

# **Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt**

Daniel Johansson

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola

ISRN/LUTVDG/TVLM/11/5239 SE

copyright © Daniel Johansson

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund  
ISRN/LUTVDG/TVLM/11/5239 SE

## **Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt**

Comparison between easement, joint facility and  
utility easement

---

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

Daniel Johansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds  
Universitet

Inger Magnusson, Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Skövde  
Kommun

**Examinator/Examiner:**

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Anna Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Maja Hansson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Jämförelse, Officialservitut, Gemensamhetsanläggning, Ledningsrätt, Avtalsservitut

**Keywords:**

Comparison, Servitude, Joint facility, Utility easement, Easement

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

## Abstract

What does easements, joint facilities and utility easements mean for the property owners who are involved in them? The purpose of this paper is to illustrate how the property owners affects and how the rights regulates in the Real property formation act, Utility easement and joint facilities act.

The methods that have been used to collect facts, and to illustrate the differences, are interviews and a study on 3 different cases. All persons who have been interviewed have different backgrounds. That results in many different points of views on the subject. The facts that the interviews resulted in then turn in to the cases that shows on different problems and solutions with help from the different rights.

By studying the different rights you can draw the conclusion that they have a lot of differences, but they also have a lot of similarities. The main principle for all the rights is that the property owner should be in the same position financially after the creation of the rights.

The property owner has the strongest position in the easements because there is no possibility to use coercive measurement. It only takes an agreement to create an easement. All the other rights have coercive measurement. Joint facilities and utility easements also have the possibility to use compulsory purchase, if there is a general interest and if the damage is big on the encumbered property. The property owners have a stronger position in servitude and easements because there is no coercive measurement.

The property owner has the possibility to affect all of the rights, but the possibility is weakest in utility easements and strongest in easements.

In some rights there is a possibility to get the emolument on a yearly basis. The other alternative is to get the emolument in a onetime payment. It could be better for the property owner to get the money on a yearly basis because it's easier to decide the right compensation that way. The rights with that possibility is easements and servitudes who is created by 49§ Joint facility act on an existing road.

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

## Sammanfattning

Vad innebär de olika rättigheterna officialservitut, avtalsservitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt för de fastighetsägare som är berörda av rättigheterna? Syftet med examensarbetet är att åskådliggöra hur fastighetsägaren drabbas samt hur rättigheterna regleras i fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen.

De metoder som används för att få fram fakta och visa på skillnader mellan rättigheterna är intervjuer samt en fallstudie med 3 olika fall. De personer som intervjuats har olika bakgrund vilket medför att de kommer med olika synpunkter som sedan arbetats in i rapporten. De fakta och synpunkter som framkommit genom intervjuerna har sedan använts för att konstruera de olika fallen som visar på problem och lösningar med hjälp av de olika rättighetsformerna.

Genom att studera de olika rättigheterna kommer man fram till att de skiljer sig på många punkter men det finns även en hel del likheter. Huvudprincipen för samtliga rättigheter är att ägaren till fastigheten som ska belastas av rättigheten ska ha en ekonomisk oförändrad ställning efter det att anläggningen har uppförts.

Fastighetsägaren har starkast ställning vid avtalsservitut eftersom att det inte finns några tvångsmöjligheter där utan det som krävs för att ett avtalsservitut ska upprättas är en överenskommelse. De andra rättigheterna har alla tvångsmöjligheter. Vid gemensamhetsanläggning och ledningsrätt finns även möjlighet att vid allmänt intresse lösa hela fastigheten om synnerligt men uppstår. Officialservitut är alltså ett starkare skydd för fastighetsägaren jämfört med ledningsrätt och gemensamhetsanläggning då denna möjlighet inte finns.

Fastighetsägaren har möjlighet att påverka rättigheten vid samtliga rättighetstyper men möjligheten är svagast vid ledningsrätt och starkast vid avtalsservitut.

Inom vissa rättigheter finns en möjlighet att ta ut ersättningen i ett årligt belopp istället för en engångsersättning. Detta kan vara fördelaktigt för fastighetsägaren då det är lättare att ersättningen blir felbestämd vid en engångsersättning. De rättigheter som har denna möjlighet är avtalsservitut och om servitut bildas enligt 49 § AL på befintlig väg.

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---



## Förord

Idén till detta examensarbete tog sin början under våren 2011 när jag fick ett mail från Inger Magnusson där hon berättade om ett förslag till examensarbete som de hade kommit fram till på Lantmäteriet i Skövde. Arbetet inleddes under hösten 2011 och då kändes ämnet ogreppbart och stort. Men nu när arbetet är klart och mitt slutmål är uppnått känns det skönt att allt arbete har gett resultat.

Det är två personer som jag vill tacka extra mycket och det är min handledare Fredrik Warnquist på avdelningen fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola samt Inger Magnusson på Lantmäteriet i Skövde. Båda har hjälpt mig mycket och tagit sig tid och kommit med nyttiga synpunkter på arbetet.

Jag vill även tacka alla på lantmäteriet i Skövde för all hjälp och då Peter Nyström i synnerhet som har låtit mig få en arbetsplats under hösten där jag kunnat komma åt allt material jag behövt.

Jag vill även tacka alla som ställt upp på att bli intervjuade.

Det är med blandade känslor som jag nu lämnar studietiden i Lund för att röra mig vidare ut i arbetslivet. Det har varit 5 fantastiska år och jag kommer sakna L07.

Tack så mycket.

Skövde 2011-12-08

*Daniel Johansson*

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

## Förkortningar

### Lagar m.m.

AL Anläggningslag (1973:1149)

ExL Expropriationslag (1972:719)

FBL Fastighetsbildningslag (1970:988)

FL Förvaltningslag (1986:223)

IM Inskrivningsmyndigheten

JB Jordabalk (1970:994)

LBJ Lag (1995:1649) om byggande av järnväg

LL Ledningsrättslag (1973:1144)

MB Miljöbalk (1998:808)

PBL Plan- och bygglag (2010:900)

SFL (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

VägL Vägslag (1971:948)

HD Högsta domstolen

SOU Sveriges Offentliga Utredningar

## Innehåll

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt.....	3
Comparison between easement, joint facility and utility easement .....	3
Abstract.....	5
Sammanfattning .....	7
Förord.....	9
Förkortningar .....	11
1 Inledning .....	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte .....	17
1.3 Metod .....	17
1.3.1 Litteraturstudie .....	17
1.3.2 Intervjuer .....	17
1.3.3 Fallstudie.....	17
1.4 Avgränsningar.....	18
1.5 Felkällor .....	18
1.6 Disposition .....	18
Kapitel 2 - Servitut.....	18
Kapitel 3 - Gemensamhetsanläggning .....	18
Kapitel 4 - Ledningsrätt .....	18
Kapitel 5 – Sammanfattning Servitut, Gemensamhetsanläggning och Ledningsrätt .....	19
Kapitel 6 – Jämförelse mellan officialservitut och gemensamhetsanläggning ...	19
Kapitel 7– Jämförelse mellan avtalservitut och ledningsrätt.....	19
Kapitel 8 – Intervju .....	19
Kapitel 9 – Fallstudie .....	19
Kapitel 10 – Diskussion .....	19
1.7 Målgrupp.....	19
2 Servitut.....	21
2.1 Allmänt .....	21
2.2 Bildande av servitut .....	21
2.2.1 Krav för att kunna bilda ett servitut .....	21
2.2.1.1 Servitutsrekvisiten.....	22
2.2.1.2 Förrättning.....	22
2.2.1.3 Utförande .....	23
2.3 Ersättning Officialservitut.....	23
2.4 Avgift/vederlag avtalservitut .....	24
2.5 Drift och Underhåll .....	24
2.6 Ändring och upphävning av befintligt servitut .....	25
2.6.1 Nytt utövningsområde.....	25
2.6.2 Servituts upphävande .....	26
2.6.3 Vad händer med servitutet vid fastighetsbildningsåtgärder? .....	26

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

2.6.3.1 Avstyckning .....	27
2.6.3.2 Klyvning.....	27
2.6.3.3 Sammanläggning.....	27
2.7 Fastighetsbildningsbeslut .....	28
2.8 Vad innebär det för markägaren när ett servitut läggs på dennes mark? .....	29
2.9 Vad innebär det för markägaren när ett servitut upplåts på annans mark? .....	30
2.10 Vad innebär begreppen?.....	31
3 Gemensamhetsanläggning .....	33
3.1 Allmänt .....	33
3.2 Bildande av gemensamhetsanläggning .....	33
3.2.1 Krav för att kunna bilda gemensamhetsanläggning .....	34
3.3 Ersättning .....	35
3.4 Drift och underhåll .....	36
3.4.1 Förvaltningsformer.....	36
3.4.2 Delägarförvaltning .....	36
3.4.3 Föreningsförvaltning .....	37
3.4.4 Kostnadsfördelning .....	37
3.4.4.1 Drift.....	38
3.4.4.2 Underhåll.....	39
3.5 Ändring av befintlig gemensamhetsanläggning.....	39
3.5.1 Nytt utövningsområde.....	40
3.5.2 Ny fastighet.....	40
3.5.3 Fastighet lämnar .....	40
3.5.4 Vad händer med gemensamhetsanläggningen vid fastighetsbildningsåtgärder .....	40
3.5.4.1 Fastighetsreglering .....	41
3.5.4.2 Klyvning/ Avstyckning .....	41
3.5.4.3 Sammanläggning.....	41
3.6 Anläggningsbeslutets innehåll .....	41
3.7 Vad innebär det för markägaren när en gemensamhetsanläggning vill ha din mark?.....	43
3.8 Vad innebär det för en ägare vars fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning .....	44
3.9 Vad innebär begreppen?.....	45
4 Ledningsrätt .....	47
4.1 Allmänt .....	47
4.2 Bildande av Ledningsrätt .....	48
4.2.1 Krav för att kunna bilda ledningsrätt .....	48
4.2.1.1 Koncession.....	50
4.3 Ersättning .....	51
4.3.1 Omvandling till ledningsrätt .....	52
4.4 Drift och underhåll .....	52
4.5 Ändring av befintlig ledningsrätt .....	53
4.5.1 Ledningsrättens upphävande.....	53
4.5.2 Vad händer med ledningsrätten vid fastighetsbildningsåtgärder .....	53
4.6 Ledningsbeslut .....	54

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

4.7	Vad innebär det för markägaren när en upplåtelse av ledningsrätt sker?.....	56
4.8	Vad innebär begreppen?.....	57
5	Sammanfattning servitut, ..... gemensamhetsanläggning och ledningsrätt.....	59
6	Jämförelse mellan officialservitut och gemensamhetsanläggning .....	63
6.1	Allmänt .....	63
6.2	Skillnader i lagen .....	63
6.2.1	Bildandet .....	63
6.2.2	Markåtkomst .....	63
6.2.3	Villkor .....	64
6.3	Kostnader .....	65
6.4	Ersättning .....	66
6.4.1	Ersättning av skador AL, FBL och LL.....	68
6.6	Förvaltning .....	70
6.6.1	Lagskillnader.....	70
6.7	Vad innebär skillnaden för markägaren? .....	70
6.8	För- och nackdelar .....	72
7	Jämförelse mellan ledningsrätt och avtalservitut.....	75
7.1	Allmänt .....	75
7.2	Skillnader i lagen .....	75
7.2.1	Bildandet .....	75
7.2.2	Markåtkomst .....	77
7.2.3	Villkor .....	78
7.3	Kostnader .....	79
7.4	Ersättning .....	80
7.4.2	Engångsbelopp.....	81
7.5	Förvaltning.....	81
7.6	För- och nackdelar .....	83
8	Intervju.....	85
8.1	Gemensamhetsanläggningar .....	85
8.2	Officialservitut och Avtalservitut .....	86
8.3	Ledningar .....	88
9	Fallstudie.....	91
9.1	Metod .....	91
	Fall 1 Servitut eller gemensamhetsanläggning .....	91
	Fall 2 Avtalservitut eller ledningsrätt .....	95
	Fall 3 Officialservitut eller gemensamhetsanläggning.....	99
10	Diskussion.....	103
11	Referenser .....	107
11.1	Tryckta källor.....	107
11.2	Mailkorrespondens.....	107
11.3	Muntliga källor.....	107
11.4	Lagstiftning .....	108
Bilaga 1	– Intervjufrågor och enkäter .....	109
	Frågor om officialservitut och gemensamhetsanläggning till lantmätare .....	109
	Frågor om avtalservitut och ledningsrätt till ledningsägare .....	112

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

Frågor om avtalsservitut och ledningsrätt till markägare.....	113
Frågor om servitut och gemensamhetsanläggning till markägare.....	113

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---



# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

## 1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att redogöra för skillnaderna mellan officialservitut och gemensamhetsanläggningar samt avtalsservitut och ledningsrätt. Anledningen till att arbetet handlar om detta är att frågan dyker upp ofta på lantmäterikontoren runt om i landet. Fastighetsägarna är osäkra vad som gäller i de respektive fallen. Det händer att man som fastighetsägare får en rättighet som antingen hör till ens mark eller är belägen på den egna fastigheten utan att man egentligen vet vilka skyldigheter och möjligheter som följer med rättigheten.

## 1.3 Metod

För att komma fram till skillnader och likheter mellan de olika rättigheterna har tre olika metoder använts. Detta för att få många olika synvinklar på frågan samt för att kunna åskådliggöra det tydligt i rapporten.

### 1.3.1 Litteraturstudie

En litteraturstudie ligger till grund för de första delarna i rapporten som handlar om rättigheterna var för sig. Den litteratur som främst har använts är de olika handböckerna för lagarna i respektive område samt den faktiska lagtexten. Det är alltså Handbok FBL, Handbok AL och Handbok LL som har studerats. Fakta har även hämtats från ytterligare några böcker inom området.

### 1.3.2 Intervjuer

Intervjuer har gjorts med ett flertal personer som har olika roller kring de olika rättigheterna som rapporten behandlar. Intervjuerna har mestadels skett via telefon och mail. De som intervjuats är lantmätare från olika delar av Sverige som arbetar både statligt och kommunalt. Sedan har två markägare intervjuats som har gett sin syn på de rättigheter som deras fastigheter berörs av. Intervjuer har även skett med ordförande i två olika samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar. Och till sist har personer som jobbar på elbolag fått ge sina synpunkter kring ledningsrätt och avtalsservitut.

### 1.3.3 Fallstudie

En fallstudie har använts för att kunna visa på exempel där problem uppstår och hur de olika rättigheterna behandlar problemet. Fallstudien kan även ge en överblick över de olika rättigheterna och kanske även ge en vägledning i hur olika fall bör hanteras på bästa sätt för de olika inblandade. Fallstudien består av 3 fall där varje fall är

konstruerat så att något problem uppstår. Sedan följer exempel på hur man kan lösa problemet med de olika rättigheterna.

#### **1.4 Avgränsningar**

Rapporten är skriven efter aktuell lagstiftning. Avgränsningarna är gjorda på så vis att frågorna som rör fastighetsägarna är prioriterade, i många fall är det nödvändigt att ta med stycken som beskriver hur andra aktörer på marknaden upplever saken men tanken är att texten i så hög grad som möjligt ska avgränsas till fastighetsägarfrågor.

#### **1.5 Felkällor**

Det finns alltid en risk att fel infinner sig när man gör intervjuer och andra undersökningar. I vissa grupper har bortfallen på svar varit större än önskvärt men de svar som kommit in har pekats i samma riktning och från de svar som har kommit in har troliga slutsatser dragits.

I och med att de fallen som redovisas i fallstudien är konstruerade för att visa prov på vissa problem finns alltid risken att något fall inte kommer med som egentligen är väsentligt samt att valet av fall kan göra att en rättighet framstår som bättre i förhållande mot någon annan.

#### **1.6 Disposition**

Rapporten är upplagd så att de första kapitlen behandlar de olika rättigheterna var för sig för att ge en teoretisk bild av vad som gäller. Sedan följer en jämförelse mellan officialservitut och gemensamhetsanläggning samt avtalsservitut och ledningsrätt. Efter det följer resultatet av de intervjuer som har genomförts. Sedan avslutas resonemanget med fallstudien.

#### **Kapitel 2 - Servitut**

Kapitlet beskriver teorin bakom begreppet servitut för att ge bakgrundskunskaper inför jämförelsen. Kapitlet behandlar både officialservitut och avtalsservitut.

#### **Kapitel 3 - Gemensamhetsanläggning**

Kapitlet beskriver teorin bakom begreppet gemensamhetsanläggning för att ge bakgrundskunskaper inför jämförelsen.

#### **Kapitel 4 - Ledningsrätt**

Kapitlet beskriver teorin bakom begreppet ledningsrätt för att ge bakgrundskunskaper inför jämförelsen.

### **Kapitel 5 – Sammanfattning Servitut, Gemensamhetsanläggning och Ledningsrätt**

Här görs en kort sammanfattning av de olika rättigheterna och vad de innebär för den enskilda fastighetsägaren

### **Kapitel 6 – Jämförelse mellan officialservitut och gemensamhetsanläggning**

Detta kapitel består av en jämförelse mellan rättigheterna som ska visa på likheter och skillnader. Kapitlet tar även upp fördelar och nackdelar med respektive rättighet i förhållande till varandra.

### **Kapitel 7– Jämförelse mellan avtalsservitut och ledningsrätt**

Detta kapitel består av en jämförelse mellan rättigheterna. Kapitlet visar skillnader och likheter samt fördelar och nackdelar.

### **Kapitel 8 – Intervju**

Här redovisas svar från intervjuerna och de enkäter som skickats ut.

### **Kapitel 9 – Fallstudie**

Fallstudien visar på olika problem som kan uppstå kring frågor som rör dessa rättigheter. Fallen redogör för problem och möjliga lösningar för att få en vägledning i andra fall som kan uppstå.

### **Kapitel 10 – Diskussion**

I kapitlet så analyseras de olika rättigheternas fördelar och nackdelar samt en analys av rapportens resultat.

#### **1.7 Målgrupp**

Rapportens målgrupp är större fastighetsägare som är insatta i fastighetsfrågorna som rör deras fastighet. Rapporten kan även vara av intresse för lantmäteristudenter som vill lära sig om skillnader och likheter mellan de olika rättigheterna som rapporten tar upp.

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

## 2 Servitut

### 2.1 Allmänt

När en fastighet bildas genom en Lantmäteriförrättning görs en bedömning om fastighetens lämplighet. Om fastigheten saknar vissa attribut som krävs för att fastigheten ska kunna utnyttjas för sitt ändamål måste dessa säkras på något sätt. För att en bostadsfastighet ska anses vara lämplig behöver den tillgång till bland annat väg, vatten och avlopp. Dessa attribut varierar beroende på fastighetens ändamål. Attributen säkras genom att man i en förrättning bildar ett servitut för varje ändamål som saknas. Servitut innebär att man ger en fastighet (härskande fastigheten) rätt att utnyttja en annan fastighet (tjänande fastigheten) för att tillgodose de attribut som den härskande fastigheten saknar. Rättigheten gäller alltså mellan fastigheterna och inte mellan fastighetsägarna, detta innebär att rättigheten kvarstår vid ägarbyte och den gäller i obegränsad tid. Officialservitut kan dock vara tidsbegränsat, en fastighet kan till exempel erhålla rätt till utfart till dess att gata är utbyggd enligt gällande detaljplan. När lantmäterimyndigheten bildar officialservitut behöver inte fastighetsägarna vara överens utan servitutet kan bildas tvångsvis. Själva bildandet av servitutet är en fristående åtgärd i förrättningen.

Den andra typen av servitut är avtalsservitut som upprättas genom ett avtal mellan fastighetsägarna<sup>1</sup>. När de är överens så kan en ansökan skickas in till inskrivningsmyndigheten som registrerar avtalsservitutet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Fastighetsägarna behöver inte heller vara överens om att skriva in ett avtalsservitut utan det räcker att den ena parten vill göra det. Man registrerar avtalsservituten för att de ska följa med fastigheten vid ett ägarbyte. Man får inte avtala hur man vill utan avtalet ska bland annat främja en ändamålsenlig markanvändning. Vid upprättandet av ett avtalsservitut har ägaren till den tjänande fastigheten en stark ställning då ett avtalsservitut inte kan upprättas genom tvång.

### 2.2 Bildande av servitut

#### 2.2.1 Krav för att kunna bilda ett servitut

Servitutsbildning är en form av fastighetsbildning och därmed ska reglerna i 3 kap. 1 § FBL tillämpas för både härskande och tjänande fastighet. Efter att man provat villkoren i 3 kap så ska man kontrollera att även villkoren i kapitel 5 och kapitel 7 är uppfyllda. Bildandet av officialservitut kan ske både frivilligt och tvångsvis. Villkoren i dessa kapitel är högt ställda, det femte kapitlet är dock dispositivt. De attribut som krävs för att en fastighet ska kunna uppfylla sitt ändamål ska tillförsäkras rättsligt så att fastigheten inte riskerar att gå miste om rättigheten längre fram i tiden. När det gäller upprättandet av avtalsservitut krävs enligt 14 kap. 5 § JB att servitut ska upplåtas skriftligt av den tjänande fastighetens ägare och samtliga inblandade fastigheter ska anges såväl som ändamålet med upplåtelsen. Om dessa krav inte

---

<sup>1</sup> 14 kap. 1 § JB

uppfylls har avtalet inte verkan som servitut. Bestämmelserna i 14 kap. 5 § JB gäller för servitut som tillkom efter 1972 vilket regleras i övergångsbestämmelserna i 34 §§ ff. JP. Detta medför att servitut som inte uppfyller alla formkrav ändå kan vara giltiga om de upprättades innan 1972.

När servitut bildas är det nödvändigt att servitutsbeslutet innehåller en noggrann utformning där område för servitutets utövning i allmänhet anges och dess gränser bestäms mer ingående<sup>2</sup>. Detta bör man göra för att undvika framtida tvister mellan sakägarna.

### 2.2.1.1 Servitutsrekvisiten

För att ett servitut ska kunna bildas krävs att ett antal rekvisit är uppfyllda. De rekvisit som står angivna i jordabalkens 14 kap. 1 § gäller för både avtals- och officialservitut. Rekvisit som nämns här är bland annat *ändamålsenlig markanvändning*, *stadigvarande betydelse* och *i visst hänseende* (se begrepp nedan). I 5 kap. 4 § FBL finns det så kallade båtnadsvillkoret som säger att fördelarna ska överväga nackdelarna som regleringen medför, denna paragraf är dock dispositiv och kan alltså lämnas därhän om samtliga fastighetsägare medger det. Båtnadsvillkoret tar även hänsyn till kostnader för åtgärden vilket gör att det är ett hårdare krav än att servitutet endast ska uppfylla den ändamålsenliga markanvändningen. Ytterligare ett villkor för servitutsbildning är att servitutet ska vara av väsentlig betydelse enligt 7 kap. 1 § FBL. Detta borde praktiskt sett innebära att servitutet ska skapa ett positivt värde för fastigheten. Villkoret är en skärpning av kraven i jordabalken och 5 kap. 4 § FBL att fastighetsregleringen ska medföra en lämpligare fastighetsindelning eller en mera ändamålsenlig markanvändning som medför att fördelarna uppväger de kostnader kommer till följd av regleringen (båtnadsvillkoret). Denna bestämmelse kan inte efterges även om ägaren till den tjänande fastigheten är med på servitutsbildningen, detta för att undvika att onödiga och betydelselösa servitut bildas. Om servitutsrekvisiten i 14 kap 1 § JB är uppfyllda kan fastighetsägarna alltid upprätta ett avtalsservitut i dessa fall.

### 2.2.1.2 Förrättning

Både ägaren till härskande och tjänande fastighet har rätt att ta initiativ till en ansökan om servitutsbildning. Ägaren till den tjänande fastigheten kan dock inte söka ensam då servitutet som ska bildas måste innebära en förbättring av den sökandes fastighet 5 kap. 5 § FBL. Ett officialservitut bildas genom en lantmäteriförrättning. Förrättningen kan antingen innefatta flera åtgärder eller endast en servitutsbildning.

I förrättningen ska det göras en lämplighetsprövning som ska anknyta till fastighetens ändamål. Lantmäterimyndigheten måste alltså alltid ta reda på vad fastigheten ska användas till för att kunna göra en riktig bedömning av lämpligheten. Det är sakägarna själva som anger ändamålet.

---

<sup>2</sup> prop 1969:128 s. B 546

### 2.2.1.3 Utförande

När lantmäterimyndigheten bestämmer att tillträde kan ske är det dags att utföra de anläggningar som krävs för att kunna utöva servitutet. Men först måste fastighetsbildningsbeslutet vinna laga kraft. Kostnaden för att utföra anläggningen betalas av den härskande fastigheten om han ensam kommer att utnyttja anläggningen. Är det flera fastigheter som ska utnyttja servitutet får de avtala om hur kostnaderna ska fördelas mellan varandra. Om officialservitutet avser en anläggning som anlagts genom servitutsrätt av ytterligare en härskande fastighet kan denna fastighet få ersättning enligt 5kap. 12 § FBL för pengar som lagts ner i anläggningen. Anläggningen som uppförts genom servitutsrätten blir fastighetstillbehör till den härskande fastigheten.

## 2.3 Ersättning Officialservitut

När ett officialservitut bildas genom en förrättning tas ett ersättningsbeslut enligt 5 kap 2 § FBL i samtliga fall utom vid avstyckning. Avstyckningen sker antingen i egen regi eller så har man gjort upp om köpeskillingen innan förrättningen. Ersättningen som fastighetsägaren till den tjänande fastigheten erhåller ska betalas som ett engångsbelopp. Det går dock enligt samma paragraf att dela upp betalningen på max fem år. När det gäller officialservitut finns det dock ett undantag där man kan ha årliga betalningar som kommenteras nedan. Detta undantag gäller om officialservitut bildas för befintlig väg. Dessa bestämmelser finns i 49 § AL och de hänvisar till 50a § AL som säger att man kan besluta om ett engångsbelopp som ersättning för rättigheten men möjligheten finns även att bestämma att ersättningen ska utges som ett årligtbelopp i förskott. Det årliga beloppet är en slitageersättning, man måste dock kunna räkna in marknadsvärdesminskningen i beloppet.

För en fastighetsägare som har en befintlig väg på sin fastighet kan det vara en stor fördel att få ersättningen årligen istället för en större engångssumma. Denna fördel är tydlig då vägen redan är utförd så det behövs inga stora belopp vid utförandet och de kostnader som vägen medför är underhållskostnader och drift och dessa bör fastighetsägaren kunna uppskatta ganska bra på en befintlig väg. Om det beslutas att ersättningen ska betalas årsvis finns det inte möjlighet till att fastighetsägaren ska ersättas med en ”startavgift” vid servitutets bildande. En ”startavgift” vid servitutets bildande hade kunnat vara till fördel för fastighetsägaren som uppfört vägen då han genom den avgiften skulle fått ersättning för en del av de pengar han investerat. Sedan hade årsavgiften kunnat spegla de löpande kostnaderna. Man kan inte välja att höja årsavgiften på grund av att vägen har hög standard vid bildandet av servitutet då det ska finnas över flera underhållsperioder så kommer en hög årlig avgift att ge upphov till en orimligt hög ersättning i längden.

Väljer man årsavgift kan inte ägaren till den tjänande fastigheten få ersättning för eventuellt minskat marknadsvärde. Troligtvis är inverkan liten då vägen redan finns men möjligheten att styra själv över vägen försvinner och det kan anses vara störande att andra ska färdas över ens fastighet. Marknadsvärdesminskningen kan speglas i årsavgiften men en höjd årsavgift för ett servitut som sedan finns kvar i en väldigt lång tid kan resultera i en alltför hög ersättning. Vid officialservitut bestäms

ersättningen i ett ersättningsbeslut som finns i protokollet som återfinns i förrättningsakten och sedan kan det räknas upp med hjälp av konsumentprisindex för att ständigt vara aktuell.

## 2.4 Avgift/vederlag avtalsservitut

Vid avtalsservitut är det upp till de berörda fastighetsägarna att avtala om hur ersättningen ska betalas mellan varandra. Möjligheten att kunna ta ut ersättningen exempelvis årligen gör att ersättningen blir lättare att bestämma då en stor ersättning vid upprättandet kan medföra att den stämmer dåligt överens med verkligheten. När avtalsservitut upprättas som medför att en årlig avgift ska erläggas är det viktigt att servitutet skrivs in i fastigheterna så att de kan förordnas att fortsätta gälla vid en eventuell försäljning eller fastighetsbildningsåtgärd. Om detta inte sker kan det medföra att den nya ägaren inte är bunden att betala avgiften och det kan innebära problem för den andra fastighetsägaren. Vid avtalsservitut kan fastighetsägarna välja själva hur de vill att årsavgiften ska ändras med tiden. Vid avtalsservitut kan man välja att bestämma en ersättning som speglar vägens standard, har exempelvis vägen nyligen renoverats kan man avtala om att halva renoveringskostnaden ska läggas på ägaren till den härskande fastigheten då denna ska vara med och bruka vägen tills det är dags för nästa underhållsperiod.

## 2.5 Drift och Underhåll

Huvudregeln i 14 kap. 1 § JB för servitut är att den tjänande fastigheten inte får åläggas att utföra några positiva prestationer som till exempel att anlägga en väg eller ansvara för driften av en anläggning. Om det finns behov av en fördelning av underhållsskyldigheten rekommenderas fastighetsägarna att istället begära att anläggningen inrättas som en gemensamhetsanläggning. Vid en anläggningsförrättning för att inrätta en gemensamhetsanläggning kan även driften regleras vilket inte är möjligt med servitut. Gränsdragningen mellan drift och underhåll är svår att göra i servitutsfrågor då de flyter ihop en aning. Ett exempel på en svårtolkad fråga är när servitutet är lokaliserat i en byggnad. Detta tas upp i NJA 2007 s 120 som handlar om några villafastigheter som har fått sin servitutsupplåtelse underkänd eftersom det uppstod för många driftmoment och förpliktelser för den tjänande fastigheten.

Om det är uppenbart att underhållsmomentet är helt dominerande bland de positiva åtaganden som fastighetsägaren till den tjänande fastigheten åtagit sig bör det inte vara av betydelse i fall någon av förpliktelserna är av betydelse för driften. En servitutsupplåtelse underkänns alltså inte bara för att detta sker.

Ett servitut ska inte vara beroende av något villkor så som en årlig avgift, då får det inte bildas enligt FBL och oavsett om avgiften inte är ett villkor så strider detta mot FBL:s ersättningsregler (om det inte gäller en befintlig väg).

Om ägaren till den tjänande fastigheten ska stå för underhållet ska det anges i förrättningen för officialservitut och i avtalet för avtalsservitut.



Om fastighetsägarna är överens så kan skyldigheter för den tjänande fastigheten att ta hand om underhållet göras möjligt. Detta är inte vanligt så när det sker ska det framgå tydligt i fastighetsbildningsbeslutet för att undvika oklarheter för framtida ägare. Det är dock inte möjligt att reglera drift varken för ett officialservitut eller avtalsservitut. Servitutet får alltså inte medföra att det ställs krav på ägaren av den tjänande fastigheten att han ska utföra annat än underhåll på väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Detta sker dock endast i undantagsfall. För att ge en positiv markanvändning måste servitutet ha en positiv nettoeffekt, detta innebär alltså att om servitutet är stadigvarande och behovet av kompletteringen av den härskande fastigheten är stort så kan bördan som läggs på den tjänande fastigheten vara större än om behovet av servitutet är litet. I denna bedömning om positiv nettoeffekt vägs det in ifall det kommer att ske mycket underhåll av anläggningen under dess livstid.

### **2.6 Ändring och upphävning av befintligt servitut**

Ett officialservitut ändras genom en förrättning så det finns alltså ingen möjlighet för de enskilda markägarna att ändra eller upphäva servitutet på egen hand. Ändringen kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas. Ändringen får dock inte resultera i nämnvärd ökning eller minskning av servitutsbelastningen. I vissa fall kan lantmäterimyndigheten ta officialinitiativ till ändring eller upphävande. Som ägare till fastighet som berörs av ändringen i förrättningen är man sakägare.

För att en ändring ska kunna göras krävs det att ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten hindras och att detta kan åtgärdas genom ändringen enligt 7 kap 4 § FBL. Samma paragraf säger även att om nya omständigheter tillkommit sedan bildandet får servitutet ändras om det skulle innebära väsentlig fördel för antingen den tjänande eller härskande fastigheten utan att det medför olägenhet av betydelse för någon.

Servitut kan även upphävas om det hindrar detaljplan eller områdesbestämmelser. Om det sker en fastighetsreglering med marköverföring behöver hänsyn inte tas till villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§ om servitutsåtgärden är av betydelse för regleringen i fråga.

Avtalsservitut kan ändras av fastighetsägarna utan inblandning av myndigheter. Avtalsservitut kan även dem ändras avseende begränsning, flyttning, upphävning eller annan ändring av området där servitutet ska utövas. Om avtalsservitutet är inskrivet bör man se till att det är aktuella uppgiften som är registrerade. Om fastighetsägarna gör en ändring som inte registreras finns risken att ändringen försvinner vid exempelvis en överlåtelse eller fastighetsreglering.

