helt omöjliga. Det faktum att lagstiftaren ansett det behövt med en tillträdesrätt för att utföra byggnadsarbeten på den egna fastigheten från grannfastigheten i vissa fall, är i sig ett starkt argument för att någon generell rätt att utföra underhållsarbeten på detta vis inte existerar.

En annan fråga som behandlades var om det krävdes att det i lagtexten uttrycktes hur den fastighetsägare som vill få tillträde med hjälp av paragrafen skall agera får att informera om saken. Någon beskrivning över hur detta skall gå till ansågs inte behövlig, eftersom det ansågs självklart att en fastighetsägare som önskar tillträde informerar sin berörda granne om saken.<sup>37</sup>

Uttalandena borde vara tillämpligt även då intrång sker med stöd av ett underhållsservitut. Att informera grannen om önskat tillgång till dennes fastighet får dessutom anses ligga inom skyldigheten till skälig hänsyn i JB 3:1.

### **4.3 Anläggning skjuter in på angränsande fastighet**

JB 3:12 behandlar den situation då byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark. Om den som inkräktat varit i god tro och kostnaden för att flytta anläggningen skulle bli betydande uppstår en rätt att få ha kvar anläggningen.

Paragrafen har i sig inte mycket med underhållsservitut att göra eftersom den inte avser anläggningar på den egna fastigheten. Det kan dock vara värt att notera att lagstiftaren valt att ha en särskild bestämmelse över hur inskjutande anläggningar skall hanteras.

### **4.4 Underhållsskyldighet**

Skyldigheten att underhålla en byggnad är sedan den 1 juli 1995 uppdelad på två olika lagrum, dels PBL 3:13 och dels lagen om tekniska egenskaper hos byggnadsverk, mm. (1994:847 /BVL/) 2 § 3 st. Tidigare fanns skyldigheten samlade i PBL 3:13. Paragrafen delades dock upp i samband med införandet av BVL. Därefter ändrades BVL 2 § i samband med proposition 1998/99:62.

---

<sup>36</sup> Prop. 1970:20 del B s. 98

<sup>37</sup> Prop. 2002/03:116 s. 128

PBL 3 kap. 13 § anger att byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Vad vårdat skick egentligen innebär är i sig en fråga värd att fundera över. Av andra meningarna kan det dock konstateras att det krävs underhåll för att upprätthålla detta vårdade skick och att underhållet skall anpassas efter byggnadens karaktär.

Departementschefen framförde ”Bestämmelserna om underhåll bör enligt min mening utformas så att kravet på underhåll kan bedömas med utgångspunkt från varje enskild byggnads förutsättningar. Byggnadens användning, dess läge och dess återstående brukstid är sådana faktorer som bör kunna påverka bedömningen.”<sup>38</sup> Vikten av flexibilitet beträffande återstående brukstid och fastighetens läge poängterades senare ytterligare av departementschefen.<sup>39</sup>

I PBL 10:15 ges möjlighet för byggnadsnämnden att förelägga byggnadsägaren att inom viss tid vidta åtgärder. Byggnadsnämnden kan också enligt PBL 10:20 om det föreligger brister i fråga om underhåll tillsätta en sakkunnig som på ägarens bekostnad utreder behovet av underhållsåtgärder.

BVL 2 § 3 st. stagar att byggnadsverk skall underhållas så att deras egenskaper i de hänseenden som avses i BVL 3 § 1 st. i huvudsak bevaras. Andra meningarna i BVL 2 § 3 st. anger att anordningar som är avsedda att tillgodose kraven i BVL 3 § 1 st 2-4, 6 och 8 p. skall hållas i stånd. Egenskapskraven i BVL 3 § 1 st 1-9 p. lyder enligt följande:

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö,
4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för avsett ändamål,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga,
9. hushållning med vatten och avfall.

I förarbetet till PBL (där dessa regler fanns före BVL) angav departementschefen att ”När det gäller krav på underhåll av anordningar för tillgänglighet, för skydd mot olycksfall och brand, för avfallshantering eller för att hindra att hälsorisker uppstår är det dock i allmänhet inte befogat att göra en skälighetsbedömning vid tillämpningen. Det måste anses rimligt att begära att sådana anordningar hålls i stånd på sådant sätt att den avsedda funktionen eller det avsedda skyddet bibehålls så länge byggnaden är i bruk.”<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Prop. 1985/86:1 s. 242

<sup>39</sup> A a s. 512

<sup>40</sup> A st

Samma sanktionsåtgärder är tillämpliga i händelse av uteblivet underhåll i BVL:s hänseende som i PBL:s.<sup>41</sup>

Underhållningsskyldigheten i BVL är alltså tyngre än den i PBL. Vilket ju i sig är logiskt då exempelvis brandskydd rimligen är viktigare än estetik även rent objektivt. I båda lagrummen är det dock fråga om tydligt angivna skyldigheter.

### 4.5 Bygglov

Är det lämpligt att bevilja bygglov för en byggnad som inte kan underhållas från den egna fastigheten när det råder en skyldighet att underhålla den, utan att ett servitut för ändamålet först tillskapats?

*Generellt gäller PBL 1:6, för att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.*

Hur bedömningen skall ske i ett bygglovsärende anges i PBL 8:11 till 8:15. I PBL 8:11 1st 3p och 8:12 1st 4p så anges att bygglov skall bifallas om åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§.

Vad menas då med att kraven skall vara uppfyllda beträffande PBL 3:13? Denna paragraf anger ju att byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick, medför det att byggnaden måste kunna underhållas från den egna fastigheten?

Det finns två möjliga sätt att se saken. Antingen skall den ännu inte uppförda byggnaden kunna hållas i vårdat skick för att bygglov skall beviljas. Eller så utgör PBL 3:13 ingen egentlig prövning eftersom den tar sikte på uppförda byggnader och hur dessa skall behandlas, vilket inte skall hanteras vid bygglov för en ny byggnad.

Ursprungligen hade PBL 8:11 1st 3p och 8:12 1st 4p annan utformning då angavs att kraven i 3 kap. skulle uppfyllas. I förarbetet uttryckt departementschefen saken på följande vis. *”Givetvis bör det också föreskrivas att åtgärden inte får strida mot områdesbestämmelser och att den kan antas uppfylla kraven i 3 kap. för att bygglov skall lämnas.”*<sup>42</sup>

När paragrafen ändrades i samband med prop. 1993/94:178 och fick sin nuvarande lydelse togs prövningen av 3 – 9 § bort. Detta då 4 - 9 § utgick och 3 § anger att byggnader skall uppfylla krav som ställs i BVL. Någon ändring av prövningen mot 3:13 behandlades inte.

Någon beskrivning över hur prövningen skall ske finns alltså inte i förarbetena.

---

<sup>41</sup> Zeteo Lagkommentar PBL 3:13

<sup>42</sup> Prop. 1985/86:1 s. 265

För att undersöka hur prövningen hanterades i praktiken kontaktades Stadsbyggnadskontoret i Lund. Vid detta kontor tillämpas PBL 3:13 på uppförda byggnader och inte vid bygglovsprövningen<sup>43</sup>. Bedömningen blir därför att det inte finns något krav på att en säker rätt till underhåll måste finnas för att bygglov skall kunna beviljas.

### 4.6 Grannemedgivande

Av PBL 8:4 framgår att medgivande från granne behövas för att bygglov inte skall krävas då en- och tvåbostadshus och dess komplementbyggnader kompletteras med, friggebod, plank, mur och skärmtak närmre gräns än 4,5 meter. (För detaljer kring anläggningarnas storlek och placeringar hänvisas läsaren till lagstiftningen.)

I PBL 8:4 b stadgas att grannemedgivande behövs närmre gräns än 4,5 meter för att undvika bygglov, då en- och tvåbostadshus utanför detaljplan och samlad bebyggelse förses med komplementbyggnader, murar eller plank och när mindre tillbyggnader görs.

