

# **Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga**

Jonas Lundgren  
Gustav Svebring

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

copyright © Jonas Lundgren och Gustav Svebring, 2012

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/12/5259 SE  
Tryckort: Lund

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

The provision of substantial importance regarding easement and joint facility for landing-stage

---

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

Jonas Lundgren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet  
Gustav Svebring, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

**Handledare/Supervisor:**

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Jens Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet  
Marcus Söderström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Väsentlig betydelse, väsentlighetsvillkor, servitut, gemensamhetsanläggning, brygga, båtplats.

**Keywords:**

Substantial importance, provision of substantial importance, easement, joint facility, landing-stage, berth

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

## **Abstract**

As the owner of a property that is located near water there are strong incentives to get access to a landing stage on someone else's land, as this in most cases will considerably increase the value of the property. With this Master of Science Thesis we will investigate and report on the provision of substantial importance of AL 5 § and FBL 7:1 regarding landing-stage.

Both current and old laws have been studied, including legislative history. We have also studied cadastral dossiers and interviewed cadastral surveyors and experts.

No obvious correlations have been found regarding the amount of formed cadastral procedures each year and relevant court cases.

We have found that the provision of substantial importance has been interpreted differently among cadastral surveyors. In the joint facilities-cases there seem to be a pattern that indicates how this provision should be interpreted. The certain conditions that need to be fulfilled are that the property needs to be located on an island without other ways to access the property. In the cases of easement there are no clear case law in how to interpret the provision.

We would also like to propose that a new article is introduced. That article will ease up FBL 7:1 to allow property owners make agreements that the provision of substantial importance is not required to be fulfilled. Furthermore we suggest that two new categories of easements are introduced – coercive and dispositive easements.

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

## Sammanfattning

En fastighetsägare som har mark i ett strandnära läge har ofta starka incitament att få tillgång till brygga på annans mark, eftersom detta i de flesta fall är kraftigt värdehöjande för fastigheten. Fastighetsägaren har möjlighet att tillförskaffa sig denna rätt genom att ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Förrättningslantmätare kan använda sig av antingen AL eller FBL. I teorin borde förrättningslantmätaren komma fram till samma resultat oberoende vilken lagstiftning som väljs, då villkoret *väsentlig betydelse* är uttryckt på samma sätt i både AL och FBL.

Syftet med examensarbetet är att undersöka och redogöra för väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1 gällande brygga.

Såväl gällande som äldre lagstiftning har studerats, inklusive förarbeten. Inventeringen har utförts genom att granska förrättningar där servitut bildats eller en gemensamhetsanläggning för brygga har inrättats. Därefter har ett antal intressanta förrättningar valts ut (antingen är de tvångsvisa eller så har förrättningslantmätaren motiverat sitt beslut på ett intressant sätt) för en mer ingående undersökning. Vidare har relevanta rättsfall tagits upp i arbetet för att se hur rättspraxis behandlar villkoren. Slutligen har intervjuer genomförts med förrättningslantmätare samt sakkunniga inom området.

Ingen tydlig förändring har framträtt mellan antalet genomförda förrättningar per år och tidpunkten för när relevanta rättsfall avkunnats.

I vår undersökning framkom det tydligt att förrättningslantmätare behandlar väsentlighetsvillkoren olika. Prövningen var i ett flertal fall bristfällig eller till och med obefintlig.

Det finns relativt gott om rättspraxis gällande väsentlig betydelse enligt AL 5 § för brygga där domstolarna pekar på att väsentlighetsvillkoret skall ses som ett funktionellt samband mellan fastighetens ändamål och anläggningen. De förutsättningar som är återkommande i rättsfallen är att fastigheten ska ligga på en ö samt sakna andra sätt att komma till och från fastigheten. Gällande väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 finns det endast lite rättspraxis gällande brygga. De två rättsfall som finns har kommit fram till helt olika slutsatser, varför det är svårt att säga hur rättsläget ser ut. Trots osäkerheten har vi efter kontakt med flertalet förrättningslantmätare, genomgång av rättsfall samt egna observationer kring lagstiftningen kommit fram till en samlad bedömning där vi anser att väsentlighetsvillkoret bör tillämpas likadant, oavsett vilket lagrum väljs.

I förarbetena till FBL framhävs det särskilt att väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 inte skall vara dispositiv för att förhindra att onödiga servitut bildas. I undersökningen har det dock framkommit att det i praktiken bildas relativt många onödiga servitut,

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

framförallt i situationer då sakägarna är överens. Genom intervjuerna i arbetet har det framträtt att förrättningslantmätarna vill vara tillmötesgående och inte stå i vägen för sakägarnas vilja. Om förrättningslantmätaren står på sig och väljer att inte bilda officialservitutet, brukar han eller hon hänvisa sakägarna till att bilda ett avtalsservitut istället, vilket framförallt får två konsekvenser. Dels bildas servituten ändå och dels bildas det relativt många avtalsservitut vilket kan leda till att framtida förrättningar kan dra ut på tiden då dessa måste begäras in från sakägarna, vilket i sin tur leder till ökade förrättningskostnader.

Vårt förslag är att lätta upp väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1. Dels genom att införa en ny paragraf i FBL som medger avsteg från väsentlighetsvillkoret och dels genom att introducera två nya kategorier i Lantmäteriets servituts katalog – dispositiva samt tvingande servitut. En tänkt indelning kan vara att göra alla positiva servitut dispositiva, medan de negativa fortsatt är tvingade till att vara av väsentlig betydelse för att kunna bildas.



## Förord


Vi kommer i och med detta examensarbete att avsluta fem väldigt roliga och lärorika år. Vi har träffat många nya människor och tack vare detta har vi också fått ett större kontaktnät utanför den innersta vänskapskretsen. Vi vill tacka alla som ställt upp och hjälpt oss i både vårt examensarbete, men också under studietidens gång. Vi vill speciellt tacka universitetsadjunkt Fredrik Warnquist och professor Ulf Jensen som tillsammans skapade en debatt i en kurs som var grunden för arbetet. Vi vill också tacka universitetsadjunkt Svante Nilsson som har varit vår handledare och kommit med värdefulla och insynsfulla kommentarer under arbetets gång. Vidare ska alla som ställt upp på intervjuer, svarat på kortare frågor eller på annat sätt gjort det möjligt för oss att fullgöra detta examensarbete ha ett stort tack.

Nu känner vi oss redo för att ta oss vidare i arbetslivet.

Jonas Lundgren



Gustav Svebring



Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

## Författningar och förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FD	Fastighetsdomstolen
FLM	Förrättningslantmätare
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalk (1970:994)
JDL	Jorddelningslagen
LGA	lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LM	Lantmäterimyndigheten
MMD	Mark- och miljödomstolen
NJA	Nytt juridiskt arkiv
SFL	lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
ÄgodR	Ägodelningsrätten

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

## Innehållsförteckning

1 Inledning.....	17
1.1 Bakgrund .....	17
1.2 Syfte .....	17
1.3 Frågeställningar .....	17
1.4 Metod .....	18
1.5 Disposition .....	19
1.7 Felkällor .....	20
2 Lagstiftning .....	21
2.1 Servitut .....	21
2.1.1 Allmänt.....	21
2.1.2 Avtalsservitut .....	21
2.1.3 Officialservitut .....	21
2.1.4 Positiva servitut.....	22
2.1.5 Negativa servitut .....	22
2.1.6 Servitutsrekvisiten.....	22
2.2 Gemensamhetsanläggning.....	24
2.2.1 Grundläggande lagstiftning.....	25
2.2.2 Inledande bestämmelser .....	26
2.2.3 Väsentlighetsvillkoret.....	26
2.2.4 Skyldighet att avstå mark .....	27
2.2.5 Förarbeten.....	28
3 Skillnader mellan servitut och gemensamhetsanläggningar .....	29
3.1 Allmänt.....	29
3.2 Sammanfattning av skillnader.....	30
4 Förrättningar .....	33
4.1 Undersökningen .....	33
4.2 Genomförda GA- och servitutsförrättningar för brygga .....	35
4.3 Exempel på förrättningar.....	37
4.3.1 Gemensamhetsanläggning.....	37
4.3.1.1 Akt 0125-10/50 – Anläggningsåtgärd och fastighetsreglering. ....	37
4.3.1.2 0583K-2008/18 - Anläggningsförrättning.....	39
4.3.1.4 0188-02/202 – Anläggningsförrättning .....	41

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

4.3.2 Servitut .....	43
4.3.2.1 1764-09/25 – Fastighetsreglering. ....	43
4.3.2.2 0188-96/120 – Fastighetsreglering. ....	44
5 Rättsfall .....	47
5.1 Gemensamhetsanläggningar.....	47
5.1.1 NJA 1975 s 146 .....	47
5.1.2 RH 2006:7 .....	48
5.1.3 HovR Ö 5448-08 .....	49
5.1.4 RH 2006:15 .....	51
5.1.5 Rättsfall 05:2 ur Lantmäteriets rättsfallsregister. ....	51
5.1.6 Rättsfall 00:4 ur Lantmäteriets rättsfallsregister .....	52
5.2 Servitut .....	53
5.2.1 TR F 2339/11 .....	53
5.2.2 Hovrätten för Västra Sverige UÖ 43.....	53
6 Sammanställning av intervjuer.....	55
6.1 Intervjuer med förrättningslantmätare.....	55
6.2 Intervju med Eije Sjödin och Leif Norell.....	57
7 Analys.....	61
7.1 Hur har lagstiftningen tillämpats i lantmäteriförrättningar gällande gemensamhetsanläggningar?.....	61
7.1.1 Om förrättningen genomförts med en överenskommelse eller med tvång	61
7.2 Hur har lagstiftningen tillämpats i lantmäteriförrättningar gällande servitut?..	61
7.2.1 Härskande fastighetens ändamål .....	62
7.2.2 Om servitutsupplåtelsen är den enda åtgärden i förrättningen.....	62
7.2.3 Om förrättningen genomförts med en överenskommelse eller med tvång	62
7.2.4 Hur prövningen har genomförts i förrättningarna .....	63
7.3 Hur ser rättspraxis ut för väsentlighetsvillkoret gällande gemensamhetsanläggning för brygga? .....	63
7.4 Hur ser rättspraxis ut för väsentlighetsvillkoret gällande servitut för brygga?..	65
7.5 Samlad bedömning kring väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1 .....	65
7.6 Har domstolsavgörandena påverkat bildandet av servitut och gemensamhetsanläggningar för brygga? .....	66
7.7 Vilken lagstiftning är bäst lämpad, i sin nuvarande utformning, för att antingen tvångsvis eller genom en överenskommelse inrätta bryggor? .....	67

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

7.8 Bör lagstiftningen förändras gällande AL 5 § samt FBL 7:1? .....	68
8 Slutsats .....	71
Källförteckning.....	73
Bilaga 1 .....	75
Bilaga 2 .....	83

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga



# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

En fastighetsägare som har mark i ett strandnära läge har ofta starka incitament att få tillgång till brygga på annans mark, eftersom detta i de flesta fall är kraftigt värdehöjande för fastigheten. Vanligtvis kan man komma överens med grannen om att få rätt att anlägga en ny brygga eller få rätt att nyttja en redan befintlig. Dock finns det fall då grannen inte vill komma överens frivilligt. Då kan man som fastighetsägare ansöka om förrättning hos lantmäterimyndigheten för att få tillgång till brygga tvångsvis på grannens mark. De lagrum som förrättningslantmätaren använder sig av är antingen FBL eller AL. I teorin borde förrättningslantmätaren komma fram till samma resultat oberoende vilken lagstiftning som väljs, då villkoret väsentlig betydelse är uttryckt på samma sätt i både AL och FBL. Skillnaden är att det i AL är dispositivt och i FBL indispositivt.

## 1.2 Syfte

Examensarbetet går ut på att undersöka och redogöra för väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1 gällande brygga.

## 1.3 Frågeställningar

- Hur ser regler och rättspraxis ut för bildandet av servitut respektive gemensamhetsanläggning för bryggor?
- Hur tillämpas väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1 i förrättningar gällande servitut och gemensamhetsanläggningar?
- Hur har rättspraxis påverkat antalet förrättningar gällande servitut respektive gemensamhetsanläggning för bryggor?
- Vilken lagstiftning är bäst lämpad, i sin nuvarande utformning, för att antingen tvångsvis eller genom en överenskommelse inrätta bryggor?
- Behöver lagstiftningen ses över och eventuellt förändras?

## 1.4 Metod

I arbetets början går vi igenom grundläggande teori om servitut och gemensamhetsanläggningar. Bl.a. har förarbeten till berörda lagrum, vilka framförallt är FBL, AL och JB, samt relevant litteratur studerats för att få en bredare förståelse kring väsentlighetsvillkoren.

I det fortsatta arbetet gick vi igenom en ansenlig mängd förrättningar som vi erhållit från lantmäteriet. Listorna innehöll totalt över 20 000 förrättningar med alla åtgärder, sedan 1981, rörande servitut eller gemensamhetsanläggningar, med sökordet brygga eller synonymer till brygga. Med tanke på de rättsfall som har avkunnats de senaste åren har vi endast tittat på förrättningar som genomförts i närtid, i förhoppning om att förrättningslantmätrarna har tillämpat väsentlighetsvillkoren enligt rättspraxis. För att få en bättre förståelse för hur väsentlighetsvillkoret har tillämpats analyseras följande parametrar:

- Ändamål för häskande fastighet
- Finns det överenskommelse eller köp
- Beslutsmotivering
- Enda åtgärden i förrättningen

Dessa parametrar kommer endast att analyseras i servitutsfallen. Väsentlighetsvillkoret i AL är dispositivt, därför är det enbart intressant att analysera tvångsvisa anläggningsförrättningar. Vidare har ett antal intressanta förrättningar valts ut (antingen är de tvångsvisa eller så har förrättningslantmätaren motiverat sitt beslut på ett intressant sätt) för en mer ingående undersökning. Antalet genomförda servituts- och anläggningsförrättningar har studerats över en viss tid. Detta görs för att se om det går att urskilja någon förändring i mängden genomförda förrättningar efter tillkomsten av relevanta rättsfall.

I nästa kapitel kommer relevanta rättsfall att beröras. Rättsfallen har hämtats ifrån Lantmäteriets rättsfallsregister, Karnov rättsfallsbank samt rättsfall som uppkommit vid genomgång av förrättningarna. Vi har studerat alla rättsfall som vi har kommit över. Detta ger en klarare tolkning över hur lagstiftningen ska läsas och innebörden av framför allt väsentlighetsvillkoren.

Slutligen har kontakt tagits med ett antal lantmäterikontor där det är vanligt att servitut och gemensamhetsanläggningar bildas för bryggor. Detta för att försöka få tillgång till de inställda förrättningar som inte ligger digitalt på fastighetssök, samt att få möjlighet att diskutera med lantmätare om deras åsikter kring väsentlighetsvillkoret. Även ett antal sakkunniga personer inom området har intervjuats för att få deras åsikter och funderingar kring hur tolkningen och tillämpningen av lagstiftningen skall göras som den är utformad idag.

## 1.5 Disposition

### **Kapitel 1 – Inledning**

Kapitlet är inledande för fortsättningen av rapporten.

### **Kapitel 2 – Lagstiftning**

Kapitlet utreder vad som står i FBL samt AL och då främst i de delar som är relevanta för bildandet av servitut och gemensamhetsanläggningar. För detta har förarbetena till de bägge lagarna studerats.

### **Kapitel 3 – Skillnader mellan servitut och gemensamhetsanläggning**

Dagens lagstiftning är utformad så att väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 och AL 5 § är skrivet på samma sätt. Trots att ordalydelsen är densamma används de olika. I FBL 7:1 är det en tvingande lagstiftning som inte kan avtalas bort, medan det i AL 5 § är dispositivt. En jämförelse mellan de två lagrummen görs för att reda ut skillnaderna.

### **Kapitel 4 – Förrättningar**

I arbetet har en grundläggande fallstudie gjorts där 100 förrättningsakter som innefattar att servitut för brygga eller båtplats bildats samt 200 förrättningsakter gällande gemensamhetsanläggningar med samma ändamål undersökts.

### **Kapitel 5 – Rättsfall**

I detta kapitel går vi igenom relevanta rättsfall som har berört väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1. Det relativt många rättsfall som berör gemensamhetsanläggningar. Från Högsta Domstolen finns bara ett mål som berör ämnet. Detta berör ett annat ämne, men motiveringen som används har legat till grund för andra rättsfall som olika Hovrätter har dömt i. När det gäller servitut har utbudet av rättsfall varit mer sparsmakat, men några få har kommit och en tolkning av utslagen har gjorts för att förstå väsentlighetsvillkoret bättre.

### **Kapitel 6 – Sammanställning av intervjuer**

Avslutningsvis har sakkunniga personer och erfarna lantmätare intervjuats för att tillförskaffa oss en bredare förståelse för hur förrättningslantmätare tillämpar lagstiftningen i praktiken. Vi har ställt frågor om lagstiftningen, hur den följs och om den bör förändras på något sätt för att bättre harmonisera med gällande yrkespraxis.

### **Kapitel 7 – Analys**

En analys av den information som har samlats in under arbetet med rapporten sammanställs här.

### **Kapitel 8 – Slutsats**

Rapporten avslutas med de slutsatser som dragits med hjälp av all data som redovisats och förslag på hur vissa problem med lagstiftningen skall lösas.

## **1.7 Felkällor**

I kapitel 5 finns en mängd relevanta rättsfall som berör väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1. Även om ambitionen har varit att hitta alla tillgängliga rättsfall inom området, så är det med viss reservation om att alla har hittats.

Datamaterialet som ligger till grund för undersökningen har en del brister. En del förrättningar i materialet har sållats bort p.g.a. att inget registreringsdatum var utmärkt. Misstanken är att det är gamla förrättningar som har denna brist, vilket inte kommer påverka arbetets kvalité eftersom det är de senaste förrättningarna som har undersökts i arbetet.

## 2 Lagstiftning

I detta avsnitt behandlas den lagstiftning som är av betydelse vid förrättningslantmätarens bedömning för inrättande av servitut och gemensamhetsanläggningar för brygga. Utöver en redogörelse för gällande lag redovisas även de resonemang som står i förarbetena till varje lagrum.