#### **2.6.1 Nytt utövningsområde**

När ett lokaliserat servitut ändras kan det flyttas inom den tjänande fastigheten. Det får dock inte läggas på en ny fastighet för då krävs upphävande och ombildning. Det

kan även begränsas inom den tjänande fastigheten på så vis att ett olokaliserat servitut blir lokaliserat.

### 2.6.2 Servituts upphävande

Om ett servitut medför olägenhet för den tjänande fastigheten och detta inte går att åtgärda med hjälp av en ändring i det befintliga servitutet så finns det möjlighet att upphäva servitutet. Vid ett upphävande av servitut avser man i första hand ett totalt upphävande av hela servitutet. Men man kan även upphäva en del av en befogenhet så länge som det inte hotar de kvarvarande befogenheterna. Om man upphäver del av servitut är det viktigt att man preciserar vad som återstår så markägaren lätt kan utläsa servitutets omfattning.

Frågorna kring upphävande av servitut behandlas i 7 kap. 5 § FBL. Det blir aktuellt med upphävande när det har skett ändrade förhållanden som resulterar i att servitutet inte behövs länge. Servitut kan även upphävas om belastningen på den tjänande fastigheten är mycket större än nyttan för den härskande fastigheten. Det kan även bli aktuellt att upphäva ett servitut som inte längre används och som uppenbart är övergivet. I dessa fall kan servitutet upphävas utan att den berörda fastighetsägaren får tillfälle att yttra sig i förrättningen. Servitutet måste vara övergivet och utan värde för den härskande fastigheten. Fastighetsägaren ska dock få en underrättelse via posten om känd adress finns.

Avtalsservitut kan upphävas på grund av försummelse i allmänhet enligt 14 kap. 8 § JB och på grund av obetalt vederlag 14 kap. 9 § JB. Men den största skillnaden mellan officialservitut och avtalsservitut är att avtalsservitut upphävs vid ägarbyte om inte servitutet är förbehållet eller inskrivet. Avtalsservitutet kommer även att hävas om den härskande och tjänande fastigheten slås ihop enligt 14 kap. 12 § JB. Även avtalsservitut gäller utan tidsbegränsning. För att avtalsservitutet ska upphöra krävs att ägarna till både härskande och tjänande fastighet ingår en överenskommelse om att servitutet ska upphöra. Det räcker alltså inte med att den ena parten vill att servitutet ska upphöra att gälla<sup>3</sup>

Som fastighetsägare till den tjänande fastigheten finns det alltså inte så stora möjligheter att få ett servitut upphävt när det väl är bildat. Fastighetsägaren bör därför vara med och påverka vid sammanträde och samråd för att kunna få en rättighet som inte påverkar negativt.

### 2.6.3 Vad händer med servitutet vid fastighetsbildningsåtgärder?

Officialservitut är en rättighet som är starkt skyddad vid fastighetsbildningsåtgärder vilket medför att det fortsätter att gälla även efter fastighetsbildningen. Avtalsservitut är däremot sämre skyddat och det slutar att gälla enligt 7 kap. 29 § 2 st JB om det inte förordnas att fortsätta gälla enligt 7 kap. 13 § FBL. Det är förrättningslantmätaren som beslutar detta förordnande i fastighetsbildningsförrättningen.

---

<sup>3</sup> NJA II 1972 s 399

Servitut som endast är av betydelse för härskande fastigheten om viss mark tillhör den, följer med marken vid en fastighetsreglering om inte annat bestäms i förrättningen<sup>4</sup>. Servitutet är alltså kopplat till ett visst område på den härskande fastigheten.

Om det genom en förrättning bestäms att mark ska tillföras servitutet ska ersättning betalas och om mark frångår servitutsområdet ska ersättning erhållas<sup>5</sup>.

### 2.6.3.1 Avstyckning

Vid avstyckning kan det bestämmas att servitut som berörs ska i sin helhet eller delvis gälla i styckningslotten. Om rättigheten inte kan fördelas kan styckningslotterna få dela på den gemensamt men detta får inte innebära en ökad belastning på den tjänande fastigheten<sup>6</sup>. Om servitutet inte tas upp i förrättningen så kommer rättigheten att gälla endast i stamfastigheten efter avstyckningen om inte servitutet är av sådant slag att det endast är av betydelse för fastigheten om viss mark hör till denna, i dessa fall följer rättigheten marken. Detta gäller inte om annat bestäms i förrättningen<sup>7</sup>. Servitutshavaren är inte sakägare i förrättningen när avstyckning sker från den tjänande fastigheten eftersom dennes rätt inte förändras efter åtgärden<sup>8</sup>. Servitut kan även bildas genom avstyckning 10 kap. 5 § FBL.

### 2.6.3.2 Klyvning

När en fastighet klyvs ska servitut i sin helhet läggas till en av lotterna eller fördelas mellan lotterna beroende på vad som är lämpligast. Vid en fördelning mellan lotterna får inte belastningen öka på den tjänande fastigheten<sup>9</sup>. Om inget anges i förrättningen ska servitutet gälla i samtliga klyvningslotter gemensamt. Servitutshavaren är inte sakägare i förrättningen när klyvning sker av den tjänande fastigheten eftersom dennes rätt inte förändras efter åtgärden<sup>10</sup>. Servitut kan även bildas genom klyvning 11 kap. 6§ FBL.

### 2.6.3.3 Sammanläggning

När två eller flera fastigheter ingår i en sammanläggning kommer servituten som samtliga fastigheter har att gälla i den fastigheten som bildas efter sammanläggningen. Om den härskande och tjänande fastigheten sammanläggs kommer servitutet att upphöra enligt 14 kap. 12 § JB.

---

<sup>4</sup> 2 kap. 5 § FBL

<sup>5</sup> 5 kap. 12 § FBL

<sup>6</sup> 14kap 11 § JB

<sup>7</sup> 2 kap. 5 § FBL

<sup>8</sup> 7 kap. 27 § JB

<sup>9</sup> 14 kap. 11 § JB

<sup>10</sup> 7 kap. 27 § JB

## 2.7 Fastighetsbildningsbeslut

När officialservitut bildas i en förrättning är det oftast väldigt kortfattade beskrivningar om ändamål och utformning. Enligt de intervjuade lantmätarna är detta ett tydligt problem på äldre servitut. Om servitutet är lokaliserat är det utmärkt på kartan med eventuella koordinater som preciserar lokaliseringen. I förrättningsaktens beskrivning anges vad rättigheten innefattar. Beskrivningen är ofta väldigt standardiserad med begrepp så som "rätt att utnyttja väg" eller "rätt att nedlägga, underhålla och förnya ledning". Dessa begrepp lämnar flera frågetecken och risken att fastighetsägarna tolkar dessa begrepp olika är stor. Detta är en svaghet med servitutslösningen då utförande, underhåll och drift inte kan regleras fullständigt. Underhållsansvaret kan i vissa fall läggas på den tjänande fastigheten men det vanligaste är att den härskande fastigheten står för kostnaderna, de kan dock inte dela på kostnaderna<sup>11</sup>. Ansvaret för utförande och drift får fördelas i ett separat avtal. Lagtexten ställer inga krav på hur servitutet ska definieras utan det står endast att ändamålet ska anges och sedan är det upp till fastighetsägarna att avtala om och hur kostnaderna ska fördelas mellan varandra. När dessa avtal ingås är det avtalslagen som är tillämplig<sup>12</sup>. Dessa avtal är inte giltigt mot tredje man och det fortsätter inte att gälla i fastigheten vid ett ägarbyte. Denna typ av avtal saknar tvångsmöjligheter avseende deltagande, markupplåtelse och fördelning av kostnader<sup>13</sup>. Det är alltså frivilliga avtal som ingås. Om fastighetsägarna inte ingår avtal blir det svårt att sedan hävda att någon handlat fel. Det finns alltså inget krav på att avtal ska finnas som innehåller kostnadsfördelning. Om någon av fastighetsägarna som berörs av en eventuell konflikt angående kostnadsfördelningen vill ha saken utredd kan denne vända sig till lantmäterimyndigheten för att ansöka om en anläggningsförrättning. En anledning till att officialservituten är så löst reglerade kan vara att man vill skapa en större frihet för fastighetsägarna. Om det är få aktörer som ska samsas bör det inte vara några problem att hitta lösningar på problemen men det är när många aktörer vill olika saker som en stramare reglering hade varit bra.

Om man istället studerar avtalsservitut så är det lite skillnad från officialservitut. Här finns inga krav på villkor utan det räcker med att servitutsrekvisiten är uppfyllda för att avtalet ska få kallas servitut. Det finns inga bestämmelser hur underhåll och drift ska regleras utan här finns en frihet med avtalsslagen som guide. När man stiftar ett avtalsservitut är det viktigt att man kontrollerar vad man behöver reglera så att inga oförutsedda scenarion utspelar sig.

För den ursprungliga markägaren är det alltså viktigt att vara tydlig från början att det är de härskande fastigheterna som får stå för kostnaderna (om den tjänande fastigheten inte själv har nytta av anläggningen).

---

<sup>11</sup> Ekbäck (2009) s 21

<sup>12</sup> Ekbäck (2009) s 21

<sup>13</sup> Ekbäck (2009) s 21

## 2.8 Vad innebär det för markägaren när ett servitut läggs på dennes mark?

Det står i 14 kap. 6 § JB att den tjänande fastigheten inte ska betungas mer än nödvändigt. Detta gäller endast avtalsservitut och gäller vid utövandet av servitutet. Enligt samma paragraf ska även ägaren av den härskande fastigheten hålla eventuell väg, byggnad eller anläggning i sådant skick att skada eller olägenhet icke vållas onödigtvis.

Ett officialservitut kan dock vara förenat med skyldigheter för fastighetsägaren till den tjänande fastigheten att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning enligt 7 kap 1 § FBL. Detta kan dock inte ske tvångsvis utan att en överenskommelse mellan härskande och tjänande fastighet krävs så fastighetsägaren inte riskerar att tvångsvis få underhålla anläggningen. Om det sker en värdeminskning för den tjänande fastigheten ska denna minskning utjämnas genom ersättning i pengar enligt 5 kap. 10 § FBL. Ersättningen bestäms genom en likvidvärdering. Den i 5kap. 10 § FBL bestämda ersättningen skall jämkas enligt 5 kap. 11 § FBL om ersättningen inte täcker förlusterna eller om ersättningen väsentligt överstiger värdeförändringen. Den enskilda fastighetsägaren ska alltså inte göra en förlust på grund av servitutsupplåtelsen.

Vid en servitutsåtgärd ska alltid ersättning utgå i pengar. Bestämmelserna i 5 kap. 2 § FBL som säger att ersättning skall utgå i mark eller andel i samfällighet om inte ersättning i pengar är mer ändamålsenlig gäller inte beträffande servitut. Det finns dock inget hinder att en fastighet som genom nybildning av servitut får kompensation i form av mark om samtliga sakägare som ska avstå mark tillåter detta. I detta fall blir förrättningen utvidgad till att även omfatta marköverföring.

Det kan även bli aktuellt att markägaren ska ta del i den vinst som bildas genom bildandet av servitutet. Denna vinst garanteras genom båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL då fastighetsregleringen inte kan genomföras tvångsvis om det inte uppstår vinst. Det finns dock undantag då regleringen kan genomföras ändå och det är när det i en detaljplan finns bestämmelser om fastighetsindelning eller servitut och fastighetsbildningsbeslutet meddelas under detaljplanens genomförandetid<sup>14</sup>. Möjlighet att fördela vinst kan ske om servitutsåtgärden bildar nya möjligheter att marken utnyttjas på ett mera lönsamt sätt. För att få fram vinsten som ska fördelas drar man av kostnaderna på båtnaden för att sedan erhålla vinsten som ska fördelas.

När anläggningen är uppförd med stöd av servitutsupplåtelsen återstår utnyttjandet av rättigheten. Ägaren av den tjänande fastigheten har inga skyldigheter att svara för driftkostnader utan dessa kostnader ska den härskande fastigheten stå för. Detta är logiskt då det normalt är den härskande fastigheten eller de härskande fastigheterna som brukar servitutet och har störst nytta av det. Underhållskostnader kan dock falla på den tjänande fastigheten men bara om överenskommelse finns enligt 7 kap. 1 § FBL. Både officialservitut och avtalsservitut är en upplåtelse utan tidsbegränsning så

---

<sup>14</sup> LAG (2010:1003) om ändring i fastighetsbildningslagen

om ägaren till den tjänande fastigheten vill ha bort servitutet måste han få det upphävt genom lantmäteriförrättning (se ovan *servituts upphävande*). Det bildade servitutet kräver alltså väldigt lite av ägaren till den tjänande fastigheten. Det kan dock uppstå frågor kring brukandet och underhållet av servitutet beroende på hur väldefinierat det är i förrättningsakten. Några begrepp som används flitigt vid skapandet av servitut beskrivs nedan under rubriken: *vad innebär begreppen?* Om frågor kring servitutet uppkommer kan man kontakta lantmäterimyndigheten för rådgivning.

När det gäller bestämmelserna i 14 kap JB som gäller för avtalsservitut regleras vad som händer om ägaren till den härskande fastigheten har åsidosatt sina skyldigheter och vilka sanktioner som kan komma att bli aktuella. Vid åsidosatt skyldighet kan det bli aktuellt med att återställa vad som rubbats och fullgöra det som eftersatts samt att ersätta skada<sup>15</sup>. Och om vederlag ej betalas för avtalsservitutet kan fastighetens ägare häva servitutet och erhålla ersättning<sup>16</sup>. Dessa bestämmelser saknar motsvarighet i FBL.

Om man som fastighetsägare vill sälja sin fastighet som har ett avtalsservitut måste man se till att servitutet är inskrivet i belastad fastighet för att det ska fortsätta gälla. Detta är i regel ägaren till den härskande fastigheten som är intresserad av att servitutet fortsätter att gälla. Om fastigheten är belastad av ett officialservitut gäller rättigheten automatiskt i fastigheten. Ett servitut räknas som tillbehör till fast egendom enligt 2 kap. 1 § st 2 JB och av 14 kap. 3 § JB framgår att servitutet är knutet till äganderätten och att det inte är möjligt att överlåta det särskilt. Avtalsservitutet kan enligt 7 kap 10 § JB inskrivas och detta innebär att servitutet registreras i enighet med 19 kap 1 § JB i fastighetsregistrets inskrivningsdel. De servitut som är inskrivna i fastighetsregistret gäller sedan alltid mot den nya fastighetsägaren om inskrivningen sökts innan den nya ägaren sökt lagfart. Man kan alltså vänta ända tills överlåtelseprocessen att skriva in servitutet som fastighetsägare<sup>17</sup>.

### 2.9 Vad innebär det för markägaren när ett servitut upplåts på annans mark?

Officialservitut kan antingen gälla för en befintlig anläggning eller så innebär rättigheten att man får uppföra en anläggning på den tjänande fastigheten. Servitutets läge visas i regel på förrättningskartan, läget kan också redovisas med hjälp av koordinater. Det händer dock att servitutet bara lyder "rätt till utfart" eller liknande men detta sker främst i äldre förrättningar.

Om man som ensam rättighetshavare ska uppföra servitutsanläggningen eller betala drift och underhåll är det inga större svårigheter utan dessa kostnader ska fastighetsägaren till den härskande fastigheten stå för. Det kan även bli fråga om att

---

<sup>15</sup> 14 kap. 7 § JB

<sup>16</sup> 14 kap 9 § JB

<sup>17</sup> Nilsson Leif, Sjödin Eije (2003) s. 56

utge ersättning till fastighetsägaren till den tjänande fastigheten i form av vinstfördelning. Denna vinstfördelning sker vid bildandet av servitutet i förrättningen. Detta är kostnader som man som fastighetsägare måste betala för att erhålla de anläggningar som krävs för att fastigheten ska kunna brukas ändamålsenligt. Om det finns flera härskande fastigheter så är det upp till fastighetsägaren att förhandla med den eller de andra ägarna för att komma fram till en lösning angående drift och underhåll.

Som härskande fastighetsägare vid ett avtalservitut ska man utöva sitt servitut på sådant sätt att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt enligt 14 kap. 6 § JB. Man ska även som härskande fastighetsägare hålla väg, byggnad eller annan anläggning på den tjänande fastigheten i sådant skick att olägenhet inte uppstår enligt samma paragraf. Denna paragraf saknar dock motsvarighet inom FBL utan här riktar begreppet olägenhet in sig på utformningen av servitutet och inte utövandet. Olägenheter i detta fall är av typen planhindrande servitut eller om ändrade förhållande gör att servitutet har tagit en annan utbredning. Vid avtalservitutsfallen ska även ägaren till den härskande fastigheten betala eventuellt vederlag i tid för att inte riskera att förlora rättigheten.

## 2.10 Vad innebär begreppen?

Servitutsändamål uttrycker i princip användningssättet för marken i fråga. Vid fastighetsbildningen görs en lämplighetsprövning där servitut spelar en stor roll för att ändamålet som eftersträvas ska uppnås. I en lantmäteriförrättning är det sakägarna som anger ändamålet som sedan ska uppnås. Det ska uppkomma en positiv nettoeffekt<sup>18</sup>.

Inte betungas mer än nödvändigt gäller för den härskande fastigheten. Det innebär att fastighetsägaren inte ska ta större område i anspråk än vad som är nödvändigt (om det är olokaliserat). Fastighetsägaren ska inte heller bruka anläggningen mer än vad som anses vanligt.

Varaktigt lämpad för sitt ändamål innebär att fastigheten som nybildas eller ombildas ska vara lämplig i sin utformning och behövliga vägar samt anordningar för vatten och avlopp ska vara säkrade rättsligt om fastigheten avser en helårsbostad. Tidsperspektivet varaktigt lämpad gäller som i samhället i övrigt, man ska alltså se till användningen inom överskådlig tid.

Stadigvarande betydelse innebär att servitutet inte får bildas på tillfälliga förhållanden. Som tillfälliga förhållanden inräknas den nuvarande fastighetsägarens personliga behov samt önskemål. Behovet som tillfredställs ska vara fastighetens<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> Ekbäck s 158

<sup>19</sup> Ekbäck s 158

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

I visst hänseende avser i servitutsfrågorna att man inte kontrollerar ett område exklusivt utan ägaren till den tjänande fastigheten ska också ha rätt att bruka marken eller byggnaden.

Positiva servitut kan avse rätten att utnyttja den tjänande fastigheten på olika sätt som till exempel genom att få rätt till väg, ledning, brunn osv. Ett positivt servitut kan även innebära att ägaren av den härskande fastigheten får utnyttja sin egen fastighet på ett sådant sätt som annars inte tillåts enligt grannelagsrätten<sup>20</sup>.

Negativa servitut innebär att servitutshavaren kan råda över användningen av den tjänande fastigheten. Det kan vara att den tjänande fastighetsägaren inte får bygga över en viss höjd för att då försvinner utsikten för den härskande fastigheten. Den tjänande fastigheten avsäger sig alltså rätten att utnyttja sin egen fastighet på ett visst sätt<sup>21</sup>.

Positiva prestationer är förpliktelser för den tjänande fastigheten som utförs på den egna fastigheten för den härskande fastighetens räkning. Dessa prestationer är inte tillåtna att ta med i servitutet utan i specialfall som gäller underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning.

---

<sup>20</sup> Ekbäck s 159

<sup>21</sup> Ekbäck s 159



## 3 Gemensamhetsanläggning

### 3.1 Allmänt

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning och är till för att tillgodose vissa behov för flera fastigheter gemensamt såsom tillgång till väg eller brygga. Som framgår av namnet är detta ett behov som delas av flera fastigheter som gemensamt uppför och förvaltar den anläggning som önskas. Det måste minst vara två fastigheter för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas<sup>22</sup> men någon övre gräns finns inte. Om det endast är en fastighet är servitut det enda alternativet. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker sedan genom en anläggningssamfällighet där samtliga fastigheter ingår<sup>23</sup>.

### 3.2 Bildande av gemensamhetsanläggning

För att bilda en gemensamhetsanläggning ska man lämna in en ansökan om en anläggningförrättning hos lantmäterimyndigheten<sup>24</sup>. Vid själva förrättningen ska de flesta av fastighetsbildningslagens förfaranderegler tillämpas. Om det skulle finnas ansökan om flera anläggningsfrågor får dessa prövas i samma förrättning. Anläggningsfrågor får även prövas med fastighetsbildningsfrågor som sedan mynnar ut i ett fastighetsbildningsbeslut.

De viktigaste frågorna som tas upp i förrättningen är uppgifter om anläggningens ändamål och omfattning, anslutna fastigheter samt upplåtet utrymme<sup>25</sup>. När prövningen sker ska lantmäterimyndigheten bevaka olika allmänna intressen och enskilda intressen. Byggnadsnämnden har här en stark ställning och de kan ibland ha en vetorätt som innebär att gemensamhetsanläggningen inte får inrättas<sup>26</sup>. Anläggningslagen har ingen territoriell begränsning utan gemensamhetsanläggningar kan inrättas och rättigheter kan upplåtas såväl inom som utom planlagt område och utan hinder av andra gränser. För att gemensamhetsanläggningen ska kunna inrättas krävs att mark ställs till förfogande för anläggningen. Detta kan ske på två sätt enligt 12 § AL. Antingen sker det genom att utrymmet upplåts med servitut<sup>27</sup> eller så kan mark under vissa förutsättningar genom inlösen avstås med äganderätt<sup>28</sup>. Om mark avstås med äganderätt är den sedan samfällad mark för de fastigheter som genomfört inlösen. Det kan även hända att de deltagande fastigheterna avstår utrymme till gemensamhetsanläggningen.

---

<sup>22</sup> 1 § AL

<sup>23</sup> 14 § 2st AL

<sup>24</sup> 4 kap. 8 § FBL

<sup>25</sup> 24 § AL

<sup>26</sup> 23 § AL

<sup>27</sup> 12 § 1st AL

<sup>28</sup> 12 § 2st AL

När gemensamhetsanläggningen sedan är bildad ska uppgifter föras in i fastighetsregistrets allmänna del<sup>29</sup>.

När anläggningen ska utföras ska lokaliseringen väljas så att ändamålet erhålls med minsta möjliga intrång och olägenhet utan oskälig kostnad<sup>30</sup>. Den åttonde paragrafen blir främst tillämplig när det finns olika alternativ på utförandet och lokaliseringen. Frågorna kring utförandet ut allmän synpunkt styrs i paragraf 9 och 10. Det är i dessa paragrafer som detaljplanefrågorna tas upp. Anläggningens standard ska väljas utan att oskälig kostnad uppkommer, här ska man även ta hänsyn till att man kan få vissa bidrag vid en speciell standard.

### 3.2.1 Krav för att kunna bilda gemensamhetsanläggning

För att kunna bilda en gemensamhetsanläggning krävs det att det är minst två fastigheter som ska bilda en anläggning av stadigvarande betydelse för dem<sup>31</sup>. Anläggningen kan bildas både frivilligt och tvångsvis. Gemensamhetsanläggningen får inte heller bildas i strid mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Om detaljplan inte finns över området så får inte gemensamhetsanläggningen försvåra områdets ändamålsenliga markanvändning eller försvåra framtida planläggning<sup>32</sup>. Det får inte uppstå olägenheter vid bildandet av någon betydelse för allmänna intressen enligt 11 § AL. Det finns även vissa villkor för att skydda enskilda intressen. I den 5 § i Anläggningslagen finns det så kallade väsentlighetsvillkoret som innebär att om inte överenskommelse finns får en anläggning endast inrättas för fastigheter som har väsentlig betydelse att ha del i gemensamhetsanläggningen. Detta villkor skyddar den enskilda fastighetsägaren från att anslutas till en anläggning som fastigheten inte har någon nytta av. Detta krav gäller även om en fastighet vill ansluta sig till gemensamhetsanläggningen men någon eller alla av de andra delägarna motsäger sig det. Väsentlighetsvillkoret är dispositivt vid bildande av gemensamhetsanläggningar enligt 16 § AL (till skillnad från bildandet av servitut då det är tvingande). Detta medför att man kan bilda gemensamhetsanläggningar för ändamål som inte är väsentliga för en fastighet bara de är av stadigvarande betydelse så som exempelvis båtplats för en fastighet på fastlandet<sup>33</sup>.

När gemensamhetsanläggningen ska bildas, ska även det så kallade båtnadsvillkoret beaktas enligt 6 § AL. Detta villkor säger att anläggningen ska ha en positiv nettoeffekt. Detta kan mätas genom att fastigheten får ett högre marknadsvärde men man tar även hänsyn till sociala faktorer. Båtnadsvillkoret är tvingande för fastighetsägarna och kan inte frångås till skillnad från väsentlighetsvillkoret. Detta är ett skydd för den enskilda fastighetsägaren då en fastighet inte kan anslutas om det inte är ekonomiskt försvarbart. Båtnaden provas för hela gemensamhetsanläggningen

---

<sup>29</sup> 34 § AL

<sup>30</sup> 8 § AL

<sup>31</sup> 1 § AL

<sup>32</sup> 9 och 10 §§ AL

<sup>33</sup> Handbok AL (2010) s. 47

så om en fastighet inte har lika stor nytta av anläggningen ska detta kompenseras i andelstalen.

När en gemensamhetsanläggning ska bildas tar man även hänsyn till den allmänna opinionen bland de berörda fastigheterna enligt 7 § AL. Det är förrättningslantmätaren som gör en bedömning av opinionen inför anläggningen, det är alltså ingen omröstning. Detta villkor kan frångås om anläggningen är synnerligt viktig. Man tar även hänsyn till om de fastigheterna som motsätter sig anläggningen har beaktansvärda skäl för detta.

Om en gemensamhetsanläggning avser väg kan det finnas speciella anledningar till att ansluta en fastighet även om behovet är av tillfällig art<sup>34</sup>. Om en prövning sker kan även en byggnad eller annan anläggning på ofri grund samt naturreservat jämnställas med fastighet<sup>35</sup>.

### 3.3 Ersättning

När en fastighetsägare ska ersättas för att denne förlorar mark till en gemensamhetsanläggning ska vinstfördelningssystemet användas. Detta framgår enligt 13 § AL där en hänvisning finns till 5 kap FBL där vinstfördelningssystemet regleras. Ersättningen bestäms enligt likvidvärdering. Vid likvidvärdering gäller som grundregel bestämmelserna i 4 kap ExL enligt 5 kap 10a § FBL. Ersättningen ska i första hand utgå för marknadsvärdesminskningen som gemensamhetsanläggningen bidrar till för den berörda fastigheten.

Vinstfördelning ska dock inte tillämpas om åtgärden kan genomföras med stöd av en annan lag. Då ska de skadeståndsrättsligt inriktade reglerna i 4 kap ExL tillämpas även vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Det blir inte fråga om skadeståndsfall i 12 § AL. Där ska alltså vinstfördelning användas eftersom skadeståndsfallen är sådana fall där tvångsförvärv alternativt skulle kunna ha skett genom andra lagar än fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen.

Lagtexten säger att fastighetsägaren som får upplåta mark skall kompenseras för sin marknadsvärdesminskning. Man ska även ta skäligen hänsyn till värdet för tillträdaren. Markägaren som blir av med mark ska alltså även få en skäligen andel av den vinst som uppkommer. I förarbetena framgår att den ersättning som anses vara skäligen vinstfördelning är den ersättningsnivån som hade blivit följden av en frivillig överenskommelse i motsvarande situation<sup>36</sup>. Reglerna om så kallade företagsnyttan i 4 kap. 2 § ExL och presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL ska inte tillämpas i vinstfördelningsfallen. Ersättningen ska alltid uppgå till det marknadsvärdet som är aktuellt i det aktuella fallet och de positiva värden som skapas genom åtgärden. Man ska dock tillämpa reglerna om företagsskada även i vinstfördelningsfallen. Man tar alltså hänsyn till negativa influenser av regleringen och dessa ersätts om det inte är orts eller allmänvanligt.

---

<sup>34</sup> 47 § AL

<sup>35</sup> 2 § AL

<sup>36</sup> Prop 1991/92:127 s 69

Genom bildandet av en gemensamhetsanläggning kan det även uppkomma skador som är av den personliga arten. Dessa kompenseras inte genom den framräknade marknadsvärdesminskningen. Om det rör sig om ekonomiska skador ska de dock ersättas enligt 5 kap. 12 § FBL. Denna ersättning får fastighetsägaren om dennes vinst inte täcker de personliga skadorna<sup>37</sup>.

Dessa bestämmelser är dispositiva och kan frångås om fastighetsägarna önskar att förhandla själva om ersättningen. Lantmäterimyndigheten kan dock inte godta en egen överenskommelse om den skulle medföra att säkerheten försämras för panträttshavare i de berörda fastigheterna.

När en gemensamhetsanläggning bildas så behandlas alla förutsebara skador om inte lantmäterimyndigheten beslutar enligt 13a § AL att beslutet ska skjuta upp en viss ersättningsfråga. Om det senare dyker upp frågor om ersättning som inte kunde förutses vid förrättningen så kan dessa inte behandlas enligt AL. Anläggningslagen är alltså inte tillämplig vid skador som tillkommer efter förrättningen om de inte kunde förutses. Dessa frågor får behandlas av domstol enligt skadeståndsrättsliga regler. Samma regler gäller vid bildandet av ett servitut. Men vid bildandet av servitut ska man också ta hänsyn till att oförutsedda skador kan uppkomma efter förrättningen och detta ska man ta hänsyn till när man bestämmer ersättningen vid förrättningen<sup>38</sup>.

Ersättningen vid en expropriation ska betalas ut i pengar som ett engångsbelopp. Den ersättning som döms ut ska enligt denna huvudregel omfatta all skada som uppstår. Det finns dock möjligheter enligt 5 kap. 15 § 2 st FBL att dela upp betalningen under en längre tid. Om detta inträffar ska förfallodagarna anpassas så att minst en femtedel av totalbeloppet betalas årligen.

### 3.4 Drift och underhåll

#### 3.4.1 Förvaltningsformer

Man kan välja två olika sätt att förvalta sin gemensamhetsanläggning på. De två olika alternativen är delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Förvaltningen av samfälligheter regleras i SFL. Vilken form av förvaltning som väljs avgörs av gemensamhetsanläggningens utformning.

#### 3.4.2 Delägarförvaltning

Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt i frågor som rör samfälligheten<sup>39</sup>. Beslut kräver full enighet, oavsett om de är närvarande vid beslutstillfället eller inte. Om samtliga delägare är överens kan förvaltningen läggas över på en syssloman men då kräver detta att alla lämnar fullmakt. Denna förvaltningsform fungerar bara vid mindre gemensamhetsanläggningar som inte

---

<sup>37</sup> Prop 1991/92:127 s72

<sup>38</sup> Handbok FBL (2010) s.76

<sup>39</sup> 6 § SFL

kräver några större förvaltningsåtgärder eller om det är få deltagande fastigheter i och med att full enighet krävs vid varje beslut. Om beslut inte kan uppnås kan delägarna fatta beslut vid ett så kallat delägarsammanträde som hålls av lantmäterimyndigheten<sup>40</sup>. Vid dessa möten gäller enkel majoritet vid röstningen. Beslut som fattas här är bindande. Om en enskild fastighetsägare är missnöjd med beslut som fattas kan denna alltid vända sig till mark- och miljödomstolen inom fyra veckor<sup>41</sup>.

### 3.4.3 Föreningsförvaltning

En samfällighetsförening är en juridisk person som självständigt kan företräda delägarna, ingå förbindelser. Samtliga medlemmar i föreningen är delägare i den gemensamhetsanläggningen som föreningen förvaltar. Om man förvärvar en fastighet där den tidigare ägaren är delägare i föreningen blir man automatisk delägare som ny fastighetsägare, det är alltså ingen process för att bli delägare. En samfällighetsförening är till för att vidta de åtgärder som är nödvändiga för att samfälligheten ska ha en ändamålsenlig användning, verksamheten får alltså inte omfatta saker som är utanför samfällighetens ändamål. Ändamålet för en gemensamhetsanläggning finns angivet i anläggningsbeslutet. Dessa beslut är ofta väl preciserade och det finns inget utrymme att fatta beslut som avviker från ändamålet. Vid äldre anläggningsbeslut är ändamålet ibland dåligt preciserat och där finns det möjligheter att fatta beslut som avviker från det ursprungliga ändamålet eller om det blivit inaktuellt<sup>42</sup>. Man kan se på rättspraxis att ju längre tid som förflutit sedan beslutet desto större möjlighet för tolkning finns<sup>43</sup>. Samfällighetsföreningen antar stadgar och utser en styrelse<sup>44</sup>. Föreningen ska registreras hos den statliga lantmäterimyndigheten<sup>45</sup>.