I samband med ett bygglov kan det vara aktuellt att göra mindre avvikelser från detaljplan enligt PBL 8:11 2b p. En sådan avvikelse kan vara att en byggnad får placeras närmre grannfastigheten än vad detaljplanen anger. Om ett sådant bygglov skall beviljas måste dock ägaren av grannfastigheten höras först enligt 8:22.

Utanför detaljplan finns inget krav på att till exempel en kompletteringsåtgärd närmare fastighetsgräns än 4,5 meter kräver att grannen meddelas vid en bygglovsprövning. Det är dock lämpligt med tanke på bygglovshandläggaren skall ta ställning till om åtgärden kan medföra olägenheter för omgivningen enligt PBL 3:1 och 3:2. Även när lovet står i överensstämmelse med planen kan det givetvis vara av intresse för handläggaren att känna till grannarnas uppfattning.<sup>44</sup>

Det förekommer alltså strikta medgivanden och situationer där grannfastighetens ägare informeras och kanske lämnar medgivande trots att det egentligen inte krävs.

Kan ett grannemedgivande medföra att ett avtalsunderhållsservitut upprättas mellan parterna? Detta beror ju givetvis på hur grannemedgivandet utformas. Vilket kan variera från namnteckning på byggritningarna<sup>45</sup> till en text med så väl fastighetsbeteckningar som kontaktuppgifter till ägarna och förklaring över vad som skall byggas och hur långt från gräns detta skall ske.

---

<sup>43</sup> Mitchell Birgitta

<sup>44</sup> Zeteo Lagkommentar PBL 8:22

<sup>45</sup> Mitchell Birgitta



## Underhållsservitut

### Grannemedgivande Kristianstad kommun

Härmed intygas att jag / vi ägare till fastigheten <input type="text"/>	
Inte har något att erinra mot att min / vår granne på fastigheten <input type="text"/>	
förlägger <input type="text"/>	
på ett avstånd av <input type="text"/>	meter
från min /vår fastighetsgräns.	

**OBS intyget skall undertecknas av grannfastighetens samtliga lagfarna ägare.**

Ort <input type="text"/>	Datum <input type="text"/>
Underskrift grannfastighetens lagfarna ägare	Underskrift grannfastighetens lagfarna ägare

Figur 21 Grannemedgivande Kristianstad kommun

Figur 21<sup>46</sup> ovan är ett exempel på hur grannemedgivanden kan vara utformade. Det uppfyller flertalet av de krav som ställs på servitut i JB 14:5. Avtalet är skriftligt och upprättat av den tjänande fastighetens ägare. Vidare så anges den härskande och tjänande fastigheten. Svagheten ligger i hur det eventuella ändamålet med servitutet uttrycks. Om avståndet till gräns sätts till noll och det anges att ett garage förläggs, så måste ju den tjänande fastighetens ägare rimligen inse att underhåll kommer att behöva ske från dennes fastighet. Men godkänner tjänande fastighetsägare verkligen att så sker i och med sin namnteckning på ett avtal enligt ovan?

Anledningen till att ändamålet med servitutet krävs är att en bedömning av rekvisiten i JB 14:1 skall vara möjlig.<sup>47</sup> Någon detaljerad redogörelse krävs inte men en viss grad av besked kring vad servitutet avser krävs.<sup>48</sup>

Denna typ av handling kan inte anses vara servitut, ändamålet blir allt för vagt angivet om det enbart kan förstås indirekt genom att en byggnad i fastighetsgräns som sådan beviljas.

<sup>46</sup> Kristianstad kommun

<sup>47</sup> Prop. 1970:20 del B s. 734

<sup>48</sup> Hillert, *Servitut*, s. 27

## 4.7 Rättsfall

Högsta domstolen har inte prövat om underhållsservitut kan bildas eller inte. Hovrätterna har dock tagit ställning i frågan, det skall dock sägas att hovrättsdomar inte har prejudikatsvärde, eftersom utslagen hade kunnat bli annorlunda i en högre rättsinstans. Hovrätternas domar är även svårare att komma i kontakt med då någon lika strukturerad sökning inte är möjlig.

### 4.7.1 Mora Morkarby

I en fastighetsplan<sup>49</sup> över före detta kvarteret Hållbusänget i Mora kommun beslutades att underhållsservitut skulle bildas. Fastighetsplanen överklagades hela vägen till regeringen som fastställde planen. Underhållsservitutet var en del av fastighetsplanen som ifrågasattes av fastighetsägarna, som ansåg att servitutet bara tillgodosåg personliga behov.

Lantmäteriverket meddelade i sitt yttrade<sup>50</sup> i samband regeringsprövningen följande synpunkter. *"Enligt LMV:s mening bör en fastighetsägares möjligheter att underhålla en byggnad i eller nära fastighetsgräns på ett eller annat sätt säkerställas. I det stora flertalet fall behövs ingen formell reglering. Och då saknas anledning att belasta fastighetsregistret med ett stort antal rättigheter "för säkerhets skull". I övriga fall får möjligheten säkerställas genom marköverföring eller servitut."*

### 4.7.2 Öckerö Röd

I domen HovR V Sv, avd 6, 1984–12–27, UÖ 64 framgår att underhållsservitut kan bildas. Domen överklagades inte. Till fastigheten 1:83 fördes mark från 1:52 så att hela bostadshuset på 1:83 hamnade på fastigheten. Ägaren av 1:52 medgav att den nya gränsen skulle dras en meter från bostadshusets vägg. Ägaren av 1:83 ville att gränsen skulle dras tre meter från bostadshuset. Om gränsen drogs som ägaren av 1:83 förordade skulle 1:52 bli mindre än vad byggnadsplanen medgav. Fastigheten 1:83 var redan mindre än planen medgav. Förrättningslantmätaren och FD beslutade att gränsen skulle dras tre meter från bostadshuset. Hovrätten upphävde tingsrättens dom och beslutade att gränsen skulle dras en meter från bostadshuset. Hovrätten framförde också att *"beträffande XX och medparters berättigade intresse av att fritt få tillträde till 1:52 för underhåll av sitt bostadshus föreligger förutsättningar för att tillgodose detta t ex. med ett fastighetsbildningservitut."* Förrättningslantmätaren bildade också ett servitut i den återförvisade förrättningen.

### 4.7.3 Söderköping Lagnö

Även i Göta HovR, avd 3, 1990-03-09, UÖ 3 framgår att underhållningsservitut kan bildas. Också denna dom lämnades utan överklagan. En bostadsbyggnad var uppför så att den i ena gavelpunkten tangerade fastighetsgränsen. Byggnaden var vinklad så att avståndet mellan den och gränsen långsamt ökade till 1,2 meter. Fastigheten

---

<sup>49</sup> Fastighetsplan, Hållbusänget

<sup>50</sup> Lantmäteriet (4)

byggnaden var belägen på hade beteckningen 1:52 och den angränsande fastigheten hade beteckningen 1:54. Hovrätten beslutade att gränsen skulle ändras så att marken på ett avstånd av 1,2 meter från byggnaden tillfördes 1:52, samt att 1:54 kompenstrades med annan mark. Hovrätten övervägde att bilda servitut istället för att genomföra en marköverföring, men man ansåg att *”med hänsyn till förhållandena på platsen är det inte tillräckligt med en servitutsrätt”*. Av svarandes argument torde anledningen till att servitutsrätt inte var tillräckligt bero på att en sådan inte skulle möjliggöra resning av byggnadsställning, till följd av placeringen av ett befintligt nätstaket. Gränsdragningen mellan när servitut och marköverföring är lämpligast är i sig en stor fråga som ligger utanför gränserna för detta examensarbete. Att en fastighetsägare tvångsvis kunnat tillsäkra sig mer mark från grannfastigheten efter att ha byggt i fastighetsgräns får dock sägas vara lite anmärkningsvärt.