### 2.1 Servitut

#### 2.1.1 Allmänt

Då en fastighetsägare vill tillförskaffa sig rätten att nyttja en del av någon annans fastighet, kan detta ske genom upprättande ett servitut. I servitutsförhållandet finns det således en härskande samt en tjänande fastighet. Exempel på olika ändamål som ett servitut kan upprättas för är väg, brygga, lekplats, brunn etc. Man kan bilda antingen avtalsservitut eller officialservitut<sup>1</sup>. I vissa situationer kan det vara till stor fördel att reglera olika sorters servitutsförhållanden vid planläggning av ett område. Framförallt tätbebyggda områden där risken för tvister mellan grannar kan vara överhängande. Genom detta förfarande blir det klart vad som gäller i området, vilket förenklar för förrättningslantmätaren då han prövar servitutsbildningen.

#### 2.1.2 Avtalsservitut

Om fastighetsägare är överens kan ett privat avtal upprättas mellan parterna. Fastighetsägarna skickar sedan avtalet till inskrivningsmyndigheten, där det skrivs in i fastighetsregistret. Detta är inte nödvändigt, men fördelarna är att man t.ex. får ett sakrättsligt skydd mot tredje man samt slipper förbehålla servitutsrätten vid en försäljning av fastigheten<sup>2</sup>. De grundläggande kraven för servitut finns i JB 14 kap och skall tillämpas vid upprättandet av ett avtalsservitut.

#### 2.1.3 Officialservitut

För de fall då fastighetsägare inte kommer överens på frivillig väg, eller annars vill trygga rättigheten, kan en ansökan göras hos lantmäterimyndigheten om att bilda ett officialservitut. Förrättningslantmätaren kommer då att göra en prövning enligt JB, FBL och AL. Även domstolar, mark- och miljödomstolar, kan upplåta officialservitut, enligt MB och ExL<sup>3</sup>. Dock kommer endast officialservitut som upplåtits av lantmäterimyndigheten att tas upp hädanefter.

---

<sup>1</sup> Julstad (2005), s. 38

<sup>2</sup> Nilsson (2003), s. 56

<sup>3</sup> *Handbok FBL* (2012), s. 225

#### 2.1.4 Positiva servitut

Den dominerande formen av servitut är då den härskande fastigheten har rätt att nyttja den tjänande fastigheten i något avseende. Denna form av servitut kallas även för ett positivt servitut. Exempel på positiva servitut är rätt till väg, brygga, ledning, badstrand, parkeringsplats, grustäkt, vattentäkt eller liknande. Även jakt och fiske kan vara ett ändamål för servitut, dock endast i begränsad utsträckning eftersom ändamålen inte i alla fall uppfyller kraven för ändamålsenlig markanvändning<sup>4</sup>.

#### 2.1.5 Negativa servitut

Ett negativt servitut innebär att den tjänande fastigheten begränsas i sin användning till förmån för den härskande fastigheten. Exempelvis att byggnaden på den tjänande fastigheten endast får ha en viss höjd eller begränsa växtligheten på något sätt (utsiktsservitut)<sup>5</sup>. Vad som är viktigt i sammanhanget är att fastighetsägaren till den tjänande fastigheten inte får göras skyldig till att utföra positiva prestationer, i detta fall till att röja upp växtlighet på sin egen fastighet, utan att ge sitt medgivande<sup>6</sup>.

#### 2.1.6 Servitutsrekvisiten

Förrättningslantmätaren på lantmäterimyndigheten kommer vid en ansökan om servitutsbildning pröva de speciella rekvisiten för att bilda officialservitut som finns i FBL 3, 5 och 7 kapitlet. I dessa lagrum finns det rekvisit som måste vara uppfyllda. Nedan kommer en del intressanta servitutsrekvisit att redovisas samt ge en kommentar vad som återges i förarbetena.

#### Jordabalken 14 kapitlet

##### JB 14:1

*Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).*

*Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.*

*Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.*

---

<sup>4</sup> Handbok FBL (2012), s. 227

<sup>5</sup> Nilsson (2003) s. 38

<sup>6</sup> JB 14 kap. 1 § 2 st.

Ändamålsenlig markanvändning

Detta rekvisit innebär att servitutet generellt sett skall generera en positiv nyttoeffekt, dvs. den härskande fastighetens nytta ska vara större än skadan på den tjänande fastigheten. Avtalservitut kan dock i enskilda fall undantagsvis frångå krav på en positiv nyttoeffekt. Syftet med denna regel är att undvika att onödiga officialservitut bildas. Ändamålsenlig markanvändning skall bedömas från en objektiv ståndpunkt, dvs. sakägares egna uppfattningar kring vad ändamålsenlig markanvändning är skall inte beaktas<sup>7</sup>.

Härskande och tjänande fastighet

I paragrafen omnämns härskande och tjänande fastighet, vilket visar på att ett servitut måste vara fastighetsanknutet, d.v.s. det kan aldrig knytas till en person. Det innebär även att det måste finnas minst två fastigheter i servitutsförhållandet<sup>8</sup>.

I visst hänseende

Formuleringen ”i visst hänseende” innebär att en servitutsrätt inte får göra ett totalt ianspråktagande på den tjänande fastigheten, dvs. fastighetsägaren till den tjänande fastigheten måste ha en rätt att få nyttja servitutsområdet parallellt med den härskande fastigheten. Om så inte är fallet innebär det som regel att besittningen skall anses vara en helnyttjanderätt<sup>9</sup> och därmed inte godkänd enligt JB.

Stadigvarande betydelse

Rekvisitets innebörd är att ett servituts ändamål skall vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten, dvs. om servitutet inte väntas bestå inom en överskådlig framtid är rekvisitet inte uppfyllt<sup>10</sup>.

**FBL 7 kapitlet**

Första paragrafen i FBL 7 kap återges nedan.

**FBL 7:1**

*Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.*

*Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande*

<sup>7</sup> Prop. 1970:20 del A s. 265, 410

<sup>8</sup> *Handbok FBL* (2012), s. 226

<sup>9</sup> Nilsson (2003) s. 30

<sup>10</sup> *Handbok FBL* (2012), s. 228

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

*fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet inte innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut ska gälla endast så länge ändamålet inte tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.*

*För bildande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en detaljplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §. Lag (2010:1003).*

### Väsentlig betydelse

Formuleringen ”väsentlig betydelse” innebär att servitutet skall vara av synnerlig vikt för en fastighets ändamålsenliga användning<sup>11</sup>. Servitutsupplåtelsen skall generera en positiv nettoeffekt av viss storleksordning. Villkoret är en skärpning av kraven i JB och FBL 5 kap 4 § (båtnadsvillkoret) och innebär att fastighetsregleringen skall leda till en mer ändamålsenlig markanvändning och fördelarna för den härskande fastighet skall vara större än den skada som uppkommer för den tjänande fastigheten<sup>12</sup>. Villkoret är indispositivt, d.v.s. kravet på väsentlig betydelse gäller både i tvångssituationer och vid i frivilliga uppgörelser.

### FBL 7:1 1 st. 2 mening

*”Vid detta bedömande ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.”*

Oberoende om det finns ett avtalsservitut eller inte i grunden, skall förekomsten av en sådan inte påverka bedömningen av väsentlig betydelse vid ett eventuellt inrättande av ett officialservitut. D.v.s. även om fastighetsägaren till den tjänande fastigheten medger servitutsupplåtelsen är inte det ett tillräckligt skäl för att frånga väsentlighetsvillkoret<sup>13</sup>.

## **2.2 Gemensamhetsanläggning**

Anläggningslag (1973:1149) är den författning som behandlar inrättandet av anläggningar som gemensamt ska ägas och förvaltas av flera fastigheter. Ett vanligt ändamål är vägar, men även bryggor och andra ändamål finns. Innan lagens införande reglerades den typen av frågor i flera olika lagar. Användandet av gemensamma anordningar i vatten reglerades i vattenlagen och med införandet av AL så samlades all lagstiftning inom området i en författning<sup>14</sup>.

<sup>11</sup> Prop. 1969:128 del B s 545

<sup>12</sup> Nilsson (2003) s. 80

<sup>13</sup> *Handbok FBL* (2012), s. 232

<sup>14</sup> Prop. 1973:160 s. 55, 56



### 2.2.1 Grundläggande lagstiftning

I ALs första paragraf fastställs grunden för att kunna skapa en gemensamhetsanläggning, nämligen att det ska vara en anläggning som tillgodoser ett behov som inte är tillfälligt, samt att detta prövas vid en förrättning.

*AL 1 §: Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.*

*Kan enligt bestämmelser i annan författning än fastighetsbildningslagen (1970:988) fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller inte denna lag. Den gäller inte heller en allmän vatten- och avloppsanläggning. Lag (2006:413).*

Det är på ALs femte paragraf som mest fokus kommer att läggas i detta avsnitt. Här finns bestämmelsen som säger att det inte får inrättas en gemensamhetsanläggning för andra än de som har väsentlig betydelse av att delta. Denna bestämmelse är enligt AL 16 § dispositiv, men kommer få sin verkan i de fall som införandet av gemensamhetsanläggningen sker med tvång på något sätt. Antingen genom att en fastighet tvingas delta, eller om marken tas i anspråk med tvång.

*AL 5 §: Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.*

Den tolfte paragrafen i AL reglerar på vilket sätt mark får tas i anspråk för att skapa en gemensamhetsanläggning. Detta får ske både på fastighet som ska delta i anläggningen och på en fastighet som inte ska delta, så länge den belastade fastighet inte lider synnerligt men. Inte heller får mer mark tas i anspråk än vad som krävs om med hänseende till vilka fastigheter som kan tvångsanslutas enligt AL 5 §.

*AL 12 §: Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tagas i anspråk på fastighet som skall deltaga i anläggningen eller på annan fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock ej tagas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 §.*

*Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse allmän synpunkt. Om ägaren begär det, skall fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, skall endast den delen inlösas. Inlösen sker för de fastigheter som skall deltaga i anläggningen utom sådana som avses i 2 §.*

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

---

*Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen (1972:719) äger motsvarande tillämpning vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Utan hinder av dessa bestämmelser kan dock särskild rätt, som tillkommer staten och ej utgör vägrätt, rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för anläggningen skall ha företräde framför särskild rätt som tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, dock ej om den särskilda rätten utgör vägrätt*

### 2.2.2 Inledande bestämmelser

I den första paragrafen fastställs att det är möjligt att skapa en gemensamhetsanläggning som tillsammans ägs av minst två fastigheter. Detta får bara ske om det konstateras att ändamålet med anläggningen är av stadigvarande betydelse för de ingående fastigheterna. Detta sker genom en förrättning hos lantmäteriet där förrättningslantmätaren beslutar om varje ingående fastighets andelstal, ett för anläggandet och ett för drift<sup>15</sup>.

### 2.2.3 Väsentlighetsvillkoret

Vidare regleras i den femte paragrafen vilka fastigheter som med tvång kan anslutas<sup>16</sup>. För att det ska vara möjligt måste det enligt nämnda paragraf vara av väsentlig betydelse för fastigheten att anslutas, det vill säga att ett deltagande måste tillgodose en nytta som gör fastigheten funktionsduglig<sup>17</sup>. Om så är fallet finns det två möjligheter för hur en fastighet tvångsvis kan anslutas till gemensamhetsanläggningen. Antingen kan lantmätaren ta ett officialinitiativ vid förrättningen och göra bedömningen vilka fastigheter som ska vara med. Villkoret för att kunna göra detta är att den minskade kostnaden för inrättandet av anläggningen och driften av densamma är större än kostnaden för den enskilde att ansluta sin fastighet<sup>18</sup>. Alternativt kan den enskilda fastighetsägaren tvinga in sin fastighet till gemensamhetsanläggningen, under samma förutsättningar som i första alternativet.

Innan AL trädde ikraft var det lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar, LGA, som gällde. I denna lag var kravet vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning att den anslutande fastighetens behov skulle vara av synnerlig vikt. Dock fanns det en särbestämmelse som medgav att fastigheter kunde anslutas till gemensamhetsanläggningen, trots att det inte var av synnerlig vikt att göra det. Om fastigheten kunde erhålla viss nytta av anslutningen samt att det i sin helhet bidrog till en lägre kostnad för anläggningsföretaget, kunde anslutning ske.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> AL 15 §

<sup>16</sup> Ekbäck (2007), s 42

<sup>17</sup> Ekbäck (2007), s 42

<sup>18</sup> Prop. 1973:160 s 188

<sup>19</sup> Prop. 1973:160 s 188

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

När AL senare trädde ikraft ansågs det inte nödvändigt med en liknande bestämmelse. Istället anses det nuvarande kravet på väsentlig betydelse vara en lättare tolkning av kravet och det medger att fastigheter kan anslutas så länge de kan åberopa viss nytta och det innebär att kostnaden för anläggningen blir lägre. Det menas också att fastigheter som i nuläget inte har behovet av att anslutas till anläggningen kan tvingas att göra det, om de med största sannolikhet kommer att få det behovet inom rimlig tid.<sup>20</sup> Som exempel ges ett exploateringsområde där de nuvarande förhållandena kan komma att ändras så mycket att fastigheternas behov kommer att ändras.

Som tidigare nämnts är det inte alltid självklart vad villkoret väsentlig betydelse innebär. Frågan har vid flertalet tillfällen tagits till domstol där tolkning gjorts av vad som sägs i propositionen till AL, prop. 1973:160. I propositionen skrivs det att man ska se det som att en ingående fastighet ska ha ett påtagligt behov av att anslutas till gemensamhetsanläggningen. Vad detta skulle innebära finns inte förklarat i förarbetena utan måste tolkas av de rättsfall som uppkommit. Denna tolkning kommer att göras i kapitel 5.

### **2.2.4 Skyldighet att avstå mark**

Vid skapandet av gemensamhetsanläggningar är det ofta nödvändigt att mark tas i anspråk. På vilket sätt detta får ske regleras i AL 12 §. När en gemensamhetsanläggning skapas får mark tas i anspråk på fastighet som ska ingå, eller på annan fastighet som inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Det markområde som man tar i anspråk får inte vara så stort att det medför synnerliga men för fastigheten. Man får inte heller ta mer mark i anspråk än vad som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt väsentlighetsvillkoret i AL 5 §. Dock spelas det kravet ut om fastighetsägarna till berörda fastigheter är överens<sup>21</sup>. Trots att det skulle uppstå synnerliga men för en fastighet att avstå markutrymme för en gemensamhetsanläggning så kan markanspråk vara möjligt, om anläggningen berör ett stort antal fastigheter eller på annat sätt skulle vara av väsentlig betydelse<sup>22</sup>. När mark tas i anspråk på en fastighet som inte ska eller vill delta i gemensamhetsanläggningen, det vill säga med tvång, så måste behovet av detta vara av synnerlig vikt. Den avstående fastigheten får inte förlora mer värde än vad de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna vinner på det, så att de kan kompensera den avstående fastigheten i dess värdeminskning. När mark tas i anspråk på detta sätt blir det till sin karaktär likt ett tvångsservitut<sup>23</sup>. I LGA 3 § fanns en regel som sa att mark kunde tas i anspråk på detta sätt utan att man skulle hindras av tidigare gällande rättigheter<sup>24</sup>. Med detta menas att frivilliga upplåtelser inte kan stå i vägen för bildandet av gemensamhetsanläggningen, men hur det skulle vara med tidigare tvångsmässiga markupplåtelser står inte klart. Vidare skrivs att förrättningslantmätaren så långt som möjligt ska söka efter att hitta platser

---

<sup>20</sup> Prop. 1973:160 s 188

<sup>21</sup> AL 16 § 1p.

<sup>22</sup> AL 12 § 2 st.

<sup>23</sup> Prop. 1973:160 s. 202

<sup>24</sup> Prop. 1973:160 s. 202

för anläggningen på mark som inte belastas av tvångsmässiga rättigheter, men om det inte är möjligt så får domstolarna avgöra vad som är rätt.

### **2.2.5 Förarbeten**

I propositionen till AL, prop. 1973:160, så har flera remissinstanser och personer uttalat sig om lagen och kommit med synpunkter på hur de tycker att lagen ska utformas. Många av kommentarerna som uppkommit handlar om hur man ska tolka villkoret väsentlig betydelse. Vad många säger är att man måste se det som att varje ingående fastighet ska ha ett påtagligt behov av att anslutas till anläggningen. I de fall då en fastighet som skulle anses ha stor nytta av att anslutas till anläggningen, har löst denna brist på ett annat sätt, så ska naturligtvis inte denna fastighet kunna tvingas till att anslutas till anläggningen. Fråga kan uppkomma i de fall fastighetsägaren påstår att han inom en snar framtid kommer att bygga en egen anläggning som upphäver problemet<sup>25</sup>. Man får i dessa fall göra en bedömning av sannolikheten av att detta kommer att ske och agera utifrån det. Finner man att fastighetsägaren troligen kommer att införskaffa behövlig anläggning så finns ingen rätt att via denna lag tvinga honom till anslutning av fastigheten. Men skulle man å andra sidan finna att det inte är troligt att ägaren kommer att anrätta den behövliga anläggningen och den totala kostnaden skulle minska av att fastigheten ansluts går det med hjälp av denna lag med tvång ansluta fastigheten. Det blir såklart en svår bedömningsfråga för förrättningslantmätaren att avgöra sannolikheten att fastighetsägaren löser tillkortakommandet för fastigheten inom rimlig tid.

---

<sup>25</sup> Prop. 1973:160 s. 86

## 3 Skillnader mellan servitut och gemensamhetsanläggningar

### 3.1 Allmänt

När en fastighetsägare, vars fastighet inte har vattenkontakt, vill trygga rättighet till brygga har denne främst två olika valmöjligheter. Antingen skapas ett servitut, eller en gemensamhetsanläggning. Vilken ut av dessa möjligheter som ter sig mest lämplig skiljer sig från fall till fall. Det beror helt på hur många som ska delta i samverkan, de naturliga förutsättningarna på platsen och hur drift och underhåll ska skötas. Om det bara handlar om en fastighet som ska få rätten till en brygga, måste det bli ett servitut som skapas. Det krävs att flera fastigheter samverkar för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas<sup>26</sup>.