### 3.4.4 Kostnadsfördelning

När en gemensamhetsanläggning ska utföras och sedan hållas i drift uppstår kostnader som måste fördelas mellan de delägande fastigheterna. I 15 § AL behandlas frågan om kostnadsfördelning. Anläggningslagen skiljer mellan kostnader för anläggningens drift och för dess utförande. Dessa kostnader ska fördelas efter vad som är skäligt. För att utreda detta görs en skälighetsbedömning där lantmätaren kommer fram till andelstal för de deltagande fastigheterna. När det gäller utförandet så kollar lantmätaren på vilken nytta fastigheten har av anläggningen medans andelstalet för drift styrs av i vilken utsträckning fastigheten kommer utnyttja anläggningen. Driftkostnaderna kan även tas ut via brukningsavgifter men detta kräver mer arbete men det blir väldigt rättvist då man betalar för precis den omfattning som man använder anläggningen. För att underlätta eventuella framtida förändringar i andelstalen bör de anges i absoluta tal. Det finns möjlighet att ange olika andelstal för

---

<sup>40</sup> 7 § SFL

<sup>41</sup> 15 § SFL

<sup>42</sup> Prop. 1973:160 s. 374-375

<sup>43</sup> Ekbäck (2007) s.92

<sup>44</sup> 17 § SFL

<sup>45</sup> 25 § SFL

olika delar av anläggningen. Om man har möjlighet bör dock sektionindelning undvikas då det medför ökad administration<sup>46</sup>. Sektionsindelning bör endast användas då resultatet av den skiljer sig påtagligt mot vad som annars vore fallet. Ett alternativ som normalt är att föredra är att bilda flera gemensamhetsanläggningar med klara gränser mellan varandra istället för att använda sig av sektionindelningar. Om man väljer att bilda flera anläggningar kan man sedan förvalta dessa gemensamt<sup>47</sup>.

Om flera fastigheter ingår i en brukningsenhet kan dessa fastigheter ges gemensamt andelstal vad gäller drift men de bör ändå ha ett särskilt andelstal för utförande. Andelstalet bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta fastigheten har av anläggningen. Begreppet nytta ska ha samma innebörd som i 5 kap. 13 § FBL, det vill säga att man i första hand gör en nyttobedömning. Nyttobedömningen ska göras för hela den berörda fastigheten. I vissa fall kräver denna bedömning att en båtnadskalkyl görs. I de flesta fall borde dock en enklare uppskattning vara tillräcklig. Om en fastighet inträder i en gemensamhetsanläggning genom överenskommelse kan det visa sig att nyttan för fastigheten är liten. I en sådan situation kan man jämka andelstalet för utförande till noll och sedan ålägga fastigheten att endast bidra till driften. Minimikrav är alltså att fastigheten har andelstal i drift för åtminstone en sektion, detta är i praktiken självklart då en fastighet som inte har nytta av en anläggning och dessutom inte vill utnyttja den inte har något intresse av att vara delägare i den.

Andelstalen brukar delas upp för drift och underhåll. Gränsen mellan dessa är svår att göra och enligt förarbetena ska den överlämnas åt praxis att avgöra med beaktande av omständigheterna i varje särskilt fall<sup>48</sup>.

#### 3.4.4.1 Drift

Varje delägande fastighet ska enligt 15 § AL ha ett andelstal för driften av anläggningen. Detta tal ska bestämmas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den omfattning fastigheten beräknas använda anläggningen. Om en deltagare i en anläggning använder denna i större utsträckning av vad dennes andelstal motsvarar finns det bestämmelser om ersättning i 48a § AL. Det vanligaste sättet att beräkna andelstal för drift är tonkilometersmetoden<sup>49</sup>. Tonkilometersmetoden är endast applicerbar när gemensamhetsanläggningen avser väg. Ofta kan andelstalen som räknas fram för driften användas för anläggningens utförande. Detta sätt att använda samma andelstal är speciellt användbart när gemensamhetsanläggningen består av befintliga vägar med god standard. Om det är enkla beräkningar i exempelvis ett småhuskvarter kan beräkningarna schabloniseras ytterligare vilket ofta resulterar i att en likadelning sker.

---

<sup>46</sup> Prop. 1973:160, s.218

<sup>47</sup> 55-60 §§ SFL

<sup>48</sup> Prop. 1973:160 s. 266 m

<sup>49</sup> LMV rapport 2010:08

#### 3.4.4.2 Underhåll

När anläggningen har använts ett tag bör den underhållas för att hålla samma standard som vid utförandet. Om underhåll inte sker uppstår en värdeminskning eller utebliven värdeökning som delägarna vill undvika. När frågor kommer upp om större investeringar angående underhållet kan det vara effektivt att bära de ytterligare processuella kostnaderna som tillkommer för att nå kvalificerad majoritet. Man lägger alltså ner extra kostnader vid viktiga förhandlingar för att fatta genomtänkta beslut. Man nöjer sig alltså med enkel majoritet vid de enkla frågorna. Detta gör man för att hålla nere de processuella kostnaderna vid de beslut som inte har så stor betydelse för anläggningen. Med kvalificerad majoritet menas att två tredjedelar av fastighetsägarna ska rösta på ett visst sätt. Vid mindre beslut av löpande karaktär kan det istället vara effektivare att nöja sig med enkel majoritet. När man röstar kan man ge olika röstfördelning, antingen får man ett röstantal baserat på andelstalet eller så får man en röst per deltagare. När kostanden sedan ska fördelas för underhållet så kan de fördelas på flera sätt men det vanligaste är att de fördelas efter de andelstal som fastigheten har i gemensamhetsanläggningen. Om en fastighetsägare uppenbart har brukat anläggningen mer under en period kan denna åläggas att betala större del vid ett enskilt underhållsarbete<sup>50</sup>.

#### 3.5 Ändring av befintlig gemensamhetsanläggning

Eftersom en gemensamhetsanläggning kommer till genom en förrättning är huvudregeln att det krävs en ny förrättning för att ändra anläggningsbeslutet. För att en sådan förrättning ska kunna genomföras krävs att det råder ändrade förhållanden som väsentligt påverkar gemensamhetsanläggningen. Ny förrättning får även ske om det står i det gamla beslutet att frågan får omprövas efter viss tid eller om det framkommit ett klart behov av omprövning<sup>51</sup>. Omprövning får även ske om ett välgrundat behov har framkommit<sup>52</sup>.

Om de ändrade förhållandena som berör anläggningen är av det mindre slaget kan föreningen enligt 24a § AL ändra andelstalen för fastigheterna själva. Detta beslut ska godkännas av lantmäterimyndigheten och efter detta får beslutet samma kraft som om det tillkommit vid en förrättning. En sådan ändring som inte kräver förrättning kan göras i två fall, det ena fallet är när en fastighets användningssätt har ändrats stadigvarande och det andra fallet är när en överenskommelse av ändring har skett. Överenskommelsen sker enligt 43 § AL och är mycket vanlig i praktiken. För att dessa ändringar ska kunna göras bör det i anläggningsbeslutet finnas en anvisning för hur andelstalen ska räknas ut. Det är viktigt att andelstalet räknas fram på rätt sätt i de fall där talet ska ändras för en fastighet eller om en helt ny fastighet ska träda in. Finns det en tydlig hänvisning i förrättningsakten där man visar hur man räknar ut andelstalet för en fastighet underlättar det mycket i framtiden. Dessa möjligheter gäller endast gemensamhetsanläggningar med föreningsförvaltning.

---

<sup>50</sup> Ekbäck (2007) s.18

<sup>51</sup> 35 § AL

<sup>52</sup> Ekbäck (2007) s.74

### 3.5.1 Nytt utövningsområde

Om gemensamhetsanläggningen ska omfatta nytt eller ändrat område ska detta ske i en omprövningsförrättning och i denna förrättning kommer andelstalen att anpassas efter de nya förutsättningarna.

Det finns bestämmelser i 41-43 §§ AL som syftar till att kunna anpassa delaktighetsförhållandena om fastighetsindelningen ändras. Om exempelvis en fastighet ändrar omfattning och ändamål bör även andelstalen ändras.

### 3.5.2 Ny fastighet

Om en ny fastighet ska ingå i gemensamhetsanläggning kan en överenskommelse träffas mellan de berörda fastighetsägarna om att låta den nya fastigheten få träda in. Denna överenskommelse har samma verkan som en förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten<sup>53</sup>. En gemensamhetsanläggning har ett ekonomiskt värde som i de flesta fall är positivt. Om en fastighet ska träda in i anläggningen kan denna enligt 37 § AL få betala ersättning för att få ta del av detta värde. Samma gäller om en delägare erhåller ett ökat andelstal. Ersättningen bestäms i förhållande till andelstalet. En fastighet kan också tvångsanslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning genom en fastighetsbildningsförrättning om lantmätaren anser att det är av väsentlig betydelse för fastigheten att delta<sup>54</sup>.

### 3.5.3 Fastighet lämnar

När en fastighet ska utträda ur en gemensamhetsanläggning kan detta ske genom en överenskommelse som ingås mellan de berörda fastighetsägarna. Denna överenskommelse har samma verkan som en förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten<sup>55</sup>. När fastigheten lämnar gemensamhetsanläggningen kan denna få ersättning för den andel av anläggningens överskott som förloras<sup>56</sup>. Detta gäller även om andelstalet minskas utan att utträde sker.

### 3.5.4 Vad händer med gemensamhetsanläggningen vid fastighetsbildningsåtgärder

När en gemensamhetsanläggning berörs i en fastighetsbildningsprocess finns det regler för ut andelstalen ska fördelas. Dessa regler redovisas nedan under respektive åtgärd. En viktig fråga efter fastighetsbildningsåtgärden är ifall användningen av fastigheterna ändras. Medför åtgärden ökad användning räcker det inte med att fördela befintliga andelstal utan en större utredning måste göras där andelstalet kan ökas.

---

<sup>53</sup> 43 § AL

<sup>54</sup> 42a § AL

<sup>55</sup> 43 § AL

<sup>56</sup> 38 § AL



#### 3.5.4.1 Fastighetsreglering

Om en hel fastighet regleras över till en annan gäller samma regler som sammanläggning<sup>57</sup>. Om bara en del regleras över gäller samma regler som klyvning och avstyckning<sup>58</sup>, att andelstalen ska fördelas i lantmäterimyndigheten.

#### 3.5.4.2 Klyvning/ Avstyckning

När en fastighet klyvs eller avstyckas kan lantmäterimyndigheten besluta om en fördelning av fastighetens skyldigheter mot övriga delägare i gemensamhetsanläggningen<sup>59</sup>. Vid avstyckning och klyvning uppstår ofta en ändrad markanvändning som strider mot AL 15 §. I dessa fall bör lotten anslutas med stöd av AL 42a §.

#### 3.5.4.3 Sammanläggning

Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggning genomgår en sammanläggning överförs andelstalet på den nya fastigheten. Om flera fastigheter som sammanläggs deltar i gemensamhetsanläggningen ska andelstalen adderas<sup>60</sup>. Om en fastighet utplånas och delar överförs till olika fastigheter krävs en utredning om hur andelstalen ska fördelas.

### 3.6 Anläggningsbeslutets innehåll

Det ska upprättas ett anläggningsbeslut för varje gemensamhetsanläggning så om det bildas flera gemensamhetsanläggningar i samma förrättning ska det finnas ett unikt anläggningsbeslut för varje anläggning. Anläggningsbeslutet ska ta upp de åtta punkter som anges i 24 § AL i nödvändig omfattning.

1. Anläggningens ändamål, läge, m.m.

Det finns inte några riktlinjer för hur utförligt anläggningens ändamål, läge, storlek och beskaffenhet ska anges i anläggningsbeslutet. Men desto bättre man preciserar dessa saker desto större chans är det att man undviker oklarheter. Hur väl man ska precisera ska bedömas i varje fall. Om det inte är några större allmänna eller enskilda intressen inblandade i beslutet kan ungefärliga angivelser vara nog. Man bör alltid lämna ett visst utrymme för deltagarna att själva besluta om detaljutformningen av anläggningen. Det är mycket lämpligt att hänvisa till en karta eller ritning och tillhörande beskrivning. För att kunna förvalta samfällighetsföreningen är det särskilt viktigt att ändamålet anges tydligt<sup>61</sup>. Om en ny anläggning ska inrättas är det styrelsen (vid föreningsförvaltning) som ska se till att den blir byggd enligt anläggningsbeslutet. När förvaltningen av gemensamhetsanläggningen har påbörjats kan det beslutas om förändringar så länge åtgärderna inte omfattar drift av

---

<sup>57</sup> 41 § AL

<sup>58</sup> 42 § AL

<sup>59</sup> 42 § AL

<sup>60</sup> 41 § AL

<sup>61</sup> 18 § SFL

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

anläggningen och om de inte klassas som förnyelse. Åtgärderna får inte göra att anläggningens ändamål ändras.

### 2. Deltagande fastigheter

I anläggningsbeslutet ska samtliga deltagande fastigheter anges. Det är viktigt att det inte råder någon tvekan om vilka som deltar i anläggningssamfälligheten. Beslutet kan inte innehålla föreskrifter som innebär att en fastighet ska ingå i anläggningen i framtiden efter en fastighetsbildning. En klyvning eller styckningslott kan anslutas om fastighetsbildningen sker i samma förrättning som anläggningen bildas.

### 3. Upplåtet utrymme

Anläggningsbeslutet ska innehålla en beskrivning av det upplåtta området. Det råder samma krav på redovisning som för bildandet av ett servitut vid fastighetsbildning. I vissa fall kan anläggningen vara belägen på en fastighet som inte ska ingå i anläggningen och detta ska då framgå av beslutet genom att tillägget ”endast belastad” står vid fastigheten. Om upplåtelsen gäller inne i en byggnad så ska det inte råda några tvivel om i vilken byggnad eller del av byggnad som avses. Det kan exempelvis bifogas en byggnadsritning i beslutet. Det ska även framgå om ianspråktagandet av utrymmet är begränsat eller totalt. Marken tas antingen i anspråk genom äganderätt eller servitut. Servitutet bildas till förmån för gemensamhetsanläggningen på den fastighet som belastas.

### 4. Inlöst område

För att kunna utföra anläggningen behöver vissa områden eventuellt lösas in, anläggningsbeslutet ska ange de fastigheter eller delar av fastigheter som berörs. I beskrivningen ska det framgå vilka fastigheter som ska ha del i det inlösta området och vilka andelar som de tilldelas. Här ska det även framgå vad som händer med befintliga nyttjanderätter som har belastat den inlösta fastigheten.

### 5. Överföring av fastighetstillbehör

Det ska framgå i anläggningsbeslutet vilken byggnad eller annan anläggning som ska omfattas av ett beslut om överföring av fastighetstillbehör enligt 12a § AL.

### 6. Tid för anläggningens bestånd

I anläggningsbeslutet kan det bestämmas att den aktuella anläggningen bara ska finnas en viss tid för att tillgodose det önskade ändamålet. Om en tid har bestämts ska denna anges i anläggningsbeslutet så inga missförstånd uppkommer. När tidsgränsen har uppnåtts förfaller anläggningsbeslutet men det betyder inte att beslutet som avser inlösen förfaller utan det består.

### 7. Tid för anläggningens utförande

Lantmäterimyndigheten ska ange inom vilken tid som gemensamhetsanläggningen ska vara utförd i anläggningsbeslutet. Om inte anläggningen är uppförd inom rätt tid förfaller anläggningsbeslutet enligt huvudregeln. Lantmäterimyndigheten kan dock

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

besluta om förlängning om särskilda skäl föreligger enligt 33 § 3 st AL. Utförandetiden bör bestämmas tillsammans med sakägarna vid ett samråd. Tiden ska vara anpassad efter den aktuella anläggningen för att man ska ha möjlighet att hinna klart i tid.

### 8. Föreskrifter för anläggningens utförande

De föreskrifter som finns med i anläggningsbeslutet ska främst beröra de föreskrifter som kan vara nödvändiga med hänsyn till allmänna intressen, som exempelvis miljö- och trafiksäkerhetsintressen. Föreskrifterna ska inte ta upp byggnadstekniska detaljer då dessa tas upp av byggnadsnämnden i deras prövning.

Om Lantmäterimyndigheten ger samfällighetsföreningen möjligheten att själva ändra andelstal för delägarna ska detta framgå i anläggningsbeslutet. Om andelstalen redovisas i ett eget beslut kan dock denna bestämmelse framgå där. Det ska klart framgå på vilka grunder samfällighetsföreningen får ändra andelstalen.

I anläggningsbeslutet kan det framgå att frågan får omprövas efter en viss tid. Detta framgår av regleringen i 35 § 1 st AL. Denna sortens omprövning kan vara lämplig när man vet om att omständigheterna kommer att ändras i framtiden.

Villkoren för hur en gemensamhetsanläggning ska uppföras och underhållas är alltså väldefinierade för fastigheterna som ingår vilket är till stor hjälp inför framtida tvister. Att definiera villkoren för anläggningen utförligt i början kan medföra lite extra kostnader men dessa kostnader är förmodligen mindre än vad en konflikt kommer att kosta i framtiden.

### **3.7 Vad innebär det för markägaren när en gemensamhetsanläggning vill ha din mark?**

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas behöver upplåtelse av mark ske. Denna mark säkerställs genom upplåtelse av en begränsad sakrätt som till sin karaktär är att likna ett servitut. En sådan upplåtelse får i princip inte beslutas om det uppkommer synnerliga men för fastigheten som upplåter mark. Det finns undantag från detta i fall där anläggningen är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt eller om den behövs för att större antal fastigheter. Om detta händer kan ägaren till den belastande fastigheten begära att fastigheten löses in enligt 12 § AL. Det kan alltså hända att fastighetsägaren blir av med delar av sin fastighet mot sin vilja. Fastighetsägaren bör förhandla med de andra fastighetsägarna vid bildandet för att gemensamt kunna placera gemensamhetsanläggningen på ett sådant sätt att synnerligt men inte uppstår. Men om det inte går att undvika finns alltid sista utvägen för fastighetsägaren att begära att fastigheten blir inlöst. När fastighetsägaren begär detta görs en bedömning och kommer man fram till att det inte har uppstått synnerligt men blir fastigheten inte inlöst. Upplåts mark för en gemensamhetsanläggning på en fastighet dyker frågan om ersättning upp. Ersättning för upplåtelse av utrymme eller inlösen ska bestämmas enligt 13§ ersättningsreglerna i 5 kap. 10-12 §§ FBL tillämpas. Den hänvisningen innebär i huvudsak att om utrymmet kan tas i anspråk

enligt 14 kap. 14 § PBL ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap ExL. Om man som fastighetsägare medger att anläggningen utförs i ett visst läge bör det inte bli aktuellt att utföra anläggningen på ett annat sätt. I situationer där inlösen enligt annan lagstiftning inte uppenbart kan ske, ska ersättningen bestämmas med hjälp av vinstfördelningsreglerna i 5 kap. 10a § första och tredje stycket FBL.

När en anläggning placeras inom en fastighet är det inte ovanligt att denna fastighetsägaren har en viss nytta av anläggningen. Om anläggningen är av det slaget att det kan anses vara av väsentligt betydelse för en fastighet att delta och fastigheten samtidigt inte har tillgång till en likvärdig anläggning så kan fastigheten tvångsanslutas. Om fastigheten ansluts till gemensamhetsanläggningen blir den tilldelad ett andelstal, är nyttan liten så speglas det i ett litet andelstal. Det finns scenario där fastigheten har en nytta av anläggningen men det finns ingen möjlighet att tvångsansluta. Ett exempel är om en båtbygga anläggs på fastigheten. En båtbygga får man enligt allemansrätten beträda utan lov<sup>62</sup>. Båtbyggor anses dock inte vara av väsentlig betydelse om fastigheten ligger på fastlandet<sup>63</sup> så fastigheten kan inte tvångsanslutas samtidigt som gemensamhetsanläggningen inte kan hindra fastighetsägaren att dra nytta av byggan. Byggan kan höja värdet på fastigheten även om det inte ingår en båtplats. Detta scenario behandlas grundligare i fallstudien.

### **3.8 Vad innebär det för en ägare vars fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning**

Som fastighetsägare innebär det ofta något positivt att anslutas till en gemensamhetsanläggning då fastigheten har ett behov av något som anläggningen ska uppfylla. Det kan dock finnas fall där fastighetsägaren inte alls vill vara med i anläggningen. I dessa fall kan fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen mot fastighetsägarens vilja<sup>64</sup>. Det som sedan händer för fastighetsägaren är att denna ska betala de avgifter som lagts på honom utifrån andelstalet och sedan kan anläggningen tas i bruk. När en fastighet inkluderas i gemensamhetsanläggningen får man alltså andelstal som reflekterar hur mycket fastigheten kommer att använda anläggningen. Andelstalen är vanligtvis uppdelade på drift och underhåll. Hur beräkningen av andelstalet har skett kan man som fastighetsägare utläsa i förrättningsakten. Andelstalen baseras alltså inte på hur mycket fastighetsägaren använder själva anläggningen utan talet är framräknat på ett eller annat sätt utifrån fastighetens ändamål. Fastighetsägaren har även rätt att vara delaktig i de beslut som fattas omkring anläggningen, hur besluten fattas är olika beroende på om det är delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.

Att ingå i en gemensamhetsanläggning medför alltså även skyldigheter i form av att man ska betala de kostnader som uppkommer utifrån andelstalet. Man får heller inte bruka anläggningen på ett sådant sätt som inte medges i anläggningsbeslutet. Om man

---

<sup>62</sup> Eva Olsen naturvårdsenheten o-län, 2011

<sup>63</sup> Handbok AL (2010) s.47

<sup>64</sup> 5 § AL

orsakar skada på anläggningen genom felaktig eller överdriven användning är man skyldig att betala för dessa skador.

### 3.9 Vad innebär begreppen?

Väg innefattar vägbanan och övriga väganordningar samt det så kallade vägområdet. Anordning som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande är väganordning. Väganordning är även ansluten brygga eller färja med färjeläge<sup>65</sup>. I vägområdet innefattas dike och allt som finns innanför.

Fastighet har i princip samma innebörd i AL som i FBL. Enligt FBL är en fastighet egendom som har införts som en fastighet i fastighetsregistret samt egendom som enligt registreringsbestämmelser ska införas som en fastighet i registret<sup>66</sup>. En skillnad är dock att en klyvningslott eller styckningslott som inte registrerats kan anslutas till gemensamhetsanläggning om den skapas i samma förrättning som anläggningen.

Brukningseenhet kan bestå av flera fastigheter enligt förarbetena. En brukningseenhet kan i vissa fall deltaga i en gemensamhetsanläggning som en enhet. Men om det ska hända ska det praktiskt taget vara uteslutet att en viss fastighet ska kunna bryta sig ut ur fastighetskomplexet och bli en brukningseenhet för sig. Denna möjlighet bör inte tillämpas. Att använda brukningseenheter är vanligt i äldre förrättningar.

Båtnadsområde är ett vilseledande begrepp då det ger sken av att man kan göra en areell avgränsning av vilka fastigheter som ska delta i en gemensamhetsanläggning. Men så kan man inte göra då det är väsentlighetsvillkoret som avgör om varje enskild fastighet ska ingå i anläggningen. Man kan alltså inte tvångsansluta en fastighet bara för att den ligger inom båtnadsområdet. Båtnaden prövas gemensamt för ett kollektiv av fastigheter efter väsentligheten prövats<sup>67</sup>.

Synnerligt men ska man i regel endast ta hänsyn till när det gäller den fastighet som upplåter utrymme. För att synnerligt men ska kunna föreligga krävs det att samband finns mellan upplåtelsen av utrymmet och intrånget. Om det finns en detaljplan för utrymmet ska prövningen begränsas till om någon ytterligare olägenhet som kan anses vara väsentlig uppkommer<sup>68</sup>.

---

<sup>65</sup> 46 § AL

<sup>66</sup> jämför prop. 1969:128 s. B78 n-79 x och prop. 1970:20 s. B74

<sup>67</sup> Handbok AL (2010) s.41

<sup>68</sup> Prop. 1973:160 s. 202 m

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

## 4 Ledningsrätt

### 4.1 Allmänt

Den som behöver utnyttja ett område inom en fastighet för att anlägga ledningar för allmänt ändamål kan få rätt till detta genom upplåtelse av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen<sup>69</sup>. Det kan gälla flera olika sorters ledningar (se begrepp nedan). Anordningar som ingår i en telekommunikationsanläggning för allmänt ändamål t.ex. en mast eller teknikbod, jämställs med ledning och kan därför också omfattas av upplåtelse enligt ledningsrättslagen. Det är lantmäterimyndigheten som handlägger förrättningar då ledningsrätt bildas. Ledningsrätt upplåts till förmån för ledningenshavaren men den kan också knytas till en fastighet och gälla till förmån för denna. Ledningsrättshavaren är normalt en juridisk person. Detta innebär att om den juridiska person som äger ledningen säljer den följer ledningsrätten med. Om man skulle byta ut ledningen mot en annan av liknande slag så gäller ledningsrätten för den nya ledningen.

Ledningsrätt har likheter med både servitut och nyttjanderättsupplåtelse. Det som skiljer sig mellan servitut och ledningsrätt är att ledningsrätt kan upplåtas till förmån för en juridisk person vilket servitut inte kan. Ledningsrätt skiljer sig också mot nyttjanderätt på så vis att ledningsrätt kan upplåtas utan begränsning i tiden. Ledningsrätt får inte bildas om ändamålet med upplåtelsen kan tillgodoses på annat lämpligare sätt. Det innebär att om man kan tillämpa AL dvs. om ledningen ska vara gemensam för flera fastigheter och om det finns ett behov av att dela upp kostnader för utförande och drift mellan dem så ska inte ledningsrätt upplåtas. Det finns bestämmelser i FBL<sup>70</sup> som innebär att servitut inte kan bildas om ändamålet kan uppnås med stöd av ledningsrättslagen. Man kan dock bilda servitut för ledningar som endast uppfyller hushållsbehovsändamål<sup>71</sup>.

Om ledningsrätten är knytan till en fastighet ger det fastighetsägaren möjlighet använda ledningen som kreditunderlag vid belåning av fastigheten. Detta är ett säkrare sätt att belåna ledningen än att pantsätta den som lös egendom. Anledningen till att detta kan ske är att ledningen är ett fastighetstillbehör i detta fall.

Man kan även tillämpa ledningsrättslagen på vatten- och avloppsledningar som inte ingår i en allmän vatten- och avloppsanläggning men som förser ett samhälle med vatten och avlopp. Dessa ledningar ska normalt vara större separata ledningar från en vattentäkt som leder vattnet till ett samhälle eller som leder det bort till ett reningsverk eller annan recipient.

Enskilda ledningar för vatten och avlopp som ingår i ett ledningsnät av betydelse för riket eller viss ort kan ta mark i anspråk genom tvång enligt ExL. Samma gäller enligt LL. Ledningsrättslagen ger möjligheter att ta mark i anspråk för ledningsändamål som

---

<sup>69</sup> 1 § LL

<sup>70</sup> 7kap 2 § FBL

<sup>71</sup> Barbro Julstad (2004) s157

är till för att avvattna ett vägområde i samband med byggandet av en allmän väg. Denna rättighet bör sluta gälla efter byggandet om ledningen inte används även i fortsättningen. Dike, kanal eller liknande anläggning ryms inte inom ledningsbegreppet<sup>72</sup>.

## 4.2 Bildande av Ledningsrätt

En ledningsrätt upplåts genom en förrättning enligt ledningsrättslagen. Det är lantmäterimyndigheten som handlägger en ledningsrättsförrättning. En ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid samma förrättning. Om ledningen är lång får ledningsrättsfrågan delas upp i delsträckor om det anses lämpligt. Om det behövs ska sammanträde hållas med ledningshavare och de fastighetsägare samt andra som berörs av upplåtelsen, detta i likhet med FBL:s bestämmelser. Lantmäterimyndigheten ska sedan samråda med berörda myndigheter för att avgöra om upplåtelsen strider mot allmänna intressen. Området som ledningsrätten omfattar ska redovisas på en förrättningskarta. Förrättningen ska även innehålla ett ersättningsbeslut och tillträdesbeslut. Om inte ledningen utförts inom den tiden som anges i ledningsrättsbeslutet eller om ersättningen inte betalas inom ett år från beslutsdatumet förfaller beslutet<sup>73</sup>. En ledningsrätt får inte upplåtas om den orsakar synnerligt men för fastigheten som upplåter mark<sup>74</sup>. Det finns dock undantag från detta ifall ledningen är av väsentligt betydelse från allmän synpunkt eller om ledningen enligt beslut av en koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. I dessa fall kan ägaren av fastigheten begära att den löses in<sup>75</sup>. Enligt tredje stycket i samma paragraf har även ledningens ägare rätt att begära inlösen av fastigheten i sådana fall där en åtgärd av detta slag inte skulle medföra annat än en ringa höjning av den ersättning som ska betalas till fastighetsägaren. Fastighetsägaren får inte i dessa fall ha beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen. Det område som inlöses kommer att bilda en särskild fastighet<sup>76</sup> till skillnad från inlösen enligt AL som medför att en samfällighet enligt FBL bildas av det inlösta området. Det går även att omvandla en befintlig rättighet till ledningsrätt, vid dessa tillfällen finns möjlighet till en förenklad förrättning<sup>77</sup>.

### 4.2.1 Krav för att kunna bilda ledningsrätt

I ledningsrättslagen finns det vissa villkor som måste uppfyllas för att en ledningsrätt ska kunna upplåtas, dessa bestämmelser innehåller i likhet med fastighetsbildningslagen och anläggningslagen ett skydd för både allmänna och enskilda intressen. Om ledningen är till för en enstaka fastighets behov kan man inte tillämpa ledningsrättslagen utan då får man använda sig av 7 kap. FBL. Om ledningen kan upplåtas med stöd av 7kap. 2 § 2 st FBL kan inte ledningsrättslagen användas.

---

<sup>72</sup> Prop. 1973:157 s. 93 m

<sup>73</sup> 31 § LL

<sup>74</sup> Barbro julstad (2004) s.160

<sup>75</sup> 12 § 2 st LL

<sup>76</sup> 12 § LL

<sup>77</sup> 16 § LL



Enligt 6 § LL ska man göra en allmän behovs- och lämplighetsprövning som ska skydda både allmänna och enskilda intressen. När det gäller enskilda intressen är dessa bestämmelser dispositiva<sup>78</sup>. Den sjätte paragrafen i ledningsrättslagen har stor betydelse eftersom denna bedömning används vid tvångsupplåtelse. Denna bedömning ska göras noggrant och motiveras samt dokumenteras i förrättningshandlingarna.

Lantmäterimyndigheten ska pröva ändamålet med ledningsförrättningen och undersöka ifall det bör tillgodoses på annat sätt än vad den sökande har begärt. Vid denna prövning ska man inte ta hänsyn till om det finns möjligheter att göra en frivillig uppgörelse eller expropriation för samma ändamål. Det man ska undersöka är alltså endast om det finns andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen. Den sökande kan komma att få ge vika i fall där samma ändamål kan uppnås med mindre olägenhet för fastighetsägarna som drabbas. Principen som man använder är att det alternativ ska väljas som vållar minst skada<sup>79</sup>.

När man står inför valet av olika alternativ på sträckning av ledningen ska fördelarna vägas mot olägenheterna från både allmän och enskild synpunkt. Om olägenheterna överväger ska inte någon ledningsrättsupplåtelse ske. Här tas inte bara hänsyn till de ekonomiska olägenheterna som skapas utan också till ideella värden. Det är inte säkert att en ekonomisk olägenhet visar sig i minskat marknadsvärde utan det kan även bestå av arbete eller annat besvär eller obehag som fastighetsägaren drabbas av. De ideella värdena kan vara exempelvis om de som bor inom området får behålla sina hem<sup>80</sup>. När man gör en bedömning av sträckningen ska man göra en samlad bedömning av alla olägenheter längs sträckan. Om man gör en liten ändring på en fastighet kan det skapa stora olägenheter längs resten av ledningssträckan.

Vissa ledningar kan innebära risker för person- och egendomsskador. Detta kan vara exempelvis starkströmsledningar samt olje- och gasledningar. För sådana ledningar gäller säkerhetsregler som styr ledningens tekniska beskaffenhet och dess placering. Det är viktigt att ledningens säkerhetsföreskrifter kan utföras i verkligheten annars kan inte ledningen byggas. För starkströmsledningar finns det regler som styr ledningens placering i förhållande till omgivningen i 11- 14 §§ starkströmsförordningen (2009:22). Även svagströmsledningar måste placeras inom vissa områden om de exempelvis ligger inom statlig mark, allmänväg, järnväg eller tunnelbana. Dessa regler finns i kungörelsen (1972:463) med vissa bestämmelser om elektriska svagströmsledningar. I paragraf 8 och 9 ställs krav på att ledningsupplåtelsen stämmer överens med planen. Det finns även en kompletterande mera generell bestämmelse i 10 § LL som även den skyddar allmänna intressen. Denna bestämmelse ska tillämpas både inom och utom planlagt område. Om flera olika allmänna intressen skiljer sig från varandra ska de vägas mot varandra. Här kan

---

<sup>78</sup> 16 § LL

<sup>79</sup> Prop. 1973:157 s. 132 x

<sup>80</sup> Prop. 1972:109 s. 219 ö

undantagsregeln i 10 § 2 st LL göra så att de allmänna intressen som väger lättast får vika sig för det som väger tyngst.