### 4.7.4 Ulricehamn Rönnen

HovR V Sv, avd 1, 1980–12–23, UÖ 108 är ytterligare en dom där det framgår att underhållsservitut kan bildas. I samband med att kommunen byggde ut en gata uppstod nivåskillnader mellan gatufastigheterna Stadsägan 325+381 och bostadsfastigheterna Stadsägan 324 och Rönnen 7. Därför blev det nödvändigt att upprätta en stödmur i gränsen. För att kunna uppföra och i framtiden underhålla stödmuren bildades servitut. Av servitutstexten är det inte helt självklart var muren är belägen. Det resonemang som FD förde i samband med domen anger dock att *”muren är belägen i anslutning till gränsen mot tomtmark”*, vilket måste tolkas som att muren är belägen på gatufastigheten och att det därför är fråga om underhållsservitut. HD beviljade inte prövningstillstånd. Den klagande fastighetsägaren hade av logiska orsaker aldrig hävdat att underhållsservitutet var olämpligt på grund av rätten till underhåll skulle kunna säkras på något annat sätt. Något större prejudikatsvärde kan därför inte tillskrivas HD:s beslut. Fastighetsägaren argumenterade istället att det faktum att tillfart till fastigheten inte längre kunde ske från söder, gjorde fastigheten mindre lämpad för sitt ändamål. Detta argument övertygade inte någon instans och servitutet vann därmed laga kraft.

## 4.8 Nödvändighetservitut

I amerikansk rätt finns företeelsen easements of necessity, på svenska, nödvändighetservitut, dessa måste uppfylla följande kriterier<sup>51</sup>:

1. Tidigare gemensamt ägande av området för häskande och tjänande fastighet.
2. Överlåtelse av ett av områdena till ny fastighet och ny ägare.
3. Nödvändighet av ett servitut vid tidpunkten för överlåtelsen av ett av områdena till ny fastighet och ny ägare.
4. Fortsatt nödvändighet av servitut.

### Exempel

Person A äger från början en skogsfastighet 1, men bestämmer sig för att sälja ett mindre område med tillhörande stuga i mitten av fastigheten. Person A och person B

---

<sup>51</sup> Bruce, Ely, *The law of easements and licenses in land*, s 4-9

## Underhållsservitut

---

tecknar köpeavtal och fastigheten 2 bildas ur fastigheten 1. Något servitut för väg till Fastighet 2 bildas inte då parterna såg det som självklart.

Villkoren för ett nödvändighetsservitut uppfylls, person A ägde tidigare all mark för de två fastigheterna. Person B har förvärvat området som blivit den nya fastigheten 2. Utan vägen kan person B inte nyttja fastighet 2 och även om stugan skulle brinna ner och person B skulle sluta åka dit så är inte behovet av en väg för fastigheten mindre. Vägen är helt nödvändig för att fastigheten skall gå att nyttja.

Hur tillämbart är då nödvändighetsservitut på underhållsservitut, kan det finnas amerikanska nödvändighetsunderhållsservitut? Rimligen kan så vara fallet. Punkt ett och två är inget hinder. Punkt tre medför att anläggningen som man avser att underhållas måste ha funnits på plats före avstyckningen. Punkt fyra innebär att underhållsservitutet upphör vid en eventuell brand eller ifall anläggningen rivs. Beträffande punkt tre och fyra så har olika delstater har hanterat kravet på nödvändighet olika.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Bruce, Ely, *The law of easements and licenses in land*, s 4-9

## 5 Analys

### 5.1 Benämning

Är uttrycket underhållsservitut en lämplig benämning på företeelsen? Under inventeringen har alternativen utrymmesservitut, tillträdesservitut och beträdelsesservitut påträffats (se kapitel 3.3 ovan).

Dessa benämningar har dock svagheten att de inte beskriver företeelsen speciellt bra. Alla servitut tar upp utrymme och många servitut ger mer eller mindre rätt till tillträde för att nyttja anläggningar eller för att taga väg. Den givna invändningen mot detta resonemang är att det också är vanligt med underhållsmoment i olika typer av servitut för diverse olika anläggningar (se kapitel 2.3.1 ovan) och att underhållsservitut därför inte är en bättre benämning än tillträdesservitut eller beträdelsesservitut.

Fördelen med termen underhållsservitut är dock att den innefattar uttrycket underhåll och därför bäst beskriver vad det är som servitutet syftar till. Termerna tillträde och beträdelse är vidare och i sig så oprecis att de blir intetsägande. De förklarar inte varför tillträdet efterfrågas och intrycket blir därför att servitutet är mer omfattande än vad det i realiteten är.

### 5.2 Mer än bara underhåll

Förutom vid underhåll av byggnad kan det tänkas att man vill nyttja angränsande fastighet vid drift av anläggning, men också vid uppförandet och vid rivningen. Inget av begreppen faller inom underhåll och servitut bildade av dessa orsaker är alltså inte underhållsservitut.

Att uppföra och riva anläggningar har stora likheter båda åtgärderna är av mer kortvarig natur. Därför är det vanligare att denna typ av behov istället tillgodoses med någon form av nyttjanderätt än med servitut. Som det konstaterats tidigare (se kapitel 3.2.4 ovan) förekom enbart fem servitut som innefattade rätten att nyttja angränsande fastighet för att bygga en anläggning och inget för att riva. Då den belastade fastigheten kan ha ett stort intresse i att inte bli belastad över längre tid än nödvändigt och eftersom FBL-servitut inte låter sig tidsbegränsas på lämpligt sätt för att uppnå detta, (se kapitel 2.1.2 ovan) blir denna typ av servitut i regel inte lämpliga. Att efterfråga ett servitut för rivning torde i sig vara ovanlig då sakägande i regel inte har så lång framtidshorisont som ett sådant servitut många gånger skulle medföra. Därför är det logiskt att dessa typer av servitut är mycket ovanliga. De fem fall av servitut för uppförande av anläggning som påträffats var ju dessutom kombinerad med rätten att utföra underhåll, vilket gör att det helt saknas självständiga servitut med rätt att uppföra anläggning från angränsande fastighet.

Drift har ju däremot stora likheter med underhåll även om drift utförs oftare (se kapitel 2.2.1 ovan). Olämplighet till följd av att åtgärden bättre kan tryggas med nyttjanderätt och problem på grund av tidsbegränsning av behovet uppstår inte.

Därför skulle det inte vara allt för överraskande om driftsservitut var relativt vanliga, så är dock inte fallet. Enbart fyra servitut beträffande olika typer av växtlighet var eventuellt föremål för drift och inte bara underhåll (se kapitel 3.2.3). Samt att ett servitut för en träd- och buskplantering bedömdes vara ett underhållsservitut.

Anledningen till att servitut för drift är ovanliga i förhållande till dem för underhåll, är att de anläggningar som det bildas servitut av denna typ för, vanligen underhålls och inte driftas. Som det konstaterats tidigare i kapitel 3.11 ovan är det i regel byggnader som är anläggningen i fråga. Dessa behöver i oftast inte så mycket yttre drift.

Att servitut för gränsanläggningar som murar, staket och häckar inte är vanligare kan bero på att det normalt är svårare att uppnå båtnad i en förrättning om anläggningen som avser att driftas eller underhållas betingar ett allt för lågt värde.

### 5.3 Bildas underhållsservitut?

Som det konstaterats tidigare i kapitel 3.6 ovan bildas underhållsservitut i varierande mängd vid samtliga skånska lantmäterikontor (Landskrona exkluderat på grund av metoden för undersökningen). Malmös kommunala lantmäterimyndighet står för en så betydande del av den totala mängden underhållsservitut att de kraftigt påverkar all statistik som redovisar den totala mängden underhållsservitut.