En betydande skillnad i lagarna som spelar stor roll i valet av fastighetssamverkan är hur väsentlighetsvillkoret används. I AL måste det inte vara av väsentlig betydelse för en fastighet att ingå i gemensamhetsanläggningen, då detta enligt AL 16 § är dispositivt om sakägarna är överens. Detta skiljer sig mot FBL 7:1 där lagstiftningen är tvingande och det alltså inte ska vara möjligt att skapa ett servitut om det inte är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten.

En annan viktig skillnad mellan lagstiftningarna är hur båtnadsvillkoret är använt. Det är omvänt jämfört med väsentlighetsvillkoret, då det i FBL är dispositivt men inte i AL. Det är också skillnad i vad som vägs in i båtnaden. Gällande en gemensamhetsanläggning tittar man inte bara i den ekonomiska aspekten, utan även på sociala fördelar som kan spela in<sup>27</sup>. När det kommer till fastighetsreglering och servitutsbildande, ses båtnadsvillkoret endast strikt ekonomiskt<sup>28</sup>.

Ur förvaltningssynpunkt finns en del skillnader mellan servitut och gemensamhetsanläggning. I AL 15 § anges att varje deltagande fastighet till gemensamhetsanläggningen skall genom förrättning erhålla ett andelstal som bestämmer hur stor del av utförandet av anläggningen samt drift och underhåll fastigheter står för. I FBL däremot finns ingen lagparagraf som reglerar förvaltningen av ett servitut, utan fastighetsägarna får själva upprätta ett avtal om hur förvaltningen av anläggningen skall skötas.<sup>29</sup>

Generellt sett är det i många fall bättre att inrätta en gemensamhetsanläggning för bryggor än ett servitut, om den möjligheten finns. Anledning till det är att det går att

---

<sup>26</sup> AL 1 §

<sup>27</sup> Ekbäck (2007) s. 45

<sup>28</sup> FBL 5 kap. 4 §

<sup>29</sup> Johansson (2011), s. 70

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

styra förvaltning på ett mer ändamålsenligt sätt och detta leder till ekonomisk effektivitet genom att de totala kostnaderna för anläggningen kan minimeras<sup>30</sup>.

Vid förvaltning av antingen en gemensamhetsanläggning eller ett servitut för brygga är SFL 1§ tillämplig. Enligt Karlsson, se intervju i bilaga 1, är det ytterst ovanligt att en samfällighetsförening ansvarar för gemensamma servitut för brygga eftersom förrättningslantmätare hellre inrättar en gemensamhetsanläggning ifall en samfällighetsförening skall bildas.

***SFL 1 §:** Vid tillämpningen av denna lag skall som samfällighet anses*

- 1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),*
- 2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,*
- 3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,*
- 4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),*
- 5. samfällighet enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet,*
- 6. samfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan.*

*Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet. I fråga om samfällighet enligt första stycket 5 förstås dock med delägarfastighet fastighet som på annat sätt än genom delaktighet omfattas av samfälligheten och med delägare den som deltar i samfälligheten. Beträffande sådan samfällighet skall vidare vad som sägs i lagen om delägarfastighets andelstal i stället gälla delägarers andelstal. Lag (1998:837).*

### **3.2 Sammanfattning av skillnader**

#### Gemensamhetsanläggning

##### ***Väsentlighetsvillkoret***

Dispositivt

Förarbetena talar om att väsentlig betydelse skall innebära ett "påtagligt behov" för de deltagande fastigheterna

#### Servitut

##### ***Väsentlighetsvillkoret***

Indispositivt

Förarbetena talar om att väsentlig betydelse skall innebära att servitutet skall vara av synnerlig vikt den härskande fastigheten samt generera en "positiv nettoeffekt" av viss storleksordning.

---

<sup>30</sup> Ekbäck (2007) s. 1

Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

***Båtnadsvillkoret***

Indispositivt

Både ekonomiska- och sociala fördelar kan vägas in i villkoret.

Anledningen till detta är att underlätta förbättringar av bl.a. gårdsmiljöer.

***Opinionsvillkoret***

I en anläggningsförrättning skall villkoret alltid prövas.

***Förvaltning***

Andelstal regleras genom AL 15 §.

***Båtnadsvillkoret***

Dispositivt

Strikt ekonomiskt villkor

***Opinionsvillkoret***

Villkoret behöver inte prövas om förrättningslantmätaren anser att det inte finns behov av det.

***Förvaltning***

Finns inga lagparagrafer som styr förvaltning.

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga



## 4 Förrättningar

För att få en djupare insikt kring hur förrättningslantmätare tillämpar berörd lagstiftning vid handläggning av dessa slags förrättningar, kommer vi i detta kapitel redogöra för den undersökning som har genomförts av servituts- och anläggningsförrättningar. Av alla förrättningar som analyserats har ett antal särskilt intressanta förrättningar valts ut för en djupare studie.

### 4.1 Undersökningen

I undersökningen har ett antal förrättningar gällande servitut och gemensamhetsanläggningar för brygga analyserats. För att få en tillräckligt bred statistisk bas undersöktes 100 stycken servitutsförrättningar och 200 stycken gemensamhetsanläggningsförrättningar (100 gemensamhetsanläggningsförrättningar var inte tillräckligt som underlag). Att det blev just 100 respektive 200 förrättningar som analyserades var inget vi beslutat på förhand, utan blev en rimlig brytpunkt där vi kände att tillräckligt med information hade sammanställts samt att det var dags att gå vidare med arbetet. Vi började med de senast genomförda förrättningarna, från januari 2012, och arbetade oss sedan successivt bakåt i tiden tills underlaget var tillräckligt. Vi valde de senast genomförda förrättningarna då vi ville ha förrättningar påverkade av senast gällande praxis. Om vi hade valt att använda äldre material fanns risk att vårt resultat skulle ha påverkats av gammal praxis. I servitutsfallen har vi tittat på ett antal parametrar för att få en större förståelse hur förrättningslantmätaren har genomfört förrättningen, vilka berörs nedan. I gemensamhetsanläggningsfallen har vi endast tittat på förrättningar som genomförts tvångsvis eftersom väsentlighetsvillkoret i AL 5 § är dispositivt, vilket gör det ointressant att göra en fördjupad undersökning av förrättningar då sakägarna är överens.

De parametrar som har analyserats är:

- Härskande fastighetens ändamål
- Om inrättandet av servitutet eller gemensamhetsanläggningen är den enda åtgärden i förrättningen
- Om inrättandet genomfördes med överenskommelse mellan sakägarna eller med tvång
- Förrättningslantmätarens prövning samt motivering av inrättandet av servitutet eller gemensamhetsanläggningen

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

**Tabell 1 – Härskande fastighets ändamål i servitutsförrättningar**

<b>Ändamål</b>	<b>Antal</b>
Bostad	61
Fritidsbostad	27
Bostad mindre djurhållning	5
Bostad mindre jordbruk	2
Jordbruksfastighet	2
Bostad mindre skogsbruk	1
Tomträtt	1
Specialfastighet (kyrka)	1
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

I Tabell 1 visas ändamålen för de härskande fastigheter som i arbetet med rapporten har analyserats och gått igenom. Som utläses är det stark övervikt för fastigheter med bostad. I de fall där förrättningslantmätaren har skrivit fastighetens ändamål som *bostad* så har vi utgått ifrån att det är en fastighet för permanent boende.

**Tabell 2 – Enda åtgärden i servitutsförrättningen**

<b>Enda åtgärd</b>	<b>Antal</b>
Ja	10
Nej	90
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

I början av arbetet misstänktes att många servitut inrättas utan att det görs en ordentlig prövning av väsentlighetsvillkoret, om de sker i kombination med en annan åtgärd. Därför har vi tittat på hur många av de 100 förrättningarna som endast har varit en förrättning där man inrättade, eller på annat sätt behandlat, ett servitut för bryggor eller båtplats. Fördelningen på dessa visas i tabell 3 och tabell 4. I tabell 4 ses att det är vanligast att servitut inrättas i samband med avstyckningar, vilket inte är speciellt anmärkningsvärt. Det är vanligt vid avstyckningar att lotten redan är såld, alternativt ska säljas, och då måste rättigheter tillhörande den avstyckade lotten säkras.

**Tabell 3 – Andra åtgärder i servitutsförrättningen**

<b>Andra åtgärder</b>	<b>Antal</b>
Nej	10
Avstyckning	41
Marköverföring	32
Flera olika åtgärder	15
Fastighetsbestämning	1
Gemensamhetsanläggning	1
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

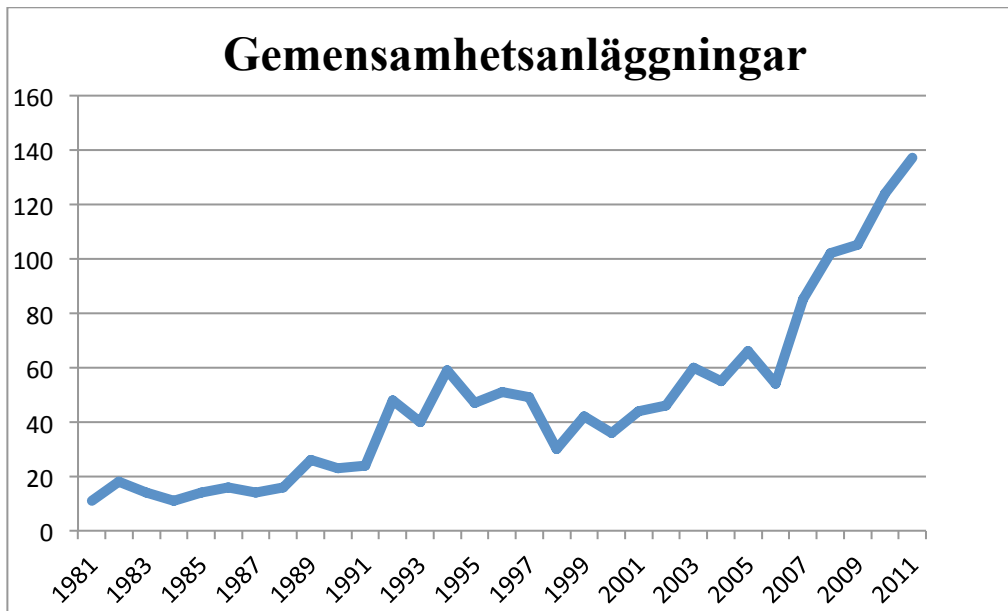
**Tabell 4 – Prövning i förrättningen i servitutsförrättningar**

<b>Villkorsprövning</b>	<b>Antal</b>
FBL 7:1 prövad, motiverad	8
FBL 7:1 prövad	48
Ingen prövning	37
Enligt detaljplan	7
<b>Totalt</b>	<b>100</b>

Eftersom väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 inte är dispositivt måste det vara uppfyllt för att ett servitut ska kunna inrättas. Efter att alla förrättningar analyserats så kan i tabell 4 ses att det bara är i strax över hälften av förrättningarna där det prövats om väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. I de flesta av dessa fall så är det inte motiverat eller upptaget alls i redogörelsen i protokollet. Om servitutet bildas enligt en detaljplan behöver väsentlighetsvillkoret inte prövas i förrättningen.

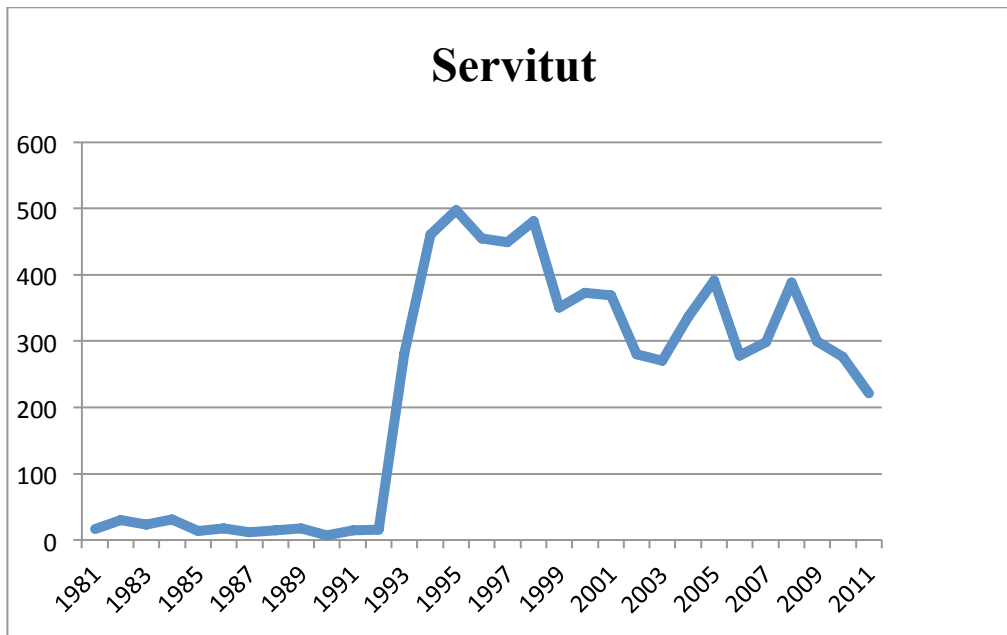
## **4.2 Genomförda GA- och servitutsförrättningar för brygga**

Nedan visas grafer som redogör för antalet servitut och gemensamhetsanläggningar som har bildats per år. Graferna skapades för att försöka se hur antalet förrättningar har påverkats av rättspraxis över tiden. Främst försökte vi se om det gick att urskilja några tendenser efter att rättsfall ha avkunnats. Detta kommer vidare analyseras i avsnitt 7.6.



Graf 1 - Grafen visar antalet anläggningsförrättningar för brygga som genomfört varje år sedan 1981

Graf 2, visad nedan, har ett speciellt utseende och den visar på att antalet förrättningar markant ökat mellan år 1992 och 1993. Troligtvis är det inte på det sättet, utan grafens utseende förklaras med att datamaterialet som används, till viss del har varit bristfälligt gällande tidiga förrättningar då de saknade datum för registrering. En stor gallring var tvunget att göras för att materialet skulle bli hanterbart och då är det troligt att många av de tidiga förrättningarna gallrats bort. Detta spelar dock mindre roll för rapportens kvalitet då de mest intressanta förrättningarna är de senast tillkomna. Nya rättsfall och riktlinjer från Lantmäteriet har då tagits med i beräkningen.



Graf 2 – Grafen visar antalet servitutsförrättningar för brygga som genomförts varje år sedan 1981

### 4.3 Exempel på förrättningar

Nedan kommer en redogörelse för ett antal intressanta förrättningar att göras. En del förrättningar är med för att förrättningslantmätaren har intressanta motiveringar till inrättandet av gemensamhetsanläggningen eller servitut. I övriga fall har förrättningslantmätaren inrättat en gemensamhetsanläggning eller servitut tvångsvis.

#### 4.3.1 Gemensamhetsanläggning

Vi fann endast två tvångsvisa förrättningar som redogörs vi för i detta kapitel. Vidare tas två andra intressanta förrättningar upp i detta avsnitt.

##### 4.3.1.1 Akt 0125-10/50 – Anläggningsåtgärd och fastighetsreglering.<sup>31</sup>

#### **Beskrivning**

I Ekerö kommun i Stockholm tog lantmäterimyndigheten beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning för badplats med tillhörande badbrygga, efter ansökan av Slottshagens tomtägarförening, som är ägare till fastigheterna Kaggeholm 6:1 och 10:1. Samtliga deltagande fastigheter till den inrättade gemensamhetsanläggning är belägna på fastlandet och har tillgång till befintligt vägnät.

<sup>31</sup> Metria, Fastighetssök

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

Förrättningslantmätaren konstaterar i protokollet att i området, även kallad Slottshagen, finns det en badbrygga samt ett antal gemensamma båtbygggor. Badbryggan ansåg förrättningslantmätaren vara av väsentlig betydelse eftersom de deltagande fastigheterna i området är fritidsfastigheter som befinner sig vid vattnet och en gemensam badbrygga är viktig för boendemiljön och gagnar därmed hela området. De gemensamma båtbygggorna ansåg förrättningslantmätaren dock inte vara av väsentlig betydelse. Skälet till det var att han, genom att ha studerat olika rättsfall, kommit fram till att fastigheter på fastlandet där även båtbygggan är lokaliserad inte har ett väsentligt behov av den eftersom fastigheterna går att nå enkelt på annat sätt än genom kommunikationsväg via vattenområden.



Figur 1 – Del av förrättningskarta från akten 0125-10/50

### ***Kommentar***

Dessvärre har förrättningslantmätaren, som ansvarade för förrättningen, slutat på lantmäteriet och vi har därmed inte lyckats etablera en kontakt med honom.

Det som gör denna förrättning intressant är framförallt förrättningslantmätarens motivering kring badbryggan samt båtbygggan, där den ena bedöms vara av väsentlig betydelse för fastigheterna i området, medan den andra inte bedöms vara det. Troligen kan det vara på det viset att förrättningslantmätaren ansåg att badbryggan har ett större funktionellt samband, med de deltagande fastigheterna, än vad båtbygggan har.