Det är ganska vanligt att ett avtalsservitut omvandlas till ledningsrätt enligt 16 § LL. I dessa fall så ska ersättningen regleras enligt 13 § LL. När detta prövas ska man ta hänsyn till att ersättning normalt har betalats redan vid den första upplåtelsen. På grund av detta blir ersättning sällan aktuellt. Det som kan resultera i ersättning är om området utökas eller om en tidsbegränsad upplåtelse blir exempelvis obegränsad i tiden.

#### **4.2.1.1 Koncession**

En lednings sträckning kan bestämmas i ett koncessionsbeslut, om detta har skett ska beslutet gälla utan hinder av bestämmelserna 7 § LL. Det är ledningshavaren som är skyldig att se till att gällande säkerhetsföreskrifter efterföljs på korrekt sätt. Det ska iakttas bland annat ledningens höjd, avstånd till träd och byggnader med mera. Det är alltså inte någon prövning i detalj vad gäller de berörda fastigheterna när koncessionen utreds. Koncession krävs för elektriska starkströmsledningar med vissa undantag, för vissa rörledningar som transporterar bland annat olja som är ägnad att användas som bränsle, samt för naturgasledningar. Det är regeringen som meddelar koncessionen i vanliga fall men den kan även meddelas av energimarknadsinspektionen. Enligt 1§ rörledningslagen (1978:160) krävs koncession för att anlägga en ledning som ska transportera råolja eller annan vätska eller gas som är ägnad som bränsle. Det behövs dock inte koncession om ledningen är kortare än 20 kilometer, eller om det ska utnyttjas för att tillgodose enskilda hushålls ändamål eller om det enbart ska utnyttjas inom en hamn eller industriområde. Regeringen får meddela undantag från koncessionsplikten.

Koncession kan lämnas i två former, antingen linjekoncession eller områdeskoncession. När man tillämpar bestämmelserna i 11 § LL ska man ta hänsyn vilken koncessionen som gäller.

#### ***Linjekoncession***

När en koncession ska meddelas hämtas yttranden från flera olika berörda och alla inblandande ges möjlighet att ge sin åsikt. Den sträckning som slutligen fastställs ska enligt 11 § LL ligga till grund för ledningsrättsupplåtelsen. Beslutet om linjekoncessionen innehåller vanligtvis en linje på en topografisk karta. Mindre ändringar av sträckningen kan göras men några nya markägare får inte bli berörda.

#### ***Områdeskoncession***

Områdeskoncession är när ledningen ska begränsas till ett geografiskt område som passar för sådana högspännings- eller lågspänningsledningar som ingår i närdistributionsanläggningar. Innehavaren till områdeskoncessionen har sedan rätt att dra fram de ledningar som är nödvändiga utan särskild prövning från

koncessionsmyndigheten<sup>81</sup>. När ledningen dras fram ska en prövning göras enligt 6-10 §§ LL om det behövs. Om en områdeskoncession innehåller bestämmelser om sträckning eller lokalisering av ledningen ska dessa bestämmelser givetvis följas vid ledningsrättsförrättningen.

### 4.3 Ersättning

Om en fastighet löses in i sin helhet ska löseskillingen uppgå till det belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde samt ett tillägg på 25 procent. Om bara en del av en fastighet tas i anspråk så ska en intrångsersättning betalas med det belopp som motsvarar marknadsvärdesminskningen. I båda fallen är dessutom fastighetsägaren berättigad till ersättning för annan skada som eventuellt kan uppstå. Hur omfattande en skada blir varierar givetvis mycket beroende på vilken typ av ledning som ska läggas och upplåtelsens art. Skadan kan även minskas i vissa fall om man väljer sträckningen noga. Om man jämför en underjordisk ledning på tomtmark med en luftledning på skogsmark så är graden av ianspråktagande väldigt olika. Vid ledningen genom skogsmark är det nära nog totalt ianspråktagande av utrymmet som ledningen är belägen på. Skadan i det fallet kan jämföras med att marken avstås helt. Förarbetena säger att man i första hand ska använda sig av ortsprismetoden vid ersättningsbestämningen. Det är dock svårt att säga att den framräknade ersättningen är skillnaden i marknadsvärdet. Det blir då nödvändigt att uppskatta minskningen i marknadsvärdet med utgångspunkt från en direktuppskattning av skadan<sup>82</sup>. I dessa fall kan man hämta ledning från olika typer av normer som utvecklats.

Fastighetsägaren kan även få ersättning för företagsskada. Med företagsskada menas en skada som beror på själva ledningsföretaget och det kan vara exempelvis förfulning till följd av ledningen som ligger nära ett bostadshus. I dessa fall ska man undersöka om skadan är av det slaget som fastighetsägaren bör tåla med hänsyn till förhållandena i orten eller dess allmänna förekomst.

Om skadan är svårbedömd kan lantmäterimyndigheten genom 13a § LL i samband med upplåtelse eller inlösen av utrymme skjuta prövningen av skadan på framtiden. Dessa bestämmelser motsvarar 5 kap. 12a § FBL. Se tabell 3 för att se vilka lagrum som styr de olika typerna av skador. Om det blir aktuellt med en ny förrättning ska samma regler tillämpas som vid en vanlig ledningsrättsförrättning.

Med stöd av 3a § LL kan den som har en ledningsrätt för en starkströmsledning utnyttja sin rättighet genom att även upplåta ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller för vissa svagströmsledningar utan att någon ny förrättning krävs. Om fastighetsägaren råkar ut för detta och om denna då vill ha ytterligare ersättning ska dessa frågor prövas av mark- och miljödomstolen enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL.

---

<sup>81</sup> Prop. 1957:161 s. 47 x

<sup>82</sup> jämför prop. 1971:122 s.189

Det är inte bara själva ledningen som tar mark i anspråk som sedan ska ersättas utan till en ledning hör olika tillbehör. Vid bildandet ska man alltså göra en samlad bedömning som innebär så litet intrång för fastighetsägarna som möjligt och det medför samtidigt att ersättningen minimeras.

#### 4.3.1 Omvandling till ledningsrätt

Vid omvandling av inskrivna servitut och nyttjanderätter till ledningsrätt enligt 16 § LL ska ersättning bestämmas med hjälp av 13 § LL. Som fastighetsägare har man redan fått ersättning för tidigare gjorda upplåtelser och detta måste man ta hänsyn till vid omvandlingen. På grund av detta blir ersättning normalt inte aktuell då omvandlingen avser tidsobegränsade rättigheter. Det är dock skillnad om rättigheten är en tidbegränsad nyttjanderätt. Då ska hänsyn tas till hur lång tid det är kvar på avtalet bland annat. Om nyttjanderätten går ut inom några år kan omvandlingen jämföras med en nyupplåtelse.

#### 4.4 Drift och underhåll

När det gäller drift och underhåll av ledningen kan en fastighetsägares åtaganden att utföra positiva prestationer inte bindas till fastigheten i vidare mån än vid ett servitut. Det är alltså endast underhållsmomentet som kan inrymmas i ledningsrätten. En fastighetsägares åtaganden att forsla bort virke som ledningshavaren avverkat innehåller inte något moment som kan inrymmas i ledningsrätten<sup>83</sup>. Huvudregeln är alltså att ledningshavaren själv står för drift- och underhållskostnaderna. I förrättningsbeslutet anges vad ledningshavaren får för rättigheter, det ska anges vilket utrymme som upplåts och att tillträde medges för byggande, tillsyn och drift. Ledningshavaren är skyldig att efter utfört underhåll återställa marken i det skick det var innan.

Ledningen kan kräva utrymmen omkring själva ledningen för byggande och underhåll, oavsett om det är fråga om ledning i marken eller i luften. För att lösa detta problem kan det vara lämpligt att upplåta ett arbetsområde som får utnyttjas under byggnadstiden eller vid underhållet som är större än det område som upplåts för all framtid.

Hur ledningarna ska underhållas regleras i förrättningen eller i avtalet. Där bör det framgå vilken standard som ledningen beräknas ha och vad som kan krävas av ledningshavaren. Det finns inga krav i lagtexten hur en ledning ska underhållas men den får självklart inte bli farlig för omgivningen.

Ledningshavaren måste även i många fall anlägga vägar för att kunna komma åt sina ledningar i de olika markerna som ledningen passerar. Även för dessa vägar ska ledningshavaren stå för drift och underhållskostnaderna. Dessa vägar kan i vissa fall vara till stor nytta för fastighetsägaren som får en helt annan tillgänglighet till sin skog i och med att en väg anlagts. Det rör sig inte bara om att anlägga nya vägar utan

---

<sup>83</sup> Prop. 1973:157 s. 88 x-n

befintliga vägar utnyttjas även dem. Rätten att bruka dessa vägar ryms inom ledningsrätten och ersättningen bakas in i ersättningsbeslutet i förrättningen.

Att ledningshavaren behöver vägar för att anlägga och underhålla sin ledning kan vara en fördel för fastighetsägaren då denne ändå skulle ha behövt anlägga och underhålla vägarna för att nå sina marker. Om ledningshavaren också brukar vägen kan de dela på kostnaderna. Underhåll av ledningen sker inte så ofta så belastningen blir inte så stor för fastighetsägaren i och med utnyttjandet av vägarna.

#### **4.5 Ändring av befintlig ledningsrätt**

En ledningsrätt kan ändras och upphävas genom en ny förrättning enligt 33 § LL. Denna omprövning får ske om det uppstått ändrade förhållanden. En omprövning kan också ske om ett klart behov av omprövning har framkommit som i fall där exempelvis regler om trädsäkring har ändrats om området behöver utökas. Om ledningsrätten inte hör till en viss fastighet eller tomträtt kan ledningens innehavare begära att detta ska ske genom en ny förrättning enligt 34 § LL.

En innehavare av ledningsrätt för en koncessionspliktig starkströmsledning kan enligt 3a § LL inom det upplåtna utrymmet även dra fram andra ledningar för elektroniska kommunikationsnät eller svagströmsledningar. Om detta ska ske måste ledningshavaren informera berörda markägare.

En ändring innebär samma som för motsvarande åtgärder gällande servitut enligt FBL. Det som kan ske är alltså begränsning, flyttning eller annan förändring av ledningsrättens utövningsområde. Om området ska flyttas till en ny fastighet måste detta ske genom ett upphävande och sedan nybildning.

##### **4.5.1 Ledningsrättens upphävande**

Upphävandet av en ledningsrätt sker alltid genom en förrättning. Detta även om ledningshavaren medger att ledningsrätten ska upphävas. I de fall då ledningshavaren har medgivit att den ska upphävas kan förrättningsförfarandet förenklas. Det behövs i regel inget sammanträde. När det endast är fråga om upphävande av ledningsrätt kan byggnadsnämndens medgivande normalt underlåtas<sup>84</sup>.

##### **4.5.2 Vad händer med ledningsrätten vid fastighetsbildningsåtgärder**

När en fastighet som är belastad av ledningsrätt genomgår en fastighetsbildningsåtgärd fortsätter ledningsrätten att gälla efter åtgärden. Ledningsrätten är en lokaliserad rättighet och den fortsätter att gälla i den fastigheten som marken tillhör efter fastighetsbildningen. Om exempelvis en fastighet avstyckas och ledningen inte berör styckningslotten så kommer ledningsrätten inte att gälla i lotten utan bara i stamfastigheten.

---

<sup>84</sup> Prop. 1973:157 s. 116 x

## 4.6 Ledningsbeslut

Lantmäterimyndigheten ska alltid göra en bedömning i varje ledningsförrättning om vilka moment som ska ingå i ledningsrätten<sup>85</sup>. Det är viktigt att det framgår tydligt vad som ska ingå så att inga konflikter uppstår med onödiga kostnader som följd. Ledningshavaren måste kunna vidta de åtgärder som behövs inom fastigheten för att kunna dra fram och använda ledningen. De befogenheter som enligt gällande rätt kan innefattas i begreppet servitut ska även kunna innefattas i ledningsrätten. Ledningshavaren kan ges flera befogenheter som gör det möjligt för denne att utföra tillsyn och underhåll av ledningen. I dessa befogenheter ingår bland annat rätten att bruka väg fram till ledningen. Ledningshavaren kan även få rätt att fälla träd och buskar inom upplåtet område som hindrar ledningen eller riskerar att förstöra den vid oväder. Lantmäterimyndigheten kan även ålägga en fastighetsägare skyldighet att avstå från ett visst utnyttjande av sin fastighet. Fastighetsägaren kan exempelvis hindras att uppföra byggnader eller att utnyttja marken inom ett visst avstånd från ledningen<sup>86</sup>.

För att en ledning ska fungera krävs flera nödvändiga anordningar enligt 3 § LL. Detta kan vara transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör. De anordningar som krävs är av väldigt varierande storlek. Det kan vara allt från små skåp till stamnätsstationer som kan kräva väldigt stora ytor. Dessa anordningar måste placeras någonstans på fastigheterna som belastas av ledningsrätten. Det finns inga regler som begränsar den areal som upplåts genom ledningsrätten. Men reglerna i 6-12 §§ LL gäller som skydd för allmänna och enskilda intressen och dessa regler kan sätta stopp för väldigt stora anläggningar.

För vilket utrymme som ledningen ska upplåtas bestäms i ledningsbeslutet. Ledningsbeslutet regleras i 22 § LL. Detta beslut innebär att lantmäterimyndigheten tar ställning till och beslutar om de sakrättsliga delarna för de berörda fastigheterna. I samma paragraf så finns det 8 punkter som preciserar ledningsbeslutets innehåll för att beslutet ska ha rätt omfattning.

1. Ledningens ändamål

Beslutet bör här vara så utförligt att det framgår klart att ledningen är av rätt slag för att kunna upplåtas den med ledningsrätt. Hur väl preciserat det ska vara beror på förhållandena. Vilken funktion som ledningen uppfyller ska alltid anges, det kan vara exempelvis att den förser ett område med vatten eller transporterar viss råvara. Ledningens spänning och den dimension som en rörledning ska ha bör alltid anges. Här ska även tillbehören anges så att det inte råder oklarheter i vad som ingår i ledningsrätten.

2. Upplåtet utrymme

I beslutet ska det framgå vilken utrymme som upplåts. Det måste tydligt anges hur varje berörd fastighet påverkas av ledningen. Om det ingår en rätt till väg så ska

---

<sup>85</sup> 1 § 2 st LL

<sup>86</sup> Prop. 1973:157 s.87 n-88

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

vägens område också anges. Här redogör man för om ledningen ska dras i luften eller i marken, beroende på ledningens art så påverkar det fastigheterna på väldigt olika sätt. Hur detaljerat man ska bestämma området är olika men en bedömning ska göras beroende av förhållandena. När ledningen anläggs är det möjligt att ett större utrymme behövs än just själva ledningsområdet, detta kan man lösa med en tillfällig upplåtelse. Området ska ritas in och preciseras på en karta. Genom att använda kartan kan man beräkna framtida produktionsbortfall och liknande och på så vis komma fram till en korrekt ersättning. Det kan även vara praktiskt att märka in vart eventuella stolpar finns men det är inget krav.

### 3. Inlöst område

Det ska anges vilken del av en fastighet som eventuellt löses in. Inlösen har samma fastighetsbildande verkan som avstyckning enligt 10 kap. FBL. Det är alltså samma krav på redovisning som gäller vid en avstyckning. Redovisningen bör alltså ske på en karta och i en beskrivning med arean angiven för de berörda områdena.

### 4. Frigörande av fastighetstillbehör

Om någon byggnad eller annan anläggning omfattas av ett beslut som gäller frigörande av fastighetstillbehör ska detta anges i ledningsbeslutet.

### 5. Befogenheter och fastighetsanknytning

Ägaren till ledningen har vissa befogenheter att utnyttja fastigheterna som ledningen sträcker sig över. Dessa befogenheter ska uttryckligen framgå av ledningsbeslutet. De befogenheter som anges är de som gäller och inga andra. Befogenheterna ska redovisas tydligt och på ett entydigt sätt. Normalt ska ledningsrätten ges motsvarande innehåll angående dess utövning som gäller enligt 14 kap. 6 § JB angående utövningen av ett servitut. Det ska alltså framgå av ledningsbeslutet att ledningshavaren inte ska utöva ledningsrätten så att den tjänande fastigheten betungas mer än nödvändigt. Ledningshavaren ska även hålla byggnad eller annan anläggning i sådant skick att ingen olägenhet uppstår i onödan. En ledningsrätt kan vara anknuten till en fastighet eller tomträtt<sup>87</sup> och om detta ska förändras görs det genom en särskild förrättning<sup>88</sup>.

### 6. Tid för utförande

När en ledning ska uppföras ska det framgå i ledningsbeslutet inom vilken tid ledningen ska vara färdig. Den tiden som sätts ska anpassas till den aktuella ledningen och de sökande ska ge sin åsikt om tiden på ett samråd. Om det är en omvandlingsförrättning ska inte tiden anges.<sup>89</sup>

---

<sup>87</sup> 1 § LL

<sup>88</sup> 34 § LL

<sup>89</sup> Prop. 1973:157 s. 148 y

7. Övriga föreskrifter

Om det finns flera nödvändiga föreskrifter som rör ledningen ska dessa också tas med i ledningsbeslutet. Det kan vara exempelvis trafik- eller miljövårdsintressen.

8. Förordnande enligt 11a §

Lantmäterimyndigheten kan förordna enligt 11a § att någon annan får dra fram en ledning inom det upplåtta utrymmet. Om detta har skett så ska ledningsbeslutet innehålla uppgifter om vilka typer av ledningar som ytterligare får dras fram. Det ska vara en beskrivning om vilka typer av anläggningar som kan komma att bli aktuella och vilken beskaffenhet de ska ha. Det ska även preciseras vilket område som får tas i anspråk vid en andrahandsupplåtelse. Beslutet behöver inte ange vilka som ledningshavaren har rätt att låta dra fram nya ledningar.

Ledningsbeslutet ska även innehålla de övriga villkor som kan behövas. Det kan vara villkor av olika slag som avgörs med hänsyn till de förhållanden som råder i det enskilda fallet. Om exempelvis ledningen går över odlingsmark kan det vara anledning att föreskriva under vilken tid på året som ledningshavaren får underhålla ledningen.

Hur ledningen ska lokaliseras måste planeras väldigt noga för att ge upphov till minsta möjliga skada. När ledningen placeras måste man ta hänsyn till många olika intressen som kan finnas i varje fall. Intressena kan vara av både allmän och enskild natur. Det som anges i ett koncessionsbeslut om ledningens sträckning ska gälla utan hinder av de särskilda villkoren i 6-10 §§ ledningsrättslagen<sup>90</sup>. Dessa villkor är inte dispositiva, de kan alltså inte sättas åt sidan genom en överenskommelse.

Det finns ett rättighetskydd för fastighetsägaren som har en nyttjanderätt, servitut eller annan liknande rätt i en fastighet som tas i anspråk för en ledningsrätt. Om detta händer är alla som har rättighet sakägare i förrättningen om deras rätt berörs<sup>91</sup> fodringshavare är däremot inte sakägare i dessa förrättningar vilket innebär att lantmäterimyndigheten bevakar deras rätt.

#### **4.7 Vad innebär det för markägaren när en upplåtelse av ledningsrätt sker?**

Om en ledning ska placeras på din mark ska hänsyn tas till de motstående intressen som kan finnas angående ledningens placering. Det kan vara markägarens intressen men även allmänhetens intressen som ska beaktas. I vissa fall så har ledningen ett koncessionsbeslut som bestämmer ledningens sträckning och då ska detta beslut gälla utan hinder av de särskilda villkoren i 6- 10 §§ LL<sup>92</sup>. När koncessionsbeslut finns så har fastighetsägaren alltså inte mycket att säga till om angående sträckningen längre. Men även vid ett koncessionsbeslut har en avvägning gjorts var ledningen ska placeras så förmodligen drabbas fastighetsägaren av en så liten skada som möjligt.

---

<sup>90</sup> 11 § LL

<sup>91</sup> 18 § LL

<sup>92</sup> 11 § LL



När man bestämmer vilken ersättning fastighetsägaren ska ha för marken som tas i anspråk för ledningsrätten och för de eventuella begränsningarna i användandet av kvarvarande mark tar man hänsyn till flera faktorer. Ersättningen för ianspråktagandet av utrymmet bestäms enligt samma principer som vid en expropriation<sup>93</sup>. Sedan tar man hänsyn till hur många ledningar som ska anläggas då fler ledningar innebär större krav på underhåll. Vilken typ av ledning spelar också roll då olika typer av anläggningar kräver olika stort intrång och underhåll. Det är här viktigt att ledningsrätten preciseras väl så att fastighetsägaren kan få ersättning för allt som kommer att ingå i ledningsrätten. Ersättningen ska bestämmas så att den motsvarar det maximala intrång som kan uppkomma i framtiden.

I 13 § LL finns det en hänvisning till 4 kap. ExL som innebär att om en fastighet som inlöses i sin helhet ska ersättningen uppgå till ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om intrånget bara gäller del av fastighet ska ersättningen motsvara marknadsvärdesminskningen. I båda fallen har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell annan skada som uppstår. I vissa fall ska marknadsvärdet och minskningen i marknadsvärdet jämkas enligt bestämmelserna i 4kap. 2- 5 §§ ExL. Det ska alltså inte vara någon skillnad för fastighetsägaren rent förmögenhetsmässigt om man jämför före och efter ledningsrättens bildande.

För fastighetsägaren innebär ledningen inga skyldigheter att underhålla området om detta inte avtalats fram. Man kan avtala om samma positiva prestationer som gäller vid ett servitut. Detta resonemang om positiva prestationer utvecklas vid jämförelsen mellan ledningsrätt och avtalsservitut nedan. När ledningshavaren sedan utnyttjar sin rätt har han klara regler för vad han får och inte får göra vilket är en fördel för markägaren då det är lättare att påpeka eventuella övertramp. Om fastighetsägaren är osäker på vad som ledningshavaren får göra och inte göra som en följd av ledningsrätten bör denne studera ledningsbeslutet i förrättningsakten där det framgår vad som gäller i just det aktuella fallet.

#### 4.8 Vad innebär begreppen?

Ledning är självklart den egentliga ledningen som kan vara exempelvis en metalltråd, en kabel eller ett rör. Men i begreppet ledning ingår även sådana nödvändiga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör 3 § LL.

Elektroniskt kommunikationsnät är ett ”system för överföring och i tillämpliga fall utrustning för koppling eller dirigering samt andra resurser som medger överföring av signaler, via tråd eller radiovågor, på optisk väg eller via andra elektromagnetiska överföringsmedier oberoende av vilken typ av information som överförs”<sup>94</sup>

---

<sup>93</sup> 13 § LL

<sup>94</sup> 1 kap. 7 § lagen om elektronisk kommunikation

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

*Elektrisk starkströmsanläggning* är en elektrisk anläggning för sådan spänning, strömstyrka eller frekvens som kan vara farlig för personer eller egendom. Om spänningen nominellt uppgår till 1 000 volt växelspanning eller högst 1 500 volt likspänning benämns lågspänning. Om den nominella spänningen skulle vara högre är det högspänning. Sen ska man även väga in ifall ledningen utgör fara för omgivningen. Även om spänningen skulle vara låg kan anläggningen behandlas som en starkströmsanläggning om den vid en kortslutning skulle ge upphov till farlig uppvärmning eller starka ljusbågar. Samma gäller även åt andra hållet att en ledning med spänning som betraktas som hög kan betraktas som svagströmsanläggning om effekten är så liten att den inte kan orsaka skada.

*Synnerligt men* anges i förarbetena att det ska vara fråga om ett höggradigt intrång. Utöver detta så får lantmäterimyndigheten bedöma det enskilda fallet utifrån omständigheterna. Vid beslutet om synnerligt men har uppstått kan vägledning hämtas från den praxis som utvecklats i anslutning till andra lagbestämmelser så som miljöbalken, expropriationslagen och plan- och bygglagen.

## 5 Sammanfattning servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

När man äger en fastighet finns alltid risken att någon annan behöver använda marken för att kunna utnyttja sin fastighet på bästa sätt. För att detta ska ske måste den fastighetsägaren (eller juridisk person vid ledningsrätt) säkra rätten till marken. När tillgången till marken är säkrad krävs det ibland att ändamålet för marken ändras. Beroende på vad som planeras på fastigheten så finns det olika sätt för den som vill ändra användningen att komma åt marken. I tabell 1 och 2 sammanfattas hur de olika rättighetstyperna skiljer sig från varandra i olika avseenden.

Som fastighetsägare har man inte alltid möjlighet att bestämma vad som ska placeras på marken. Det finns som nämns ovan tvångsmöjligheter vid vissa rättigheter men inte vid alla. Vid exempelvis ett avtalsservitut så krävs det att parterna kommer överens och undertecknar avtalet. Det finns dock för det mesta en möjlighet för någon av parterna att välja att gå vidare om överenskommelse inte kan nås så att rättigheten istället säkras med tvång. Om ett elbolag vill anlägga en ledning och förhandlingarna inte går igenom av någon anledning kan elbolaget alltid välja att försöka få ledningen säkerställd med ledningsrätt där tvångsmöjligheter finns. Det finns dock ledningar där ledningsrätten inte är tillämplig och då är en överenskommelse nödvändig.

Det finns tvångsmöjligheter i officialservitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt. En fastighetsägare har ingen möjlighet att påverka i de situationerna där tvångsmöjligheten används. När tvång inte utövas kan fastighetsägaren påverka hur och var den framtida anläggningen ska placeras och utformas. Vid gemensamhetsanläggningar och officialservitut sker denna påverkan vid sammanträdet och vid samråd inom förrättningen. De kan även förhandla privat med de andra fastighetsägarna för att nå den lösning de önskar. Vid ledningsrätt kan de påverka på så vis att om de kan föreslå en annan sträckning som inte är sämre än den aktuella lösningen så är ledningshavaren skyldig att placera ledningen där. Det är även i ledningshavarens intresse att utnyttja detta då en bra placering och nöjda fastighetsägare är av stor vikt för elbolagen.

Det finns regler som eftersträvar att fastighetsägaren inte blir ekonomiskt lidande. Självklart kompenseras fastighetsägaren ekonomiskt, utgångspunkten är att fastighetsägaren ska gå ur situationen med samma ekonomiska status som när han gick in.

Om en fastighetsägare drabbas så hårt av rättigheten att det uppstår synnerliga men finns möjligheten att begära att fastigheten löses in i sin helhet. Denna möjlighet finns vid ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Vid ledningsrätt finns även rättigheten för ledningshavaren att lösa in hela fastigheten om det bara skulle innebära en ringa höjning av den ersättning som tillkommer fastighetsägaren och om denna inte har beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen<sup>95</sup>. När det gäller

---

<sup>95</sup> 12§ LL

officialservitut finns ingen möjlighet att lösa in hela fastigheten med tvång. Om servitutet ger upphov till synnerligt men på fastigheten blir de inte av. Det är graderingsvärdet som styr ifall servitutet kan bildas eller inte. Om graderingsvärdet minskar med 25 % inom detaljplan och 10 % utom detaljplan kan servitutet inte bildas om inte fastighetsägaren medger det<sup>96</sup>. Avtalservitut har ingen tvångsmöjlighet och därmed kan inte inlösen ske mot fastighetsägarens vilja.

Alla rättigheter bildas genom förrättning utom avtalservitut. Att de bildas genom förrättning gör att kostanden för rättigheten blir betydligt högre och att tidsåtgången blir lång. Många av de intervjuade inom elbolagen anger tidsåtgångens om en av de främsta orsakerna till att de föredrar avtalservitut före ledningsrätt. De förrättningar där gemensamhetsanläggningar och officialservitut skapas är inte lika tidskrävande som ledningsrätter.

När det kommer till ersättning är engångsersättning den vanligaste formen. Det är reglerat inom lagarna i några av fallen att det är engångsersättning som ska brukas. Det finns dock undantag som vid servitut som bildas genom 49 § AL som avser befintlig väg. Här är det möjligt att ta ut en ersättning i form av ett årligt belopp i förskott. Denna ersättning är en form av slitageersättning. Avtalservitut tillhandahåller också möjligheten att ersättningen erläggs på annat sätt än genom engångsbelopp då det är fritt att avtala fastighetsägare i mellan hur ersättningen ska erläggas.

En viktig fråga när en rättighet bildats är detaljer kring ett eventuellt uppförande, underhållet och driften. De olika rättigheterna reglerar detta på olika sätt och i vissa fall regleras det inte alls. De fastighetsägare som önskar att bilda en rättighet ska beakta dessa frågor då valet av rättighet påverkar anläggningen i hela dess livstid. Om man ska bilda en anläggning som innefattar många fastigheter är gemensamhetsanläggning en bra lösning då den reglerar både drift och underhåll. Fastigheterna får olika andelstal i förrättningen som baseras på användandet av anläggningen. Om fastigheten som upplåter marken har nytta av anläggningen ska han vara med i anläggningen och även han bidra med underhållet enligt andelstalet.

När rättigheten säkras med servitut finns det inga möjligheter att reglera drift. Och om man ska se till vad de intervjuade lantmätarna uppgav finns det ingen önskan att kunna reglera det inom servitut heller då de tycker att i dessa fall är gemensamhetsanläggning en lika bra lösning. Underhåll går att reglera om ägaren till den tjänande fastigheten går med på det. Han kan då åläggas att delta i underhållet av anläggningen. Detta ska anges i förrättningen. Vid avtalservitut är det fritt för de fastigheter som ingår att förhandla om drift och underhållsfrågorna. Det ska tydligt framgå i avtalet om ägaren till den tjänande fastigheten ska bidra med underhållsåtgärder.

När en ledningsrätt bildas så regleras underhållsfrågor då det är viktigt för ledningshavaren att få tillträde till ledningen för att kunna utöva underhåll. Det som

---

<sup>96</sup> Sjödin et al (2007) s 185

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

regleras är exempelvis rätten att utnyttja vägar för att kunna underhålla och hur trädsäkringen ska gå till.

För fastighetsägaren är det bra om underhållsfrågor regleras då det blir tydligt vad som förväntas av ägaren samt det minskar risken att konflikter uppstår som fastighetsägaren dras in i.

TABELL 1 SAMMANFATTNING

	<b>Official-servitut</b>	<b>Avtals-servitut</b>	<b>Servitut 49§ AL (enskilda vägar)</b>	<b>Gemensamhets-anläggning</b>	<b>Ledningsrätt</b>
Lagrum	FBL	JB	AL	AL	LL
Bildas genom förrättning?	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja
Ersättning	5:10 FBL Likvidvärdering. Vinstfördelning. Skadeståndersättning.	Bestäms genom överenskommelse	13 § AL eller 50a § 2 st AL. Vinstfördelning. Skadeståndersättning.	13 § AL. Vinstfördelning. Skadeståndersättning.	13 § LL. Vinstfördelning. Skadeståndersättning.
Engångsersättning?	ja	Fritt att avtala	Ja eller årligen i förskott	Ja	Ja
Kan fastighetsägaren påverka lokalisering?	Ja 4:14 FBL vid sammanträde och samråd	Ja	Ja, 19 § AL hänvisar till 4:14 FBL	Ja, 19 § AL hänvisar till 4:14 FBL	Ja, 6 § LL. Även 16 § LL hänvisar till 4:14 FBL
Markåtkomst	5 kap FBL	Överenskommelse	5 kap FBL	12 § AL servitut, inlösen	12 § LL.
Tvångsmöjligheter?	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja
Regleras underhåll?	Nej vanligtvis inte	Frivilligt	Nej vanligtvis inte	Ja	Ja
Regleras drift?	Nej	Frivilligt	Nej	Ja	Ja

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

TABELL 2 SAMMANFATTNING

	Official-servitut	Avtals-servitut	Servitut 49 § AL (enskilda vägar)	Gemensamhets-anläggning	Ledningsrätt
Administrativa kostnader exklusive ersättningar	15 000 kr	375 kr	15 000 kr	30 000 kr	70 000 kr
Kan fastigheten bli inlöst?	Nej	Nej	Nej	Ja 12 § AL	Ja 12 § LL
Kan belastad fastighet få nytta av anläggningen?	ja	ja	ja	Ja, Fastigheten kan anslutas frivilligt eller tvångsvis	Allmännytta
Hur beskrivs rättigheten i dokument?	Karta. Kort redogörelse i beskrivningen	Eventuell karta. Beskrivning i avtalet.	Karta. Kort redogörelse i beskrivningen.	Karta. Utförligt anläggningsbeslut i beskrivningen	Karta. Utförligt ledningsbeslut i beskrivningen
Hur beskrivs rättigheten i fastighetsregistret på belastad fastighet?	Ändamål. Rättsförhållande. Akt .	Ändamål. Rättsförhållande.	Ändamål. Rättsförhållande. Akt.	Namn. Andelstal. Förvaltning	Ändamål. Rättsförhållande. Akt

## 6 Jämförelse mellan officialservitut och gemensamhetsanläggning

### 6.1 Allmänt

Om en fastighet saknar en viss anläggning kan fastigheten kompletteras med en rättighet att få bruka en annan fastighet för att uppnå sin ändamålsenliga markanvändning. Denna rättighet kan tillförsäkras på olika sätt beroende på vilken typ av anläggning det är och hur de olika förhållandena ser ut. Om det är mer än två fastigheter som ska bruka en anläggning ställs fastighetsägarna inför frågan ifall det är att föredra att förvalta anläggningen med servitut eller gemensamhetsanläggning. Hur man väljer att förvalta sin anläggning kan ha stor betydelse om exempelvis en konflikt uppstår. Båda rättigheterna är knutna till fastigheten och inte till fastighetsägaren vilket innebär att rättigheterna följer fastigheten vid en överlåtelse.