Antalet underhållsservitut (1675 st.) är väldigt få relativt alla skånska byggnader som finns i fastighetsgräns. Därför kan det konstateras att underhållsservitut är en ovanlig förekomst.

Någon förklaring till varför mängden servitut fluktuerar på det vis som beskrivits i kapitel 3.7 ovan är svårt att finna. En möjlig hypotes är att information om möjligheten till att bilda underhållsservitut spreds under mitten av 90-talet. Någon indikation om att så skulle vara fallet har dock inte påträffats. Yttrandet i samband med fastighetsplanen i Mora (se kapitel 4.7.1 ovan) kom år 1999 och är därför för sent för att förklara utvecklingen.

Av kapitel 3.6 ovan framgår vid vilken typ av förrättningar underhållsservitut bildats. Till följd av Malmö kommunala lantmäterimyndighets stora antal underhållsservitut per förrättning, kan det konstateras att det även är vanligare att bilda underhållsservitut vid avstyckningsförrättningar vid denna myndighet, än i resten av Skåne.

### 5.4 Kan underhållsservitut bildas?

I kapitel 4 ovan undersöktes om möjligheten till att underhålla anläggning i fastighetsgräns kunde tillgodoses på något annat sätt. Om det existerade en allmän rättighet till att beträda grannfastigheten för att utföra underhåll på anläggning i fastighetsgräns, så skulle en sådan rättighet omöjliggöra bildande av underhållsservitut. Officialservituten skulle då inte kunna uppfylla kravet i FBL 7:1 om väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Beträffande

avtalsservitut så hade inte kravet i JB 14:1 på att den härskande fastigheten skall nyttja eller på annat sätt ta den tjänande fastigheten i anspråk kunnat uppfyllas. Detta då den allmän rättighet hade medför att någon ny rätt att nyttja eller ta i anspråk inte tillskapats.

I JB finns ingen sådan allmänrättighet bestämmelse även om det i samband med förarbetena till JB 3:7 övervägts att införa en sådan för 3D-fastigheter (se kapitel 4.2 ovan). Det faktum att lagstiftaren anset JB 3:7 behövlig är i sig ett starkt argument för att denne inte har haft för avsikt att tillskapa en sådan rätt på annat sätt. Det hade ju varit helt onödigt med en bestämmelse som ger rätt att under vissa förutsättningar nyttja angränsande fastighet för underhållsarbeten, om det var meningen att rätten exempelvis redan skulle finnas i JB 3:1:s skyldighet att visa skälig hänsyn.

Inte heller i byggnadslagstiftningen finns det någon sådan rättighet, då en skyldighet inte innebär en korresponderande rättighet (se kapitel 4.4 ovan).

Enklaste sättet att undvika hela frågan om underhållsservitut hade varit att inte bevilja bygglov för byggnader i gräns. Någon sådan prövning görs dock inte vilket är i överensstämmelse med lagstiftningen (se kapitel 4:5 ovan).

Den rättspraxis som finns på området är även om den inte är så omfattande entydig. Hovrätterna är överens om att underhållsservitut kan bildas (se kapitel 4.7 ovan). Lantmäteriet stöder denna linje dels genom sitt yttrande (se kapitel 4.7.1 ovan) dels genom vad som framgår ur handboken (se kapitel 4.2 ovan). Att få rättsfall påträffats tyder i sig på att det inte finns så många. I Skåne (Landskrona undantaget) har inget rättsfall missats, detta till följd av inventeringen. De förrättningar där underhållsservitut bildats som överklagats detaljstuderades och resultatet av denna studie återfinns i kapitel 3.13 ovan.

Eftersom det inte föreligger några hinder mot underhållsservitut, så kan dessa bildas såväl genom förrättning som genom avtal.

### **5.5 Hur skall en förrättningslantmätare agera?**

Hur skall då en förrättningslantmätare göra när en fastighetsgräns läggs så nära en anläggning att ett underhållsservitut skulle kunna bildas? Lantmäteriets rekommendation är att vara restriktiv med att bilda underhållsservitut och att istället bilda dem när problemet uppkommer (se kapitel 4.2 ovan). I ett yttrande har Lantmäteriet även framfört att man inte skall bilda underhållsservitut i onödan eftersom det belastar registret (se kapitel 4.7.1 ovan).

Ur Lantmäteriets uttalanden är två slutsatser möjliga att dra. Antingen anser Lantmäteriet att behovet av att säkra rättigheten genom ett underhållsservitut bara är av väsentlig betydelse så att kraven i FBL 7:1 uppfylls om fastighetsägarna efterfrågar ett sådant servitut. Alternativt att man alltid ska pröva om ett servitut är en onödig belastning för fastighetsregistret, trots att det finns behov av det för övrigt.

Den sista slutsatsen saknar lagligt stöd så därför förutsätts att det inte var så det var tänkt. Och att hävda att servitutet inte skulle vara av väsentlig betydelse på grund av att sakägaren inte efterfrågade servitutet före förrättningslantmätaren informerade om möjligheten, torde vara ett helt ohållbart argument när förrättningslantmätaren informerat om möjligheten och därigenom fått sakägarna att efterfråga ett underhållsservitut.

Vill förrättningslantmätaren bilda underhållsservitut i varje situation där det är möjligt ur fastighetsrättslig synvinkel så finns det därför inget egentligt hinder mot detta. Uttalandet i yttrandet och handboken är inget som binder en förrättningslantmätare av annan åsikt.

Vad som däremot binder förrättningslantmätaren är FBL 7:1 och dess krav på att servitutet skall vara av väsentlig betydelse, vilket underhållsservitut i regel är då rätten att underhålla anläggningar kan vara ytterst viktig och värdefull.

### 5.6 Servitutsformulering

Eftersom praxis varierar mycket och servitutskatalogen inte behandlar ämnet, (se kapitel 3.12 ovan) så har en rekommendation för servitutsformulering vid bildande av underhållsservitut tagits fram.

När en servitutsmening till ett underhållsservitut formuleras finns det ett antal saker att ta ställning till.

Hur noga skall objektet för underhållet anges? Räcker det att skriva byggnad eller skall man ange att det är träpanel på ett uthus, samt tillhörande hängrännor och andra utskjutande byggnadsdelar som skall underhållas? När beskrivningen blir för detaljerad är det lätt att missa saker och trassla till tillvaron i onödan. Vad händer när fasadmaterialet inte längre utgörs av träpanel på uthuset och vad händer om där finns ett fönster som behöver underhållas? Jo, servitutet behöver utökas vid en ny förrättning. Därför avråds från att ange en specifik del av en anläggning. Att bara skriva byggnad eller plank är bättre, även om det kan vara bra att veta vilken typ av byggnad som är aktuell. Därför är formuleringar som bostadshus, garage och uthus att föredra.

Hur skall åtgärden som tillåts i servitutet beskrivas? Ange underhåll och eventuellt drift om det finns behov av drift, vilket det inte behöver göra. Att lägga till reparation och andra tautologier bidrar inte med någon ny information och bör undvikas.

Vilket ändamål skall anges? Ett ändamål, för en typ av servitut förtydligat fastighetsregistret! Underhåll beskriver på bästa sätt vad servitutet syftar till, därför skall underhåll anges som ändamål.

Besluta om servitutet ska vara lokaliserat eller inte. Fördelen med att göra servitutet olokaliserat är att det kräver mindre av förrättningslantmätaren då något område inte



## Underhållsservitut

---

behöver bestämmas. Servitutet kan också formuleras innan det är helt säkert hur det skall utövas, till exempel i form av hur tillträde till platsen för underhållet skall ske. Dessa fördelar kan verka lockande men om servitutet istället görs lokaliserat blir belastningen mindre för tjänande fastighet, situationen blir tydligare för fastighetsägarna, samtidigt som det underlättar vid framtida fastighetsbildning. I den utsträckning det är möjligt bör därför underhållsservitut göras lokaliserade.