Noterbart är att de deltagande fastigheterna till gemensamhetsanläggningen:

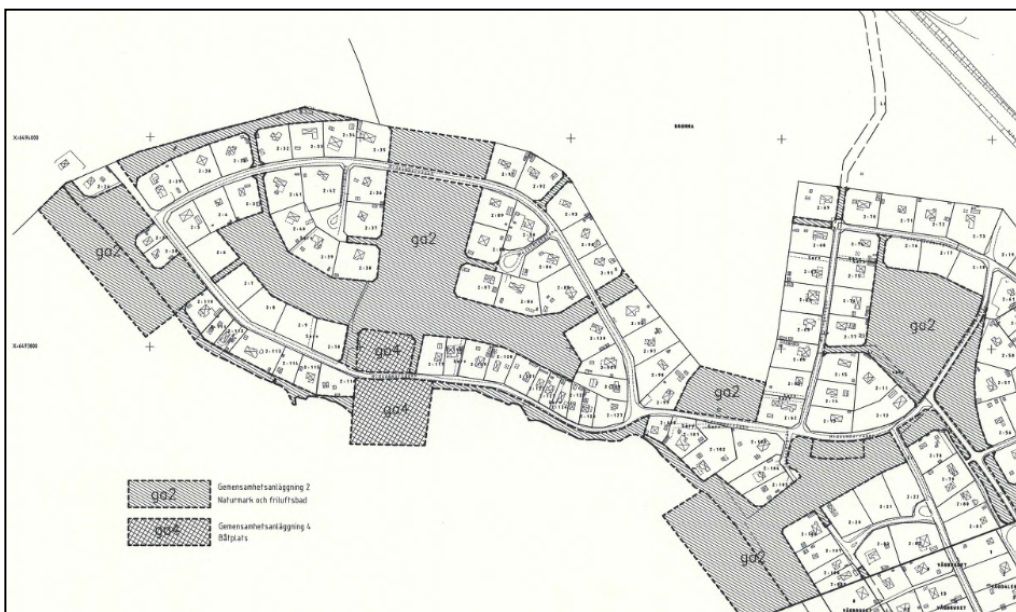
- är belägna på fastlandet
- har tillgång till befintligt vägnät

4.3.1.2 0583K-2008/18 - Anläggningsförrättning.<sup>32</sup>

**Beskrivning**

I Motala kommun beslutade lantmäterimyndigheten att inrätta en gemensamhetsanläggning för båtplatser. Ansökan var inskickad av en fastighetsägare i det berörda området.

Under sammanträdet med sakägarna redogjorde förrättningslantmätaren för de grundläggande förutsättningarna för att kunna inrätta gemensamhetsanläggningen. I sin redogörelse anförde han att gemensamhetsanläggningen inte är av sådan väsentlig betydelse så att fastigheter i området kan tvingas in i den.



Figur 2 – Del av förrättningskarta från akten 0583K-2008/18

**Kommentar**

Dessvärre har förrättningslantmätaren, som ansvarade för förrättningen, slutat på lantmäteriet och vi har därmed inte lyckats etablera en kontakt med honom.

Noterbart är att de fastigheter som inte ansågs kunna delta i gemensamhetsanläggningen:

- är belägna på fastlandet
- har tillgång till befintligt vägnät

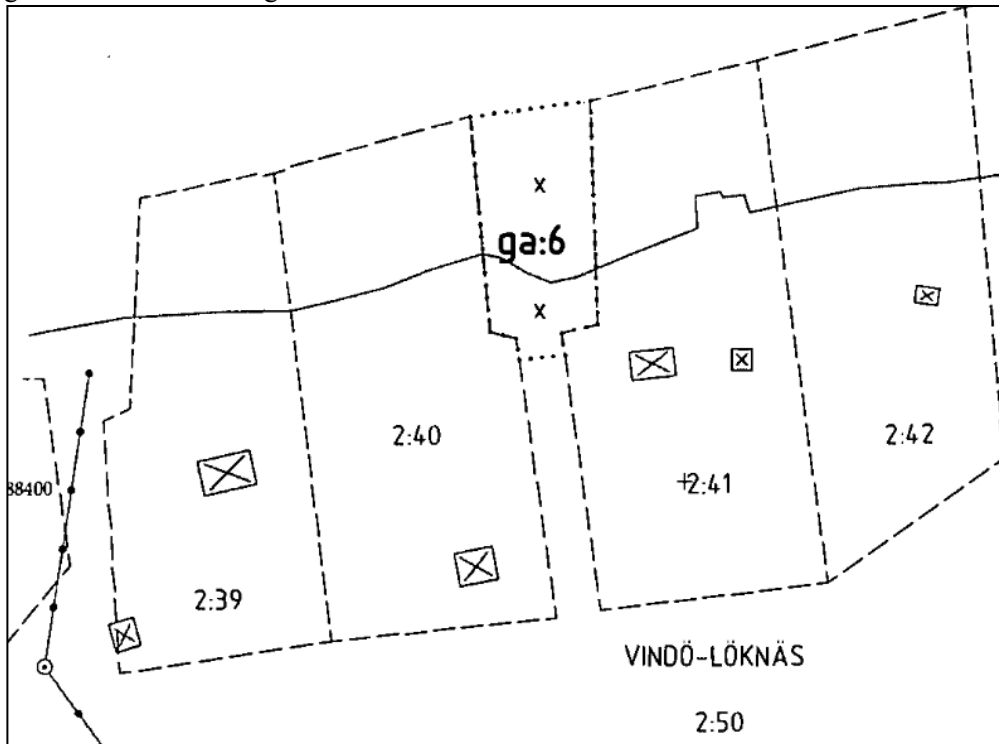
<sup>32</sup> Metria, Fastighetssök

4.3.1.3 0120-03/63 – Anläggningsåtgärd.<sup>33</sup>

**Beskrivning**

Lantmäterimyndigheten i Värmdö kommun tog beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning för ångbåtsbrygga. Gemensamhetsanläggningen belastar fastigheten Vindö-Löknäs 2:50 som är belägen på ön Galtholmen. 21 av 35 fastigheter har ansökt om att få vara med i gemensamhetsanläggningen. En av fastighetsägarna till Vindö-Löknäs 2:22 motsatte sig inrättandet med motiveringen att bryggan inte behövs samt att bryggan kommer att möjliggöra för större båtar, vilket medför en risk att den strandnära vegetationen kan förstöras pga. de vågor som båtarna skapar.

Förrättningslantmätaren tog ej hänsyn till den klagandes invändningar, utan genomförde förrättningen.



Figur 3 Del av förrättningskarta från akten 0120-03/63

**Kommentar**

Efter kontakt med berörd förrättningslantmätare konstaterar hon att behovet av bryggan är uppenbar eftersom fastigheterna på ön därmed får tillgång till reguljär båttrafik, d.v.s. kommunikationsväg till och från ön blir tryggad.

Detta fall visar på en situation där i stort sett ingen förrättningslantmätare skulle ifrågasatt ifall väsentlighetsvillkoret är uppfyllt eller inte. Det framgår tydligt av de

<sup>33</sup> Metria, Fastighetssök



## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

intervjuer vi har gjort, se avsnitt 6.1, att om fastigheterna är belägna på en ö utan broförbindelse är väsentlighetsvillkoret i nästan alla fall uppfyllt.

Noterbart är att de deltagande fastigheterna:

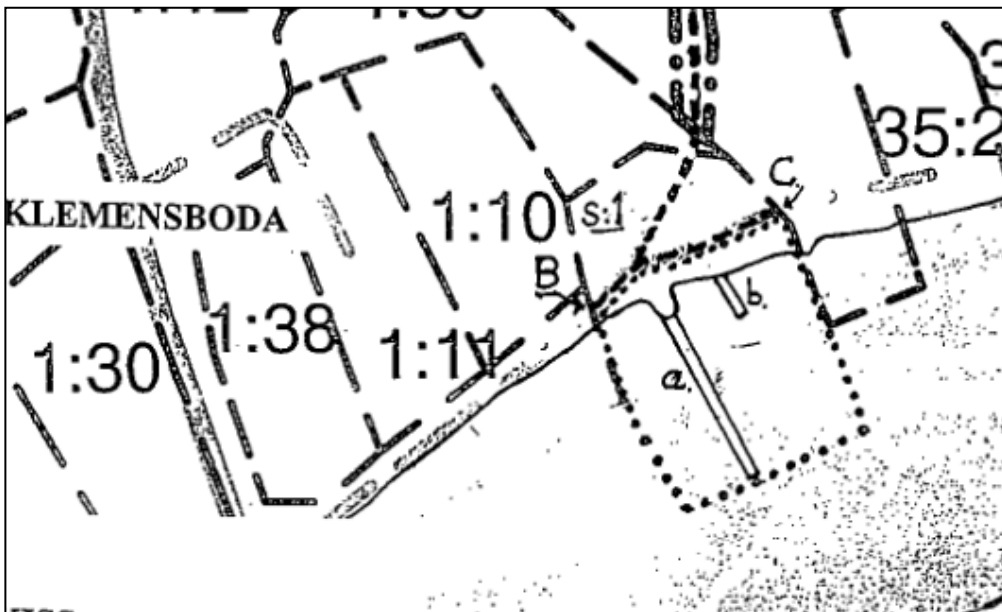
- är belägna på en ö utan broförbindelse

### 4.3.1.4 0188-02/202 – Anläggningsförrättning.<sup>34</sup>

#### **Beskrivning**

I Norrtälje kommun tog lantmäterimyndigheten beslut om att tvångsinrätta en gemensamhetsanläggning för brygga. Bryggan kom att belasta Klemensboda s:1, som ägs gemensamt av 21 fastigheter. Sammanlagt var det fastighetsägare till 41 fastigheter som begärde att få ingå i gemensamhetsanläggningen medan fastighetsägare till sex fastigheter motsatte sig inrättandet. Berört område omfattas av en byggnadsplan, från år 1974. I planen finns ett område utmärkt som hamnändamål vid Klemensboda s:1.

Förrättningslantmätaren konstaterade i sitt beslut att efterfrågan på båtplatser var betydligt större än tillgången. Han anförde vidare att tillskapandet av fler båtplatser i området är av både enskilt och allmänt intresse, vilket leder till att planen utnyttjas i full utsträckning. Han ansåg också att det var en betydande faktor för strandnära fastigheter i skärgårdsmiljö att ha tillgång till vatten.



Figur 4 Del av förrättningskarta från akten 0188-02/202

<sup>34</sup> Metria, Fastighetssök

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

### ***Kommentar***

Dessvärre har förrättningslantmätaren, som ansvarade för förrättningen, slutat på lantmäteriet och därmed inte lyckats etablera en kontakt med honom.

En komplicerande faktor i det här fallet är förekomsten av byggnadsplanen. Förrättningslantmätaren fäster stor vikt vid denna vid prövningen av AL 5 §. I planen finns det inga uppgifter om vilka fastigheter som skall ha en del av hamnområdet eller om det skall bildas en gemensamhetsanläggning, utan förrättningslantmätaren verkar ha fattat sitt beslut genom att tolka plankartan i byggnadsplanen som om att alla fastigheter i området skall ha del av bryggan. Frågan är om det verkligen går att tvinga in en fastighet i en gemensamhetsanläggning med så pass lite stöd från planen?

Noterbart för de deltagande fastigheterna:

- är att tre av dem är belägna på en ö utan broförbindelse, resten är belägna på fastlandet
- fastigheterna på fastlandet har tillgång till befintligt vägnät
- är att de till mesta dels är fritids- och bostadsfastigheter

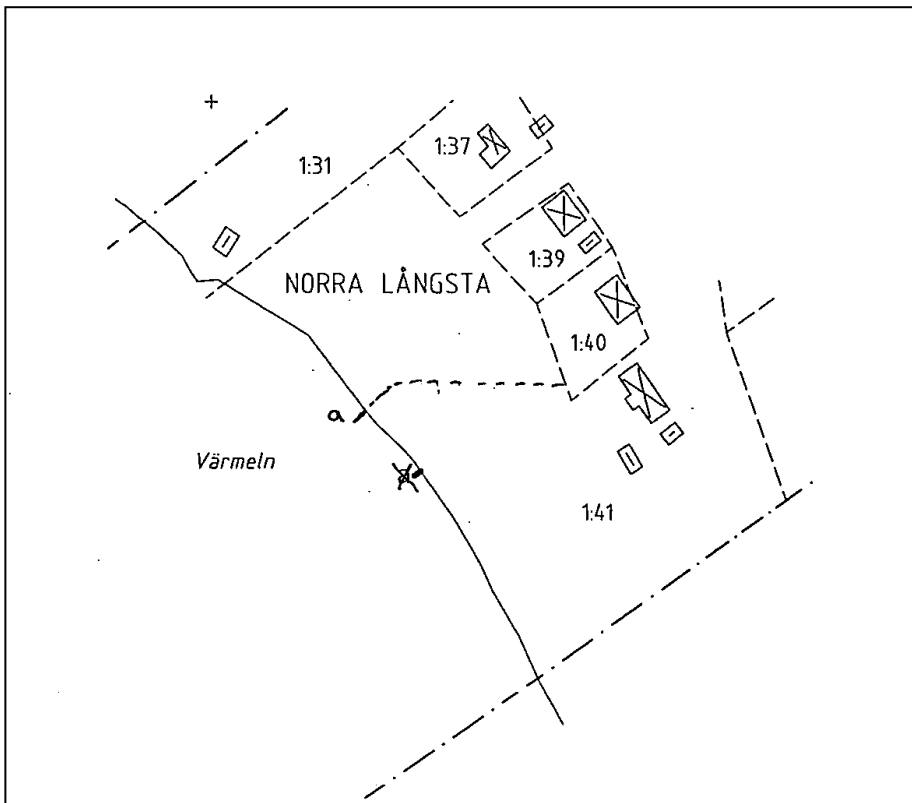
### 4.3.2 Servitut

I detta avsnitt kommer vi att redogöra för de två tvångsvisa förrättningar som vi hittat.

#### 4.3.2.1 1764-09/25 – Fastighetsreglering.<sup>35</sup>

##### **Beskrivning**

I Grums kommun ansökte fastighetsägaren till Norra Långsta 1:40, om fastighetsreglering gällande nybildning av servitut för brygga tillhörande Norra Långsta 1:41. Den sökande grundade sitt yrkande på att hennes far, som tidigare var ägare till Norra Långsta 1:40, träffat ett muntligt avtal med den tidigare fastighetsägaren till Norra Långsta 1:41 om att fadern erhöll en rätt att anlägga en brygga på Norra Långsta 1:41. Båda fastigheterna är belägna på fastlandet vid sjön Värmeln.



Figur 5 Del av förrättningskarta från akten 1764-09/25

När Norra Långsta 1:41 köptes och fick nya ägare ansåg dessa att ägaren av Norra Långsta 1:40 inte hade en rätt till att använda bryggan, varvid denne ville trygga tillgången till bryggan genom en lantmäteriförrättning. Dennes motivering var att

<sup>35</sup> Metria, Fastighetssök

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

fastighetens ändamål som fritidsfastighet samt dess strandnära läge visar på att det är ett viktigt behov för fastigheten att ha tillgång till brygga vid sjön.

Förrättningslantmätaren konstaterar i fastighetsbildningsbeslutet att det går att tvångsvis inrätta servitutet. Han slår fast att det är av väsentlig betydelse för Norra Långsta 1:40, enligt FBL 7:1, att ha tillgång till bryggan med formuleringen: "...servitutet ska ha ett positivt värde av viss storleksordning för den härskande fastigheten". Förrättningslantmätaren anförde vidare att en fastighet som kan erbjudas båttrafik i ett naturskönt område bör vara ytterst värdefullt. Frågan förrättningslantmätaren ställde sig är ifall värdet är så stort att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Han hänvisar till Hovrätten för Västra Sverige UÖ 43, se referat i avsnitt 5.2.2. Förrättningslantmätaren konstaterar att båda fallen har stora likheter med varandra och genomförde därmed förrättningen.

### ***Kommentar***

Efter kontakt med förrättningslantmätaren, förklarar han att Norra Långsta 1:40 har haft brygga på Norra Långsta 1:41 sedan lång tid tillbaka, vilket enligt honom styrker att det finns ett faktiskt behov av båtplats för fastigheten. Han anförde vidare att för att kunna ha tillgång till Vämeln vattenområden, vilket är en väsentlig del av naturmiljön i området, krävs det tillgång till båt. En fastighet utan båtplats är en "handikappad" fastighet i ett sådant naturskönt område och skulle därmed gå miste om den värdestegring som servitutet för med sig.

Noterbart är att den härskande fastigheten i servitutsupplåtelsen:

- är lokaliserad på fastlandet
- har tillgång till befintligt vägnät

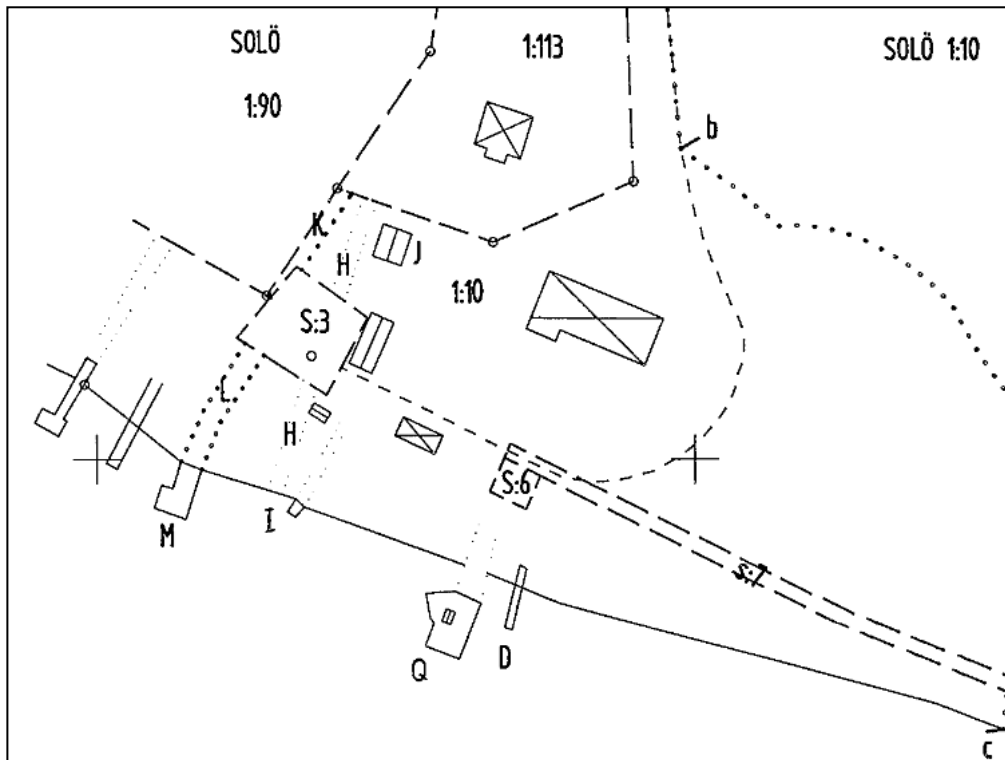
### 4.3.2.2 0188-96/120 – Fastighetsreglering.<sup>36</sup>

#### ***Beskrivning***

I Norrtälje kommun tog Lantmäterimyndigheten beslut om att bilda två officialservitut med ändamålet brygga till förmån för fastigheterna Solö 1:113 och Räknö 1:7. Fastighetsägarna till Solö 1:113 och Räknö 1:7 yrkade först om att få bilda en gemensamhetsanläggning för brygga på Solö 1:10, men efter ett hovrättsavgörande, se referat i avsnitt 5.2.2, ålades lantmäterimyndigheten att bilda officialservitut för respektive fastighetsägare. Förrättningslantmätaren genomförde förrättningen och bildade två officialservitut.