### 6.2 Skillnader i lagen

De lagrum som här jämförs är fastighetsbildningslagen (FBL) och anläggningslagen (AL). Fastighetsbildningslagen innehåller mycket mer än bara skapande av servitut medan anläggningslagen i princip endast behandlar gemensamhetsanläggningar.

#### 6.2.1 Bildandet

Både officialservitut och gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning. Man kan ansöka om förrättning både om man har en överenskommelse mellan fastighetsägarna eller om någon motsäger sig bildandet. Vid bildande av servitut kan man bli både härskande och tjänande fastighet tvångsvis. Samma gäller vid bildandet av gemensamhetsanläggning, men kan alltså bli tvångsavsluten och man kan tvingas att avstå mark för att anläggningen ska kunna bildas till förmån för andra fastigheter. Det är alltså inga större skillnader vid själva bildandet utan fastighetsägaren lämnar in en ansökan och sedan börjar förrättningen som leder till rättigheten. Ett servitut bildas dock inte om synnerligt men uppstår för fastighetsägaren medan en gemensamhetsanläggning kan bildas ändå. Vid gemensamhetsanläggning kan fastighetsägaren begära att fastigheten blir inlöst om skadan blir för stor. Ett servitut bildas inte om graderingsvärdet sjunker med mer än 25 procent inom detaljplan och 10 procent utom detaljplan<sup>97</sup>.

#### 6.2.2 Markåtkomst

När servitut eller gemensamhetsanläggning bildas måste man på något sätt tillförsäkra sig rätten att få ta i anspråk mark eller annat utrymme på någon annans fastighet. När det gäller gemensamhetsanläggning kan detta ske på två sätt enligt 12 § AL. Antingen så upplåts utrymmet genom servitut<sup>98</sup> eller så kan mark inlösas under vissa

---

<sup>97</sup> Sjödin et al (2007) s.185

<sup>98</sup> 12 § 1 st AL

förutsättningar så att marken avstås med äganderätt<sup>99</sup>. Det finns alltså två alternativ för hur markåtkomsten kan ske, antingen genom servitut eller genom inlösen till förmån för gemensamhetsanläggningen. Både anläggningslagen och fastighetsbildningslagen innehåller tvångsregler för att man ska kunna beakta de allmänna intressena som finns för att uppnå en bättre fastighetsindelning eller för att skapa vissa nödvändiga rättigheter. För att tvång ska få användas krävs enligt NJA 1996, s 110 att syftet är att tillgodose allmänna intressen. Men kan alltså bli av med delar av sin fastighet oavsett om det är ett servitut eller gemensamhetsanläggning som ska läggas på din mark.

När ett servitut bildas kan det göras i den utsträckning som reglerna i FBL tillåter. Dessa regler är skyddande för de enskilda intressena vid markåtkomst. Villkoren sätter gränsen för hur mycket tvång som kan användas. Bland annat så säger båtnadsvillkoret att en fastighetsägare inte kan bli tvungen att avstå sin mark om inte åtgärden leder till en nettoförbättring. När en anläggning bildas genom anläggningslagen ska det även här tas hänsyn till båtnadsvillkoret<sup>100</sup>. Men i anläggningslagen skiljer sig båtnadsvillkoret en aning från fastighetsbildningslagen. En skillnad är att man i anläggningslagen ska väga in andra nyttor än de rent fastighetsekonomiska. Ytterligare en skillnad är att båtnadsvillkoret i anläggningslagen är tvingande. Båtnadsvillkoret kan alltså inte åsidosättas även om samtliga fastighetsägare går med på det. Detta motiveras i prop 1973:160 s. 221-222 att fodringshavarnas intressen måste tillgodoses. En viktig begränsning gällande markåtkomst för en gemensamhetsanläggning är att anläggningen inte får ta större utrymme i anspråk än vad som är nödvändigt för de fastigheter som ingår i anläggningen enligt 12 § AL.

I vissa fall där markåtkomsten sker med stöd av FBL används vinstfördelning vid bestämmandet av ersättningen. De fall som detta används vid är när marken inte alternativt hade kunnat tas i anspråk med stöd av annan markåtkomstlagstiftning som exempelvis PBL, ExL eller LBJ.

### 6.2.3 Villkor

När förrättningen är slutförd är det dags för att använda rätten som fastigheten har fått. Om anläggningen är befintlig är det bara att börja använda den enligt de beslut som anges i förrättningsakten. Här kan det uppstå problem för fastighetsägarna eftersom att det väldigt stor skillnad på hur väl definierade rättigheterna är.

Om man ser på servitut så är de väldigt sparsamt beskrivna och enligt lagtexten så finns det inga krav på att servitutet ska definieras på ett visst sätt. Om man istället tittar på en anläggningsförrättning så är rättigheten ofta bättre definierad och tydligare. Vad som ska ingå vid bildandet av en gemensamhetsanläggning ska redovisas i ett anläggningsbeslut som regleras i 24 § AL. Denna paragraf anger tydligt vad som ska ingå för att gemensamhetsanläggningen ska kunna bildas. En

---

<sup>99</sup> 12 § 2 st AL

<sup>100</sup> 6 § AL



servitutsbeskrivning kan lyda ”rätt till utfart över område x” där området sedan är utmärkt på kartan som tillhör förrättningen. Enligt 4 kap. 28 § FBL ska kartan upprättas om den behövs för att åskådliggöra förrättningsresultatet. Fastighetsbildningslagen ställer alltså inga krav på hur servitutsområdet kommer att underhållas i framtiden och hur kostnaderna fördelas mellan servitutshavare utan dessa frågor regleras genom överenskommelser mellan fastighetsägarna. Lagen anger att ägaren av den tjänande fastigheten inte ska bidra med driftkostnader och inte heller underhållskostnader om inte avtal föreligger men lagen reglerar inte hur driften ska fördelas mellan de olika inblandade fastigheterna. Som fastighetsägare till den tjänande fastigheten är det alltid säkrare ju bättre området som är ianspråktaget på fastigheten är definierat så inga oklarheter uppstår. Det är även viktigt att samtliga inblandade är medvetna om vilka skyldigheter de har så de inte hävdar felaktigt att ägaren till den tjänande fastigheten ska bidra i större utsträckning än bestämt för att han äger marken från början.

Vid en lantmäteriförrättning ska ett fastighetsbildningsbeslut fattas enligt 4 kap. 25 § FBL. Och denna paragraf säger även att en fastighetsbildningsplan ska utarbetas där grunderna läggs för fastighetsbildningsbeslutet<sup>101</sup>. Fastighetsbildningsplanen ska innehålla nödvändiga servitut, gällande fastighetsindelning och nyttjanderätter som belastar fastigheterna samt byggnader, vägar, ledningar och andra tekniska anläggningar som har betydelse för ärendet. Det står sedan att dessa punkter ska redovisas så att förslaget tydligt framgår och kan utläsas. Det står även att fastighetsbildningsplanen ska upprättas med den noggrannhet som krävs av omständigheterna. Paragrafen säger alltså att man inte ska definiera servitutet i större utsträckning än vad som är nödvändigt för att kunna genomföra fastighetsbildningsbeslutet. Vid fastighetsbildningsbeslutet ska sedan karta och beskrivning finnas för att ange servitutets utformning. Beskrivningen ska enligt 4 kap. 28 § FBL upprättas om beslutet inte framgår tydligt av de andra handlingarna. Om ett servitut bildas behövs beskrivning utom i fall där det är fråga om ett enkelt servitut där mark inte tas i anspråk eller ändras, det skulle exempelvis kunna röra sig om ett utsiktsservitut. Det är dock ovanligt att ett servitut inte beskrivs i förrättningsakten. Det framgår inte tydligare i 4 kap. 28 § FBL hur servitutet ska beskrivas i fastighetsbildningsbeslutet. När en jämförelse sker mellan fastighetsbildningsbeslutet och anläggningsbeslutet framgår det tydligt att lagtexten säger att en gemensamhetsanläggning ska ha betydligt fler parametrar angivna för uppförande och utförande än ett servitut.

### 6.3 Kostnader

Både när man bildar en gemensamhetsanläggning eller ett officialservitut måste en förrättning handläggas av lantmäterimyndigheten. Båda åtgärderna kan ske fristående i en förrättning. Kostnaden för förrättningen varierar beroende på om man väljer servitut eller gemensamhetsanläggning. När förrättningen ska inledas kan fastighetsägaren välja om denna vill ha ett fast pris på förrättningen eller om priset

---

<sup>101</sup> Prop. 1969:128 s. B 271

ska räknas ut med löpande räkning. Om en överenskommelse inte ligger till grund för förrättningen och det finns tvister mellan sakägarna brukar lantmätaren normalt inte lämna erbjudandet om fast pris utan priset fastställs efter en timtaxa. Enligt 2011 års taxa kostar en förrättningslantmätare cirka 1 250 kr/h och en mätningenjör 825 kr/h.

Om fastighetsägarna har upprättat en överenskommelse där båda lämnar sitt godkännande att servitut ska bildas kostar servitutet mellan 2 500 kr och 5 000 kr om det sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och utan sammanträde. Om ingen annan åtgärd sker blir det cirka 10 000kr till 15 000kr. Att man anger kostnaden i ett intervall beror på att man inte kan säga säkert för kostnaden beror på ärendets komplexitet och svårighetsgrad. Alternativet till det fasta priset är timtaxan som anges ovan. Om fastighetsägaren väljer timtaxa kan kostanden bli högre än 15 000 kr<sup>102</sup>. Det fasta priset fungerar alltså inte som något tak för kostnaderna om man väljer timkostnad. Utöver denna kostnad kan det tillkomma en eventuell förhandlingskostnad för fastighetsägarna som uppkom när de kom fram till överenskommelsen. Dessa kostnader uppkommer genom bland annat juridisk hjälp, mäklare och andra ombud som kan behövas.

När en gemensamhetsanläggning bildas så fördelas vanligtvis förrättningskostnaderna efter de andelstal som beslutats i förrättningen. Detta andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn till nyttan som den berörda fastigheten har av anläggningen<sup>103</sup>. Kostnaden för en gemensamhetsanläggning kan variera mycket beroende på hur många fastigheter som ska delta och hur komplexa förhållandena är. Om det är en mindre gemensamhetsanläggning som har 2-3 deltagande fastigheter kostar förrättningen 16 000 kr till 20 000 kr om det ligger en överenskommelse som grund. När gemensamhetsanläggningen ska ha ett större antal deltagare blir prissättningen väsentligt mycket svårare och det är bara i undantagsfall som ett fast pris erbjuds. Men om nu fast pris skulle erbjudas räknas det ut på så sätt att man tar 17 000 kr som grundavgift och sedan gör man ett tillägg för varje fastighet som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Hur stort tillägget är beror på hur många fastigheter som ska ingå och självklart hur hög svårighetsgraden är. Här kan sammanträdeskostnaderna även bli stora om det är flera fastigheter som ska komma överens. Kostnaden för en gemensamhetsanläggning är alltså mycket högre än för ett servitut men här bidrar man till förrättningskostnaderna efter sitt andelstal vilket kan betraktas som mer rättvist<sup>104</sup>.

### 6.4 Ersättning

Det finns ersättningsregler och ersättningsprinciper som används men det är ett system som vuxit fram med tiden genom att regler har tillskapats och ändrats när det av praktiska orsaker har behövts. Detta gör att systemet inte är så genomtänkt. Det finns regler som man inte kan förklara idag varför de ser ut som de gör<sup>105</sup>.

---

<sup>102</sup> Inger Magnusson (2011)

<sup>103</sup> 15 § AL

<sup>104</sup> Inger Magnusson (2011)

<sup>105</sup> Sjödin et al (2007) s.64

Om man som markägare blir av med mark är det tydligt i lagstiftningen att man ska ersättas. Vid ersättning enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen är det inte bara skadan som ska ersättas utan dessutom ska en skälig vinstfördelning göras. Denna fördelning ska ske mellan avträdare och tillträdare av den berörda marken.

Vinstfördelningssystemet ska användas också om en gemensamhetsanläggning ska skapas. Detta framgår enligt 13 § Al där man hänvisar till 5 kap FBL där vinstfördelningssystemet regleras. Ersättningen ska utgå i pengar om en fastighet får avstå mer mark än vad den tillförs i en fastighetsreglering. Ersättningen bestäms enligt likvidvärdering. Som grundregel gäller att bestämmelserna i 4 kap. ExL ska tillämpas vid likvidvärdering enligt 5 kap 10a § FBL. Ersättningen ska i första hand betalas för marknadsvärdesminskningen som regleringen bidrar till för den berörda fastigheten.

Vinstfördelning ska dock inte tillämpas om åtgärden kan genomföras med stöd av en annan lag. Då ska de skadeståndsrättsligt inriktade reglerna i 4 kap. ExL tillämpas även vid förrättningar enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Vid vilka fall som detta blir aktuellt definieras i 5 kap. 10a § 2 st FBL. Har man som fastighetsägare ett servitut gällanden överfart över järnväg som ska upphävas är det ett skadeståndsfall. Detta för att stängningen regleras i en järnvägsplan och då är markåtkomstreglerna i LBJ tillämpliga eller om järnvägsplan saknas för då är expropriation ett alternativt sätt att upphäva servitutet. Skadeståndsfall blir det dock inte i 12 § AL. Där ska alltså vinstfördelning användas eftersom skadeståndsfallen är sådana fall där tvångsförvärv alternativt skulle kunna ha skett genom andra lagar än fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen.

Om ett fall inte kan klassas som skadeståndsfall är det ett vinstfördelningsfall enligt 5 kap. 10a § FBL. Det ska alltså inte vara uppenbart möjligt att förvärva marken enligt 14 kap. 14 § PBL eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Vinstfördelningsfallen är många till antalet och innefattar både servitutsupplåtelse och bildandet av gemensamhetsanläggningar. Lagtexten säger att fastighetsägaren som får upplåta mark ska kompenseras för sin marknadsvärdesminskning. Man ska även ta skälig hänsyn till värdet för tillträdaren. Markägaren som blir av med mark ska alltså även få en skälig andel av den vinst som uppkommer. I förarbetena framgår att den ersättning som anses vara skälig vinstfördelning är den ersättningsnivån som hade blivit följd av en frivillig överenskommelse i motsvarande situation<sup>106</sup>. Reglerna om så kallade företagsnytta i 4 kap. 2 § ExL och presumptionsregeln i 4 kap. 3 § ExL ska inte tillämpas i vinstfördelningsfallen. Ersättningen ska alltid uppgå till det marknadsvärdet som är aktuellt i det aktuella fallet och de positiva värden som skapas genom åtgärden. Man ska dock tillämpa reglerna om företagsskada även i vinstfördelningsfallen. Man tar alltså hänsyn till negativa influenser av regleringen och dessa ersätts om det inte är orts eller allmänvanligt.

Genom en fastighetsreglering kan det även uppkomma skador som är av den personliga arten. Dessa kompenseras inte genom den framräknade marknadsvärdesminskningen. Om det rör sig om ekonomiska skador ska de dock

---

<sup>106</sup> Prop 1991/92:127 s 69

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

ersättas enligt 5 kap. 12 § FBL. Denna ersättning får fastighetsägaren om dennes vinst inte täcker de personliga skadorna<sup>107</sup>. Kostnaderna för förrättningen fördelas enligt 5 kap. 13 § FBL som säger att kostnaderna ska fördelas efter nyttan av regleringen.

Dessa bestämmelser är dispositiva och kan frångås om fastighetsägarna önskar att förhandla själva om ersättningen. Lantmäterimyndigheten kan dock inte godta en egen överenskommelse om den skulle medför att säkerheten försämras för panträttshavare i de berörda fastigheterna.

### 6.4.1 Ersättning av skador AL, FBL och LL

Vid en förrättning kan det även uppkomma så kallade svårbedömda skador, oförutsedd skada och byggskada. Om dessa skador skulle uppstå vid bildandet av ett servitut, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt så finns det regler som styr hur de ska ersättas. Tabellen nedan redogör vilka paragrafer som blir aktuella i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och även ledningsrättslagen<sup>108</sup>.

TABELL 3 ERSÄTTNING AV SKADOR

Skadetyyp	Exempel	Ersättningsgill skada?	Lagrum
Svårbedömbarskada	Skada på en rörelse	Ja	5:12 a FBL 13a § AL 13a § LL
Oförutsedd skada	Läckage på en ledning	Nej	5:12 b FBL 13b § AL 13b § LL
Byggskada	Sprängskador, körskador	Nej, men kan prövas samtidigt	5:13 c FBL 13c § AL 13c § LL

För fastighetsägaren som upplåter mark till förmån för dessa rättigheter är det viktigt att dessa frågor regleras så fastighetsägaren inte riskerar att senare få stå för dessa kostnader.

Både officialservitut och gemensamhetsanläggning samt ledningsrätt påverkar alltså fastighetsägaren på samma sätt när det gäller svårbedömbarskada. Ansökan om ny förrättning för att bestämma ersättningen ska göras inom den tid som lantmätaren bestämmer men det ska ske högst tio år efter värdetidpunkten. För att en fråga ska få skjutas på framtiden krävs att det verkligen finns bättre förutsättningar för att kunna fatta ett beslut då. Lantmätaren får inte skjuta fram en ersättningsfråga bara för att den är komplicerad. Möjligheterna för att få ett bättre beslutsunderlag i framtiden ska vägas mot olägenheterna av att ersättningen inte bestäms omedelbart.

<sup>107</sup> Prop 1991/92:127 s72

<sup>108</sup> Sjödin et al (2007) s.106

Om det blir aktuellt med en ny förrättning i framtiden för att bestämma ersättningen ska samma förfaranderegler tillämpas som vid den första förrättningen.

När en gemensamhetsanläggning bildas så behandlas alla förutsebara skador om inte lantmäterimyndigheten beslutar enligt 13a § AL att beslutet ska skjuta upp en viss ersättningsfråga. Om det senare dyker upp frågor om ersättning som inte kunde förutses vid förrättningen så kan dessa inte behandlas enligt AL. Anläggningslagen är alltså inte tillämplig vid skador som tillkommer efter förrättningen om de inte kunde förutses. Dessa frågor får behandlas av domstol enligt skadeståndsrättsliga regler. Samma regler gäller vid bildandet av ett servitut. Men vid bildandet av servitut ska man också ta hänsyn till att oförutsedda skador kan uppkomma efter förrättningen och detta ska man ta hänsyn till när man bestämmer ersättningen vid förrättningen<sup>109</sup>.

Den tredje sortens skada som tas upp i tabell 3 är byggskada eller ersättning enligt annan lag som det heter enligt lagtexten. Dessa frågor om ersättning får bara prövas om det är lämpligt och om berörda sakägare medger det. Ett typiskt exempel på ett sådant rättsförhållande som kan prövas enligt 13c § AL är sådana skador som uppstår vid byggandet av en anläggning. De bestämmelser som stadgas i 5 kap. 12c § FBL ska även tillämpas vid en förrättning enligt anläggningslagen. Det är alltså ingen skillnad mellan gemensamhetsanläggning och servitut för den enskilda fastighetsägaren. Fastighetsägaren kan alltså lämna ett medgivande att frågan ska få prövas i båda fallen. För att yrkandet ska kunna tas upp måste det vara riktat mot en annan sakägare vid förrättningen och avse ett krav på ersättning mot denne. Lantmäterimyndigheten ska också utreda om det är lämpligt att pröva yrkandet. För att det ska kunna anses som lämpligt krävs det att rättsförhållandet har ett samband med de egentliga förrättningsfrågorna och att det är naturligt att behandla yrkandet samtidigt. Bestämmelsen är i vissa avseenden mer restriktiv än 5 kap. 3 § ExL. I första hand så kan frågor som rör byggskador bli aktuellt att prova. Här tillämpas 32 kap MB eller skadeståndslagen. Det kan även vara frågor i form av buller och sprängskador som uppkommer genom arbetet på anläggningen. Här kan det även prövas ifall fastighetsägaren ska ha ersättning för tillfälligt upplåten mark i samband med regleringsföretagets genomförande. Skadebedömningen ska göras enligt den lag som annars hade varit tillämplig för den aktuella situationen. Normalt handlar det om en skadeståndsrättslig bedömning. Fastighetsägarna ska solidariskt stå för de extra förrättningskostnader som uppkommer som resultat av prövningen. Vid bildandet av en gemensamhetsanläggning kan det hända att kostnaderna fördelas efter andelstal. Ersättningen vid en expropriation ska betalas ut i pengar som ett engångsbelopp. Den ersättning som döms ut ska enligt denna huvudregel omfatta all skada som uppstår. Det finns dock möjligheter enligt 5 kap. 15 § 2 st FBL att dela upp betalningen under en längre tid. Om detta inträffar ska förfallodagarna anpassas så att minst en femtedel av totalbeloppet betalas årligen.

Principen är samma för den ursprungliga fastighetsägaren i samtliga fall och den är att eventuella problem som uppstår ska de som innehar rättigheten stå för på ett eller

---

<sup>109</sup> Handbok FBL (2010) s 76

annat sätt. Man ska alltså inte riskera att först få en rättighet som belastar fastigheten och sedan tvingas betala för den när saker inte går som planerat.

## 6.6 Förvaltning

För den enskilda fastighetsägaren innebär det skillnader i förvaltningen beroende på om man har tillförsäkrat sin rättighet genom servitut eller gemensamhetsanläggning. För fastighetsägaren till en härskande fastighet i ett servitutsförhållande gäller det att avtala på egen hand med eventuella andra berörda fastighetsägare när det gäller förvaltningen av anläggningen. Den tjänande fastighetsägaren har ingen skyldighet att bidra till förvaltningen. Ska detta jämföras med fastighetsägaren till en fastighet som är deltagare i en gemensamhetsanläggning är det stora skillnader. För denne fastighetsägaren har redan ett andelstal som är knutet till sin fastighet som reglerar underhåll och drift vilket gör att när något måste betalas eller utföras så finns redan regler för hur de deltagande fastigheterna ska gå tillväga.

### 6.6.1 Lagskillnader

I fastighetsbildningslagen finns det ingen paragraf som styr förvaltningen av servitutet. Det regleras inte hur kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna utan detta får i så fall regleras i separata avtal. Anläggningslagen har däremot en paragraf som ger tydliga direktiv för hur anläggningen ska förvaltas. Det är 15 § AL som anger hur ett andelstal ska fastställas genom förrättningen för respektive fastighet. Andelstalet ska spegla varje ingående fastighets användning på bästa möjliga sätt. Andelstalet kan delas upp så varje brukningsenhet får ett tal istället för varje fastighet men detta är ovanligt. Om anläggningen avser en väg är tonkilometersmetoden den vanligaste metoden att bestämma andelstalet. En gemensamhetsanläggning kan även vara sektionsindelad vilket innebär att man endast blir tilldelad ett andelstal för den sektionen som man har del i. Hur man sedan bestämmer andelstalet för de olika sektionerna kan variera på samma sätt som för andra gemensamhetsanläggningar. Det mest rättvisa förslaget som tas upp i paragrafen är att man betalar när anläggningen används men detta medför extrakostnader som ofta väger tyngre än fördelarna av ett rättvist system. Hur talet räknas ut ska anges i förrättningsakten så att fastighetsägarna kan härleda sina egna tal och för att föreningen ska kunna räkna om talen ifall en fastighet tillkommer eller lämnar föreningen.

Vid en anläggningsförrättning förekommer det även att ett speciellt område är ställt till förfogande vid underhållsarbete och uppförande, även detta saknar motsvarighet i servitutsförhållandena.

## 6.7 Vad innebär skillnaden för markägaren?

Fast egendom får tas i anspråk enligt 2 kap. 15 § regeringsformen om det behövs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Enligt svensk rätt är det ett allmänintresse att vissa åtgärder genomförs för att uppnå en förbättrad fastighetsindelning eller för att skapa vissa nödvändiga rättigheter. Fastighetsbildningslagen och anläggningslagen tillhandahåller därför vissa tvångsregler som innebär att en fastighetsägare kan få ett

officialservitut eller gemensamhetsanläggning som belastar fastigheten mot sin vilja<sup>110</sup>. Om man äger en fastighet som ska belastas med antingen ett servitut eller gemensamhetsanläggning medför det olika inskränkningar i användandet av fastigheten. När en fastighet upplåter mark till förmån för ett servitut är 5 kap. 8 § FBL en viktig paragraf. Den säger att endast en begränsad minskning av det så kallade graderingsvärdet är tillåten. Utanför detaljplan bör denna gräns vara cirka 10 procent och inom detaljplan cirka 25 procent<sup>111</sup>.

De tvångsmöjligheter som finns vid inrättande av en gemensamhetsanläggning är de villkor i 5-8 och 12 §§ AL. Möjligheten att tvångsansluta en fastighet återfinns i 5§ AL. Denna paragraf kan medföra att markägaren blir tvingad att ingå i gemensamhetsanläggningen mot dennes vilja om anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. Detta kan inte hända vid servitut då man inte kan ha servitut på sin egen mark. När det gäller utrymmet som behövs för gemensamhetsanläggningen kan upplåtelse ske enligt 12 § AL. Det finns en begränsning i markåtkomsten och den är att man inte får ta större utrymme än vad som behövs för att tillgodose det behov som gäller för fastigheterna som det är väsentlig betydelse för att delta i anläggningen. Villkoret för väsentlig betydelse enligt 5 § AL är dispositivt men för att kunna tvångsförvärva mark krävs dock att behovet är väsentligt. En fastighet som upplåter mark får inte drabbas av synnerliga men som en följd av förrättningen. Det finns dock ett undantag och det är om gemensamhetsanläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller om det är av betydelse ur allmän synpunkt. Då kan marken lösas in om ägaren begär det. Denna möjlighet finns inte för servitut då servitutet inte bildas om minskningen av graderingsvärdet överstiger 10 procent utom detaljplan och 25 procent inom detaljplan. Det finns inga bestämmelser som gör att fastighetsägaren kan begära inlösen av hela fastigheten om synnerligt men uppstår. Fastighetsägaren har alltså ett starkare skydd om det är ett servitut som ska läggas på dennes fastighet eftersom åtgärden inte blir av om skadan överstiger den nämnda gränsen medans gemensamhetsanläggningen kan genomföras ändå om förutsättningarna finns.

Om man blir ansluten till en gemensamhetsanläggning vare sig det är genom tvång eller inte så medför det skyldigheter för fastighetsägaren. Om gemensamhetsanläggningen däremot går över fastigheten utan att man deltar i anläggningen så medförs inga skyldigheter vad gäller underhåll och liknande. Om ett servitut går över marken så medför det inte heller några skyldigheter. Man kan dock avtala om att den tjänande fastigheten bidrar med en del av underhållet. Om fastigheten inte deltar i gemensamhetsanläggningen ska det stå belastas bara i fastighetsregistret vid fastigheten.

Om en fastighetsägare får en servitutsbelastning placerad på sin mark kan det hända att ägaren har nytta av servitutet. Det skulle kunna vara exempelvis att de själva kan utnyttja en väg eller liknande. Om det rör sig om en gemensamhetsanläggning och anläggningen är av väsentlig betydelse för den belastade fastigheten kan fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen. Om belastningen som läggs på fastigheten

---

<sup>110</sup> Sjödin et al (2007) s177

<sup>111</sup> Sjödin et al (2007) s185

istället är ett servitut finns inte möjligheten att tvångsansluta då man inte kan vara både härskande och tjänande fastighet i ett servitutsförhållande. Att fastigheten kan anses ha nytta av servitutet som läggs på marken kan speglas i ersättningen som erhålls för marken som servitutet utnyttjar. Ofta regleras det genom praktiska saker<sup>112</sup>. Det sker en nyttobedömning.

## 6.8 För- och nackdelar

Det är svårt att ange för- och nackdelar för servitut jämfört med gemensamhetsanläggningar då de gör sig bäst vid olika tillfällen. Som fastighetsägare måste man titta till sina egna förutsättningar för att hitta den rättighetstyp som passar bäst för varje ändamål.

En klar fördel med gemensamhetsanläggning är att fastigheten får ett eller flera andelstal vid anläggningsförrättningen. Dessa tal används sedan för att fördela kostnaderna för utförandet av anläggningen samt drift och underhåll. Servitut saknar möjligheten att reglera dessa frågor. Vill fastighetsägarna ändå reglera detta så får de göra det på egen hand genom en överenskommelse vid sidan om förrättningen. Om det uppstår en konflikt när denna överenskommelse ska ingås är det möjligt att lämna in en ansökan om upprättandet av en gemensamhetsanläggning för att få dessa frågor reglerade. Man kan även lösa dessa frågor civilrättsligt.

Det skiljer i pris beroende på om man ska bilda ett servitut eller en gemensamhetsanläggning. Ett servitut som grundas på en överenskommelse kostar i storleksordningen 2 500-5 000 kr medans en gemensamhetsanläggning kostar i storleksordningen 6 000-10 000 kr om det ska ingå 2-3 fastigheter och en överenskommelse kan läggas till grund för beslut i förrättningen. Dessa priser gäller om det kombineras med en annan åtgärd i samma förrättning. Vid bildande av större gemensamhetsanläggningar ligger grundbeloppet på 17 000 kr sedan tillkommer det en summa för varje fastighet som ska deltaga<sup>113</sup>. Frågan som fastighetsägarna måste ställa sig är ifall det kanske kan vara värt att ta den större kostnaden för gemensamhetsanläggning direkt vid starten av anläggningen eller om man ska satsa på att servitutslösningen kommer att fungera. Risken finns alltid att man inte kan komma överens om hur servitutsrätten ska utövas så tillslut får en gemensamhetsanläggning bildas ändå och då är det ursprungliga kostnaden för servitutet onödig. Fastighetsägarna ska få möjligheten i början av förrättningen att få en preliminär bedömning av priset eller att priset ska räknas fram rörligt efter hur många timmar som läggs ner på förrättningen.

Det är skillnad mellan de olika alternativen i hur beslut fattas vad gäller frågor som rör anläggningen. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Vid delägarförvaltning krävs full enighet mellan de deltagande fastigheterna. Beslut fattas på ett delägarsammanträde.

---

<sup>112</sup> Fredrik Warnquist (2011)

<sup>113</sup> Inger Magnusson (2011)



Denna beslutsprocess innebär i praktiken att det är svårt att fatta beslut i en stor anläggning då enighet sällan uppstår vid komplexa frågor. Det andra alternativet är föreningsförvaltning där en samfällighetsförening har bildats och en styrelse valts som tas om hand av de deltagande fastighetsägarna. Här kan beslut fattas genom styrelsen som ska resultera i en lösning som är till medlemmarnas bästa. Båda dessa alternativ är tydliga i frågan hur beslut ska fattas och vad man är skyldig till som deltagare. Vid servitut finns det inga restriktioner för hur det ska gå till och det kan resultera i att oenighet uppstår och exempelvis underhållsbeslut dröjer. Om man är överens är det dock en stor fördel med servitut då besluten kan fattas snabbt utan möten av olika slag eller ytterligare processer.

Vid en anläggningsförrättning där gemensamhetsanläggningen bildas finns det ofta tydliga villkor för hur gemensamhetsanläggningen ska anläggas och skötas. Dessa villkor anges i anläggningsbeslutet och om de är väldefinierade så underlättar det inför framtiden. Ett servitut är ofta väldigt dåligt definierat när det gäller specificeringen. Området redovisas på en karta för både servitut eller gemensamhetsanläggning men sedan är katalogen med riktlinjer mer ingående när det gäller gemensamhetsanläggning.

För ägaren till den tjänande fastigheten är skillnaden inte så stor mellan gemensamhetsanläggning och servitut. Servitutet är aningen mer skyddande i och med att mark inte tas med tvång vid servitut om synnerliga men uppstår. Det är även en viss skillnad om det visar sig att fastigheten har nytta av den blivande anläggningen. I gemensamhetsanläggningen blir fastigheten ansluten och vid servitutet speglas nyttan i minskad ersättning.