Om servitutet görs lokaliserat så kan det vara bra att tänka på hur härskande fastighetsägare får rätt att ta sig till det lokaliserade området. Förstås det indirekt av formuleringen, eller skall det förtydligas med ett rätt till väg?

Storleken på servitutsområdet är då en annan sak som måste bestämmas. Vad som är en lämplig bredd är något som varierar från fall till fall, höga hus behöver mer utrymme för att underhållas. Att ta till med fem meter kräver dock sin motivering. I kapitel 3.10 ovan redogörs för hur fördelningen ser ut mellan olika bredder på servitutsområdet, vilket kan vara till hjälp när beslut skall fattas i denna fråga.

Ta ställning till om det finns ett behov av att förtydliga hur fastighetsägarna skall agera mot varandra när servitutet nyttjas. Det finns i och för sig lagstiftning som delvis reglerar detta i JB 14:6 och 14:7 (se kapitel 2.1.1 ovan) men det kan vara bra att förtydliga för parterna.

Om många servitut skall bildas i samma förrättning och en lite längre formulering blir aktuell, bör det övervägas om inte servitutet skall delas upp så att en kortare skrivelse ligger löpande i beskrivningen. Den kortare formuleringen hänvisar då till en längre mer utförlig text som placeras i slutet på beskrivningen.

För att exemplifiera har tre exempel upprättat som kan tjäna som mall när underhållsservitut skall upprättas (se exempel A-C).

### Exempel A

<b>Nytt servitut</b>	<b>1284-000.A</b>
Ändamål	Underhåll
	Rätt att för underhåll av garage
	använda ett 2 meter brett område a.
Till förmån för	Torpet 1:2
Belastar	Torpet 1:3

### Exempel B

<b>Nytt servitut</b>	<b>1284-000.B</b>
Ändamål	Underhåll
	Rätt att underhålla garage.
Till förmån för	Torpet 2:2
Belastar	Torpet 2:3

## Underhållsservitut

---

### Exempel C

<b>Nytt servitut</b>	<b>1284-000.C</b>
Ändamål	Underhåll Servitutet upplåts enligt punkterna 1 och 2 nedan.
Till förmån för	Torpet 3:2
Belastar	Torpet 3:3

Ändamål: Underhåll  
Rätt att underhålla garage.

1. För servitutshavaren gäller
  - 1.1 Servitutshavaren har rätt att för underhåll av garage använda del av angränsande fastighet.
  - 1.2 Servitutshavaren är skyldig att vid underhållsarbetet iaktta största möjliga hänsyn till den tjänande fastigheten samt återställa marken i förut befintligt skick.
2. För ägaren av belastad fastighet gäller
  - 2.1 Fastighetsägaren får inte hindra eller försvåra åtkomsten till det aktuella garaget.

Exempel A är lokaliserat och bör väljas framför exempel B som är olokaliserat. Om man finner det nödvändigt att lämna servitutet olokaliserat har dock exempel B en lämplig utformning. Exempel C är uppdelat på två delar och passar därför bra om många servitut skall bildas i samma förrättning. Exempel C redogör också för hur grannarna skall agera mot varandra. Om mer precisa formuleringar efterfrågas kring hänsynstagandet mellan parterna, kan inspiration med fördel hämtas från Åke Uthas i förrättningsakt 1286-1614, se kapitel 3.12 ovan.

## 5.7 Grannemedgivande

I de situationer då grannemedgivanden är en mer utförlig utformade behövs det inte mycket merarbete för att de skall övergå till att också vara avtalsunderhållsservitut. (Inte för att det i någon egentlig mening krävs mycket arbete för att upprätta ett sådant annars heller, om parterna vill det.) Det är därför inte osannolikt att grannemedgivanden i vissa fall kan komma att utformas så omfattande att de blir servitut.

Om grannemedgivande mer allmänt medfört underhållsservitut hade antalet sådana kunnat öka kraftigt. En sådan situation hade dock kunnat innebära vissa problem i samband med överlåtelse av fastigheter om parterna inte var införstådda med att de upplät ett servitut och därför inte lät skriva in det i fastighetsregistret. (se kapitel 2.1.1 ovan)

Kunskapen om hur vanligt det är att grannemedgivandena är så omfattande att de de facto blir servitut är ganska begränsad eftersom ingen mer omfattande studie gjorts av saken. Av den enklare undersökning som ändå företagits kan det dock konstateras att det är förefaller ganska ovanligt. Med utgångspunkt från detta och att mängden avtalsunderhållsservitut är helt outredd är det vanskligt att dra några mer långtgående slutsatser.

### 5.8 Är systemet lämplig?

Hade behovet av att underhålla en anläggning i fastighetsgräns kunnat tillgodoses bättre på något annat sätt?

I Sverige är rätten för det mesta inte tryggad, vilket innebär att en granne kan vägra tillträde tills dess ett servitut bildats vid förrättning. Att underhållsåtgärden blir försenad upplevs säkert som ett problem för den som är i behov av att underhålla. Det faktum att förrättningskostnaden i en tvistig situation kan komma att bli höga och att den troligen kommer att få betalas helt av härskande fastighet, då denna är ensam om nyttan i servitutet upplevs säkert också som ett stort irritationsmoment. Vidare är det rimligt att anta att fastighetsägaren inte var medveten om rättsläget. En annan brist med gälland rätt är den asymmetri som råder i och med att det föreligger en skyldighet underhålla byggnader men ingen rättighet som möjliggör det.

Att den efterfrågade rättigheten vid varje förrättning och vid varje slutande av avtalservitut kan utformas så att den anpassas på ett lämpligt sätt för varje enskild situation, är i sig mycket flexibelt och en stor fördel med systemet.

En nackdel får dock sägas vara att så få servitut bildas och att få rättigheter att underhålla därmed säkras. Å andra sidan efterfrågas uppenbarligen inte att så sker i nuläget. Om allmänheten informerades om rättsläget skulle det dock kunna leda till att efterfrågan på underhållsservitut ökade mycket kraftigt. Lantmäteriet skapar därmed genom sin restriktiva syn på att bilda underhållsservitut ”för säkerhets skull” en krutdurk.

Ett annat alternativ hade varit att likt USA ha nödvändighetsservitut (se kapitel 4.8). Då hade fler rättigheter till underhåll av byggnad i fastighetsgräns varit tryggade än idag. För att veta om ett nödvändighetsunderhållsservitut existerade eller inte, skulle det då vara nödvändigt att känna till om fastigheterna har en gemensam ursprungsfastighet, när fastigheten bildades och när anläggningen uppfördes. Fastighetsbildningshistorian för området ifråga och fastigheterna ålder kan fastställas av lantmäterimyndigheterna och är i sig inget problem. Det kan dock beroende på fastigheternas historia bli fråga om omfattande utredningar. Hur gamla äldre anläggningar är, kan däremot vara svårare att säkerställa. Någon dokumentation över anläggningen som daterade ritningar behöver inte finnas och människorna som kände till dess ålder kan vara död sedan länge. Det blir då bara möjligt att uppskatta anläggningens ålder.

## Underhållsservitut

---

Nödvändighetservitutet är beroende av behovet av dem och kan därför gå förlorat om anläggningen försvinner. Detta kan dels vara ett praktiskt sätt att bli av med äldre överksamma servitut. De kan också vara en risk.

Eftersom det vid nödvändighetservitut krävs att det fanns ett behov av servitutet när den nya fastigheten bildades kommer nödvändighetservitut för underhåll bara att kunna uppstå när anläggningen redan finns på platsen. Detta faktum ihop med den arbetsinsats som behövs för att klarlägga om ett nödvändighetsunderhållsservitut de facto föreligger gör att det krävs mer arbete för att upprätthålla ett system med nödvändighetsunderhållsservitut än det nuvarande svenska systemet. Nödvändighetsunderhållsservitut är därför ingen bra lösning.