---

<sup>36</sup> Metria, Fastighetssök



Figur 6 Del av förrättningskarta från akten 0188-96/120

**Kommentar**

Kontakt med berörd förrättningslantmätare har inte kommit till stånd.

Noterbart i detta fall är att fastigheterna som beviljades servitut:

- att en av fastigheterna är belägen på en ö, medan den andra är belägen på fastlandet
- fastigheten på fastlandet har tillgång till befintligt vägnät

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

## 5 Rättsfall

I detta avsnitt redovisas alla rättsfall som vi har hittat kring servitut och gemensamhetsanläggningar för bryggor, som har betydelse för hur tolkningen av paragraferna i AL samt FBL.

### 5.1 Gemensamhetsanläggningar

I detta avsnitt presenteras samtliga domstolsavgöranden kring gemensamhetsanläggningar för bryggor, som vi funnit. Det rättsfall som presenteras först är det enda som prövats av HD. Den bedömning som görs gällande väsentlighetsvillkoret har sedan legat till grund för andra bedömningar, varför vi presenterar det först. Fallet handlade i grund och botten inte om inrättandet en gemensamhetsanläggning gällande brygga, men HD kommer likväl med ett avgörande som har påverkat utkomsten av flera senare rättsfall.

#### 5.1.1 NJA 1975 s 146<sup>37</sup>

*Det här fallet har ingenting med väsentlighetsvillkoret att göra. Däremot har flera domstolar tolkat domen på så sätt att en fritidsfastighet, i ett kustområde, inte behöver tillförsäkras en rätt till båtplats för att vara lämplig för sitt ändamål ifall alternativa kommunikationsmöjligheter finns tillgängliga.*

Efter att den före ägaren av en fastighet på Aspö i Stockholms skärgård avlidit skulle denna fastighet delas upp enligt jorddelningslagen (JDL). Arvingarna ansökte om förrättning hos lantmäterimyndigheten, med begäran om att fastigheten skulle delas upp i två lotter. Förrättningslantmätaren ställde in förrättningen eftersom JDL 1:8 inte var uppfylld. Arvingarna överklagade beslutet till ÄgodR i Södertörns domsaga.

#### **Ägodelningsrätten**

Enligt dåvarande avstyckningsplan över Aspö fick fastigheter ej understiga 5 000 kvm. Endast i undantagsfall kunde fastigheterna få en storlek på 2 500 kvm. Arvingarna gick med på att jämka sina önskemål så att de båda fastigheterna får en storlek som faller inom ramen för det undre tomtstorlekskravet. Domstolen anförde att fastigheten ligger på en ö och då det inte fanns någon rättsligt tryggad anläggningsplats på fastlandet så kunde de två styckningslotterna inte anses vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål och därav gick det inte att dela upp fastigheten. ÄgodR fann därför att förrättningen inte ska återförvisa till lantmäterimyndigheten.

#### **Hovrätten**

HovR fann inga skäl till att ändra ÄgodR:ns utslag.

---

<sup>37</sup> Karnov, Rättsfallsbank

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

Skiljaktiga hovrättsråden Gyllenswärd och Birgitta Adde anförde: Då fastigheten idag är bebyggd med två hus som bebos av två olika familjer så bör fastighetsbildningen falla inom ramen för det minimikrav på 2 500 kvm som byggnadsplanen tillåter. Trots att det bara är i undantagsfall detta ska tillåtas så anser man att fastigheten inte kommer att användas på något annat sätt efter förrättningen jämfört med hur den användes innan. En annan anledning till att ÄgodR inte återförvisade fallet till Lantmäteriet var på grund av att fastigheten inte hade någon anläggningsplats på fastlandet och därmed inte hade någon säkrad rätt att åka med båt. Detta anses inte spela någon roll, då ön där fastigheten ligger har broförbindelse med fastlandet samt reguljärtrafik. En ägare av fastigheten kommer alltså inte att vara i behov att ta sig till och från denna med båt, utan kan använda den allmänna kommunikation som finns. Med detta sagt så anses alltså att fastighetsbildningen ska återförvisas till lantmätaren då det inte finns något hinder mot att denna ska kunna genomföras.

### ***Högsta Domstolen***

Högsta domstolen anförde att en fritidsfastighet på en skärgårdsö normalt sett har ett behov av båtplats och biluppställningsplats på fastlandet för att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Dock menar HD att behovet av sådana rättigheter bör prövas från fall till fall. Domstolen konstaterar att det finns kollektiva trafikmedel att ta sig till och från ön, vilket innebär att fastigheter i ett sådant kustområde inte har ett behov av en rättsligt tryggad rätt till båtplats. Vidare fann HD att inget hinder förelåg att dela upp fastigheten om styckningslotterna inte understeg minimum kravet på 2 500 kvm. HD upphävde hovrättsens utslag och återförvisade målet till lantmäterimyndigheten för förnyad handläggning.

### **5.1.2 RH 2006:7<sup>38</sup>**

I Norrtälje kommun togs beslut år 1953 av lantmäterimyndigheten om att bilda en vägsamfällighet med uppgift att underhålla en ångbåtsbrygga, även kallad ”brukets brygga”, på fastigheten B 1:39. Alla berörda fastigheter i detta fall är lokaliserade på ön Blidö i Norrtälje kommun. Numera är bryggan registrerad som en gemensamhetsanläggning - B ga:24 i fastighetsregistret. Ägaren till B 1:39 ansökte år 1998 till lantmäterimyndigheten i Stockholms län om att ompröva B ga:24 på så sätt att den skulle avregistreras och upplösas, med motiveringen att användningen av bryggan har väsentligt förändrats sedan 1953. En färjeförbindelse upprättats, biltrafiken till och från fastigheten har intensifierats och det är inte av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna i B ga:24 att ha en del av bryggan. Året efter ansökte styrelsen för vägsamfälligheten om en omprövning av 1953 års förrättningsbeslut med yrkande om att ändra vilka fastigheter som ska delta i B ga:24 samt ändra andelstalen. Lantmäterimyndigheten lämnade inget bifall till yrkandet från ägaren till B 1:39, däremot beviljades omprövning enligt styrelsens yrkande. Ägaren till B 1:39 klagade hos fastighetsdomstolen med yrkande om att lantmäterimyndighetens beslut skulle undanröjas samt att samma myndighet skulle ta beslut om avregistrering av gemensamhetsanläggningen.

---

<sup>38</sup> Karnov, Rättsfallsbank



### ***Fastighetsdomstolen***

Fastighetsdomstolen konstaterade inledningsvis att förhållandena har förändrats sedan år 1953, på ett sådant sätt att det numera har tillkommit en bilfärjeförbindelse mellan Blidö och fastlandet, vilket talar för att samfällighetsföreningen har ett mindre behov av bryggan idag än vid år 1953. Domstolen tar även fasta på att bryggan har tillåtits förfalla, vilket styrker ovan nämnda resonemang kring samfällighetsföreningens behov av bryggan. Dock anser fastighetsdomstolen att förekomsten av reguljär båttrafik mellan brukets brygga samt det faktum att de deltagande fastigheterna i samfällighetsföreningen har tagit på sig det ekonomiska ansvaret för upprustningen av bryggan visar på att det finns ett påtagligt behov av bryggan för föreningen, trots förekomsten av färjeförbindelsen. Därmed anser fastighetsdomstolen att ändamålet med gemensamhetsanläggningen inte har förfallit.

Överklagandet lämnas utan bifall.

### ***Svea Hovrätt***

Hovrätten kommer i stort sett fram till samma slutsats som fastighetsdomstolen. Dock poängterade hovrätten att omprövning av en gemensamhetsanläggning kräver väsentligt förändrade förhållanden för att en sådan prövning skall komma till stånd. Vidare anför hovrätten att trots färjeförbindelsen har tillkommit, så har det varit en oavbruten användning av brukets brygga sedan den anlades, med dagliga turer under sommaren och fyra turer på helgerna under resten av året (med undantag för vissa veckor under vintern). Dessutom finns de närmaste ångbåtsbryggorna på ön 3,0 respektive 3,4 mil från brukets brygga, vilket gör att domstolen menar på att det inte finns möjlighet att få tillgång till båtplats inom ett rimligt avstånd från fastigheterna. Sammantaget finner hovrätten att bryggan fyller ett stadigvarande behov för de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen samt att det inte föreligger omständigheter som skulle kunna föranleda en omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Överklagandet lämnas utan bifall.

### **5.1.3 HovR Ö 5448-08<sup>39</sup>**

En ansökan inkom till Lantmäterimyndigheten i Nynäshamn kommun, om inrättande av en gemensamhetsanläggning med ändamålet båtplats. Lantmätaren tog den 23 augusti 2004 beslut om inrättande av gemensamhetsanläggningen Skärlinge ga:5. Ägaren till Skärlinge 4:1, M, tillika den belastande fastigheten, motsatte sig anläggningsbeslutet med motiveringen att tillgång till båtplats som gemensamhetsanläggning inte är av väsentlig betydelse för de sökande fastigheterna eftersom det redan finns vägar anslutna till samtliga fastigheter i området. M menar även att de sökande fastigheterna kan med fördel ingå i andra redan befintliga gemensamhetsanläggningar i närområdet. M överklagade till fastighetsdomstolen,

---

<sup>39</sup> Karnov, Rättsfallsbank

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

med yrkande om att anläggningsbeslutet skall upphävas. I andra hand att ersättningen för intrånget skulle höjas ifall anläggningsbeslutet kvarstår. För det tredje skulle motparten stå för rättegångskostnaderna.

### ***Fastighetsdomstolen***

För att få en djupare inblick om vad väsentlighetsvillkoret i AL 5 § innebär, tar fastighetsdomstolen vägledning av tre domstolsavgöranden: NJA 1975 s. 146, NJA 1997 s. 491 samt Svea Hovrätt UÖ 1. I det senare fallet gjorde hovrätten bedömningen att det var av väsentlig betydelse för en fritidsfastighet att få tillgång till båtplats, medan i de två övriga fallen kom domstolarna fram till att det inte är av väsentlig betydelse att en fritidsfastighet att få tillgång till en båtplats. Det ska nämnas att omständigheterna i samtliga tre fallen påminner mycket om den rådande situationen i det nuvarande fallet. Fastighetsdomstolen anför vidare att i köpehandlingarna som för de flesta deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen, omnämns en förmån av ”nyttjanderättslig karaktär” att få anlägga en brygga mm på Skärlinge 4:1. Fastighetsdomstolen kommer dock fram till att denna ”rätt” inte ska förväxlas med ett servitut och kan inte åberopas mot M, men domstolen tycker att det ger en fingervisning om att denna förmån var av stor betydelse för fastighetsägarna vid förvärvstillfällena. Fastighetsdomstolen bedömer därmed att domstolsavgörandet i Svea Hovrätt UÖ 1 i kombination med det nyss nämnda resonemanget med köpekontrakten, att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna att få tillgång till gemensamhetsanläggningen, men att omfattningen av anläggningen måste omprövas hos lantmäterimyndigheten.

Upphäver lantmäterimyndighetens beslut, med avseende på gemensamhetsanläggningens omfattning, och återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

### ***Svea Hovrätt***

M överklagade till hovrätten, med yrkande om att hovrätten skall upphäva fastighetsdomstolens utslag samt lantmäterimyndighetens beslut angående tillskapandet av gemensamhetsanläggningen. Hovrätten hämtade vägledning i rättsfallet RH 2006:15, där domstolen kom fram till att det inte var av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna att få tillgång till båtplats ifall de redan har tillgång till väg samt att det finns uthyrningsmöjligheter av bryggor och båtplatser i närområdet. Skillnaden mellan fallet RH 2006:15 och det nuvarande fallet är att i det nuvarande fallet är marken på den belastade fastigheten redan sedan länge ianspråktagen, dock ser inte hovrätten att detta skall påverka bedömningen av väsentlighetsvillkoret. Hovrätten går helt i linje med domstolsavgörandet i RH 2006:15.

Hovrätten bifaller överklagandet och undanröjer fastighetsdomstolens utslag samt lantmäterimyndighetens beslut.

#### **5.1.4 RH 2006:15<sup>40</sup>**

Fråga rörande huruvida utrymme på fastighet tvångsvis kunde upplåtas för gemensamhetsanläggning avseende småbåtsbrygga. Eftersom det inte var av väsentlig betydelse för de fastigheter som skulle delta i gemensamhetsanläggningen att gemensamhetsanläggningen inrättades kunde inte upplåtelse av utrymme ske. Efter ansökan av berörda fastighetsägare beslöt lantmäterimyndigheten att inrätta en gemensamhetsanläggning för båtplats. Beslutet överklagades av stugägarföreningen som var ägare av den fastighet som berördes av beslutet.

##### ***Fastighetsdomstolen***

Fastighetsdomstolen anser att i de fall då man köper en fastighet i ett strandnära läge är tillgången till bad och båtliv en av de viktigaste faktorerna till köp. Därför anser domstolen att det är av väsentlig betydelse att få tillgång till brygga samt att intrången inte skapar synnerliga men för den berörda markägaren den avsedda platsen för anläggningen bidrar till ett litet intrång. Detta beslut överklagades av föreningen.

##### ***Hovrätten***

I hovrätten förs diskussioner om huruvida det är av väsentlig betydelse att ha tillgång till brygga. De skriver att det inte var något krav med tillgång till brygga under fastighetsbildningen och att det därför inte skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheterna nu heller. De menar vidare att det inte torde gå att tvinga in en ej ansluten fastighet till anläggningen, samt att det inte heller går att tvångsvis ansluta sin egen fastighet om den inte redan är ansluten till gemensamhetsanläggningen. Hovrätten bifaller överklagandet.

#### **5.1.5 Rättsfall 05:2 ur Lantmäteriets rättsfallsregister.**

Lantmäteriet inrättar en gemensamhetsanläggning gällande väg och brygga. Bryggan ansluter till samfälld mark, s:7, som förvaltas av samfällighetsföreningen Resö by. Sedan 1978 förvaltas marken och bryggan av en intresseförening. Syftet med förrättningen var att bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en ny samfällighetsförening.

Resö by överklagade detta, då de ansåg sig vara ägare av bryggan och skulle då fortsätta förvaltningen, samt att förrättningen inte uppfyllde de krav som finns i AL.

##### ***Fastighetsdomstolen***

Fastighetsdomstolen tittade i första hand på äganderätten gällande bryggan, då detta kan komma att påverka utfallet för bildandet av gemensamhetsanläggningen. I diskussionerna uppkom inte några tvivel på att den gamla samfällighetsföreningen med dess delägare var rättmätig ägare av bryggan, vilket den blev då staten inte längre bedrev någon verksamhet på bryggan. Domstolen finner även att

---

<sup>40</sup> Karnov, Rättsfallsbank

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

samfällighetens delägare också får antas äga vattnet som ligger utanför s:7. På grund av att det inte råder något tvivel om att Resö by är ägare av bryggan samt vattnet och marken omkring denna så måste det vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning föreligga sådan väsentlig betydelse som avses i AL 5 § för att detta ska kunna genomföras mot deras vilja. Angående detta finner FD att Resö ligger på en ö men har förbindelser till fastlandet via bro, så därför föreligger inte behovet av bryggan av kommunikationsskäl. Däremot föreligger det för kustnära fastigheter generellt sett ett stort ekonomiskt värde av att ha tillgång till brygga. Men tillgången i detta fall påverkar inte fastigheternas funktion som permanent- eller fritidsbostäder i någon större utsträckning. Allt sammantaget så finner inte FD att det föreligger sådana förutsättningar som innefattas i med väsentlighetsvillkoret i AL 5 §.

### ***Hovrätten***

Hovrätten gör samma bedömning som FD.

### **5.1.6 Rättsfall 00:4 ur Lantmäteriets rättsfallsregister**

Rättsfallet behandlar väsentlighetsvillkoret i AL, men även båtnads- och opinionsvillkoret i samma lag. Lantmäteriet har beslutat att inrätta en gemensamhetsanläggning för brygga för ett 30-tal fastigheter på en ö i skärgården. Bryggan skulle användas till reguljärtrafik till och från ön, vilket var något som inte tidigare fanns. Ett flertal berörda fastighetsägare överklagade beslutet, bland annat på grund av att de redan hade godtagbara förhållanden gällande båttrafik och därför inte skulle kunna tvångsanslutas. Men även att man skulle få statsbidrag för byggandet av bryggan, annars skulle det ställas in.

### ***Fastighetsdomstolen***

Fastighetsdomstolen för resonemang om förhållandet på ön och kommer fram till att de fastigheter som inte har löst frågan om kommunikation till fastlandet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. Den svåra frågan är för de fastigheter som har tillgång till en brygga med godtagbart djup för taxibåt, om även de ska kunna anslutas tvångsmässigt. FD gjorde jämförelsen med vägar och menade att det är av väsentlig betydelse för alla fastigheter inom vägens båtnadsområde att anslutas. I förevarande fall så får hela ön anses som ett båtnadsområde gällande brygga för allmän kommunikation och därmed ska alla bostadsfastigheter anslutas till gemensamhetsanläggningen. FD anser också att så länge statsbidrag utgår är även båtnads- och opinionsvillkoret uppfyllda.

### ***Hovrätten***

Hovrätten gör samma bedömning gällande väsentlighetsvillkoret, men har en annan bedömning gällande båtnads- och opinionsvillkoret.

## 5.2 Servitut

Tyvär finns det inte så många servitutsfall som har prövats i domstol. Nedan kommer vi presentera de domstolsavgöranden som finns tillgängliga.