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

## 7 Jämförelse mellan ledningsrätt och avtalsservitut

### 7.1 Allmänt

Vanligt förekommande är att ett elbolag behöver dra fram sina ledningar över fastigheter som de inte äger. För att de ska kunna få möjlighet att göra detta finns det två olika alternativ att tillförsäkra sig rättigheten att dra fram en ledning. Alternativen är antingen avtalsservitut eller ledningsrätt. Vilket alternativ som väljs beror självklart på omständigheterna i det aktuella fallet. Alternativen innebär olika saker för ledningshavaren och fastighetsägaren. Det som skiljer sig för den enskilda markägaren är sättet som ersättningen bestäms. Vid en ledningsrätt bestäms det värdering som används som underlag inför ersättningsbeslutet i en förrättning och vid ett avtalsservitut sker en förhandling med ledningshavaren. Det kan även ske en förhandling i samband med förrättningen. Annars behöver det inte skilja något för fastighetsägaren då denna ändå inte betalar för en förrättning och markägaren behöver inte blanda sig i drift och underhåll i något av fallen.

### 7.2 Skillnader i lagen

De lagarna som reglerar avtalsservitut och ledningsrätt är JB (1970:994) och LL (1973:1144). Ledningsrättslagen är en mycket mer specifik för sitt ändamål och reglerar frågor kring ledningar mycket ingående. Jordabalken innehåller ett stort antal kapitel som reglerar många olika saker. De kapitel som berör avtalsservitut är 7 kapitlet och 14 kapitlet.

#### 7.2.1 Bildandet

Det är stor skillnad på hur bildandet går till beroende på om man ska säkra rätten till sin ledning genom ledningsrätt eller avtalsservitut. Vid upplåtelse av ledningsrätt så krävs att en lantmäteriförrättning genomförs. En sådan förrättning är ofta väldigt stor och komplicerad. Ansökan ska ske till den lantmäterimyndighet vars verksamhetsområde marken är belägen. Om ledningen rör sig över flera verksamhetsområden så ska varje verksamhetsområde ansvara för sin del. Fastighetsägarna eller ledningshavaren kan även begära att förrättningen ska handläggas av det statliga lantmäteriet<sup>114</sup>. Vid avtalsservitutsbildandet krävs bara ett avtal mellan ledningshavaren och fastighetsägaren. I detta avtal är de väldigt fria att förhandla om frågor som de tycker är väsentliga. Man ska dock observera att avtalsfriheten är något begränsad då de så kallade servitutsrekvisiten måste vara uppfyllda för att avtalet ska accepteras som en servitutsupplåtelse. Avtalsservitutet ska upplåtas skriftligt av den tjänande fastighetens ägare och handlingen ska ange den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen<sup>115</sup>. Detta är minimikraven för att upplåtelsen ska kunna godkännas som ett giltigt servitut. Vid

---

<sup>114</sup> 4 kap 34 § FBL

<sup>115</sup> 14 kap. 5 § JB

upprättandet av avtalet kan man reglera villkor och liknande som underlättar både förvaltningen och uppförandet av servitutsanläggningen. Dessa villkor omfattas inte av skriftlighetskravet<sup>116</sup>. Om ett avtal inte uppfyller rekvisiten och alltså inte kan ha verkan som servitut så är inte avtalet i sig ogiltigt utan det blir oftast att bedöma som nyttjanderätt<sup>117</sup>.

När ett avtalsservitut är upprättat och alla handlingar är i sin ordning så kan fastighetsägarna enligt 7 kap. 10 § 1 st 1 meningen JB skriva in servitutet i inskrivningsregistret. De rättigheterna som avses i kapitel 7 jordabalken får sakrättslig verkan redan när avtalet är upplåtet, det är alltså inte beroende av inskrivning. Den viktigaste anledningen till att man vill skriva in sitt avtalsservitut är att säkra att det inte upphör att gälla vid en eventuell överlåtelse av fastigheten, detta inträffar om säljaren inte gör förbehåll för rättigheten. Det förutsätter att köparen är i god tro för att avtalsservitutet ska upphöra att gälla.

Vid förrättningen så bestämmer lantmätaren vilka befogenheter som ska ingå i ledningsrätten<sup>118</sup>. Förrättningen brukar resultera i att ledningshavaren ges rätt att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram ledningen och bruka den. De befogenheter som innefattas i servitutsbegreppet kan även inrymmas som befogenheter i ledningsrätten. En ledningsrätt kan även bildas genom att avtalsservitut och nyttjanderätter omvandlas till ledningsrätt. Vid en sådan omvandling finns det vissa möjligheter att förenkla handläggningen<sup>119</sup>.

När en ledningsrättsförrättning handläggs ska huvuddelen av FBL:s förfaranderegler tillämpas. Frågan får även prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid samma förrättning. Om en fastighetsägare vill läsa om de grundläggande frågorna som tas upp vid en förrättning kan han titta i ledningsbeslutet som ska innehålla bland annat uppgifter om ledningens ändamål och beskaffenhet samt upplåtet utrymme och vilka befogenheter som ska ingå i ledningsrätten<sup>120</sup>. Om ersättningen som bestäms i ersättningsbeslutet inte betalas inom ett år efter det att beslutet vunnit laga kraft eller om ledningen inte anläggs inom föreskriven tid så förfaller ledningsbeslutet. Lantmäterimyndigheten kan dock besluta om förlängning<sup>121</sup>.

När en ledningsrätt ska bildas så är det i första hand lantmäterimyndigheten som ska bevaka olika allmänna intressen. Lantmäterimyndigheten ska även samråda med andra myndigheter för att försäkra sig om att ledningen inte orsakar skada. Byggnadsnämnden har en stark ställning då de kan använda sig av sin vetorätt i ledningsrättsfallet. Byggnadsnämnden kan dock inte använda sig av vetorätten om förrättningen endast avser en förändring av ett avtalsservitut eller nyttjanderätt till ledningsrätt.

---

<sup>116</sup> Handbok JB (2009) s423

<sup>117</sup> Handbok JB (2009) s413

<sup>118</sup> 1 § 2 st LL

<sup>119</sup> 16 § LL

<sup>120</sup> 22 § LL

<sup>121</sup> 31 § LL

Både avtalsservitut och ledningsrätt är obegränsade i tiden till skillnad från nyttjanderätter som är begränsade. En person kan dock få sin tidsbegränsade nyttjanderätt omvandlad till en ledningsrätt<sup>122</sup>. Rättigheten som ska omvandlas måste vara inskriven i fastigheten för att kunna omvandlas. Vid omvandlingen får det inte ske någon förändring beträffande befogenheter som ingår i servitutet eller nyttjanderätter som ska omvandlas. Detta innebär att en omvandling inte ska medföra någon skillnad för fastighetsägarna som drabbas. En omvandlingsförrättning ska betalas av ledningshavaren ensam<sup>123</sup> oberoende om denna har gjort ansökan om förrättningen eller inte, fastighetsägarna ska alltså inte betala något vid omvandlingen.

Det skiljer alltså mycket på bildandet av en ledningsrätt och ett avtalsservitut. Processen för att bilda ledningsrätten är mycket mer komplicerad än för avtalsservitut och för ledningshavaren innebär det onödigt väntan eftersom förrättningen kan dra ut på tiden. För fastighetsägaren är frågan om hur lång tid det tar och hur komplicerat skapandet är ofta oväsentligt då denna ändå inte har något behov av att ledningen blir klar snabbt.

### 7.2.2 Markåtkomst

Markåtkomsten vid upprättandet av ett avtalsservitut sker genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningshavaren. Det ska framgå i avtalet vilket område som åsyftas. När det gäller markåtkomst för sådana ledningar som avses i ledningsrättslagen är fastighetsbildningslagen inte tillämplig. Man ska använda ledningsrättslagen i dessa fall<sup>124</sup>. Ledningsupplåtelse genom fastighetsregelning bör därför endast undantagsvis komma att räknas som ett expropriationsfall. För att få utrymme för ledningen används 12 § LL som säger att mark får tas i anspråk om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Fastighetsägaren kan dock tvingas upplåta mark för ledningsrätt även om synnerligt men uppstår om ledningen är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt eller om den enligt beslut av koncessionsmyndighet skall dras fram över fastigheten. I dessa fall kan fastighetsägaren begära att få fastigheten inlöst. Om olägenheten är begränsad till en viss del av fastigheten ska endast denna del inlösas. Om fastighetsägaren inte har beaktansvärda skäl till att behålla sin fastighet kan ledningshavaren vara berättigad att lösa in hela fastigheten om detta endast medför en ringa höjning av ersättningen som ska tillkomma fastighetsägaren. Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen skall tillämpas vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader som enligt 2 kap. 1 § JB hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av en ledningsrätt inte längre ska hör till fastigheten. Det blir fråga om ett så kallat frigörande av fastighetstillbehör. Bestämmelsen i 12 § första stycket är ett skydd för de enskilda intressena som varje fastighetsägare har. Vid upprättandet av avtalsservitut finns inte tvångsmöjligheten och på så vis blir de enskilda intressena beaktade på det sättet.

---

<sup>122</sup> Prop. 1973:157 s.125 m

<sup>123</sup> 27 § 2 st LL

<sup>124</sup> 7 kap. 2 och 11 §§ FBL

Skyddet för de enskilda intressena i ledningsrättslagen gäller bara till den gränsen där fördelen med ledningen ur allmän synpunkt överstiger den enskildes intressen. Fastighetsägaren har alltså en svag ställning vid ledningsrätter medans ställningen vid avtalsservitut är betydligt starkare.

För att skydda allmänna intressen vid markåtkomsten finns det planpolitiska villkor i LL, som innebär att om det finns detaljplan, områdesbestämmelser så får ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Vid ledningsrättens upplåtande måste även hänsyn tas till naturvårdsföreskrifter så att dessa inte motverkas<sup>125</sup>. Om ledningsrätten upplåts utanför detaljplan ska ändå upplåtelsen grundas på planmässiga överväganden. Om detaljplan inte finns för området får upplåtelsen inte heller försvåra framtida planläggning eller motverka lämplig markanvändning<sup>126</sup>. Det finns alltså många regler som måste vara uppfyllda innan fastighetsägaren riskerar att marken förloras för en ledningsrätt.

När det gäller de enskilda intressena i markåtkomstfallet är bestämmelserna dispositiva<sup>127</sup>. Behovsprövningen innebär att lantmäterimyndigheten ska pröva om ändamålet med ledningsrätten lämpligen bör tillgodoses på det sätt som den sökande har begärt. När det gäller ledningar som kräver koncession ska en prövning alltid göras av koncessionsmyndigheten. De ledningarna som kräver koncession är starkströmsledningar enligt ellagen (1997:857) samt sådana ledningar som avses i lagen (1978:160) om vissa rörledningar (rörledningslagen) och naturgasledningar enligt naturgaslagen (2005:403).

### 7.2.3 Villkor

Avtalsservitut är sparsamt reglerade i lagtexten. Det anges inga krav för vilka villkor som ska finnas med i avtalet utan det räcker med att servitutsrekvisiten är uppfyllda för att det ska räknas som ett avtalsservitut. Även fast det inte finns något krav i lagen att avtalet ska utformas på ett visst sätt är det bra om fastighetsägaren och ledningshavaren är medvetna om problem som kan uppstå i frågor kring ledningar så att avtalet reglerar dessa saker. I de flesta fall har ledningshavaren erfarenhet vilket resulterar i detaljerade avtal som arbetats fram under en längre tid. Avtalsservitut kan användas för en stor mängd ändamål så de kan skilja sig mycket från varandra beroende på ändamålet. Avtalsservitutet är mycket friare jämfört med ledningsrätten, man kan reglera både mer eller mindre beroende på vad man önskar som fastighetsägare och ledningshavare. Det finns dock vissa villkor i 14 kap. JB som styr utövandet av avtalsservitutet. Dessa bestämmelser behöver inte vara med i avtalet för att de ska gälla. Enligt 14 kap. 6 § JB så ska rättighetshavaren utöva servitutet på ett sådant sätt att det inte betungar fastighetsägaren till den tjänande fastigheten mer än nödvändigt. Om detta ändå sker är denna tvungen att återställa området enligt 14 kap. 7 § JB. Om avtalsservitutet innefattar ett vederlag så ska detta betalas inom en månad. Om detta inte sker ska fastighetsägaren meddela ägaren till den härskande fastigheten

---

<sup>125</sup> 8 § LL

<sup>126</sup> 9 § LL

<sup>127</sup> 14 § LL

omgående och sker ingen betalning då har fastighetsägaren rätt att upphäva servitutet om försummelsen inte är av ringa betydelse. Fastighetsägaren har även rätt att erhålla kompensation för eventuell skada.

Ledningsrättslagen däremot är anpassad för att reglera och lösa de problem som kan uppkomma när en ledning ska anläggas och underhållas. När en ledningsrätt bildas ska ett ledningsbeslut meddelas enligt 22 § ledningsrättslagen. I ledningsbeslutet ska ett flertal saker definieras för att göra ledningsrätten fri från problem. I stycket *Ledningsbeslut* ovan redovisas samtliga punkter i ledningsbeslutet utförligt. De punkter som ska ingå i ledningsbeslutet är:

1. Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet.
2. Utrymme som upplåts för ledningen.
3. En fastighet eller del av fastighet som inlöses.
4. En byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 21a § LL.
5. Bestämmelser som avses i 1 § 2 st.
6. Den tid inom vilken ledningen skall vara utförd.
7. Vad som i övrigt behöver föreskrivas rörande ledningen.
8. Förordnande enligt 11a § LL med uppgift om den huvudsakliga beskaffenheten av de ledningar som får dras fram och det utrymme som får tas i anspråk för dessa ledningar samt vad som i övrigt behöver föreskrivas i samband med förordnandet.

Här regleras alltså de punkterna som ska ingå i beslutet, det finns inget som hindrar att man tittar på dessa punkter när man skriver avtalet som ligger till grund för avtalsservitutet. Ledningsrättslagen reglerar även hur fastighetsägaren ska ersättas för den mark han upplåter för ledningen. Om ledningen ger upphov till synnerliga men för fastighetsägaren kan denna begära att fastigheten blir inlöst enligt 12 § LL. Om skadan begränsar sig till viss del av fastigheten är det denna del som ska lösas in. Detta uppkommer bara om ledningen är av stor allmän betydelse. Vid avtalsservitut finns ingen motsvarande regel av den enkla anledningen att fastighetsägaren inte skriver på avtalet om det uppstår synnerliga men på fastigheten när ledningen dragits fram.

Ledningsrättslagen är en mycket snävare lagstiftning som inte fungerar i andra fall än vid ledningar (master och tunnlar innefattas) medans jordabalken är mycket bred och även de kapitel som behandlar servitut är mycket breda med stort användningsområde.

### 7.3 Kostnader

Ett avtalsservitut är en billig rättighet. De kostnader som uppkommer är dels avgiften till inskrivningsmyndigheten som är 375 kr samt eventuella förhandlingskostnader som uppkommer om juridisk hjälp anlitas. Avgiften till inskrivningsmyndigheten är inte nödvändig utan avtalet gäller ändå mellan berörda parter. Fördelen med att skriva in servitutet är att det följer med vid en överlåtelse.

Det är omöjligt att säga innan vad en ledningsrätt kostar för det beror på olika omständigheter. Men om en ledningsrätt är okomplicerad och grundad på en överenskommelse så kostar det mellan 5 000 kr och 7 000 kr om det sker som kompletterande åtgärd<sup>128</sup>. Om ledningsrätten däremot är komplicerad kan det bli väsentligt dyrare. Kostnaden beräknas utifrån hur många timmar som arbetet tar. Taxan för en lantmätare är 1 250 kr/timme år 2011. Det kan även krävas att en person med expertkompetens bidrar med sina kunskaper och taxan för en sådan person är 1 550 kr/timme. Magnus Myren från vattenfall påpekar i intervjun att det blir stora förrättningar och att för få lantmätare behärskar ledningsrätternas komplexitet. Med detta i åtanke kommer förmodligen timkostnaden för bildandet av en ledningsrätt ligga på 1 550 kr/timmen som är den dyrare taxan. Kostanden påverkas också om det skulle behövas mätning för att kunna dra fram ledningen. Magnus Myren berättar även om en förrättning som de väntat på i 10 år och som fortfarande inte är klar. Kostnaderna ska enligt 27§ ledningsrättslagen betalas av ledningshavaren. Det finns vissa fall där förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ledningshavaren och fastighetsägaren men då krävs att en annan fastighetsägare än ledningshavaren har lämnat in ansökan. Som fastighetsägare kan man alltså bara bli tvingad att betala för förrättningen i vissa undantagsfall. Men om man inte gör något aktivt i kombination med att man inte har nytta av ledningen så slipper man betala för förrättningen.

### 7.4 Ersättning

Vid upprättandet av avtalsservitut är det upp till fastighetsägaren att förhandla om ersättningen. Detta är en del i den överenskommelse som måste ske för att ett avtalsservitut ska kunna ingås. Om det vederlag som bestäms sedan inte betalas inom en månad från förfalldagen kan fastighetsägaren enligt 14 kap. 9 § häva servitutet. Ska fastighetsägaren utnyttja rätten att häva servitutet måste denne underrätta motparten direkt annars går rätten förlorad. Regleringen av servitutsvederlag tar inte bara sikta på periodiskt vederlag utan på alla former av vederlag. Bestämmelsen spelar särskilt stor roll i de fall där vederlag inte erläggs direkt i samband med avtalets slutande utan vid en senare tidpunkt eller om det ska erläggas i olika omgångar<sup>129</sup>.

I både fallet med avtalsservitut och ledningsrätt eftersträvar man att fastighetsägaren ska bli kompenserad på ett sätt som gör denne nöjd vilket i sin tur gör att elbolaget behåller eller skapar ett gott ryckte. Vid ledningsrätten sker ersättningen på så sätt att om fastigheten inlöses i sin helhet ska löseskillingen uppgå till det belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde samt ett tillägg på 25 procent. Om det är en del av fastigheten som ska tas i anspråk betalas en intrångsersättning som uppgår till det belopp som motsvarar marknadsvärdesminskningen. Fastighetsägaren är även berättigad till ersättning för eventuella oförutsedda skador (tabell 3).

Skillnaden mellan de båda rättigheterna när det gäller ersättning är alltså att det är tydligt reglerat genom ledningsrätten hur ersättning ska ske medans det i

---

<sup>128</sup> Inger Magnusson (2011)

<sup>129</sup> NJA II 1972 s. 395



avtalsservitutet är upp till de inblandade att förhandla om en tillfredställande lösning. Eftersom ledningsrätten alltid finns som en utväg om inte avtalsservitutet fungerar ligger dess ersättningsregler som riktlinjer vid förhandlingen av avtalsservitutet.

#### 7.4.2 Engångsbelopp

Enligt 13a § 1 st LL ska ersättningen bestämmas i pengar och betalas på en gång. Man kan dock förordna om förskott enligt 25 § LL. I avtalsservitut kan det skilja på olika sorters ersättning som kan bero på de befogenheter som finns med i upplåtelsen. Det kan vara exempelvis att den härskande fastigheten har rätt att ta väg över en fastighet när denne ska reparera en ledning eller avverka så kallade kanträd. I dessa fall kan man avtala att ägaren till den härskande fastigheten betalar en ersättning varje gång som denna rätt utnyttjas. Denna konstruktion kan inte skapas vid bildandet av en officialrättighet. Detta för att panträttshavarna och ägaren av den upplåtande fastigheten ska kunna bedöma hur stort intrånget blir. Detta intrång ska ersättas i ledningsförrättningen. Ersättningen betalas alltså som ett engångsbelopp för hela upplåtelsen. Det finns en möjlighet för fastighetsägaren att vid sidan om förrättningen träffa en överenskommelse om att det framtida intrånget ska lämnas utanför förrättningen. Om detta sker får fastighetsägaren och ledningsrättshavaren hantera ersättningsfrågan själva den dagen det krävs exempelvis underhåll. Om det skulle uppstå en tvist här så ska de vända sig till allmän domstol.

Det finns alltså en större frihet för fastighetsägaren och ledningshavaren att bestämma hur ersättning för intrånget och framtida underhåll ska ske vid avtalsservitut än vid ledningsrätt. Enligt de intervjuer som gjorts är ledningshavaren ofta beredd att betala lite extra ersättning för att få igenom ett avtalsservitut som samtidigt för fastighetsägaren nöjd.

#### 7.5 Förvaltning

Förvaltningsfrågorna skiljer sig inte så mycket åt mellan avtalsservitut och ledningsrätt. Vad gäller avtalsservitut så finns en bestämmelse i 14 kap. 6 § JB som fungerar som en slags förhållningsregel för utövning av servitutet. Paragraf 7 och 8 i samma kapitel är sanktionsregler vid brister i utövningen av servitutet. De föreskrifterna som finns i 14 kap. 6 § 2 st JB tar sikte på de fall där ägaren av den tjänande fastigheten inte åtagit sig att själv ombesörja underhållet av väg, byggnad eller annan anläggning som hör till den härskande fastigheten. Har ägaren till den härskande fastigheten överskridit sin rätt eller har någon av fastighetsägarna åsidosatt sina skyldigheter åligger det denne att enligt 14 kap. 7 § JB återställa vad som rubbats och ersätta skadad som uppstått. Om skadan är så allvarlig att det kan klassas som väsentlig betydelse så kan servitutsavtalet upphöra att gälla enligt 14 kap. 8 § JB. Den som orsakat skadan ska i detta fall utge ersättning till den drabbade fastighetsägaren. Däremot så innefattar dessa paragrafer inte servitutshavarens eventuella försummelse att betala vederlag enligt 14 kap. 9 § JB. Om fastighetsägaren har ett avtalsservitut på sin fastighet som är ett så kallat positivt servitut så har ägaren brustit i sin skyldighet om han hindrar utövningen av detta servitut. Samma gäller om fastighetsägaren vidtar anordningar i strid med ett negativt servitut. Det framgår inte av lagtexten ifall ansvar

som fastighetsägaren ådragit sig övergår på ny ägare till fastigheten. Det har dock visat sig som en konsekvens av allmänna sakrättsliga principer att skyldigheten att återställa gäller även för ny ägare<sup>130</sup>.

Hur ledningshavare får utöva sitt servitut beror på innehållet i upplåtelsen. Det är därför det är en fördel om man skriver ett utförligt avtal med tydliga villkor som kan ligga till grund för en problemfri förvaltning. Det finns avtalsservitut som inte är definierade i mängd utan endast anger att fastigheten har rätt att utvinna grus ur hushållsbehov. Här anses en utveckling i mängd kunna ske och den följer den normala utvecklingen i landet. Det får dock inte ske en ökning av servitutsbelastningen som är större än marginell. I frågan om avtalsservitut som gäller en ledning är elasticitetsfrågan inte så väsentlig då det inte spelar så stor roll om det går ledningar som transporterar stora eller små mängder utan det är själva upplåtelsen av marken som är relevant.

När avtalsservitutet gäller en ledning som ägs av ett elbolag brukar fastighetsägarna som belastas av rättigheten inte behöva betala något eller utföra några uppgifter. Ledningshavaren är ofta ett företag som sköter sin ledning utan inblandning av fastighetsägarna. Det är dock viktigt att det finns ett samarbete som kan möjliggöra för ledningshavaren att sköta om sin ledning. Det är viktigt att samarbete finns exempelvis kring vägfrågorna som berör ledningen.

När det gäller ledningsrätt så bestäms det vilka befogenheter som ska ingå i ledningsrätten i förrättningen enligt 1 § 2 st 1 men LL. Det måste alltså framgå vad ledningshavaren behöver göra för att kunna dra fram ledningen och använda den på önskvärd sätt. Det är lantmäterimyndigheten som bestämmer i varje särskilt fall vilka ledningshavarens och markägarens rättigheter och skyldigheter gentemot varandra är i ledningsrätten. De rättigheter och skyldigheter som enligt gällande rätt kan inbegripas i ett servitut kan även inrymmas som moment i ledningsrätten. Detta innebär att ledningshavaren kan få befogenhet att beträda marken för tillsyn och reparation av ledningen. Ledningshavaren har även rätt att använda vägar för att ta sig fram till ledningen. I vissa fall så anlägger ledningshavaren sina egna vägar. Fastighetsägaren som får en ledningsrätt upprättad på sin fastighet kan förbjudas att utnyttja sin fastighet på ett visst sätt. Fastighetsägaren kan exempelvis förbjudas att uppföra byggnader inom ett visst område samt att anordna upplag för nära ledningen<sup>131</sup>. För att ledningen ska kunna begagnas på önskat sätt så krävs det att ledningshavaren får rätten att fälla träd som växer för nära ledningen.

Enligt jordabalken är det möjligt att ett servitut innefattar en viss positiv prestationsskyldighet. Den positiva prestationen måste vara sådant som faller under begreppet underhåll, det är alltså inte möjligt att fastighetsägaren åläggs att betala drift för anläggningen. Fastighetsägaren kan heller inte tvingas betala för anläggningens uppförande. De regler som gäller för servitut är även applicerbara när det gäller fastighetsägarens åtaganden i ledningsrättsfrågan. Det kan alltså endast innefattas underhållsfrågor i ledningsrätten. Om det är uppenbart att

---

<sup>130</sup> NJA II 1972 s.394

<sup>131</sup> Prop. 1973:157 s. 87 n-88

underhållsmomentet är helt dominerande bland de positiva åtaganden som fastighetsägaren har bör det inte vara av betydelse i fall någon av förpliktelserna är av betydelse för driften. Upplåtelsen underkänns alltså inte som ledningsrätt på grund av detta. Fastighetsägaren kan inom ramen för ledningsrätt aldrig bli tvungen att forsla bort virke som ledningsrättsägaren har avverkat<sup>132</sup>.

## 7.6 För- och nackdelar

Frågan är om ersättning skiljer sig mycket mellan avtalsservitut och ledningsrätt. Möjligheten att i avtalet komma överens om att erlägga en årlig avgift kan vara en fördel med avtalsservitutet jämfört med ledningsrätt. Detta gör att ersättningen blir mer korrekt om man justerar avgiften efter de faktiska kostnaderna. Det är svårt att som i fallet med ledningsrätten komma fram till en ersättning som speglar verkligheten på ett bra sätt. Avtalsservitutets kostnader är betydligt lägre än kostanden för upprättandet av en ledningsrätt. Det är dock kostnader förknippat med avtalsservitutet som man inte reflekterar direkt över. Det är en kostnad för inskrivning i fastighetsregistret sen tillkommer kostanden för att upprätta servitutshandlingen, avtalsskrivningen och bevakningen av rättigheterna i samband med framtida förrättningar. Detta är kostnader som är svåra att uppskatta då de ofta skiljer sig mellan olika fastigheter. Detta är dock i regel små kostnader. Ur intervjuerna framgår det att fastighetsägaren som ska belastas av en ledning i regel får extra ersättning för att gå med på ett avtalsservitut frivilligt. På detta sätt slipper elbolaget betala för att upprätta en ledningsrätt och fastighetsägaren får högre ersättning.

En fördel med ledningsrätt är att vid en överlåtelse så är rättigheten säkrad utan att man som fastighetsägare behöver göra något aktivt för att den ska fortsätta att gälla. Vid avtalsservitut måste fastighetsägaren göra ett förbehåll enligt 7 kap. 11 § JB för att rättigheten ska fortsätta att gälla. Om detta inte görs blir överlåtaren skadeståndsskyldig enligt 7 kap. 18 § JB gentemot rättighetshavaren. Om försäljningen sker exekutivt och avtalsservitutet inte fortsätter att gälla mot den nya ägaren så ska rättighetshavaren erhålla ersättning enligt 7 kap. 19 § JB. Denna bestämmelse syftar på rättigheter där vederlag utgår. Även om en rättighet är inskriven kan den få vika sig vid en exekutiv auktion. Att ha ett avtalsservitut innebär alltså mer arbete för ledningshavaren då han måste aktivt arbeta för att rättigheten ska gälla utan begränsning i tiden. Inskrivningen för att säkra avtalsservitutet är mycket billigare än kostnaden för en ledningsrätt.

Om man gör en jämförelse mellan ledningsrätt och avtalsservitut kan de anses vara relativt lika kring många frågor. Det finns dock en del väsentliga skillnader som kan påverka vilken rättighetstyp som väljs. Generellt kan man säga att de har olika fördelar gentemot varandra vilket gör dem svåra att jämföra. Det blir ofta situationen som får avgöra vilken rättighetsform som är mest lämplig. För det första är det inte möjligt att upplåta en ledning med ledningsrätt om det saknas ett allmänt intresse. Om det allmänna intresset saknas är de enda alternativet att upprätta ett avtalsservitut eller

---

<sup>132</sup> Prop. 1973:157 s. 88 x-n

### Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

ett officialservitut som bildas genom fastighetsbildningslagen. En annan väsentlig skillnad är att en ledningsrätt bildas genom en förrättning av en myndighet. Det genomförs alltså en opartisk myndighetsprövning. Ofta så ligger dock en överenskommelse i grunden för förrättningen. Eftersom en förrättning sker blir ledningsrätten alltid registrerad i fastighetsregistret. För att ett avtalsservitut ska skrivas in måste man anmäla det genom att skicka en ansökan till inskrivningsmyndigheten.

Ett avtalsservitut knyts vanligtvis till en fastighet, undantaget är gruva enligt 14 kap. 2 § JB eller tomträtt 13 kap. 1 § JB. Vid en ledningsrätt kan lantmäterimyndigheten även förordna att ledningshavaren får möjligheten att göra en andrahandsupplåtelse i området som ledningsrätten gäller. Andra ledningshavare får alltså dra fram ledningar i området utan ny förrättning.

## 8 Intervju

För att få ett brett underlag som visar på hur de olika aktörerna på marknaden ser på rättigheterna som jämförs har intervjuer skett med personer från tre olika målgrupper: ledningshavare, markägare och lantmätare. Det har även genomförts intervjuer med två stycken personer som är ordförande i olika samfällighetsföreningar. Intervjuerna har skett via möten eller över telefon samt i vissa fall genom en enkät som intervjupersonen har svarat på.

Frågorna som används under intervjun finns i bilaga 1. Frågorna är uppdelade i tre olika enkäter som är till för lantmätare, markägare eller ledningsägare.

Följande personer har intervjuats:

- Lennart Eriksson, ordförande i samfällighetsförening.
- Lars-Gunnar Andersson, Lantbrukare och markägare.
- Viktor Dalbert, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet Linköping.
- Peter Nilsson ordförande i samfällighetsförening.
- Sven Danielsson, Förrättningslantmätare, Kommunala lantmäteriet Motala.
- Ulf Eklund, Förrättningslantmätare, Kommunala lantmäteriet Motala.
- Jörgen Stafström, Förrättningslantmätare, Kommunala lantmäteriet Motala.
- Richard Edenhofer Klang, Förrättningslantmätare, Kommunala lantmäteriet Motala.
- Anders Nordgren, Tillstånd & Rättigheter & Marktillträde, EON
- Ulf Alestam, Avdelningschef Tillstånd & Rättigheter, EON
- Kurt Nilsson, Lantbrukare och markägare.
- Magnus Myren, Nätjuridik/ Tillstånd och rättigheter, Vattenfall.

### 8.1 Gemensamhetsanläggningar

Båda gemensamhetsanläggningarna som berörs i intervjuerna har mellan 70 och 100 deltagande fastigheter. Det finns dock mycket som skiljer dem åt. Ändamålet för den samfällighetsförening som Peter Nilsson är ordförande i avser endast en väg medan den samfällighetsförening som Lennart Eriksson är ordförande i är en sektionsindeldad gemensamhetsanläggning där ändamålet är vägar, grönområden samt badplats och bryggor. Båda intervjupersonerna ger dock exempel på liknande problem. Båda gemensamhetsanläggningarna är föreningsförvaltade eftersom att de båda är så stora att det inte hade blivit möjligt att fatta beslut annars. (Peter Nilsson). I båda föreningarna har samtliga fastigheter en grundavgift som är samma för alla. Peter Nilssons gemensamhetsanläggning har olika andelstal som har räknats fram genom tonkilometersmetoden, han belyser ett problem som de har haft där den fastighetens om ligger närmast allmänna vägen nästan inte fick ett tillräckligt stort andelstal för att täcka de administrativa kostnaderna. Gunnar Bergström från mark och miljödomstolen påpekade även han detta problem och berättade att detta var ett problem i flera fall, vissa föreningar debiterar 100 kr extra för att täcka

administrationen och om den berörda fastigheten klagat går man inte vidare men det utan accepterar förlusten. Han gav även förslag på lösningar som innebar att man antingen gav alla fastigheter ett lägsta andelstal eller att man tog ut en administrativ kostnad för alla fastigheter. I Peter Nilssons fall hade de inte vidtagit några åtgärder utan de accepterade det låga andelstalet.

När gemensamhetsanläggningarna bildades har samtliga anläggningar varit befintliga så det har inte behövt förhandla med den ursprungliga markägaren. Vilken mark som gemensamhetsanläggningen avser framgår i förrättningsakten men i gemensamhetsanläggningen som Lennart Eriksson är ordförande i har det förekommit att fastigheter tagit extra mark av gemensamhetsanläggningen vilket därför att anläggningen flyttat sig en aning med tiden och det inkräktar på gränsande fastighet. Det har dock inte uppstått några konflikter på grund av detta.

Både Lennart Eriksson och Peter Nilsson säger att anläggningsbesluten är tydliga i deras föreningar och det framgår vad som gäller för de deltagande fastigheterna. Båda föreningarna har dessutom stadgar som reglerar ytterligare saker som anläggningsbeslutet inte tar upp. Föreningarna har använt sig av standardiserade stadgar för en samfällighetsförening vilket är bra då de är genomarbetade under en längre tid.