Ett andra alternativ är att införa en ny grannelagsrättslig bestämmelse i jordabalkens tredje kapitel, som ger rätt att beträda grannfastigheten för att underhålla en byggnad i fastighetsgräns som inte kan underhållas från den egna fastigheten. Svårigheten med en sådan bestämmelse är att utforma den på ett lämpligt sätt. En avvägning måste göras mellan hur stort intrång som kan tålas och hur stort intrång som krävs för att genomföra underhållet. Det är i grunden samma avvägning som gjordes vid förarbetena till JB 3:7 (se kapitel 4.2 ovan). Då ansåg man att bestämmelsen inte kunde göras mer omfattande än att rätten till tillträde skulle begränsas till situationer där behovet av tillträde klart överväger den skada och den olägenhet som tillträdet kan antas medföra. Med en ny lagparagraf blir flexibiliteten inte lika hög som med nuvarande system. Den stora fördelen blir dock att alla underhållsbehov för byggnader i fastighetsgräns tryggas.

Vad är då lämpligast? Nuvarande ordning fungerar utan problem, att underhållsservitut bara bildas i undantagsfall och inte oftare har dock lett till att det finns väldigt få underhållsservitut och väldigt många situationer där de skulle kunna bildas. Inom nuvarande lagstiftning skulle det vara möjligt att bilda underhållsservitut oftare och på så vis formellt säkra fler underhållsbehov. Det skulle dock ta mycket lång tid innan en större andel av alla byggnader i fastighetsgräns fick en säkrad underhållsrätt. Samtidigt som denna potentiellt mycket stora mängden arbete för lantmäterimyndigheterna i sig skulle vara olämplig. Eftersom en ny grannelagsrättslig bestämmelse på ett snabbt och enkelt sätt skulle komma tillrätta med problemet till det relativt låga priset av mindre flexibilitet, förordas denna lösning.

## 6 Slutsats

Underhållsservitut är den bästa benämningen på servitut där den härskande fastighetens ägare har rätt att nyttja den tjänande fastigheten för att utföra underhåll på den egna fastigheten från angränsande tjänande fastighet.

Det är möjligt att bilda underhållsservitut, något hinder existerar inte och de rättsfall som finns är enhälligt positiva. Relativt hur många byggnader som är belägna i eller nära fastighetsgränser är underhållsservitut dock ovanliga.

Lantmäteriet bör se över sin restriktiva syn på att bilda underhållsservitut och servitutskatalogen borde kompletteras med underhållsservitut för att på så vis underlätta för förrättningslantmätare som skall bilda underhållsservitut.

Idag registreras underhållsservitut under tio olika ändamål i fastighetsregistret. Det är nio för många. Alla underhållsservitut borde registreras med ändamål underhåll.

Det hade varit bäst att ersätta systemet med underhållsservitut med en allmän rätt till tillträde för underhåll av anläggning i fastighetsgräns. Då hade alla anläggningar fått sin rätt till underhåll säkrad och inte som idag bara ett litet fåtal.

## Underhållsservitut

---

## 7 Källförteckning

### Offentligt tryck

Prop. 1970:20. Jordabalk del A och B  
Prop. 1985/86:1. med förslag till ny plan- och bygglag  
Prop. 2002/03:116. Tredimensionell fastighetsindelning  
SOU 1996:87. Tredimensionell fastighetsindelning

### Litteraturförteckning

AB Svensk Byggtjänst, *Aff-definitioner 04*, Erlanders Gotab, 2003  
Bruce, Jon W., Ely, James W., *The law of easements and licenses of land*, Warren, Gorham & Lamont, inc, 1988  
Hillert, Sten, *Servitut*, tredje upplagan, Iustus Förlag, 1991  
Nilsson, Leif I., Sjödin, Eije, *Servitut: en handbok*, andra upplagan, Norstedts juridik, 2003  
Lantmäteriet (4) Yttrande Dnr 402-99-1117, 1999-05-10  
SWECO FM konsulterna, *definition och gränsdragning av begreppen drift, underhåll och investering*, SWECO FM konsulterna, 2006-10-27  
Zeteo, *Lagkommentar PBL 3:13*, 2007-01-01  
Zeteo, *Lagkommentar PBL 8:22*, 2007-01-01

### Handböcker

Lantmäteriet (3) *CD Fastighetsbildning, Handbok FBL*, Särskilda villkor för 3D-fastigheter, Gävle: Lantmäteriet, 2009-05-04  
Lantmäteriet (1), *Handbok JB Jordabalken*, Gävle, Lantmäteriet, 2009-05-04  
Lantmäteriet (2) *Servituts katalog, Handbok Fastighetsregistrering*, Gävle: Lantmäteriet, 2002-04-02

### Muntliga källor och e-post korrespondens

Mitchell, Birgitta, Arkitekt vid Bygglovavdelningen Stadsbyggnadskontoret Lund, 2009-11-06  
Sojdelius, Torsten, Fastighetsråd vid Fastighetsdomstolen över Skåne län, 2009-10-20

### Internet

Kristianstad kommun, <http://www.kristianstad.se/sv/Kristianstads-kommun/Objects1/SokSidaSiteSeeker/?quicksearchquery=grannemedgivande>, 2009-12-07

## Underhållsservitut

---

### Datafiler

Listor som erhållits från Anders Larsen på Lantmäteriet och som baseras på fastighetsregistret. Listorna är framtagna på så vis att sökning har skett efter alla servitut i Skåne län med ett vist ändamål. För ändamål och datum för sökningen se tabellen nedan.

Ändamål	Datum
Område	31-aug
Utrymme	31-aug
Underhåll	01-sep
Tillträde	09-sep
Byggnad	09-sep
Beträdelse	18-sep
Skötsel	18-sep
Plank	18-sep
Fasad	05-okt

### Rättsfall

NJA 2007 s. 120

HovR V Sv, avd 1, 1980-12-23, UÖ 108

HovR V Sv, avd 6, 1984-12-27, UÖ 64

Göta HovR, avd 3, 1990-03-09, UÖ 3

HovR:n över Skåne och Blekinge, avd 2:22, 2002-06-19, UÖ 2179, Mål nr Ö 453-02

HovR:n över Skåne och Blekinge, avd 2:23, 2004-03-18, Mål nr Ö 1781-03

Kristianstads tingsrätt, 1983-03-25, SF 36, F 111/82

Kristianstads tingsrätt, 1992-01-29, UF 3, F 5/91

Malmö tingsrätt, 1992-12-29, Mål nr F 4242-06

Malmö tingsrätt avd 1:4, 1992-12-30, UF 21 Mål nr 16-92

Malmö tingsrätt avd 1:1, 2000-11-29, Mål nr F 4667-00

Malmö tingsrätt avd 1:12, 2002-03-22, Mål nr F 4333-01

Malmö tingsrätt avd 2:22, 2008-12-01, Mål nr Ö 2703-08

### Förrättningsakter

Aktnummer, 1168-508

Aktnummer, 1278-1629

Aktnummer, 1280K-115/2004

Aktnummer, 1281K-9871

Aktnummer, 1284-635

Aktnummer, 1293-1657

### Fastighetsplaner

Hållbusänget, 1996-11-28, 2062-P264



## Bilaga 1 Förrättningsakter

Kolumnen nr innehåller antalet underhållsservitut i akten.