### 5.2.1 TR F 2339/11<sup>41</sup>

Lantmäterimyndigheten i Falun kommun, tog beslut om bildande av servitut för båtplats som kom att belasta fastigheten Tina s:16 och till förmån för fastigheten Tina 8:10. En av delägarna till Tina s:16, överklagade lantmäterimyndighetens beslut till Falu tingsrätt. Tina s:16 ligger utmed sjön Siljan, och Tina 8:10 är en strandnära fastighet i samma område. Han yrkade på att servitutet skulle upphävas med motiveringen att det inte var av väsentlig betydelse för Tina 8:10s ändamålsenliga användning. Fastighetsägaren till Tina 8:10 bestred ändring av lantmäterimyndighetens beslut, med motiveringen att ett flertal andra strandnära fastigheter kring Siljan har tillgång till båtar, vilket gör det till ett påtagligt behov att få rätt till båtplats samt att det är ett väsentligt behov av att ha just en sådan rätt till den här typen av fastighet.

#### ***MMD***

Den 2 maj 2011 tog Mark- och miljödomstolen i Nacka över handläggningen av målet från Falu tingsrätt. MMD tog fasta på att den härskande fastigheten redan har tillgång till väg, vilket leder till att tillgång till båtplats inte är att anse som väsentligt för fastighetens ändamålsenliga användning. Det faktum att ett flertal andra strandnära fastigheter har tillgång till båtar ändrar inte MMD:s bedömning rörande fastighetens behov av ett servitut för båtplats. MMD upphäver lantmäteriets beslut om bildandet av officialservitut för brygga.

### 5.2.2 Hovrätten för Västra Sverige UÖ 43

Förrättningen som föregick detta rättsfall finns återgivet i avsnitt 4.3.2.2. Här finns sakägarnas yrkanden till Lantmäteriet samt förrättningslantmätarens beslut. Fastighetsägaren till Solö 1:10 överklagade förrättningslantmätarens beslut till tingsrätten, med yrkande om att beslutet skall upphävas. Fastighetsägarna till Solö 1:113 och Räkno 1:7 yrkade i tingsrätten att i första hand skulle gemensamhetsanläggningen inrättas, i andra hand skall officialservitut bildas.

#### ***Tingsrätten***

Tingsrätten bedömer att gemensamhetsanläggningen inte går att inrätta. Skälet till det är att fastighetsägaren till Solö 1:113 redan har ett avtalsservitut på Solö 1:10, vilket innebär att hinder uppstår enligt AL 12 § mot att upplåta utrymme för anläggningen på fastigheten.

---

<sup>41</sup> Karnov, Rättsfallsbank

### Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

Vidare anser tingsrätten att andrahandsyrkandet om att bilda officiälservitut därmed kan prövas. Utan vidare motivering konstaterar domstolen att båda fastigheterna har ett väsentligt behov av servituten, därmed är FBL 7:1 uppfyllt. Tingsrätten återförvisar ärendet till lantmäterimyndigheten.

#### ***Hovrätten***

Hovrätten kommer fram till samma bedömning som tingsrätten vad avser servituten. Överklagandet lämnas utan bifall.

## 6 Sammanställning av intervjuer

För att skapa en djupare förståelse över hur förrättningslantmätare tillämpar lagstiftningen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar och servitut har ett antal intervjuer genomförts. I första hand har kontakt tagits med lantmätare som arbetar på kontor runt om i landet där vi ansåg att det borde finnas möjligheter till att förrättningar av det slag som eftersöks skulle finnas. Många kontor var villiga att svara på frågorna samt göra ytterligare intervjuer, dock ansåg flera av kontoren att de inte hade tillräcklig sakkunskap inom det specifika område som examensarbetet handlar om. Därför har bara vidare kontakt tagits med de som ansåg sig ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna ge goda svar och åsikter. Kontakt har även tagits med andra sakkunniga inom område, så som Eije Sjödin, Leif Norell och Roger Ekman, varav den sistnämnda hänvisade sina svar till Sjödin. Frågorna som ställdes framkom genom de olika tankar som uppkom under arbetets gång och skiljde sig åt mellan förrättningslantmätnarna och övriga sakkunniga personer. Frågorna till förrättningslantmätnarna fokuserade lite mer på hur det praktiska förrättningsarbetet går till, medan de andra sakkunniga fick frågor som fokuserade lite mer på tolkning och lagtexten.

### 6.1 Intervjuer med förrättningslantmätare

Intervjuer har genomförts med Anders Karlsson, länslantmätare för Blekinge, Linda Aldén, förrättningslantmätare i Katrineholm, Jan Tärnemark, lantmätare på stadsbyggnadskontoret i Göteborg, samt Mikael Nilsson, förrättningslantmätare i Västervik. Svaren nedan är en sammanställning av intervjuerna, vilka återfinns i sin helhet i bilaga 1.

***Fråga: Vad anser du vara väsentligt i väsentlighetsvillkoren FBL 7:1 och AL 5 § vid inrättandet av servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga?***

Samtliga anser att det helt och hållet beror på situationen. Nilsson anför att man primärt ska se till det funktionella sambandet mellan den härskande fastighetens ändamål och ändamålet för servitutet eller gemensamhetsanläggningen. Tärnemark anser att fastigheten ska fungera för avsett ändamål. Om fastigheten redan gör det så är det inte av väsentlig betydelse att inrätta ett servitut eller gemensamhetsanläggning. Han hänvisar till rättsfall 00:4 ur Lantmäteriets rättsfallsregister, se avsnitt 5.1.6. Aldén är av den åsikten att om fastigheten har annan tillgång till väg, eller annat kommunikationssätt, är det inte av väsentlig betydelse att inrätta ett servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga. Gällande gemensamhetsanläggningen går det naturligtvis bra om sakägarna är överens. Karlsson tycker också att det ska finnas en koppling mellan fastighetens ändamål och det tilltänkta servitutet eller gemensamhetsanläggningens ändamål.

***Fråga: Kan en ekonomisk värdestegring för den härskande fastigheten vara ett exempel på väsentlig betydelse, enligt frågan ovan?***

Enligt Aldén så skulle det gå att se en ekonomisk värdestegring som uppfyllande av väsentlighetsvillkoret. Dock gör hon jämförelsen med en fastighet som har rättigheten tryggad med ett avtalsservitut och en med officialservitut. Hon menar att fastigheten som har rättigheten tryggad med officialservitut mest troligt inte kommer att bli märkbart mer värd än den med avtalsservitut. Detta innebär att det sällan kommer att bli aktuellt att inrätta ett officialservitut och få väsentlighetsvillkoret uppfyllt genom en ekonomisk värdeökning.

Nilsson tycker också att detta är en intressant tanke, men tycker främst att man ska se till det funktionella sambandet. Dock skulle han kunna tänka sig ett scenario där den härskande fastigheten får en stor värdeökning av servitutet och den tjänande fastigheten inte lider någon nämnvärd skada. I detta anser han att det kanske skulle vara möjligt.

I denna fråga så ställer sig Karlsson tveksam till att man kan se en ekonomisk värdestegring som exempel på väsentlig betydelse.

***Fråga: Hur påverkar den härskande fastighetens ändamål bedömningen?***

Samtliga tillfrågade lantmätare är överens om att den härskande fastighetens ändamål helt klart påverkar bedömningen av väsentlighetsvillkoret. Tärnemark kom med exemplet om en näringsfastighet som är beroende av fiske, där det skulle kunna vara av väsentlig betydelse med ett servitut. Detta hade han dock aldrig stött på själv. Aldén sa att en fastighet vars ändamål inte innebär att någon bor på, eller brukar marken, kan få ett servitut för brygga.

***Fråga: Hur påverkas bedömningen beroende på om fastigheten ligger på en ö eller fastlandet?***

Även här var alla överens om att om fastigheten ligger på en ö utan annat transportsätt till fastlandet så får väsentlighetsvillkoret anses vara uppfyllt. Aldén ansåg att om en resväg avsevärt förkortas genom inrättandet av ett servitut så kan detta vara av väsentlig betydelse. Frågan hur stor förkortning som det handlar om är dock oklart. Nilsson tyckte att om en fastighet ligger på fastlandet så är det generellt sett aldrig av väsentlig betydelse att skapa servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga. Även Karlsson och Tärnemark var i stort sett av samma uppfattning.

***Fråga: Om den härskande fastigheten redan har tillgång till en eller flera andra sätt att ta sig till och från fastigheten, hur påverkar det din bedömning?***

Alla tyckte att det i detta fall var självklart att det inte är av väsentlig betydelse då man redan har löst kommunikationsfrågan på annat sätt. Aldén hade dock en viss öppning för frågan, som nämndes i föregående fråga.



**Fråga: Trots att ordalydelsen är den samma i AL 5 § och FBL 7:1 så är det in AL 5 § dispositivt medan det i FBL 7:1 inte är det. Vilka problem anser du kan uppstå av detta? Ska det vara så här bör lagen förändras så att de tillämpas på samma sätt?**

Nilsson var av uppfattningen att det fungerar bra som det gör idag. Karlsson däremot ansåg att systemet inte fungerar på bästa sätt eftersom det idag bildas för många avtalsservitut. Detta kan leda till en fördyrad förrättningsprocess på grund av många anledningar. Främst för att det tar tid att få in alla avtalsservitut från sakägarna, om åtgärden är sådan att detta behövs då man behöver veta lokaliseringen av dessa. Det är inte ens säkert att man kommer få in alla. Om de är gamla finns det risk att avtalen har försvunnit, men fortfarande är gällande. Även om man får in alla så kan det ibland vara svårt att tolka gamla avtal, då förhållanden på platsen kan ha förändrats. Därmed skulle det bli en större trygghet i systemet om förrättningslantmätaren i ytterligare mån tar hand om servitutsbildningen och skapar officialservitut istället för avtalsservitut. Detta är idag inte möjligt, men en eventuell förändring i Lantmäteriets servitutskatalog som innebär att vissa servitut kan bildas utan att de behöver vara av den väsentliga betydelse som idag menas i FBL 7:1, skulle kunna göra det möjligt.

**Fråga: Vi har sett att om en ansökan innehåller flera åtgärder så tenderar det ofta till att bryggservitut tillåts utan ordentlig prövning, alltså den "bakas in" i förrättningen. Hur kommer detta sig tror du?**

Tärnemark menar att man har gjort detta av tradition och företeelsen lever fortfarande kvar.

Både Karlsson, Aldén och Nilsson säger att mestadels orkar de inte ta den diskussionen och att man inte vill hindra fastighetsbildning när alla är överens och det inte medför en sämre fastighetsindelning.

**Fråga: Hur många gånger har du avslagit en ansökan om bryggservitut?**

Alla tillfrågade lantmätare har varit med om att en sakägare har ringt in med en fråga, eller skickat in en ansökan om att bilda ett servitut. I de fall när förrättningen inte ska innehålla något mer än just det sökta servitutet så har sakägarna oftast tagit tillbaka sin ansökan när de har fått reda på vad kostnaden skulle bli, jämfört med att tillsammans med den andra berörda fastighetsägaren tillskapa ett avtalsservitut. Ingen har varit med om att det efter ett sådant samtal inkommit en ansökan om officialservitut.

## 6.2 Intervju med Eije Sjödin och Leif Norell

I detta avsnitt presenteras en sammanställning av de intervjuer och frågor som har ställts till Eije Sjödin, fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet i Gävle, samt Leif Norell, även han fastighetsrättslig expert på Lantmäteriets huvudkontor i Gävle. Svaren i

Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

detta avsnitt är en sammanställning av den e-post korrespondens som vi har haft med nämnda personer. Deras egna svar återfinns i bilaga 2.

**Fråga: Hur anser du att man ska tolka förarbetena till AL 5 §? I RH 2006:15 konstaterar hovrätten, utifrån förarbetena, att en fastighet ska ha ett "påtagligt behov" för att med tvång kunna anslutas till en GA.**

**Råder det några tvivel om hur man ska tolka påtagligt behov, enligt dig?**

Sjödin kan inte ge ett rakt svar på frågan, utan anser att man måste tolka detta från fall till fall. Men enligt praxis är det inte ett påtagligt behov av att ha en fritidsbåt. Men om båttransport är ända sättet att ta sig till och från fastigheten så jämsställs det med väg och behovet får då anses vara påtagligt.

Norell svarade att "det råder nog inga tvivel om att det råder tvivel" vilka ganska tydligt redogör för läget. Han säger att olika instanser har gett olika svar på frågan. Han anser att frågan skulle behöva klargöras genom praxis.

**Fråga: Hur anser du att man ska tolka förarbetena till FBL 7:1? Enligt handbok FBL pekar författaren att det ska uppstå en positiv nettoeffekt av servitutsbildandet. Vi läser även i Sjödins bok "Servitut – en handbok" att villkoret i praktiken innebär att servitutet ska ha ett positivt värde av viss storleksordning.**

**Råder det några tvivel i hur man ska tolka nettoeffekt/positivt värde, enligt dig?**

Varken Sjödin eller Norell tycker att det är svårt att göra den bedömningen. Om det uppstår en båtnad genom förrättningen så är villkoret enligt Norell uppfyllt.

**Fråga: Trots att ordalydelsen är densamma i AL 5 § och FBL 7:1 så är väsentlighetsvillkoret i AL dispositivt medan det i FBL inte är det. Vilka problem anser du kan uppstå av detta? Ska det vara på detta sätt eller ska man förändra lagen så att de tillämpas på samma sätt?**

Eftersom lagarna har lite olika syfte så är de utformade på lite olika sätt. Detta är både Norell och Sjödin ense om. Ingen av dem tycker att det finns något större behov av att förändra lagen. Norell tycker inte att det är nödvändigt eller önskvärt att göra det, medan Sjödin skriver att det inte är något större problem idag. Detta eftersom fastighetsägare kan lösa sina problem genom att skapa ett avtalsservitut om lantmätaren inte kan göra ett officialservitut.

**Fråga: Tycker du att man kan tvångsansluta en fastighet, som ligger i ett strandnära läge på fastlandet som redan har tillgång till väg, till en gemensamhetsanläggning för brygga? Vi har sett i en del utslag från olika hovrätter att det inte tycks gå att genomföra p.g.a. väsentlighetsvillkoret. T.ex. tolkar vi hovrättsdomen RH 2006:15 på så sätt att väsentlighetsvillkoret skall ses som ett "funktionellt samband" mellan den tilltänka rättigheten och fastighetens användning. Vad är din åsikt om detta?**

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

De hovrättsdomar som finns där denna fråga har tagits upp har enligt både Sjödin och Norell bra motiveringar och de båda håller med om att de domsluten är korrekta. Detta innebär att om en fastighet har tillgång till väg eller på annat sätt går att nå genom officialrättigheter så är det inte av väsentlig betydelse att anslutas.

***Fråga: Är en ren ekonomisk värdestegring för den härskande fastigheten något som i sig själv kan vara väsentlig betydelse?***

Norell tycker att det vore en intressant tanke om man kunde knyta värdestegringen till en procentsats som medför att väsentlighetsvillkoret uppfylls. Han nämner liknande trösklar som finns i t.ex. ExL 4:2. Med detta säger han dock inte att det vore lämpligt, bara något som man skulle kunna fundera över.

Sjödin å sin sida tycker att detta generellt sett inte är att se som att väsentlighetsvillkoret uppfylls. Men han tillägger att det naturligtvis finns en gräns för hur stora kostnader man ska behöva lägga ner för att ordna kommunikationen till fastigheten på annat sätt, jämfört med att skapa ett servitut som löser problemet mycket billigare.

***Fråga: Vi har sett i en del förrättningar att förrättningslantmätaren bildar ett officialservitut för brygga, även om det kan vara ytterst diskutabelt ifall det borde det i vissa fall. Vi misstänker att de gör det pga. att sakägarna är överens, vilket kan leda till förrättningslantmätaren vill vara "service-minded" och därmed frångår vad som står i FBL 7:1. Vad är din åsikt om detta?***

Norell säger att det säkert har förekommit, men att det inte är någonting som han eller Lantmäteriets huvudkontor rekommenderar. Sjödin har i ett tidigare skede yttrat sig i den här frågan och där svarade han att eftersom det under en lång tid har bildats en branchpraxis för hur man arbetar så kan det bli svårt att ändra den under en kort tid. Frågan kommer att behöva prövas av MMÖD innan man kan ändra på det. Han anser härmed att det inte är av "tjänstvillighet" som lantmätare gör på det sättet. Situationen är inte klar, men lantmätarna gör inte per definition fel genom att bilda servitut mot lagens syfte.

***Fråga: Vilken lagstiftning är bäst lämpad, i sin nuvarande utformning, för att antingen tvångsvis eller genom en överenskommelse inrätta bryggor?***

Norell ville i nuläget inte svara på frågan, då han inte hade haft tid att sätta sig in i just det ämnet. Sjödin tycker båda varianterna fungerar väl om parterna är överens. Enligt hovrättspraxis så kan man inte skapa en gemensamhetsanläggning med tvång för fritidsbåtar.

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

## 7 Analys

I detta kapitel kommer vi att analysera och redogöra för de olika delarna i arbetet.

### 7.1 Hur har lagstiftningen tillämpats i lantmäteriförrättningar gällande gemensamhetsanläggningar?

Som nämndes i avsnitt 4.1 kommer endast tvångsvisa samt andra intressanta förrättningar för gemensamhetsanläggningar att analyseras.

#### 7.1.1 Om förrättningen genomförts med en överenskommelse eller med tvång

Nedan redogörs för de förrättningar som finns i avsnitt 4.3.1.

I förrättningen 0120-03/63 – Anläggningsåtgärd berörande Vindö-Löknäs 2:50 m.fl., kom förrättningslantmätaren fram till att det är av väsentlig betydelse för fastigheter på en ö att ha en del av en gemensamhetsanläggning för brygga.

I förrättningen 0188-02/202 – Anläggningsförrättning avseende båtplatser, tillfartsväg mm berörande Matsunda 4:1, Spillersboda 4:12 m.fl., bedömde förrättningslantmätaren att det är av väsentlig betydelse för fastigheter på fastlandet i skärgårdsmiljö att ha tillgång till brygga. Anledningen var främst att tillgång till brygga är ett naturligt inslag för fastigheter i sådan naturmiljö.