Lennart Eriksson berättar att de i samfällighetsföreningen har enats om att samtliga fastigheter ska ha samma andelstal då samtliga fastigheter har nytta av att utnyttja hela vägen samt att alla brukar badplatsen och grönområdena oavsett vart de bor i området. Även sopbilen måste utnyttja hela vägen för att kunna ta sig igenom området. De har alltså valt att gå ifrån sektionsindelningen som anges i förrättningen på grund av detta. Lennart berättar att tidigare fick åretruntboende betala extra men numera får föreningen ett bidrag på grund av att vissa fastighetsägare bor året runt som täcker de extra kostnader som uppstår så även dem får samma andelstal.

Båda anläggningarna har liknande ursprung då en ensam ägare har ägt en stor fastighet där det sedan har skett avstyckning och i samma process så har mark sålts av till förmån för gemensamhetsanläggningarna. Lennart Eriksson berättar att de i hans förening har köpt upp grönområden kring området i flera etapper vilket har medfört att den ursprungliga fastigheten idag är avregistrerad.

## 8.2 Officialservitut och Avtalsservitut

Intervjuerna som behandlar officialservitut och avtalsservitut har gjorts med förrättningslantmätare och även markägare i viss mån. De markägare som intervjuats har dock haft begränsade kunskaper i ämnet men vissa synpunkter är värda att nämnas. Lantmäteriet i Motala och Linköping har lämnat svar på en enkät via mail. Svaren har diskuterats fram i grupper på kontoren.

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

Vid frågan som behandlar ifall det uppstår tolkningsproblem kring servitutet på grund av att servitutens formuleringar är knapphändigt beskrivna är samtliga intervjupersoner överens om att det främst inträffar vid äldre servitut men att det inte är särskilt ofta. Lantmäteriet i Motala ger exempel på ett problem som de har stött på kring utfartsservitut som på gamla kartor redovisats som ett område på tjänande fastighet längsmed en hel fastighetsgräns mellan härskande och tjänande fastighet. Tvisten har gällt huruvida tjänande fastighetens ägare måste hålla hela gränsen öppen för in och utfart eller om staket kan sättas upp i den del av gränsen som härskande fastighet inte använder för in och utfart. Detta är ett tydligt problem som hade kunnat undvikas med hjälp av en tydligare servitutsformulering där det angavs vart på fastighetens om in och utfart ska ske.

De intervjuade är positiva till att definiera servituten ytterligare vid skapandet. Lantmäteriet i Linköping tycker att det vore bra med en mer enhetlig beskrivning där man vet vad de olika begreppen som används innefattar. Sedan kan man utöver en enhetlig grund beskriva servitutet efter önskemål. Lantmäteriet i Motala poängterar dock att man inte ska definiera allt för mycket då man riskerar att servitutet blir oflexibelt i framtiden.

Ett problem som har återkommit vid intervjuerna är när lantmätaren har bildat andelsservitut för att trygga en styckningslotss rätt till väg. Vilka vägar som avsågs med servitutet kan i vissa fall vara dåligt definierat. Och även om det är uppenbart vilka vägar som avses uppstår ändå problem vid fastighetsreglering om exempelvis den tjänande fastigheten ska regleras i sin helhet till en annan fastighet måste härskande fastighets rätt till väg ordnas på annat sätt eftersom servitutet inte kan belasta annan fastighet. Detta innebär ett tämligen krångligt förfarande i en annars ofta enkel typ av förrättning.

De tillfrågade lantmätarna anser samtliga att möjligheten att reglera driftkostnad i servitut inte är önskvärd. Det argument som används mot detta är att vid den typen av fall är det lika bra att bilda gemensamhetsanläggning om de utgör alternativ till varandra. Kostnaden bör inte bli särskilt mycket högre. Det är alltså inte ett nödvändigt alternativ att införa driftreglering då de anser att problemet inte finns. Fastighetsägarna ställer sig dock positiva till att kunna införa en möjlighet att reglera driftkostnad. Uppfattningen bland fastighetsägarna är överlag att det vore bra att kunna sprida ut ersättningen på antingen flera utbetalningar eller en återkommande årsavgift. Lantmätarna som intervjuats förespråkade dock engångsbelopp då de lyfte fram fördelen med att allt är betalat och klart i samband med skapandet. Det gör att samtliga fastighetsägare har kontroll på vad som ingår i fastigheten och detta gör att man kan pantsätta fastigheten på ett säkrare sätt än om rättigheterna var förknippade med avgifter. För fastighetsägaren som belastas av ett servitut finns det alltså både för och nackdelar med de olika ersättningsalternativen.

En återkommande faktor kring de dåligt definierade servituten är att de är gamla. I jämförelsen med gemensamhetsanläggningar som ofta upprättats senare blir därför

definieringen sämre hos servitut vilket kan påverka fastighetsägarna negativt då oklarheter kan uppstå som annars hade kunnat undvikas.

Vad gäller kunskapsnivån hos fastighetsägarna så kan den skifta väldigt mycket men överlag så vet de flesta vad servitut innebär men gemensamhetsanläggning är ett okänt begrepp. Detta kan bidra till att fastighetsägare i allmänhet som vill lösa ett problem tror att servitut är den enda lösningen. Det händer dock att yrkanden ändras från önskemål om officialservitut till gemensamhetsanläggning efter lantmätarens rådgivning.

Av de markägare som intervjuats var det endast en som hade officialservitut på sin fastighet. De andra hade ett fåtal avtalsservitut. Fastighetsägarna var främst utvalda för att de hade ledningar på sina fastigheter som var upplåtna med båda avtalsservitut och ledningsrätt. De tillfrågade markägarna hade båda andelstal i gemensamhetsanläggningar som avsåg väg. De var dock inte så insatta i vad det innebar. Den ena markägaren hade haft en mindre dispyt med gemensamhetsanläggningens ordförande då vägen under åren hade förskjutits i kurvorna mot innersidan. Detta löstes tillslut med en mindre ersättning. Överlag gav markägarna det intrycket att de löste sina problem på eget sätt utan att blanda in myndigheter eller avtal. I fallet med officialservitutet hade markägaren tagit alla kostnader som de olika servituterna orsakat. Servitutet gällde väg, vattentäkt, avlopp och jordvärmeanläggning. Vägen använde markägaren själv men han stod även för de andra kostnaderna på grund av att han eventuellt skulle behöva bruka anläggningarna senare i sitt jordbruk. Att det fungerar på detta viset beror förmodligen på att kunskapen om vad som förväntas av ägaren till den tjänande fastigheten inte är tillräcklig. De intervjuade personerna var dock nöjda med sina servitut vad gäller definieringen men de sa dock att det hade varit en bra lösning för dem om det gick att reglera underhåll- och driftkostnader genom servitut.

### 8.3 Ledningar

Intervjuerna kring ledningsrätter resulterade i ett stort bortfall av svar. Men Anders Nordengren och Ulf Alestam båda från EON samt Magnus Myren från vattenfall har ställt upp på tre utförliga intervjuer som bidragit med mycket. De samtliga har likande arbetsuppgifter, Anders och Ulf är verksamma på olika kontor inom EON. Sedan har lantmätare intervjuats för att ytterligare belysa frågorna. De markägare som intervjuats har även dem givits möjlighet att ge sin syn på ledningsrätter.

Policyn på EON är att de i första hand utnyttjar avtalsservitut för sina ledningar med en överenskommelse i grunden. De tycker att det är viktigt för EON:s ryckte att fastighetsägarna som får en ledning på sin mark känner sig nöjda med hur de agerar. Ulf Alestam berättar att hans erfarenhet säger att fastighetsägarna föredrar att förhandla om ett avtalsservitut och ett ersättningserbjudande framför att lantmäteriet sköter allt från möten till ersättning. Fastighetsägarna upplever ofta att det kan ge ett mer påtvingat intryck.



## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

När EON tidigare gjorde en satsning som gick ut på att använda sig av ledningsrätt för att säkra rätten till ett flertal ledningar fick de avbryta satsningen då kostnaderna sprang iväg samtidigt som tidsåtgången var svår att beräkna. Detta bidrar till dagens policy att de endast använder sig av ledningsrätt när det är fråga om långa ledningar med svårutredbara ägoförhållanden enligt Anders Nordengren.

Kurt Nilsson som äger mark utanför Skara berättar om hur det gick till när ett elbolag började förhandla med honom om en ledning som skulle passera hans ägor. De var tydliga från början att de önskade att komma överens för att undvika ledningsrätt då de önskade att själva kunna råda över framdriften och avtalstecknandet. Detta stämmer överens med var Ulf Alestam berättar.

EON brukar använda ett standardavtal när de skapar avtalsservitut där de försäkras sig om rätten att exempelvis ta väg över fastigheten för att kunna bygga, underhålla och avhjälpa fel. Det är enligt Anders Nordengren i stort sett samma text som brukar användas i ett ledningsbeslut med samma rättigheter. För fastighetsägarens om är belastad av ledningen är det alltså ingen skillnad vad gäller drift och underhåll i de fall EON har ledningsrätt eller avtalsservitut för ledningen. EON upprättar även alltid en karta till sina avtalsservitut för att efterlikna de ingående delarna i en ledningsrätt. Om Anders Nordengren och Ulf Alestam ska framhäva en fördel med ledningsrätt så säger de båda att det är en stor fördel att de slipper framtida kostnader för att hantera fastighetsregleringar.

Magnus Myren på vattenfall hävdar att deras avtalsservitut är minst lika bra definierade som ett ledningsrättsbeslut. Deras avtal har arbetats fram över en period på hundra år och varje mening i avtalen har en historia. Även vattenfall förespråkar avtalsservitut. Magnus påpekar att han tycker att nivån på förrättningslantmätarna är för låg och att det tar för lång tid att få en ledning i bruk med hjälp av ledningsrätt. Vattenfall vill även de avtala själva då de är måna om att ha en god relation till fastighetsägarna då många av dem är deras kunder.

Magnus berättar även att fastighetsägaren i regel känner sig överkörd om man skickar dit förrättningslantmätaren med en gång för att bilda ledningsrätt. Ett smartare sätt som de ibland använder på vattenfall är att först upprätta ett avtalsservitut för att säkra ledningen och sedan när det är behövs så omvandlar dem till en ledningsrätt och i det skedet pratar dem med fastighetsägaren för att få en förståelse varför omvandlingen ska ske.

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

## 9 Fallstudie

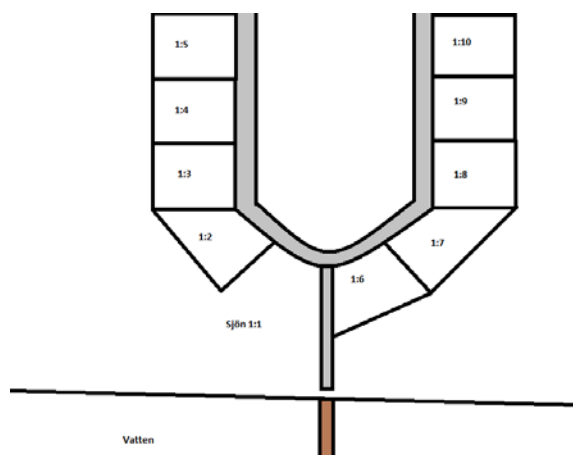
Denna fallstudie ska visa på problem som en fastighetsägare kan ställas inför när de antingen ska bilda eller förvalta en rättighet som hör till deras fastighet. De fall som behandlas ska visa på typiska frågeställningar som fastighetsägaren måste ta ställning till. Fallstudien är till för att tydligt visa på olikheter och likheter mellan rättighetstyperna och vilka fördelar och nackdelar som rättighet innebär. Kapitlet syftar till att ge praktiska exempel på hur en fastighetsägare kan påverkas vid olika scenarion.

### 9.1 Metod

De priser som används i fallstudien är uppskattade med hjälp av Inger Magnusson på lantmäterimyndigheten i Skövde. Problemen är framtagna tillsammans med det lantmäterimyndigheten i Skövde kommun. Fallen är upplagda på så vis att först redogörs för förutsättningarna, sedan behandlas två scenarion som är beroende på vilken rättighetstyp som valts. I de båda scenariona uppstår samma problem för att visa hur de olika rättigheterna påverkas. Sedan avslutas varje fall med en sammanfattning av fördelar och nackdelar för de respektive rättigheterna.

#### Fall 1 Servitut eller gemensamhetsanläggning

Vid en insjö ligger en fastighet som heter Sjön 1:1 som sträcker sig ända till strandkanten. Cirka 100 meter från vatten ligger en tomt där fastighetsägaren bor. Han bor längst ner på en gata där det ligger flera småhusfastigheter (se figur 1). Fastighetsägarna på gatan har önskemål om att anlägga en brygga nere vid sjön där de ska ha båtplatser för de som önskar. Det är tio fastigheter på gatan utöver Sjön 1:1. Fastighetsägarna inser även att en brygga skulle medföra en marknadsvärdesökning för de deltagande fastigheterna. Bryggan kommer även att kunna användas för bad men det är inte det huvudsakliga ändamålet. För att kunna utnyttja bryggan vill de även skapa sig rätten att färdas över Sjön 1:1 ner till bryggan. De önskar att vägen ska vara av den storleken att de kan färdas med bilar på den i mycket låg hastighet. Bryggan har fått strandskyddsdispens och andra tillåtelser som krävs inför byggandet. Cirka 5 kilometer från Sjön 1:1 ligger en större marina med flera lediga båtplatser.



FIGUR 1 SERVITUT ELLER GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Fastighetsägaren till sjön 1:1 säger att det är inte några problem för honom om de lägger bryggan på hans mark men han vill inte delta i bryggan och han vill ha ersättning både för marken som bryggan tar i anspråk och för den väg som behövs för att fastighetsägarna ska kunna ta sig till bryggan. Han inser även att hans fastighet kommer att stiga i värde på grund av bryggan även fast han inte har någon del i den. Marknadsvärdet utan brygga uppgår till 2 miljoner. Om fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen ökar värdet med 0,3 miljoner på grund av att det medföljer en båtplats samt möjligheten att bada från bryggan. Om fastigheten inte ingår finns fortfarande möjligheten att bada kvar vilken medför en ökning på 0,2 miljoner från de ursprungliga 2 miljonerna.

De andra fastighetsägarna är överens om att de ska vända sig till Lantmäteriet för att säkra rättigheten till deras fastigheter. De vill helst inte betala någon ersättning för marken och deras önskemål är att samtliga fastigheter ska delta, även ägaren till Sjön 1:1. De vill att bryggan ska ner i sjön innan sommaren så det får gärna gå fort. De deltagande fastigheterna har olika marknadsvärde men i genomsnitt kan man se en ökning på 0,2 miljoner på samtliga. Ökningen är inte beroende på vilken rättighet som bryggan säkras med.

Resonemang kring bildandet: Alternativen är avtalsservitut eller gemensamhetsanläggning. Enligt Handbok AL så är det normalt inte av väsentlig betydelse enligt 5 § AL för en fastighet på fastlandet (som kan nås via väg) att ha tillgång till en båtplats genom en gemensamhetsanläggning. Det skulle dock kunna vara av väsentlig betydelse för en öfastighet utan broförbindelse att ha tillgång till båtplats<sup>133</sup>.

Eftersom det inte anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att ha tillgång till båtplats är alltså officialservitut omöjligt att bilda enligt fastighetsbildningslagen. Det finns dock två alternativ kvar att lösa frågan om bryggan. De alternativen är avtalsservitut och gemensamhetsanläggning. Dessa två alternativ finns kvar på grund

<sup>133</sup> Handbok AL (2010) s.47

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

av att fastighetsägaren till Sjön 1:1 går med på att bryggan placeras på hans fastighet. Marken hade inte kunnat tas med tvång då anläggningen inte är av väsentlig betydelse enligt 12 § 1 st AL. Man måste också ta ställning till hur ersättningen ska påverkas av det faktum att fastighetsvärdet på Sjön 1:1 kommer att öka på grund av bryggan. En båtbygga som ligger utanför en hemfridszon är tillgänglig för alla enligt allemansrätten<sup>134</sup> så fastighetsägaren har alltså rätt att utnyttja bryggan för att exempelvis bada. Fastigheten Sjön 1:1 har alltså en klar fördel av att bryggan uppförs. Fastighetsägarna har varit i kontakt med en värderare och det står klart att samtliga fastigheter kommer att öka i värde genom anläggandet av en bygga.

### Avtalsservitut

När avtalsservitutet ska upprättas gäller avtalsslagen. Ett avtal ska upprättas mellan fastighetsägarna där de kommer överens om vad rättigheten ska innefatta. Här kommer de att upprätta ett avtal som resulterar i ett avtalsservitut för vägen och ett för bryggan. Fastighetsägarna är överens så de skriver endast att servitut som avser att ”uppföra samt underhålla båtbygga” och den andra delen av avtalsservitutet lyder ”rätt att ta väg över Sjön 1:1”. Fastighetsägarna går med på att betala 80 000kr till ägaren av Sjön 1:1. De betalar även kostnaden på 375 kr för ett avtalsservitut till inskrivningsmyndigheten. Anledningen till att de går med på att betala så mycket är att de vill ha bryggan i sjön så snabbt som möjligt. Avtalsskostnaderna är försumbara då avtalet upprättades utan problem. När avtalen är undertecknade skickas de in till inskrivningsmyndigheten.

Avtalsservitutet innehåller ingen gemensam förvaltning så ska det regleras ska det ske i ett separat avtal. Det finns möjligheter enligt 1 § 3 p SFL att bilda en samfällighet där man kan reglera förvaltningen av servitut men i detta fall sker inte detta.

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen bildas genom en förrättning hos lantmäterimyndigheten. Det är reglerna i anläggningslagen som är tillämpliga. Det kommer att bildas en gemensamhetsanläggning, som innefattar bryggan och vägen. Kostnaden för denna gemensamhetsanläggning är uppskattad till 40 000kr. I förrättningen bestäms sedan vilken ersättning som ägaren till Sjön 1:1 ska ha. Uträkningen i detta fall resulterade i 50 000kr som ersättning för markens som tas i anspråk. Denna förrättning resulterar i att samtliga fastigheter blir tilldelade samma andelstal då förrättningslantmätaren anser att alla fastigheter har lika stor nytta av anläggningen och att de kommer att bruka den i samma utsträckning. När gemensamhetsanläggningen bildas kommer fastighetsägarna tillsammans med lantmätaren fram till att föreningsförvaltning är lämpligt för dessa typer av anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening där de deltagande fastigheterna ingår.

---

<sup>134</sup> Eva Olsen, naturvårdsenheten o-län, 2011-10-25

### Problem

Efter den tuffa vintern är vägen ner till bryggen helt förstörd. Det kommer att krävas underhållsarbete för att få vägen i ursprungligt skick igen. Alla som utnyttjar vägen är dock inte överens om att vägen behöver renoveras utan de anser att det räcker om man kan gå på vägen ner till bryggan. Fastighetsägarna tycker även att om underhåll ska ske så ska ägaren till Sjön 1:1 vara med och betala för den går på hans mark.

Avtalsservitut: Här gäller det för fastighetsägarna att komma överens om att de ska ordna vägen. Det finns inga riktlinjer för hur konflikten ska lösas och eftersom de skyndade igenom avtalsskrivandet finns det ingen hjälp där att hämta varken angående vilket skick vägen förväntas hålla och hur ofta underhållsarbete ska ske. De lösningar som finns på detta problem är antingen att de ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning för att få egna verktyg att lösa problemen med eller att de på någon sätt enas om underhållet. Ägaren till Sjön 1:1 ska inte vara med och betala något för vägen. Avtalet säger att han inte ska ha något att göra med vägen och det ingår inte i hans skyldigheter som tjänande fastighet i ett servitutsförhållande att bidra i detta fall.

Gemensamhetsanläggning: I anläggningsbeslutet finns det ett andelstal för varje fastighet som gör att kostnadsfördelningen redan är avgjord. I detta fall har alla samma tal. När samfällighetsföreningen bildades antogs stadgar som kan vara till hjälp vid beslutsfattandet. Om de inte kan enas om underhållsfrågan sker en omröstning som förhoppningsvis löser problemet. Om inte så kan en medlem anlita en syssloman som utför underhållsåtgärderna. När det gäller ägaren till Sjön 1:1 är det så att han inte ska vara med och betala något. Han är inte med i gemensamhetsanläggningen. De skulle kunna försöka att få honom tvångsansluten men i detta fall är det inte möjligt då brygga på fastlandet inte anses vara av väsentlig betydelse för fastigheten.

### Sammanfattning

Fall ett skulle från början visa skillnaden mellan officialservitut och gemensamhetsanläggning men eftersom det visade sig att bryggan inte var av väsentlig betydelse fick den upplåtas med avtalsservitut. Principen är samma men priset skiljer. Officialservitutet skulle kosta cirka 20 000kr jämfört med avtalsservitutets kostnad på 375 kr i inskrivningsavgift. Det skulle även kunna ha blivit skillnad i bestämmandet av ersättning, vinstfördelning ska dock skildra en frivillig upplåtelse men i praktiken kan det skilja ändå.

Man kan sammanfatta skillnaden mellan avtalsservitut och gemensamhetsanläggning i att servitutet har sina fördelar i det mindre komplicerade bildandet och det lägre priset. Servitut reglerar dock inte samspelet mellan fastigheterna vilket är problematiskt i detta fall. Gemensamhetsanläggning är att föredra vid anläggningar där problem kan uppstå och man behöver hitta lösningar på ett relativt lätt sätt. Priset är betydligt mycket högre för att bilda en gemensamhetsanläggning, när man väljer den billigare varianten i form av servitut finns alltid risken att man senare måste upphäva servitutet för att bilda en gemensamhetsanläggning. Om det rör sig om ett avtalsservitut är dock den kostnaden oväsentlig. För ägaren till Sjön 1:1 är det bara

ersättningen som skiljer sig mellan rättigheterna då han inte är inblandad på annat sätt än som ursprunglig markägare.

### **Fall 2 Avtalsservitut eller ledningsrätt**

Ett elbolag ska dra fram en ny starkströmsledning mellan två anläggningar som de äger. Ledningen ingår i ett elektriskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Den aktuella sträckan är 5 kilometer lång och en utredning har redan gjorts vilken sträckning som är den bästa. Ledningen kommer att korsa 45 fastigheter som mestadels är skogsbruk- men även jordbruksfastigheter. Området omfattas inte av detaljplan och den försvårar heller inte framtida planläggning. Elbolaget är nybildat och det saknar rutin i dessa frågor, de vet dock att det är antingen avtalsservitut eller ledningsrätt som gäller för att säkra rätten till ledningen. Ledningen som ska anläggas är luftburen.

Ledningshavaren är endast intresserad av att få till den billigaste lösningen för att dra fram ledningen. De är också intresserade av att ledningen ska komma på plats snabbt. Fastighetsägarna är inte glada över att ledningen ska dras framöver deras marker men de är överens om att intrånget inte är så stort att de ska kämpa för att få ledningen flyttad. Deras mål är att få så mycket ersättning som möjligt för marken som ledningen tar i anspråk. Om träd behöver fällas vid ledningens uppförande eller vid underhåll vill de behålla träden.

#### Resonemang kring bildandet

Rätten att anlägga ledningen på den aktuella sträckan kan säkras genom antingen ledningsrätt eller avtalsservitut. Ledningsrätten skapas genom lantmäteriförrättning där lantmätaren använder sig av ledningsrättslagen där det finns regler och riktlinjer för hur frågor kring en ledning ska hanteras på bästa sätt. Förrättningen grundas här på en överenskommelse där allt utom ersättning är bestämt. Ledningsrättslagen är en relativt snäv lagstiftning som på så sätt tar upp specifika frågor kring ledningar. Avtalsservitut är friare då det är upp till varje fastighetsägare att förhandla om rättigheten. Vid uppförandet av själva avtalet gäller avtalslagen och reglerna kring avtalsservitutet finns i jordabalken. Servitut är ett brett begrepp som kan innefatta såväl vägar som bryggor. Ledningsrätten kostar betydligt mer än servitutet. I rättigheten ska det även ingå rätten att utnyttja vissa befintliga vägar samt eventuellt uppföra ytterligare vägar för att kunna anlägga och underhålla ledningen. Ledningshavaren måste ta ställning till ifall fördelarna med ledningsrätten väger tyngre än det högre priset som det kostar.

#### Avtalsservitut

Vid avtalsservitut måste ledningshavaren bevaka sin rätt för att den inte ska försvinna vid förändringar i fastighetsindelningen. För att den ska gälla efter ägobyte eller förrättning ska den skrivas in, detta göra till en kostnad av 375 kr per avtal. Kostnaden till inskrivningsmyndigheten är inte den enda som avtalsservitutet bidrar med. De kostnader som tillkommer är förhandlingskostnader samt avtalsskrivning och bevakning av rättigheterna i samband med eventuella lantmäteriförrättningar. Alla dessa kostnader är svåra att uppskatta då de varierar mycket beroende på

omständigheterna. Rättigheten kostar även pengar för fastighetsägarna då det kostar extra att göra en utredning av rättigheten vid förrättningar som berör fastigheten men inte ledningen. Om man uppskattar kostnaden så rör det sig om en timme extra per förrättning som kostar 1550 kr. I detta fall har ledningshavaren varit duktig vid förhandlingarna och kommit överens med alla fastighetsägare. De kom alltså överens om ersättningen som var en viktig fråga för fastighetsägarna. Servitutsformuleringen för servitutet lyder: rätt att anlägga, underhålla och förnya en elledning. Sträckning enligt kartan. Ledningshavaren har även rätt att tag väg över fastigheterna fram till allmän väg. Området som avtalsservitutet avser är 40 meter brett. Det innefattar alltså endast skogsgatan i bild 2 nedan. Ledningshavaren har rätt att träsäkra vart femte år.

### Ledningsrätt

Bildandet av ledningsrätten sker genom en förrättning. Ledningsrätt är en så kallad officialrättighet som finns kvar i fastigheten utan att ledningshavaren behöver lägga ner resurser för att behålla den. Lantmäterimyndigheten förordnar i förrättningen att ledningshavaren har rätt till andrahandsupplåtelse inom området<sup>135</sup>. Denna rättighet till andrahandsupplåtelse kan påverka ersättningen vilket fastighetsägarna är intresserade av<sup>136</sup>. Kostnaden för en ledningsrätt är svår att avgöra på grund av att det oftast inte ges ett fast pris utan lantmäteriet tar betalt efter antal timmar som läggs ner. Timkostanden är 1250 kr eller om det rör sig om en person med expertkompetens 1550 kr<sup>137</sup>. Man kan i alla fall säga säkert att kostnaden för ledningsrätten kommer att bli betydligt dyrare än avtalsservitutet. När det gäller ersättningen finns möjlighet för fastighetsägarna att komma överens själva men om inte så bestäms ersättningen i förrättningen enligt 4 kap 1 § 2 st ExL. Fastighetsägaren ska utöver marknadsvärdesminskningen även erhålla 25 % av marknadsvärdet som adderas till ersättningen om hela fastigheten inlöses. För att värdera används ortsprismetoden i den utsträckning det finns tillfredställande material. I förrättningen finns ett ledningsbeslut som innehåller de viktigaste sakerna gällande ledningen. Vad som ingår i ledningsbeslutet framgår i stycke 4.5 *Ledningsbeslut* ovan. I detta ledningsbeslut är området som ledningen ska ta i anspråk definierat samt de vägområden som ledningshavaren får utnyttja. Det står även att ledningshavaren får ta ett större område i anspråk vid uppförandet av ledningen. I ledningsbeslutet bestäms vad som gäller för ledningsrättshavaren i de olika områdena inom ledningsgatan.

### Problem 1

När ledningen är uppförd och allt fungerar fint får ledningshavaren ett erbjudande från ett företag om att de vill utnyttja den befintliga ledningsanordningen till ytterligare en ledning. Att lägga in ytterligare en ledning medför stora intäkter så de är mycket intresserade. De är dock inte säkra på om de får göra det med den rättigheten som de har idag eller om de måste förhandla igen.

Avtalsservitut: Ledningshavaren har inte automatiskt någon rätt att göra en andrahandsupplåtelse inom ledningsområdet. Det som ledningshavaren kan göra i

---

<sup>135</sup> 11a § LL

<sup>136</sup> Handbok LL (2010) s. 52

<sup>137</sup> Inger Magnusson (2011)



detta läge är att förhandla med fastighetsägarna till de tjänande fastigheterna. Om det inte går att komma överens finns alltid alternativet att bilda en ledningsrätt i detta skede för ledningen om det är lönsamt. Det är dock en tidskrävande och dyr process som ledningshavaren helst vill undvika. Vid en ombildning av avtalsservitutet till ledningsrätt finns det en möjlighet att förrättningen sker i en förenklad variant<sup>138</sup>. Fastighetsägarna bör inte få ytterligare ersättning på grund av detta då området redan är taget för ledningen. Men om ledningshavaren är intresserad av att komma till en överenskommelse utan att behöva gå igenom en förrättning kan kanske en ersättning göra att fastighetsägarna kommer överens. Om fastighetsägarna hade tagit med andrahandsupplåtelse i avtalet hade de fått dra fram ytterligare en ledning. I detta fall väljer ledningshavaren att erbjuda fastighetsägarna en årlig ersättning för varje år som den extra ledningen dras över deras fastigheter. Denna lösning är samtliga fastighetsägare nöjda med.

Ledningsrätt: Eftersom lantmäterimyndigheten förordnade i förrättningen att andrahandsupplåtelse är tillåtet är det inga problem för ledningshavaren att dra fram ytterligare ledningar inom utrymmet. Det spelar ingen roll om ledningshavaren lägger ledningen för eget bruk eller om det är någon utomstående som betalar för att utnyttja ledningsområdet för ytterligare en ledning. Om tillåtelsen för andrahandsupplåtelse inte varit med i förrättningen hade ledningshavaren inte haft rätt att lägga ytterligare en ledning men möjligheten att förhandla om det eller begära en ny förrättning hade funnits kvar<sup>139</sup>.

### Problem 2

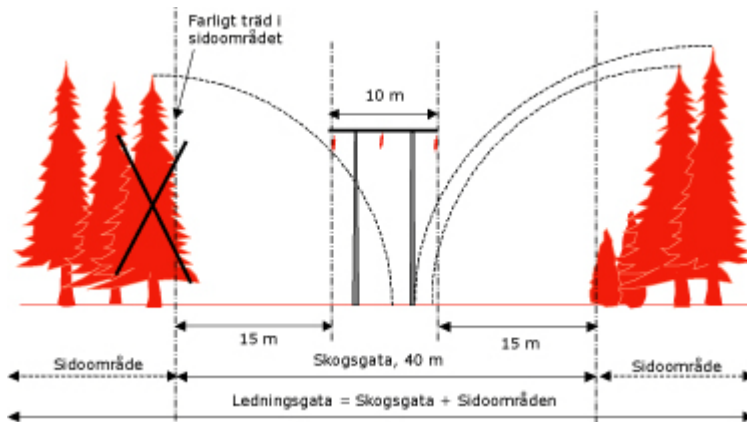
Efter en tuff vinter har flera etapper på ledningen skadats av fallande träd. Ledningen har inte gått sönder helt men nu till våren måste ledningen underhållas och träd som står för nära måste fällas för att undvika framtida skador. Trädsäkring ska enligt planeringen ske var femte år men den hårda vintern gjorde att man bestämde sig för att fälla höga träd inom sidoområdet för att förhindra samma förstörelse som inträffade i andra delar av landet under vintern. De träd som ledningshavaren vill fälla ligger alltså inom ledningsgatan men utanför skogsgatan. (se bild 2). Både i ledningsrättsfallet och vid avtalsservitutet är det bestämt att fällda träd ska tas omhand av ledningshavaren med ersättning ska utgå till fastighetsägaren vars mark där trädet stod.

---

<sup>138</sup> 16 § LL

<sup>139</sup> 13d § LL

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt



**FIGUR 2 TRÄDSÄKRING**

Avtalsservitut: Här får de kolla avtalet mellan fastigheterna för att se hur underhållsfrågan regleras. Ledningshavaren ska ha rätt att göra underhåll på sin ledning men hur detta ska ske borde de ha förhandlat om när avtalsservitutet bildades. Det enda som står i avtalet är att ledningshavaren har rätt att underhålla ledningen. Om man angett i avtalet vad som begreppet underhåll innebär och vilka befogenheter som ledningshavaren har hade avtalet varit till en större hjälp. Träden som ledningshavaren vill fälla står i sidoområdet där det enligt avtalet endast ska träsäkras var femte år. Detta område innefattas alltså inte i avtalsservitutets område där underhåll får ske löpande. För att lösa detta måste ytterligare avtal ske mellan ledningshavaren och de berörda fastighetsägarna. Det som förmodligen kommer att krävas är att ledningshavaren betalar för att få fälla träden.