akt	nr	kommun	år	ändamål
1162-231	1	BROMÖLLA	1995	Byggnad
1272-369	1	BROMÖLLA	2003	Underhåll
1231-385	1	BURLÖV	2003	Område
1231-434	1	BURLÖV	2005	Tillträde
1168-24	2	BÅSTAD	1983	Byggnad
1168-332	2	BÅSTAD	1988	Byggnad
1168-508	1	BÅSTAD	1990	Byggnad
1168-625	1	BÅSTAD	1991	Byggnad
1168-634	1	BÅSTAD	1992	Byggnad
1278-1480	1	BÅSTAD	2004	Område
1278-1571	6	BÅSTAD	2006	Område
1278-1606	8	BÅSTAD	2006	Område
11-BÅS-562/81	1	BÅSTAD	1981	Tillträde
1168-109	1	BÅSTAD	1984	Tillträde
1278-1629	3	BÅSTAD	2006	Tillträde
1278-1662	11	BÅSTAD	2007	Tillträde
1278-1456	2	BÅSTAD	2004	Underhåll
1278-1552	1	BÅSTAD	2005	Utrymme
1285-735	1	ESLÖV	1993	Område
1283K-15648	3	HELSINGBORG	2003	Byggnad
1283K-15629	5	HELSINGBORG	2003	Område
1283K-14331	1	HELSINGBORG	1996	skötsel
1283K-12307	1	HELSINGBORG	1986	Tillträde
1283K-12294	3	HELSINGBORG	1986	Tillträde
1283K-12664	1	HELSINGBORG	1988	Tillträde
1283K-13574	2	HELSINGBORG	1992	Tillträde
1283K-13994	2	HELSINGBORG	1994	Tillträde
1283K-14754	1	HELSINGBORG	1998	Tillträde
1283K-14943	1	HELSINGBORG	1999	Tillträde
1283K-15324	1	HELSINGBORG	2002	Tillträde
1283K-12157	4	HELSINGBORG	1985	Underhåll
1283K-15281	1	HELSINGBORG	2001	Underhåll
1283K-15845	2	HELSINGBORG	2004	Underhåll
1293K-00/2	1	HÄSSLEHOLM	2000	Beträdelse
1183-312	1	HÄSSLEHOLM	1985	Byggnad
1183-608	2	HÄSSLEHOLM	1988	Byggnad
1183-687	1	HÄSSLEHOLM	1989	Byggnad
1183-672	2	HÄSSLEHOLM	1989	Byggnad
1183-836	1	HÄSSLEHOLM	1990	Byggnad
1293-1489	1	HÄSSLEHOLM	1997	Byggnad
1293-1657	1	HÄSSLEHOLM	1998	Byggnad
1293-1684	1	HÄSSLEHOLM	1999	Byggnad

## Underhållsservitut

---

1293K-02/242	1	HÄSSLEHOLM	2002	Byggnad
1293-1670	1	HÄSSLEHOLM	1998	Område
1293K-02/288	1	HÄSSLEHOLM	2002	Område
1293K-03/382	1	HÄSSLEHOLM	2003	Område
1293K-06/755	7	HÄSSLEHOLM	2006	Område
1293K-08/50	1	HÄSSLEHOLM	2008	Område
11-VIS-477/73	1	HÄSSLEHOLM	1973	Tillträde
11-NME-729	2	HÄSSLEHOLM	1979	Tillträde
11-NÅK-993	1	HÄSSLEHOLM	1980	Tillträde
1183-102	1	HÄSSLEHOLM	1983	Tillträde
1284-1051	61	HÖGANÄS	2004	Byggnad
1284-1209	1	HÖGANÄS	2006	Byggnad
1284-1260	56	HÖGANÄS	2007	Byggnad
1284-1266	1	HÖGANÄS	2007	Byggnad
1284-635	6	HÖGANÄS	1997	Underhåll
1284-650	21	HÖGANÄS	1997	Underhåll
1284-673	1	HÖGANÄS	1997	Underhåll
1284-678	7	HÖGANÄS	1997	Underhåll
1284-820	1	HÖGANÄS	2000	Underhåll
1284-868	1	HÖGANÄS	2001	Underhåll
1284-864	1	HÖGANÄS	2001	Underhåll
1266-861	1	HÖRBY	1997	Underhåll
1267-998	6	HÖÖR	2008	Underhåll
1276-688	1	KLIPPAN	1999	Område
11-KLI-992/75	13	KLIPPAN	1975	Tillträde
11-KLI-997/75	8	KLIPPAN	1975	Tillträde
11-KLI-1044/76	9	KLIPPAN	1976	Tillträde
11-RIS-1319	39	KLIPPAN	1976	Tillträde
11-KLI-1071/77	23	KLIPPAN	1977	Tillträde
11-KLI-1087/77	11	KLIPPAN	1977	Tillträde
11-KLI-1122/78	2	KLIPPAN	1978	Tillträde
1166-129	2	KLIPPAN	1985	Tillträde
1180-1408	1	KRISTIANSTAD	1991	Beträdelse
1180-2052	1	KRISTIANSTAD	1995	Beträdelse
1180-1826	2	KRISTIANSTAD	1993	Byggnad
1290K-3	1	KRISTIANSTAD	1998	Byggnad
1290K-422	1	KRISTIANSTAD	2001	Byggnad
11-KRI-2075/81	2	KRISTIANSTAD	1981	Tillträde
1180-1031	1	KRISTIANSTAD	1989	Tillträde
1290K-44	1	KRISTIANSTAD	1998	Underhåll
1290K-249	3	KRISTIANSTAD	1999	Underhåll
12-FUR-605	2	KÄVLINGE	1979	Underhåll
1282-764	1	LANDSKRONA	2001	Område
1282-741	2	LANDSKRONA	1998	Underhåll
1281K-8299	1	LUND	1983	Byggnad
1281K-9365	1	LUND	1994	Byggnad

Underhållsservitut

---

1281K-9430	1	LUND	1995	Byggnad
1281K-20062:C3491	9	LUND	2002	Byggnad
1281K-20331	2	LUND	2004	Byggnad
1281K-20308	1	LUND	2004	Byggnad
1281K-20062:C3491	2	LUND	2002	Husfasad
12-HÅL-327	1	LUND	1974	Område
1281K-9682	1	LUND	1998	Område
1281K-9631:C3336	1	LUND	1998	Område
1281K-9694	1	LUND	1998	Område
1281K-9871	1	LUND	2000	Område
1281K-20088	1	LUND	2002	Område
1281K-20178	2	LUND	2004	Område
1281K-20278	2	LUND	2004	Område
1281K-9533:C3278	1	LUND	1997	Tillträde
1281K-9863:C3431	1	LUND	2000	Underhåll
1281K-20423	5	LUND	2005	Underhåll
1281K-20691	1	LUND	2007	Underhåll
1281K-20743	1	LUND	2008	Underhåll
1281K-9494:C3260	1	LUND	1996	Utrymme
1281K-20470	1	LUND	2006	Utrymme
1280K-16/1980	18	MALMÖ	1980	Byggnad
1280K-8/1985	1	MALMÖ	1985	Byggnad
1280K-51/1987	1	MALMÖ	1987	Byggnad
1280K-154/1987	1	MALMÖ	1987	Byggnad
1280K-83/1987	2	MALMÖ	1987	Byggnad
1280K-166/1987	1	MALMÖ	1988	Byggnad
1280K-34/1988	2	MALMÖ	1988	Byggnad
1280K-9/1989	1	MALMÖ	1989	Byggnad
1280K-96/1989	1	MALMÖ	1989	Byggnad
1280K-193/1988	12	MALMÖ	1989	Byggnad
1280K-183/1989	1	MALMÖ	1989	Byggnad
1280K-67/1990	1	MALMÖ	1990	Byggnad
1280K-29/1992	1	MALMÖ	1992	Byggnad
1280K-72/1992	2	MALMÖ	1992	Byggnad
1280K-12/1992	1	MALMÖ	1992	Byggnad
1280K-15/1997	1	MALMÖ	1997	Byggnad
1280K-6/1997	19	MALMÖ	1997	Byggnad
1280K-26/1998	18	MALMÖ	1998	Byggnad
1280K-40/1998	2	MALMÖ	1998	Byggnad
1280K-43/1998	1	MALMÖ	1998	Byggnad
1280K-32/1999	100	MALMÖ	1999	Byggnad
1280K-35/1999	81	MALMÖ	1999	Byggnad
1280K-24/1999	1	MALMÖ	1999	Byggnad
1280K-31/1999	8	MALMÖ	1999	Byggnad