De två övriga förrättningarna, 0125-10/50 och 0583K-2008/18, är inte tvångsvisa, dock har förrättningslantmäterna intressanta uppfattningar kring hur väsentlighetsvillkoret skall tolkas, där i den förstnämnda förrättningen tyckte förrättningslantmätaren att en badbrygga är av väsentlig betydelse, dock inte en båt brygga. Motiveringen till varför just den bedömningen gjordes är inte uppenbar, men han hänvisar till att rättsfall pekar på att en båt brygga inte har ansetts vara av väsentlig betydelse i liknande fall. Badbryggan däremot ansågs enligt förrättningslantmätaren vara viktig för boendemiljön samt att den är ett viktigt inslag för ett område där det finns sommarbostäder.

I det andra fallet ansåg förrättningslantmätaren att fastigheter på fastlandet som har tillgång till befintligt vägnät inte har ett väsentligt behov av brygga och därmed inte kan tvångsansluta sig till gemensamhetsanläggningen.

### 7.2 Hur har lagstiftningen tillämpats i lantmäteriförrättningar gällande servitut?

Nedan analyseras de parametrar som tas upp i avsnitt 4.1.

### **7.2.1 Härskande fastighetens ändamål**

I tabell 1 i avsnitt 4.2 är de klart dominerande ändamålen permanent- och fritidsbostad, vilket visar på att förrättningslantmätare gör bedömningen att det är av väsentlig betydelse för många bostadsfastigheter att ha tillgång till brygga. Av de 100 förrättningar som undersökningen bygger på har 99 av dem på något sätt varit fastigheter där det finns bostäder. I ett enda fall hade den härskande fastigheten något annat ändamål än bostad. Detta var en specialfastighet för kyrkoverksamhet. Enligt de intervjuer vi har gjort med förrättningslantmätare var det ingen förutom Tärnemark som kunde ge ett konkret exempel på ändamål, förutom bostadsfastigheter som kan ha ett väsentligt behov av brygga. Som exempel på ändamål nämner han näringsverksamhet för fiske.

### **7.2.2 Om servitutsupplåtelsen är den enda åtgärden i förrättningen**

Av de 100 undersökta förrättningarna så var det bara i tio fall där den enda åtgärden var att inrätta, eller ändra ett befintligt servitut. I dessa fall var ofta redogörelsen för inrättandet av servitutet bättre skrivet och prövningen var ofta mer gedigen i sitt utförande, jämfört med när servitutet bildas i samband med andra åtgärder, som avstyckning eller en marköverföring. När servitutet bildas i samband med andra åtgärder så tenderar ofta motiveringarna att bli sämre, och ibland även försvinna helt. Av de svar som har inkommit under intervjuer och enkätundersökningar med lantmätare så har vi kommit till insikten att det är relativt vanligt att sakägare ringer in eller skickar in en ansökan om att de vill skapa ett servitut gällande brygga. Trots att detta verkar så pass vanligt så är det bara en av tio förrättningar som vi har tittat på, som har varit specifika servitutsförrättningar.

Både Aldén och Karlsson förklarar detta med att förrättningslantmätare vid en ansökan för bryggsservitut, där det är den enda åtgärden, berättar i mer eller mindre avskräckande syfte för den sökande vad det kostar att skapa ett officiälservitut jämfört med att skapa ett avtalsservitut. I de flesta fall är den sökande överens med den tänkta tjänande fastighetsägaren och då finner de ingen anledning till att betala den betydligt högre kostnaden för ett officiälservitut jämfört med att få ett avtalsservitut inskrivet. I de fall då fastighetsägarna inte är överens, måste lantmätaren gå in och göra bedömningen huruvida servitutet uppfyller väsentlighetsvillkoret eller inte.

### **7.2.3 Om förrättningen genomförts med en överenskommelse eller med tvång**

Endast tre av förrättningarna har genomförts med tvång. Två av dessa har handlagts av samma förrättningslantmätare, vilket gör det överflödigt att skriva referat om båda eftersom förrättningslantmätaren i stort sett gjorde samma bedömning i båda fallen. Därmed har endast ett av fallen återgetts i avsnitt 4.3.2.

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

I förrättningen 1764-09/25 - Fastighetsreglering berörande Norra Långsta 1:40 och 1:41, kom förrättningslantmätaren fram till att en strandnära fastighet på fastlandet har ett väsentligt behov av ett servitut för brygga.

I förrättningen 0188-96/120 – Fastighetsreglering berörande Solö 1:10, 1:113 och Räknö 1:7, bedömde förrättningslantmätaren att det är av väsentlig betydelse för en fastighet på en ö samt en fastighet på fastlandet att få en rätt till brygga på en fastighet vid fastlandet.

### **7.2.4 Hur prövningen har genomförts i förrättningarna**

Så som det har nämnts tidigare i rapporten är inte väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 dispositivt. Detta innebär att alla servitut som bildas i princip också ska gå att bildas genom tvång. Kravet på vad väsentlighetsvillkoret innebär är ganska högt ställt, vilket vi också tidigare i rapporten har redogjort för. Därför var det tämligen anmärkningsvärt att under arbetet med att analysera alla förrättningarna, se hur motiveringarna och prövningen av FBL 7:1 skiljer sig åt från fall till fall. Av de 100 förrättningarna som har analyserats så var det bara i åtta<sup>42</sup> fall som lantmätaren har prövat och motiverat sitt beslut gällande servitutet. I så många som 37 fall har lantmätaren inte ens prövat väsentligheten i servitutet utan inrättat det ändå.

Enligt länslantmätaren i Karlskrona, Anders Karlsson är det relativt vanligt att servitut inrättas som egentligen inte är väsentlig betydelse, så länge alla sakägare är överens. Anledningen till detta är som Karlsson säger, att lantmätare i många fall vill vara tillmötesgående och hjälpa till i förrättningarna. Så länge det inte medför en sämre fastighetsindelning så ser han inte någon anledning till att inte bilda ett servitut för brygga. I de fallen finns risken att motiveringen bli lidande, då man inte vill skriva att ett servitut är av väsentlig betydelse, när det inte är så. Även Mikael Nilsson säger att lantmätare inte vill stå i vägen för bildandet av ett servitut, om alla är överens. Han tycker inte att detta är rätt väg att gå, men han tror att många lantmätare ändå gör på det sätt.

### **7.3 Hur ser rättspraxis ut för väsentlighetsvillkoret gällande gemensamhetsanläggning för brygga?**

Rättsfallet NJA 1975 s 146 har legat till grund för ett antal rättsfall gällande väsentlighetsvillkoret i AL.

I rättsfallet NJA 1975 s 146 var situationen sådan att fastighet på en ö som skulle delas upp i två nya fastigheter. Fastighetsdomstolen tog först beslutet att detta inte skulle gå att göra då fastigheterna inte hade någon fast rättighet på fastlandet för att ansluta med båt. Vidare kom Högsta domstolen fram till att man å ena sidan inte hade någon fast knytpunkt på fastlandet, men att det å andra sidan fanns allmänna

---

<sup>42</sup> Tabell 4

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

kommunikationsmöjligheter för att ta sig till fastlandet. Därför skulle man tillåta fastighetsbildningen.

Detta rättsfall blir i många andra fall refererat till då man anser att så länge det finns möjlighet för allmän kommunikation så är det inte av väsentlig betydelse att tvingas delta i en gemensamhetsanläggning för brygga.

Fallet HovR Ö 5448-08 hänvisar i hovrättens skäl till tre tidigare rättsfall, bland annat NJA 1975 s 146. I två av fallen anses att det inte vara av väsentlig betydelse att anslutas till gemensamhetsanläggning för brygga, medan det i det tredje fallet, Svea Hovrätt UÖ 1, ansåg att det var av väsentlig betydelse för en fritidsfastighet att anslutas till en brygga med fritidsbåtar. Fastighetsdomstolen tyckte i förevarande fall att likheterna med Svea Hovrätt UÖ 1 var stora och dömde i likhet med det. Detta överklagades och Hovrätten tyckte att man helt skulle gå på den tidigare linjen med att om det finns vägar som går till fastigheten så finns det inget behov att anslutas till en gemensamhetsanläggning för bryggor.

Rättsfall RH 2006:15 handlar om huruvida en fastighet tvångsvis kan upplåtas för en gemensamhetsanläggning. Fastighetsdomstolen ansåg att eftersom fastigheterna som skulle anslutas låg nära vatten så får man förmoda att en potentiell köpare av en sådan fastighet räknar med tillgång till bad och båtliv. Hovrätten är strängare i sin mening och säger att om det skulle finnas ett sådant krav skulle detta tillgodoses vid den ursprungliga fastighetsbildningen. Därför finner de att det inte kan anses vara av väsentlig betydelse att inrätta gemensamhetsanläggningen på annans mark, då fastigheterna uppenbarligen fungerar i sitt nuvarande skick.

I rättsfallet 05:2 ur Lantmäteriets rättsfallsregister konstaterar först FD att en samfällighetsförening är ägare till en brygga som LM har inrättat en gemensamhetsanläggning för. När detta är gjort skriver de att inrättande inte kan ske med tvång såsom det har gjorts i detta fall. De deltagande fastigheterna anses inte ha den väsentliga betydelse av anslutningen som krävs för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas tvångsvis. Främsta skälet till detta är det faktum att det nu finns förbindelse till fastlandet via det allmänna vägnätet, något som inte fanns vid skapandet av rättigheten till bryggan när den byggdes.

Fallet 00:4 ur Lantmäteriets rättsfallsregister skiljer sig till viss del från den hittills noterade inställningen från domstolarna. Här skulle en gemensamhetsanläggning inrättas för reguljärtrafik, men flertalet av de berörda fastighetsägarna överklagade beslutet med motiveringen att de redan har egna bryggor av tillräcklig storlek för att klara av taxibåtarna som skulle komma. FD gör här jämförelsen med vägar då man tittar på vägens båtadsområde och tvångsansluter alla fastigheter som anses vara inom detta område. Även HovR gör samma bedömning gällande väsentlighetsvillkoret.

Detta domstolsavgörande är intressant att titta på, då det vid en första anblick går emot de tidigare avgöranden som har kommit. Att det går att tvinga med fastigheter som redan har tillgång till en brygga är anmärkningsvärt. Men om man tänker på



## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

situationen att de nuvarande fastigheterna säljs så kommer det att locka en större marknad då även personer som inte nödvändigtvis är båtmänniskor kan bli potentiella köpare, vilket i sin tur leder till att eventuell pant säkras.

Sammantaget utifrån dessa rättsfall kan slutsatsen dras att ingen fastighet på fastlandet, som har tillgång till befintligt vägnät, har ett väsentligt behov av brygga. Fastigheter på en ö har som regel oftast ett väsentligt behov av brygga, dock har det visat sig i rättsfallen att domstolarna inte tycker det är av väsentlig betydelse ifall fastigheterna har tillgång till uthyrningsbara båtplatser i närområdet eller om det bedrivs reguljärtrafik till och från ön.

### **7.4 Hur ser rättspraxis ut för väsentlighetsvillkoret gällande servitut för brygga?**

Under arbetets gång har endast två rättsfall om servitut för brygga påträffats.

I rättsfallet TR F 2339/11 var förhållandet sådant att en strandnära fastighet på fastlandet ville erhålla ett servitut för brygga på grannfastigheten som är belägen vid sjön Siljan. Mark- och miljödomstolen kommer fram till att den härskande fastigheten redan har tillgång till befintligt vägnät, vilket visar på att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt.

I det andra rättsfallet, Hovrätten för Västra Sverige UÖ 43, var det två fastigheter som erhållit servitut på fastigheten Solö 1:10. En av fastigheterna är belägen på fastlandet, medan den andra fanns på en ö. Hovrätten anser att det är av väsentlig betydelse för båda fastigheterna att få servitut för brygga.

Utifrån dessa två fall går det att konstatera att rättsläget är osäkert gällande tolkningen av väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1. Trots att förhållandena är likartade kommer domstolarna fram till helt olika slutsatser.

I det första fallet verkar MMD mer se till ett funktionellt samband mellan härskande fastigheten och servitutsrättigheten. Hovrätten i andra fallet motiverar inte varför de tycker servituten är av väsentlig betydelse, utan konstaterar endast att så är fallet.

Domen i rättsfallet TR F 2339/11 avkunnades så sent som i september månad 2011, vilket inte är helt otänkbart att domstolen kan ha påverkats av andra domstolsavgöranden i gemensamhetsanläggningsfallen som har avgjorts under de senaste åren. Argumentationen är i alla fall bekant.

### **7.5 Samlad bedömning kring väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1**

Inledningsvis tittade vi på hur lagstiftningen är uppbyggd och försökte utläsa ur förarbeten hur man ska tolka lagen. Detta gav oss en uppfattning av vad vi trodde att lagstiftaren menade med begreppet väsentlig betydelse. Trots att lagarna används

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

olika genom att FBL 7:1 är tvingande lagstiftning och AL 5 § är dispositiv så anser vi att innebörden av väsentlighetsvillkoret var densamma. Förarbetena till AL säger att fastigheten skall ha ett *påtagligt behov*, medan det i förarbetet till FBL nämns att servitutet skall vara av *synnerlig vikt* för fastighetens ändamålsenliga användning. Vi är av den åsikten att dessa begrepp kan tolkas lika.

Antalet bildade servitut och gemensamhetsanläggningar för brygga skiljer sig från kontor till kontor. Det kan förklaras främst med kontorens geografiska läge i förhållande till vattenområden i kontorens verksamhetsområde. Det går inte att dra någon definitiv slutsats om rättsfall har påverkat antalet bildade servitut och gemensamhetsanläggningar i någon större skala, förutom i enskilda fall.

När vi sedan studerade rättsfall rörande gemensamhetsanläggningar befäste det i stort sätt våra tankar kring hur tolkning av väsentlighetsvillkoret skall göras. I de flesta fall har domstolarna ansett att en fastighet som har tillgång till andra kommunikationssätt än via brygga inte har ett sådant påtagligt behov av att få tillgång till brygga som menas i lagtext. Vad vi har uppfattat genom arbetets gång är att väldigt många fastighetsägare vill ha en rätt till brygga då detta är väldigt eftertraktat och värdehöjande för fastigheten. Men enligt den rättspraxis som finns med i arbetet går det inte att tvångsansluta en fastighet under enbart de premisserna. Analogt betyder det också att om en fastighetsägare kan uppvisa att denna har tillgång till en väg så kan denne inte heller tvingas till att gå med i gemensamhetsanläggningen. Rättspraxis som finns redovisad i arbetet gällande servitut är inte entydig, därav kan ingen större slutsats dras utifrån den.

Även när vi analyserar de svar vi har fått in från intervjuer och enkäter finner vi att den allmänna uppfattningen är att det inte ska gå att bilda servitut för bryggor, så länge som det finns andra sätt att ta sig till och från fastigheten. Diskussioner har förts med lantmätarna om de anser att en stor ekonomisk värdestegring kan innebära att väsentlighetsvillkoret uppfylls. Svaren har varit blandade, men generellt sett så vill de flesta att man ska se på villkoret som att det ska ha ett funktionellt samband med fastighetens användande.

Som tidigare nämnts finns det inte tillräckligt med rättspraxis för att tydligt tolka vad väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 omfattar. Dock har vi kommit till uppfattningen, efter intervjuer med förrättningslantmätare och egna observationer i berörda lagrum, att väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1 kan tolkas likartad, d.v.s. vad som anses vara av väsentlig betydelse ska behandlas lika oavsett lagrum.

### **7.6 Har domstolsavgörandena påverkat bildandet av servitut och gemensamhetsanläggningar för brygga?**

Det har funnits tankar under arbetets gång att eventuella domstolsavgöranden gällande tolkandet av väsentlighetsvillkoret skulle ha förändrat antalet servitut och

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

gemensamhetsanläggningar som bildas genom förrättningar. Graf 1 och 2 visar på resultatet på den undersökningen, men det går inte att dra några stora slutsatser ur de graferna. De misstankar som på förhand fanns var att domstolsavgöranden skulle skärpa tolkningen av väsentlighetsvillkoren, men i diagrammet för servitut går det inte att se någon tydlig tendens baserat på något beslutsdatum för rättsfall. Att servituten långsamt minskat sedan mitten av 1990-talet går att se, men det är inte tillräckligt tydligt för att med säkerhet kunna säga att det beror på de rättsfall som kommit.

Under intervjun med Jan Tärnemark framkom det att han sedan rättsfallet angående Resö (Hovrätten västra Sverige 2005-01-13, Ö4639-03) kom, har varit mer restriktiv i sina bedömningar gällande servitut och vad som anses vara av väsentlig betydelse. I vilken mån detta tillämpas i resten av Sverige är svårt att veta, då svaren på enkäterna och intervjuerna inte gav tydliga svar. Det går inte heller att tydligt utläsa av graferna, även om en viss minskning går att se.

Vad som däremot kan ses som anmärkningsvärt är att antalet förrättningar gällande gemensamhetsanläggning för brygga har ökat mycket de senaste åren. Sedan år 2000 har antalet tredubblats till närmare 140 stycken år 2011. Vad detta kan bero på är svårt att säga och utifrån det material vi har kan vi inte komma med en förklaring till detta.

Det går helt enkelt inte att dra någon definitiv slutsats om rättsfallen kan förklara fluktuationerna i graferna, mer än att vissa lantmäterikontor kan ha blivit mer restriktiva i sin bedömning gällande väsentlighetsvillkoret. Enligt Sjödin behövs det mer rättspraxis inom området innan lantmäteriet kan ge tydliga riktlinjer för hur väsentlighetsvillkoret skall tolkas.

### **7.7 Vilken lagstiftning är bäst lämpad, i sin nuvarande utformning, för att antingen tvångsvis eller genom en överenskommelse inrätta bryggor?**

Generellt sett är det i många fall bättre att inrätta en gemensamhetsanläggning för bryggor, än ett servitut, om den möjligheten finns. Anledning till det är att det går att styra förvaltning på ett mer ändamålsenligt sätt och detta leder till ekonomisk effektivitet genom att de totala kostnaderna för anläggningen kan minimeras.

Om det endast är en fastighet som vill ha en rätt till brygga på annans mark så är det inte möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning. I det fallet kan fastighetsägaren ansöka om servitut.