Ledningsrätt: När ledningsrätten bildas tar förrättningslantmätaren ställning till frågor som rör underhåll. De problem som har uppstått här ställer inte till några problem och några nya kostnader uppstår inte för ledningshavaren som har med fastighetsägarna att göra.

### Sammanfattning

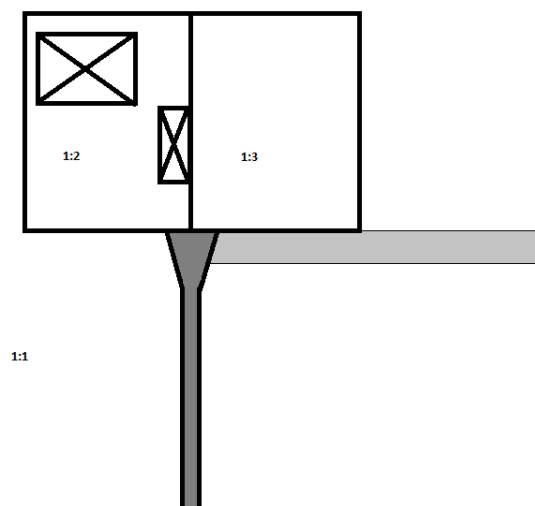
Lagstiftningen för ledningsrätt är tydlig och stark men den gynnar ledningshavaren mer än fastighetsägaren. En fördel för markägaren är dock att ledningsrätten tydligt anger rättigheter och skyldigheter i förhållandet till ledningshavaren<sup>140</sup>. Ledningsrättslagen reglerar de problem som vanligtvis uppstår kring ledningar. Fördelarna är tydliga men priset är högt jämfört med avtalsservitut och förrättningen tar tid. Många bolag försöker avtala först för att få en billig lösning och går inte det så använder de ledningsrätten för att tvångsmässigt kunna anlägga ledningen. De flesta företagen verkar dock vilja komma överens för att skapa ett gott ryckte. Det leder dock till onödiga kostnader att först försöka förhandla och sedan använda ledningsrätten som en sista utväg. Som fastighetsägare kan man få mer ersättning för sin mark om ledningshavaren vill undvika expropriation enligt expropriationslagen vid bildandet av en ledningsrätt. Ledningshavaren kan även i vissa fall vara beredd att

<sup>140</sup> Ledningsrätt – en framtidssäker och kostnadseffektiv lösning s.1 (Lantmäteriet)

betala extra ersättning för att slippa en tidskrävande förrättning eller för att behålla sitt goda rykte. Vid avtalsservitut hänger mycket på hur väldefinierat avtalet är som man ingår. Om aktörerna är rutinerade vet de vad som bör vara med i ett avtal och risken att missa saker minskar. Magnus Myren från vattenfall berättar att deras avtal arbetats fram under hundra år. En stor nackdel med avtalsservitutet är att ledningshavaren måste bevaka sin rätt på ett annat sätt än vid ledningsrätten. Denna bevakning är tidskrävande och om något missas kan det få konsekvenser. De exempel som problem 2 visar på är vanliga då inte alla är bekanta med vad alla begrepp innefattar så som ledningsgata och vad som ingår om det endast står rätt till underhåll i avtalet. Om de som ingår avtalet är kunniga och vet vad som ska tas med kan dock dessa fel undvikas men fallstudien är till för att visa hur det kan bli om man väljer en rättighet och sedan inte vet vad den innebär. En fördel med avtalsservitut visas i problem 1 där möjligheten till årlig ersättning utnyttjas. Denna möjlighet finns inte för en ledningsrätt.

### Fall 3 Officialservitut eller gemensamhetsanläggning

Ute på landsbygden ligger en småhusfastighet (se figur 3). Nu ska fastighetsägaren stycka av ytterligare en småhusfastighet så att det ligger två stycken bredvid varandra. Dessa två fastigheter kommer att utnyttja samma väg för att komma ut till allmän väg. Vägen anlades när den första fastigheten styckades av och denne har servitut på vägen. Ägaren till stamfastigheten utnyttjar även han vägen ibland för att kunna ta sig ut på sina marker. Frågan som de inblandade fastigheterna ska ta ställning till är om även den nybildade fastigheten ska få servitut på vägen eller om det ska bildas en gemensamhetsanläggning.



**FIGUR 3 OFFICIALSERVITUT ELLER GEMENSAMHETSANLÄGGNING**

Stamfastighetens ägare var den person som tog initiativ till avstyckningen. Han vill dock inte ha några framtida skyldigheter vad gäller vägen, hans plan är att de andra fastigheterna ska vara så beroende av vägen att de sköter drift och underhåll medans

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

han slipper. Han har alltså tänkt utnyttja vägen ibland för att kunna ta sig igenom sin fastighet men det är inget som har säger till de andra fastighetsägarna.

Den ursprungliga fastighetsägaren är nöjd med hur frågorna kring vägen fungerat fram tills idag. Han har själv stått för kostnaderna och han har inte upplevt att ägaren till stamfastigheten har brukat vägen i så stor utsträckning att det bidrar mycket till slitaget. Han vill dock ha betalt av den nya fastighetsägaren som ska utnyttja vägen eftersom han anser att han lagt ner mycket pengar för att få vägen i bra skick. Ägaren till den ursprungliga fastigheten vill att alla som utnyttjar vägen att alla ska bidra med lika stor kostnad.

Den nya fastighetsägaren är inte så insatt i frågan kring vägen men han vill ha en så billig lösning som möjligt. Han tycker sig redan ha sett att den befintliga fastighetsägaren använder vägen mer än vad som är vanligt då han fått varor levererade till sin fastighet med en stor lastbil vid ett flertal gånger. Garaget används tydligen som lager.

### Resonemang kring bildandet

Alternativen är officialservitut eller gemensamhetsanläggning. Eftersom det ska ske en avstyckning kan antingen servitutet eller gemensamhetsanläggning bildas i samma förrättning vilket gör att det blir lite billigare än om rättigheten skulle bildas som enda åtgärd i förrättningen. Hur man väljer att konstruera servitutet är upp till förrättningslantmätaren. Problemet med att lösa vägfrågan med servitut är dels att fastighetsägaren till stamfastigheten använder vägen och han vill inte vara med och betala underhåll för vägen. Ägaren till stamfastigheten kan inte åläggas skyldigheter att betala driftkostnader i servitutsfallet då tjänande fastighet inte kan åläggas skyldigheter att bidra till driften. Ett annat problem är ifall den ena fastighetsägaren använder sin fastighet som lager till sitt företag.

### Officialservitut

Om vägfrågan ska lösas med servitut kan servitutet för den ursprungliga fastigheten antingen upplösas eller finnas kvar. Om man väljer att upphäva servitutet så kan man sedan bilda antingen två nya eller ett större servitut som innefattar båda fastigheterna. I detta fall väljer lantmätaren att upphäva det gamla servitutet och bilda två nya servitut som innebär att fastigheterna har rätt att utnyttja vägen samt att underhålla den. Kostanden för endast dessa servitut blir cirka 10 000 kr men om servituten hade bildats utan avstyckningen hade det blivit cirka 20 000 kr. Det blir inte fråga om någon ytterligare ersättning till fastighetsägaren till den tjänande fastigheten då marken redan är ianspråktagen och den ökade belastningen är oväsentlig. Att fastighetsägaren till den tjänande fastigheten utnyttjar vägen kan man inte styra genom servitutsbildningen då en fastighet inte kan vara både härskande och tjänande fastighet i ett servitutsförhållande. Båda fastigheterna får här samma typ av servitut eftersom båda är avstyckade för att utgöra boende för en till två familjer. Det faktum att den ena fastighetsägaren utnyttjar garaget som lager tas ingen hänsyn vid bildandet. När man löser vägfrågan med servitut kvarstår flera frågetecken som fastighetsägarna får lösa sinsemellan med olika överenskommelser. Kostnaden för

servitutet fördelas lika mellan de ingående fastigheterna. Ägaren till den tjänande fastigheten behöver inte betala något. Ägaren till den ursprungliga fastigheten ska dock få ersättning för att ytterligare en fastighet ska utnyttja vägen som han anlagt. Vägen är fastighetstillbehör till härskande fastighet och ersättning sker enligt 5 kap. 12 § FBL. Dessa moment sker alla inom avstyckningen där servitut kan bildas.

#### Gemensamhetsanläggning

Problemet med vägfrågan kan lösas med en gemensamhetsanläggning. Först måste servitutet som den ursprungliga fastigheten har på vägen upphävas. Detta görs i samma förrättning som avstyckningen. De båda fastigheterna som ligger vid vägens ände ska vara med i anläggningen men även ägaren till den fastigheten som vägen är belägen på kan ingå om det anses vara av väsentlig betydelse att delta. Om han som i detta fall använder vägen för att ta sig ut på sina marker bör han anslutas till anläggningen då tillgänglighet till fastigheten är viktigt. Även gemensamhetsanläggningen kan bildas i samma förrättning som avstyckningen, kostnaden för gemensamhetsanläggningen är cirka 30 000kr. Någon ersättning till markägaren blir det inte då marken redan är ianspråktagen. I förrättningen ger förrättningslantmätaren styrelsen till samfällighetsföreningen som ska bildas möjlighet att i framtiden ändra andelstalen för fastigheterna<sup>141</sup>. När andelstalen ska fördelas i förrättningen tar lantmätaren beslutet att garaget som används som lager bidrar med så mycket extratrafik att den fastigheten ska ha ett högre andelstal. Andelstalen räknas ut med hjälp av tonkilometersmetoden. Stamfastigheten får något lägre andelstal än de två andra fastigheterna då marken innanför de avstyckade fastigheterna inte brukas i så stor utsträckning att han behöver färdas på vägen kontinuerligt. En gemensamhetsanläggning löser de problemen som finns vid bildandet på ett sätt som samtliga fastigheter kan acceptera. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningen fördelas efter andelstalen.

#### Problem

Fastighetsägaren till stamfastigheten bestämmer sig för att börja bruka marken som ligger innanför de två fastigheterna i en större utsträckning. För att kunna bruka marken behöver han utnyttja vägen i en mycket större utsträckning än tidigare. Vägens standard är hög nog för att kunna köra med de jordbruksmaskiner som fastighetsägaren avser att bruka. Den ändrade användningen av fastighetsägaren kommer att resultera i ökade driftkostnader.

Servitut: Själva servitutet reglerar inte de problem som uppstår här. Drift och underhåll är inget som servitut styr utan det är de separata överenskommelserna som reglerar dessa kostnader. Men de två fastigheterna som har servitut får avtala med fastighetsägaren till den tjänande fastigheten så att denna tar på sig en stor del av drift och underhållskostnaderna. Om han inte är medgörlig kan de ansöka om en gemensamhetsanläggning. Detta kan möjligtvis göra att han går med på överenskommelsen för att slippa förrättningskostnaderna. Fastighetsägaren är medveten om att vid en förrättning kommer han att få ta en stor del av kostanden.

---

<sup>141</sup> 24a § AL

**Gemensamhetsanläggning:** Alla fastigheter som är inblandade i frågan deltar redan i gemensamhetsanläggningen och styrelsen har fått befogenheter att ändra andelstalen så dessa frågor kan lösas utan inblandning av lantmäteriet. I förrättningsakten finns riktlinjer för hur andelstalen räknats ut och dessa kan styrelsen använda när de ska räkna ut det nya andelstalet. Om styrelsen inte hade haft befogenheter att ändra andelstalen hade de fått begära en ny förrättning eller eventuellt komma överens om en inofficiell ändring av andelstalen. En sådan ändring gäller inte mot nya ägare.

#### Sammanfattning

Servitut är en billigare rättighet än gemensamhetsanläggningar men den ställer högre krav på enighet hos de ingående fastigheterna. Vid gemensamhetsanläggningar finns det verktyg för att lösa konflikter och en gemensamhetsanläggning reglerar drift och underhåll på ett sätt som minskar risken att oenighet uppstår. Servitut reglerar inte samspelet mellan fastigheter på samma sätt som bestämmelserna kring gemensamhetsanläggning.

När en gemensamhetsanläggning bildas diskuterar förmodligen de ingående fastigheterna om någon fastighetsägare tidigare har investerat pengar i den anläggningen som ska bli gemensam. De kan då komma överens om ersättning. När ett officialservitut bildas kan den frågan hamna i skymundan om ingen för den på tal, ägaren till fastigheten som gjort investeringarna har rätt till ersättning enligt 5 kap. 12 § FBL.

## 10 Diskussion

Om man jämför officialservitut och avtalsservitut kan man se att de inblandade fastighetsägarna avtalar relativt utförligt mellan varandra vid avtalsservitut för de inser att om frågorna ska kunna lösas i framtiden så är det upp till dem att avtala om det. Om det rör sig om ett officialservitut tror de flesta av fastighetsägarna att lantmätaren sköter all reglering som behövs för att servitutet ska fungera. Och de tror även att om det skulle dyka upp problem i framtiden så är det bara att vända sig till lantmätaren som har svar på allt som rör deras servitut. Detta är reflektioner som gjorts av de tillfrågade lantmäterierna. I dessa fall är det viktigt att lantmätaren är tydlig vid bildandet så fastighetsägarna vet vad som förväntas av dem vid det framtida brukandet och underhållet av officialservitutet.

Vid officialservitut saknas det verktyg som reglerar samspelet mellan fastigheterna. Det är upp till fastighetsägarna att lösa vissa frågor och detta görs på olika vis. Ett sätt att öka kommunikationen mellan fastighetsägarna skulle kunna vara att införa en årlig avgift för officialservitut som antingen betalas till ett gemensamt konto eller till någon av de inblandade fastighetsägarna. En sådan ersättning kan inte bildas i dagens FBL men den skulle förmodligen öka kommunikationen och få en bra effekt vad gäller samspelet mellan fastigheterna i servitutsförhållandet. Denna lösning ger dock upphov till administrativa kostnader. Ett problem med officialservitut är att ägarna till de härskande fastigheterna ofta tror att ägaren till den tjänande fastigheten ska betala underhållet och så är inte fallet om han inte utnyttjar anläggningen och även om han utnyttjar den ska han inte stå för hela underhållet. Även detta missförstånd skulle undvikas med en årlig betalning då det framgår tydligt att ägaren till den tjänande fastigheten inte är med och betalar och alltså utnyttjar han inte anläggningen. Det finns som framgår i rapporten möjlighet att ta ut en årlig avgift för officialservitut enligt 49§ AL men det gäller bara vid befintlig väg där ersättningen ska spegla en slitageersättning. Detta är en bra lösning men ett problem är att det inte finns möjlighet att kombinera den årliga ersättningen med någon form av startersättning vid bildandet som kan spegla de kostnader som redan är investerade i vägen. Det är alltså antingen årsavgift eller engångsersättning. När ersättningen ska bestämmas vid ett avtalsservitut är det fritt att avtala om hur den ska erläggas. Möjligheten att kunna avgöra ersättningen själva gör att chansen att man bestämmer ersättningen korrekt ökar. Vid engångsersättning finns alltid risken att man inte kommer fram till ett korrekt ersättningsbelopp. De förrättningslantmätarna som deltog i intervjun föredrog dock engångsbelopp då det ger en större säkerhet till panthavare.

Som fastighetsägaren är det viktigt att man är införstådd vid bildandet vad de olika rättigheterna innebär och vad som skiljer dem åt. De tillfrågade lantmäterna påpekar att många som ansöker om servitut inte vet vad en gemensamhetsanläggning är och vilka möjligheter som den medför. Ett sätt att få folk mer kunniga inom dessa frågor är om lantmäteriet erbjuder en sammanställning på rättigheterna där de kan bilda sig en uppfattning om vad just deras fastighet skulle behöva för typ av rättighet. Lantmäterna i Skövde berättar att de vid bildande av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter låter boken Samfälligheter av Tommy Österberg följa med

förrättningen som gåva för att öka kunskapen. Detta är en bra lösning som skulle kunna användas även för servitut och ledningsrätt. Vid ledningsrätt kan det dock röra sig om många böcker om alla drabbade fastigheter ska få en egen men kostnaden kan kanske vara försvarbar om problem minskar. Det är dock möjligt att en broschyr är en bättre lösning i ledningsrättsfallen eftersom det blir billigare och chansen att fastighetsägarna tar till sig materialet är större om de slipper läsa en hel bok. I broschyren bör det finnas hänvisningar till böcker för de som vill läsa mer. Boken eller broschyren blir ingen stor extrakostnad i mindre förrättningar och det skulle fungera som en slags manual för rättigheten.

Det framgår genom intervjuer och lagtext att den enskilda fastighetsägaren har en svag ställning vid upplåtande av ledningsrätt. Det är en expropriativ lagstiftning som är till för att allmänna intressen ska säkras på bekostnad av fastighetsägarens äganderätt. Det var ett naturligt steg att gå när ledningsrätten upprättades men frågan är om den kommersiella utvecklingen gör att det inte längre är nödvändigt att möjligheten finns att ta mark med tvång för ledningar. Elbolagen har stor nytta av att de har möjligheten att ta till ledningsrätt om de inte kan komma fram till en överenskommelse när det gäller avtalsservitutet.

Den enskilda fastighetsägaren har även lite att säga till om angående sträckningen av ledningen. Det är självklart en stor process att ändra sträckningen då en liten ändring medför att väldigt många fastigheter blir drabbade. Den sträckningen som bestäms i en ledningsrätt ska innebära så liten olägenhet som möjligt totalt sett, detta kan innebära att någon fastighet blir så hårt drabbad att inlösen blir följden. Detta kan vara ett bättre alternativ än att flera fastigheter blir drabbade av en mindre störning. Som enskild fastighetsägare får man i detta fall ersättning för marknadsvärdet samt en extra ersättning på 25 % av marknadsvärdet. Sträckningen av ledningen påverkas även av koncessionsbeslut och detaljplaner vilket gör att fastighetsägaren har än mindre chans att påverka ledningens sträckning. De möjligheterna som finns att påverka är på sammanträden och samråd samt när eventuell detaljplan antas. Chansen att påverka är alltså liten men den finns vid dessa tillfällen.

Ett argument som användes av elbolagen när de ställdes inför frågan vad det var för fördelar med ledningsrätt var att de slapp att bevaka sina rättigheter vid fastighetsregleringar som de tjänande fastigheterna genomgår. Det är alltså bättre för elbolaget med ledningsrätt när en fastighet som är belastad av en ledning genomgår fastighetsreglering men frågan är hur fastighetsägaren påverkas. Enligt de intervjuade lantmätarna kan priset bli högre på förrättningen om en fastighet är belastad med antingen ett avtalsservitut eller ledningsrätt om det uppstår extraarbete. Även om ledningsrätten inte är inblandad i förrättningen så måste lantmätaren ändå göra en undersökning för att göra en riktig bedömning. Fördelen med ledningsrätten är att det i regel finns en karta som visar ifall ledningen sträcker sig över det berörda området. Om ledningen inte är inblandad är tidsåtgången liten och kostanden orelevanta. Om det är ett avtalsservitut är det lite svårare att hitta om ledningen berörs då lantmäteriet inte har tillgång till kartor över ledningarna. I dessa fall kan det ta extra tid som debiteras till fastighetsägaren. Enligt EON upprättas kartor vid nybildning av avtalsservitut men dessa måste lantmätaren beställa speciellt för att få tillgång till.



Utgångspunkten är att fastighetsägaren inte ska drabbas ekonomiskt men om en större fastighet som är belastad av en eller flera ledningsrätter eller avtalsservitut går igenom ett flertal fastighetsbildningar så kommer den kostnad som ägaren tvingas betala extra bli relativt stor. Kostnaden uppstår genom att lantmätaren tvingas lägga ner extra timmar på förrättningen för att handskas med ledningsrätter och avtalsservitut. Ett sätt att lösa detta är att ledningshavaren åläggs att betala en viss del i förrättningen som ska täcka extrakostnaden för ledningen men detta är inte möjligt att göra med dagens lagstiftning. Det är också svårt att uppskatta om extrakostnad uppstår samt hur stor den är. En möjlighet som underlättar för förrättningslantmätaren är om tillgången till kartorna från avtalsservituten ökade så tidsåtgången blir mindre och kostanden därmed lägre för fastighetsägaren. Men ska man sammanfatta frågan är det ingen större skillnad på extrakostnader för fastighetsägaren vare sig ledningen är upplåten med ledningsrätt eller avtalsservitut.

De intervjuade personerna på elbolagen säger båda att tidsåtgången är en väsentlig anledning till att de inte föredrar ledningsrätt framför avtalsservitut. Även fastighetsägare tyckts föredra avtalsservitut på grund av möjligheten att förhandla själva utan att tvångsmöjligheten är så påträngande. Dock finns alltid ledningsrätten i bakgrunden som en möjlighet ifall ingen överenskommelse kan nås. Men tanke på den långa tidsåtgången kan en fastighetsägare fördröja skapandet av ledningen genom att gå igenom förrättningen som skapar ledningsrätten. Detta hjälper inte fastighetsägaren att undkomma ledningen men det fördröjer den i alla fall en aning. Både Eon och Vattenfall har kommit med skräckexempel där ledningsrätter har tagit över 10 år att skapa, detta mycket på grund av att det saknas kunniga lantmätare enligt företagen. Sammanfattningsvis är rättigheterna inte så olika för fastighetsägarna men den starka ställningen vid förhandlingarna inför ett avtalsservitut är fördelaktiga då det medför en större möjlighet att påverka än vid ledningsrätt då den möjligheten begränsas till att man kan påverka men samma ändamål måste uppfyllas och det är inte lätt att komma fram till en sådan lösning som gynnar alla fastigheter. Möjligheten för fastighetsägaren att få ersättning på annat vis än vid ett engångsbelopp är också en stor fördel vid avtalsservitut.

För fastighetsägarna skiljer sig möjligheten att påverka rättigheterna mycket mellan de olika rättighetstyperna. För en fastighetsägare kan detta vara den viktigaste frågan då möjligheten att minimera intrånget är önskvärt. Ledningsrätten ger fastighetsägaren liten möjlighet att påverka vilket medför att fastighetsägaren kan känna sig hjälplös när lantmätaren fattar beslut om ledningsrätt. Alternativet till ledningsrätten är mycket mer tilltalande för fastighetsägaren då inflytandet är stort. Eftersom ledningen inte blir utförd utan en överenskommelse är ställningen stark hos fastighetsägaren. Det gäller dock att fastighetsägaren samarbetar för risken att ledningshavaren lämnar in en ansökan om ledningsrätt finns alltid om alla förutsättningarna finns. Vid officialservitut och gemensamhetsanläggning finns möjligheten att påverka vid sammanträde och samråd. Om det inte går att samsas finns tvångsmöjligheten som gör att fastighetsägarens ställning försvagas. Vid officialservitut finns dock inte risken att fastigheten blir inlöst om belastningen blir för stor utan då blir officialservitutet inte bildat. Frågan är då hur man ska göra för att

## Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

fastighetsägaren ska få så mycket inflytande som möjligt? Detta är något som bör eftersträvas då det medför att fastighetsägarna blir nöjdare. En lösning kan vara att ersättningen alltid ökar om tvång används. En sådan ökning ökar incitamentet att komma överens. Kanske ska man sträva efter att göra avtalsservitut förmånligare så det används i en större utsträckning då en överenskommelse är den ultimata lösningen på frågorna.

I fastighetsregistret framgår vilka rättigheter som varje fastighet är berörd av. Det visas olika information beroende på vilken typ av rättighet det är. Vid officialservitut, ledningsrätt och avtalsservitut (om det är inskrivet) kan man utläsa om fastigheten är tjänande eller härskande fastighet samt ändamålet för rättigheten. För officialservitut och ledningsrätt finns det även en länk till akten där rättigheten skapades. För gemensamhetsanläggningen anges namnet och i vissa fall andelstalet, det finns även en länk till gemensamhetsanläggningens egna sida där mer fakta finns. På denna sida framgår vilka fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen och hur den förvaltas. Där finns det även en länk till akten där gemensamhetsanläggningen skapades. Fastighetsregistret är alltså ett bra verktyg för fastighetsägaren att kontrollera vilka rättigheter som berör fastigheten, det är en bra startpunkt att använda om man vill veta mer om vad som gäller angående respektive rättighet man berörs av. En åtgärd som hade kunnat förbättra fastighetsregistret hade varit om man kunde komma vidare till avtalen som avtalsservituten baseras på. Ytterligare en sak hade varit om rättigheterna fanns sammanfattade i registret då vissa förrättningsakter kan vara svåra att förstå för en fastighetsägare. Exempelvis akterna där ledningsrätter skapas är ofta väldigt stora. I samtliga fall där det finns en länk till förrättningsakten där rättigheten skapades kan man läsa mer i beskrivningen. Det finns även en karta som visar vart rättigheten är belägen.

## 11 Referenser

### 11.1 Tryckta källor

Ekbäck Peter 2007: *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar- Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter, KTH Stockholm*

Ekbäck Peter 2009: *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning – Om fastighetsbildningslagen m.m, KTH Stockholm.*

Hellström Gunilla 2010: *Ta tillfället i akt – aktualisera gamla förrättningar, Bulletin nr1*

Julstad Barbro 2005: *Fastighetsindelning och markanvändning, uppl. 3, Norstedts Juridik AB*

Nilsson Leif I, Sjödin Eije 2003: *Servitut – En handbok, uppl. 2, Norstedts Juridik AB*

Sjödin Eije, Ekbäck Peter, Kalbro Thomas, Norell Leif 2007: *Markåtkomst och ersättning – För bebyggelse och infrastruktur, uppl. 2, Nordstedts Juridik AB*

Österberg Tommy 2010: *Samfälligheter – Handbok för samfälligheter, uppl. 10, Norstedts Juridik AB*

Lantmäteriet 2010: *Ledningsrätt – en framtidssäker och kostnadseffektiv lösning*

### 11.2 Mailkorrespondens

Alestam Ulf 2011

Myren Magnus 2011

### 11.3 Muntliga källor

Andersson Lars Gunnar 2011: Intervju (2011-11-16)

Bergström Gunnar 2011: Seminarium (2011-11-16)

Eriksson Lennart 2011: Intervju (2011-11-06)

Lindgren Krister 2011: Seminarium Nya plan och bygglagen (2011-11-16)

Lorin Christer 2011: Seminarium Allmänna värderingsprinciper (2011-11-16)

Magnusson Inger 2011: Intervjuer (2011)

Nilsson Björn 2011: Seminarium Värdering ledningsrätt (2011-11-16)

Nordgren Anders 2011: Telefonintervju (2011-11-17)

Rönnefeldt Stig 2011: Intervjuer (2011)

Olsen Eva 2011: Seminarium Strandskydd (2011-10-25)

#### **11.4 Lagstiftning**

*SFS 1973:1149 Anläggningslagen (1973:1149)*

*SFS 1972:719 Expropriationslagen (1972:719)*

*SFS 1970:988 Fastighetsbildningslagen (1970:988)*

*SFS 1970:994 Jordabalk (1970:994)*

*SFS 1973:1144 Ledningsrättslagen (1973:1144)*

*SFS 1998:808 Miljöbalk (1998:808)*

*SFS 2010:900 Plan- och bygglagen(2010:900)*

*SFS 1971:948 Väglag (1971:948)*

## Bilaga 1 – Intervjufrågor och enkäter

Jag heter Daniel Johansson och skriver mitt examensarbete för utbildningen civilingenjör Lantmäteri, Lunds universitet. Mitt examensarbete handlar om en jämförelse mellan servitut, GA och ledningsrätt ur fastighetsägarperspektiv. Jag skriver arbetet på Skövdes kommunala lantmäteri.

Skriv svaren efter frågorna och skicka tillbaka till mig:

[daniel.a.johansson@skovde.se](mailto:daniel.a.johansson@skovde.se)

Tack för att du tar dig tid att svara på dessa frågor.

### Frågor om officialservitut och gemensamhetsanläggning till lantmätare

1. Uppstår det ofta tolknings problem på grund av att servitutens formuleringar (begränsningar för område och utövning) är knapphändigt beskrivna?  
**Svar:**
2. Skulle du vilja att servitutsformuleringen definierades mer vid skapandet?  
**Svar:**
3. Är det något speciellt område som du upplever att problem brukar uppstå på grund av att servitutet är dåligt definierat? (utförande, förvaltning, användning)  
**Svar:**
4. Tror du att det skulle vara bra att i framtiden kunna reglera driftkostnader i servitut? ( i fall där servitutet tjänar flera fastigheter)  
**Svar:**
5. Området (fysiskt på kartan) som ska användas för rättigheten är oftast mer detaljerat beskriver i GA, hur kommer det sig tror du?  
**Svar:**

6. Vad tycker du är den största fördelen med servitut respektive GA?

**Svar:**

7. Händer det ofta att servitut upphävs för att ombildas till GA där fastighetsägarna inte kan enas om drift och underhåll?

**Svar:**

8. Upplever du att fastighetsägarna som du stöter på är insatta i skillnaderna mellan servitut och GA?

**Svar:**

9. Är det vanligt att ett yrkande om nybildning av servitut ändras till yrkande att bilda en gemensamhetsanläggning?

**Svar:**

10. Är det några skillnader för fastighetsägaren om det ska bildas en GA eller ett servitut på marken? Fastigheten ska inte deltaga i anläggningarna. (samma ändamål och samma utrymme i båda fallen)

**Svar:**

11. Är det vanligt att ägaren till den tjänande fastigheten åläggs skyldigheter beträffande underhållet för ett servitut:

**Svar:**

12. Vid bildandet av ett servitut kan servitutsformuleringen lyda "rätt att utnyttja väg" medans ett anläggningsbeslut vid bildandet av en GA är mycket mer utförlig. Varför är det så?

**Svar:**

Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

---

**Har du fler synpunkter eller funderingar kring dessa frågor som du tror är av intresse för mig får du gärna skriva ner dem här:**

### Frågor om avtalsservitut och ledningsrätt till ledningsägare

1. Upptår det ofta tolkningsproblem på grund av att avtalsservitutens formuleringar (begränsningar för område och utövning) är knapphändigt beskrivna?  
Svar:
2. Vad föredrar ni när ni ska dra fram en ny ledning? Varför? (om alla krav är uppfyllda)  
Svar:
3. Ge ett exempel på när du skulle vilja använda ledningsrätt respektive avtalsservitut.  
Svar:
4. Vad tycker du är den största fördelen med ledningsrätt respektive avtalsservitut?  
Svar:
5. Vad tror du markägarna anser om de båda alternativen?  
Svar:
6. Brukar ni stöta på problem när ni ska göra underhåll på era ledningar?  
Svar:
7. Definierar ni i era avtalsservitut när och hur ni ska göra underhåll?  
Svar:
8. Brukar ni upprätta egen karta när ni bildar avtalsservitut?  
Svar:
9. Skulle ni använda ledningsrätt mer om det var billigare?  
Svar:
10. Har möjligheten att använda ledningen som kreditunderlag vid ledningsrätt stor inverkan på valet?  
Svar:



11. Hur löser ni vägfrågorna vid bildandet av en ledningsrätt? och avtalsservitut?

Svar:

12. Är det viktigt för er som företag att ni kommer överens med markägare för att behålla ett gott ryckte? Jämfört med expropriation där markägaren kan känna sig hjälplös.

Svar:

13. Har du några övriga synpunkter kring valet mellan ledningsrätt eller avtalsservitut?

Svar:

### **Frågor om avtalsservitut och ledningsrätt till markägare**

1. Uppstår det ofta problem eftersom avtalsservitutens begränsningar är knapphändigt beskrivna?
2. Vad tycker du är den största fördelen med avtalsservitut respektive ledningsrätt?
3. Är du nöjd med den ersättning du fått när avtalsservitut respektive ledningsrätt lagts på din mark?
4. Får du någon löpande ersättning?
5. Upplever du någon skillnad på om ledningen är upplåten med ledningsrätt eller avtalsservitut?
6. Är rättigheterna väldefinierade vad gäller utbredning? Finns det rätt att ta större område vid underhåll?
7. Är rättigheterna väldefinierade vad gäller underhåll och drift?
8. Saknar du några föreskrifter i de rättigheter som ligger på din mark?
9. Hur upplevde du processen vid skapandet av ledningsrätt?
10. Hur upplevde du processen vid skapandet av avtalsservitutet?

### **Frågor om servitut och gemensamhetsanläggning till markägare**

1. Vad tycker du är den största fördelen med servitut respektive GA?
2. Uppstår det ofta problem eftersom servitutens begränsningar är knapphändigt beskrivna?
3. Är du nöjd med den ersättning du fått när servitut respektive GA lagts på din mark?

4. Diskuterar du och ägaren till den andra fastigheten i servitutsförhållandet om underhållsfrågor?
5. Har det uppstått frågor kring servitutet respektive GA anläggningen vad gäller belägenheten?
6. Har det uppstått frågor kring servitutet respektive GA anläggningen vad gäller underhåll och drift?
7. Saknar du några föreskrifter i de rättigheter som berör dig?
8. Är GA:n föreningsförvaltd eller delägarförvaltd?
9. Är det någon fråga inom GA:n som ni inte är överens om?
10. Var det tveksamheter vid bildandet om GA var rätt lösning?