## Underhållsservitut

---

1280K-30/1999	6	MALMÖ	1999	Byggnad
1280K-85/2000	1	MALMÖ	2000	Byggnad
1280K-34/2000	20	MALMÖ	2000	Byggnad
1280K-66/2000	1	MALMÖ	2000	Byggnad
1280K-43/2001	2	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-51/2001	6	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-2/2006	30	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-38/2001	1	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-42/2001	26	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-8/2001	9	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-94/2001	5	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-2/2001	31	MALMÖ	2001	Byggnad
1280K-46/2002	7	MALMÖ	2002	Byggnad
1280K-82/2002	9	MALMÖ	2002	Byggnad
1280K-91/2002	4	MALMÖ	2002	Byggnad
1280K-119/2002	30	MALMÖ	2002	Byggnad
1280K-13/2002	2	MALMÖ	2002	Byggnad
1280K-55/2002	21	MALMÖ	2002	Byggnad
1280K-16/2003	39	MALMÖ	2003	Byggnad
1280K-6/2003	31	MALMÖ	2003	Byggnad
1280K-61/2003	56	MALMÖ	2003	Byggnad
1280K-101/2003	3	MALMÖ	2003	Byggnad
1280K-81/2003	15	MALMÖ	2003	Byggnad
1280K-115/2004	4	MALMÖ	2004	Byggnad
1280K-22/2004	19	MALMÖ	2004	Byggnad
1280K-48/2004	4	MALMÖ	2004	Byggnad
1280K-72/2004	21	MALMÖ	2004	Byggnad
1280K-133/2004	80	MALMÖ	2004	Byggnad
1280K-95/2004	67	MALMÖ	2004	Byggnad
1280K-116/2005	28	MALMÖ	2005	Byggnad
1280K-138/2005	23	MALMÖ	2005	Byggnad
1280K-21/2005	12	MALMÖ	2005	Byggnad
1280K-43/2005	1	MALMÖ	2005	Byggnad
1280K-33/2005	5	MALMÖ	2005	Byggnad
1280K-6/2005	6	MALMÖ	2005	Byggnad
1280K-37/2006	66	MALMÖ	2006	Byggnad
1280K-35/2006	2	MALMÖ	2006	Byggnad
1280K-40/2006	50	MALMÖ	2006	Byggnad
1280K-56/2007	16	MALMÖ	2007	Byggnad
1280K-13/2007	1	MALMÖ	2007	Byggnad
1280K-21/2007	1	MALMÖ	2007	Byggnad
1280K-102/2007	1	MALMÖ	2008	Byggnad
1280K-13/1997	1	MALMÖ	1997	Plank
1280K-85/1999	1	MALMÖ	1999	Plank
1280K-154/2005	2	MALMÖ	2006	Tillträde
1280K-18/2006	2	MALMÖ	2006	Tillträde

## Underhållsservitut

---

1280K-8/27	2	MALMÖ	2008	Tillträde
1280K-156/1984	1	MALMÖ	1984	Underhåll
1163-107	1	OSBY	1984	Byggnad
1273-769	1	OSBY	2002	Byggnad
11-OSS-1393/80	6	OSBY	1980	Tillträde
11-OSS-1425/81	16	OSBY	1981	Tillträde
11-OSS-1406/80	2	OSBY	1981	Tillträde
11-OSS-1423/81	10	OSBY	1981	Tillträde
1165-21	1	PERSTORP	1984	Byggnad
11-PES-1159/77	20	PERSTORP	1977	Tillträde
11-PES-1280/80	4	PERSTORP	1980	Tillträde
11-PES-1303/81	2	PERSTORP	1981	Tillträde
1181-616	1	SIMRISHAMN	1992	Beträdelse
1181-963	1	SIMRISHAMN	1994	Beträdelse
1291-1813	2	SIMRISHAMN	2005	Beträdelse
1291-1816	1	SIMRISHAMN	2005	Beträdelse
1291-2065	1	SIMRISHAMN	2007	Beträdelse
1181-93	2	SIMRISHAMN	1983	Byggnad
1181-19	1	SIMRISHAMN	1983	Byggnad
1181-24	1	SIMRISHAMN	1983	Byggnad
1181-191	1	SIMRISHAMN	1985	Byggnad
1181-303	1	SIMRISHAMN	1987	Byggnad
1291-1484	1	SIMRISHAMN	2005	Byggnad
1291-1299	2	SIMRISHAMN	1998	Område
1181-477	1	SIMRISHAMN	1989	Tillträde
1265-297	2	SJÖBO	1987	Byggnad
12-ÖRS-245	1	SKURUP	1954	Byggnad
1264-612	1	SKURUP	1997	Område
1264-853	1	SKURUP	2005	Område
12-VÄN-246	1	SKURUP	1978	Underhåll
1230-710	19	STAFFANSTORP	2005	Byggnad
1230-767	2	STAFFANSTORP	2006	Byggnad
1263-658	1	SVEDALA	2006	Område
1263-733	1	SVEDALA	2008	Område
1270-961	2	TOMELILLA	2004	Område
11-TOM-1519/77	1	TOMELILLA	1977	Tillträde
11-TOM-1750/80	1	TOMELILLA	1980	Tillträde
1160-180	1	TOMELILLA	1986	Tillträde
1287-1632	1	TRELLEBORG	1999	Byggnad
1287-1223	1	TRELLEBORG	1993	Tillträde
1287-645	1	TRELLEBORG	1988	Underhåll
1233-1052	2	VELLINGE	1998	Tillträde
1286-1554	1	YSTAD	2005	Beträdelse
1286-1568	1	YSTAD	2005	Beträdelse
12-HED-147	2	YSTAD	1982	Byggnad
1286-309	2	YSTAD	1987	Område

## Underhållsservitut

---

1286-958	1	YSTAD	1997	Område
1286-1158	1	YSTAD	2000	Område
1286-1176	1	YSTAD	2000	Område
1286-1808	1	YSTAD	2008	Tillträde
12-YSS-85	30	YSTAD	1972	Underhåll
12-VAL-486	1	YSTAD	1979	Underhåll
1286-164	1	YSTAD	1985	Underhåll
1286-1614	1	YSTAD	2007	Utrymme
1286-354	2	YSTAD	1988	Väg
1277-484	1	ÅSTORP	2004	Byggnad
1292-1469	1	ÄNGELHOLM	2002	Beträdelse
1292-2014	3	ÄNGELHOLM	2008	Byggnad
1292-1565	1	ÄNGELHOLM	2003	Område
1292-1584	1	ÄNGELHOLM	2004	Område
1292-1873	1	ÄNGELHOLM	2007	Område
11-BAR-1343	2	ÄNGELHOLM	1979	Tillträde
1292-1753	1	ÄNGELHOLM	2006	Tillträde
1292-1969	1	ÄNGELHOLM	2008	Underhåll
1257-830	17	ÖRKELLJUNGA	2007	Tillträde
1121-233	1	ÖSTRA GÖINGE	1990	Beträdelse
1121-276	1	ÖSTRA GÖINGE	1991	Beträdelse
1121-327	1	ÖSTRA GÖINGE	2002	Område
1256-685	2	ÖSTRA GÖINGE	2007	Tillträde