Jan Tärnemark tycker att ALs regler om intrång ger ett vidare spann i hur mycket mark som får nyttjas för rättigheten. I AL 12 § står det att mark får tas från en fastighet som inte ska delta i anläggningen, så länge det inte medför synnerligt men

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

för fastigheten. Detta menar Tärnemark ger ett större utrymme för hur mycket mark som får tas i anspråk med tvång, utan att den berörda fastigheten kan invända mot intrånget, jämfört med FBL.

Sammantaget finner vi att då det bara handlar om en tjänande och en härskande fastighet så är det bara servitutsalternativet som fungerar. Om det däremot handlar om flera fastigheter så är alternativet med en gemensamhetsanläggning att föredra. I en situation där det är endast två fastigheter som vill ingå i ett gemensamhetsförhållande går det inte att specifikt rekommendera något av alternativen, utan valet beror exempelvis på vad sakägarna själva önskar. Av de intervjuer vi utfört så blir den sammantagna uppfattningen från lantmätare och andra sakkunniga att gemensamhetsanläggning är att förespråka, om möjligheten finns.

### **7.8 Bör lagstiftningen förändras gällande AL 5 § samt FBL 7:1?**

Av de intervjuer som har gjorts, både med lantmätare och med andra sakkunniga personer, så tycker de flesta att lagstiftningen är bra så som den ser ut idag. Det har inte varit någon som direkt tycker att den ska förändras på något sätt, förutom länslantmätare Anders Karlsson i Karlskrona.

Karlsson är av den uppfattningen att lagstiftningen bör förändras så att det går att bilda officialservitut om sakägarna är överens, i vissa fall, d.v.s. väsentlighetsvillkoret ska vara dispositiv i viss mån. De som är av uppfattningen att man inte ska göra på detta sätt menar att det bildas för många onödiga servitut och att detta förhindras genom att lantmätaren inte godkänner officialservitut för ändamål som inte är av väsentlig betydelse. Vad Karlsson anför angående detta är att om lantmätaren nekar bildandet av servitut och meddelar sakägarna att de får skriva ett avtalsservitut istället kommer alla dessa onödiga servitut att bildas ändå, men i form av avtalsservitut. Detta innebär att det kommer uppstå en situation där det finns relativt många avtalsservitut som belastar fastigheter. En negativ konsekvens av detta blir att i en framtida förrättning, där en fastighet som belastas av många avtalsservitut ingår, måste förrättningslantmätaren införskaffa avtalsservituten vilket kan bli en onödigt lång och dyr process. Karlsson menar därför att det kommer bli en mer rättssäker process om lantmätaren från början inrättar servitutet, då det därmed blir utmärkt på kartan och det direkt syns var det är lokaliserat.

Därför föreslår vi en ändring av FBL 7:1 från så som den är utformad idag, till att göra den dispositiv. Hur detta ska ske är en fråga för vidare diskussion, men en lagändring som innebär att FBL 7:1 görs dispositiv bör gå att genomföra. En möjlighet till detta är att införa en paragraf likt AL 16 §, som innebär att avsteg från väsentlighetsvillkoret går att göras om sakägarna är överens. Dock är det kanske inte nödvändigt att göra alla servitut dispositiva, utan göra någon form av uppdelning i Lantmäteriets servitutskatalog, där vissa servitut ska finnas kvar som de gör idag och fortsatt måste vara av väsentlig betydelse för att kunna inrättas. En tänkt uppdelning kan vara att endast positiva servitut kan vara dispositiva och negativa servitut får även

### Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

i fortsättningen tvingas vara av väsentlig betydelse. Detta eftersom de positiva servituterna ofta berör kommunikationsändamål, vilket generellt sett förbättrar funktionen av den härskande fastigheten.

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

## 8 Slutsats

I slutsatsen för denna rapport kommer vi ta in all information som vi har tagit till oss under arbetets gång och kommer att komma med ett förslag på hur man ska göra för att bildandet av olika rättigheter till bryggor sker på ett så rättssäkert och bra sätt som möjligt.

De slutsatser vi kan dra är att väsentlighetsvillkoren i AL 5 § och FBL 7:1 ska tolkas lika och är uppfyllda om:

- fastigheten är belägen på en ö, dock ska det vara en ö utan broförbindelse och uthyrningsbara båtplatser i närområdet på ön
- en fastighet på fastlandet skall inte ha tillgång till andra kommunikationsmöjligheter

Ingen definitiv slutsats kan dras ifrån om berörd rättspraxis har påverkat antalet bildade servitut och gemensamhetsanläggningar för brygga.

Gällande vilken lagstiftning som är bäst lämpad för att inrätta servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga tycker de lantmätare som vi har intervjuat, men även vi själva, att generellt sett är gemensamhetsanläggning att föredra. Vi finner att förvaltningen blir bättre samordnad ju fler fastighetsägare som vill ha tillgång till bryggan. Även om det går att bilda en samfällighetsförening som kan handha bryggservitut, menar Anders Karlsson att detta är ytterst ovanligt förekommande och att förrättningslantmätare förespråkar helst att en gemensamhetsanläggning skall bildas i så fall. Jan Tärnemark menar att ALs regler om intrång är mer generös i att ta mark för rättigheten, än vad FBLs regler medger. Dock bör det nämnas att det beror på de förutsättningarna som råder i varje situation.

Det som framkom under intervjuerna och som vi anser vara av väldigt stort intresse är det som länslantmätare Anders Karlsson sa angående att ändra lagstiftningen så att väsentlighetsvillkoret gällande servitut lättas upp. Denna tanke har vi ägnat mycket tid, då vi tyckte att det var ett väldigt spännande sätt att angripa problemet med att många servitut bildas mot lagens mening. Det som talar emot att släppa på väsentlighetsvillkoret är att det skulle bli lättare att skapa servitut som kan anses vara onödiga. Just skyddet mot att onödiga servitut bildas är något som uttryckts vara viktigt med lagstiftningen, vilket har uppkommit i flertalet intervjuer. Men som vi ser det så kommer dessa servitut likväl skapas. Idag skapas det många officialservitut trots att den härskande fastigheten har minst en annan form av kommunikationsmöjlighet. Då lagen är skriven som den är idag är alla dessa servitut bildade mot lagens mening.

För att lösa detta problem föreslår vi att innebörden av FBL 7:1 ändras så att servituten inte alltid måste vara av väsentlig betydelse. Ett sätt att göra detta på är att införa en ny paragraf i FBL, så som AL 16 §, som medger avsteg från väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 om sakägarna är överens. Detta bör göras i

### Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

kombination med en förändring i Lantmäteriets servitutskatalog som kategoriserar om uppdelningen genom två nya kategorier:

- dispositiva servitut
- tvingande servitut

En tänkt indelning kan vara att göra alla positiva servitut dispositiva, medan de negativa fortsatt är tvingade till att vara av väsentlig betydelse för att kunna bildas. Med den här indelningen kommer syftet med lagstiftarens intention, att inte onödiga servitut bildas, att kvarstå men att en del servitutsändamål kan bildas ändå, vilket skapar en mer flexibel och verklighetsanpassad lagstiftning.



## Källförteckning

### Förarbeten

Prop. 1969:128, *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969.*

Prop. 1973:160, *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.*

### Myndighetspublikationer

Lantmäteriet (2012), *Handbok FBL – fastighetsbildningslagen*, version 2012-01-02

### Övriga tryckta källor

Johansson Daniel. (2011), *Jämförelse mellan servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt*, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet, Lund.

Ekbäck Peter. (2007), *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar*, Fastighetsvetenskap, KTH, Stockholm

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

Julstad Barbro. (2005), *Fastighetsindelning och markanvändning*, 3:e upplagan, Norstedts Juridik AB, Stockholm

### Rättsfall

00:4 ur Lantmäteriets rättsfallsregister

05:2 ur Lantmäteriets rättsfallsregister

HovR V UÖ 43

HovR Ö 5448-08

NJA 1975:146

Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

RH 2006:7

RH 2006:15

TR F 2339/11

**Förrättningsakter**

0125-10/50, *Anläggningsåtgärd och fastighetsreglering*

0503K-2008/18, *Anläggningsåtgärd*

0120-03/63, *Anläggningsåtgärd*

0188-02/202, *Anläggningsåtgärd*

1764-09/25, *Fastighetsreglering*

0188-96/120, *Fastighetsreglering*

**Intervjuer**

Linda Aldén, Lantmäteriet Katrineholm, e-post och telefon

Anders Karlsson, Lantmäteriet Karlskrona, e-post och möte

Mikael Nilsson, Lantmäteriet Västervik, e-post och telefon

Leif Norell, Lantmäteriet Gävle, e-post

Eije Sjödin, Lantmäteriet Gävle, e-post

Jan Tärnemark, Stadsbyggnadskontoret Göteborg, e-post och telefon

## Bilaga 1 – Intervjuer med förrättningslantmätare

### Intervju med Linda Aldén

Linda Aldén är förrättningslantmätare och jobbar på lantmäterikontoret i Katrineholm och hon har flera års erfarenhet inom yrket. Först svarade Aldén på en rad frågor och sedan hölls en intervju på telefon.

**Fråga:** Vad anser du vara väsentligt i väsentlighetsvillkoret FBL 7:1 samt AL 5 § vid inrättandet av servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga?

**Svar:** *Att inrätta servitut för brygga när det finns tillgång till väg t.ex. för fastigheter på fastlandet är inte av väsentlig betydelse. Där föreslår vi istället att parterna skriver avtalsservitut. Väsentlighetsvillkoret i AL är inte tvingande för de fastighetsägare som vill vara med i anläggningen. Där ställs det istället på sin spets om det skulle vara en tvångssituation eftersom det inte är möjligt att ta mer mark i anspråk än vad som är av väsentlig betydelse.*

**Fråga:** Kan en ekonomisk värdestegring för den härskande fastigheten vara ett exempel på väsentlig betydelse, enligt frågan ovan?

**Svar:** *Om ett servitut innebär att en fastighet ökar mycket i värde skulle det ju teoretiskt sett innebära det är av väsentlig betydelse. Dock är det inte troligt att skillnaden i marknadsvärde är så pass stor i jämförelsen mellan en fastighet där det finns ett officialservitut mot en fastighet som har motsvarande rättighet tryggad med stöd av ett avtalsservitut. Frågan är om marknaden ens känner av skillnaden överhuvudtaget?*

**Fråga:** Hur påverkar den härskande fastighetens ändamål bedömningen?

**Svar:** *Den härskande fastighetens ändamål är av stor vikt vid bedömningen. Generellt sett så kan man säga att fastigheter vars ändamål inte innefattar att någon människa bor på, eller brukar på marken, inte heller bör kunna få ett servitut för brygga. En fastighet för bostadsändamål, permanent eller fritid, bör i många fall kunna få ett bryggservitut givet att det är av väsentlig betydelse.*

**Fråga:** Hur påverkas bedömningen beroende på om fastigheten ligger på en ö eller fastlandet?

**Svar:** *Om en fastighet ligger på en ö som saknar landförbindelse är det troligt att servitut kan bildas. Jag skulle även kunna tänka mig att om resvägen avsevärt förkortas skulle kunna vara ett skäl till att bilda servitut.*

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

**Fråga:** Om den härskande fastigheten redan har tillgång till en eller flera andra sätt att ta sig till och från fastigheten, hur påverkar det bedömningen?

*Svar: Mycket restriktiv tolkning om det är väsentligt med ytterligare ett servitut om fastigheten redan har tillgång till officialrättigheter. Om en fastighet endast har tillgången till utfart tryggad genom avtalsservitut ska vi bortse från detta. En förutsättning skulle kunna vara att fastighetsbildningen leder till en förbättring någon annan stans, på något annat sätt. Det kan alltså krävas att något annat servitut upphävs eller ändras.*

**Fråga:** Vi har sett att om en ansökan innehåller flera åtgärder så tenderar det ofta till att bryggservitutet tillåts utan en ordentlig prövning, alltså att den "bakas in" i förrättningen. Hur kommer detta sig tror Ni?

*Svar: Detta ska egentligen inte leda till något annat beslut av förrättningslantmätaren än om åtgärden söks separat.*

**Fråga:** Vilken lagstiftning är bäst lämpad, i sin nuvarande utformning, för att antingen tvångsvis eller genom en överenskommelse inrätta bryggor?

*AL medger ju att gemensamhetsanläggningar inrättas trots att dessa inte är av väsentlig betydelse om den belastade fastighetens ägare har medgett detta vilket inte är möjligt genom FBL. AL skulle därför kunna vara en något bättre lämpad lagstiftning ur det perspektivet att det är lättare att "komma förbi" väsentlighetsvillkoret. AL kräver ju också att det är flera fastigheter som nyttjar en brygga gemensamt så ur ett naturperspektiv kan det även vara positivt att bryggfrågorna samordnas så att antalet bryggor blir färre än om alla skulle ha en egen brygga.*

**Fråga:** Har du varit med om att sakägare är överens om att skapa ett servitut, men istället för att göra ett avtalsservitut vill att du som lantmätare ska skapa ett officialservitut för att ytterligare stärka dess ställning? Om ja, anser du att det ska finnas möjlighet för sakägarna att avtala bort väsentlighetsvillkoret precis om det går att göra i AL för gemensamhetsanläggningar?

*Förr bildades nog betydligt fler servitut i förrättningen där vi idag säger nej! Jag uppfattar att LM har blivit betydligt mycket mer restriktiv i sin tolkning av när servitut kan tillskapas genom fastighetsbildningsåtgärd. Det absolut viktigaste tycker jag är att servitut endast tillskapas i harmoni med strandskyddsbestämmelserna. Sen har vi ju en grundprincip att människor ska vara fria att avtal om vad de finner lämpligt men om det ska ingå som en del av en myndighetsutövning är jag inte säker på. I viss mån kan det kännas som om lagstiftning haltar då man med stöd av AL kan "kringgå" väsentlighetsvillkoret men inte i FBL för exakt samma åtgärd. Jag har*

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

*inget bra svar på denna fråga märker jag. Det är väl en smaksak och ytterst något lagstiftaren får ta tag i.*

### **Intervju med Mikael Nilsson**

Mikael Nilsson är länslantmätare på lantmäterikontoret i Västervik och har mångårig erfarenhet av förrättningsarbete. Mikael har handlagt flera förrättningar med servitut för brygga, men även en del gemensamhetsanläggningar med ändamålet brygga.

Kontakt med Mikael har varit initialt med korrespondens via e-post där han svarade på en rad frågor för att senare kompletteras med frågor på telefon.

**Fråga:** Vad anser du vara väsentligt i väsentlighetsvillkoret FBL 7:1 samt AL 5 § vid inrättandet av servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga?

*Mikael anser att tolkningen skall ses primärt till ett funktionellt samband för fastighetens ändamålsenliga användning.*

**Fråga:** Kan en ekonomisk värdestegring för den härskande fastigheten vara ett exempel på väsentlig betydelse, enligt frågan ovan?

*En intressant tanke, menar Mikael. Även om han helst vill se tolkningen av väsentlig betydelse främst skall ses till det funktionella sambandet, så ser han framför sig ett scenario där den härskande fastigheten erhåller en markant värdeökning samt att den belastade/tjänande fastigheten inte lider någon större skada av fastighetsbildningen, så skulle det eventuellt kunna gå att genomföra.*

**Fråga:** Hur påverkar den härskande fastighetens ändamål bedömningen?

*Mycket, enligt Mikael. Är det en bostadsfastighet är tanken att man skall kunna vistas där och även ha ett mått av bekvämlighet. Om det är en skogs- eller jordbruksfastighet är tanken mer att man skall se till fastigheten, detta sker på olika sätt, men kan lösas inom det allemansrättsliga utrymmet.*

**Fråga:** Hur påverkas bedömningen beroende på om fastigheten ligger på en ö eller fastlandet?

*Mikael anser att detta är avgörande. Fastigheter på öar har oftast ett väsentligt behov av brygga för att kunna lägga till. Han skulle tillåta servitut och gemensamhetsanläggning för brygga på ön, men inte på fastlandet. Där finns det möjlighet att hyra båtplats.*

**Fråga:** Om den härskande fastigheten redan har tillgång till en eller flera andra sätt att ta sig till och från fastigheten, hur påverkar det bedömningen?

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

*Då är det inte av väsentlig betydelse att bilda ett servitut eller en gemensamhetsanläggning för brygga, anser Mikael.*

**Fråga:** Trots att ordalydelsen är densamma i AL 5 § och FBL 7:1 så är det i AL dispositivt medan det i FBL inte är det. Vilka problem anser du kan uppstå av detta? Ska det vara på detta sätt eller ska man förändra lagen så att de tillämpas på samma sätt?

*Mikael tycker inte det uppstår några problem. Lagstiftningen är bra som den är.*

**Fråga:** Vi har sett att om en ansökan innehåller flera åtgärder så tenderar det ofta till att bryggservitutet tillåts utan en ordentlig prövning, alltså att den "bakas in" i förrättningen. Hur kommer detta sig tror du?

*Troligen för att handläggarna inte "orkar" ta diskussionen med sakägarna utan tänker att om de är överens ska vi inte vara i vägen, enligt Mikael.*

**Fråga:** Har många gånger har du avslagit en ansökan om bryggservitut

- innan förrättningens början?

*Väldigt många gånger. Framförallt eftersom väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt.*

- under förrättningens gång?

*En del gånger, även här främst p.g.a. väsentlighetsvillkoret.*

**Fråga:** Har du varit med i förrättning där sakägarna är överens om ett servitut för brygga, men ändå vill att du som lantmätare ska skapa servitutet för att ytterligare säkra dess ställning? Om ja, anser du att det skall finnas en möjlighet för sakägarna att avtala bort väsentlighetsvillkoret precis som det går att göra i AL för gemensamhetsanläggningar?

*Ja, svarar Mikael på första frågan. Dock tycker han inte att väsentlighetsvillkoret i FBL 7:1 skall göras dispositivt eftersom det då finns risk att det skapas för många onödiga servitut. Han vill även poängtera att risken inte är lika stor att det bildas onödiga gemensamhetsanläggningar, eftersom dessa är mer kostsamma för sakägarna, vilket innebär att väsentlighetsvillkoret i AL 5 § kan fortsätta vara dispositivt.*

## **Intervju med Jan Tärnemark**

Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

Jan Tärnemark jobbar som lantmätare vid stadsbyggnadskontoret i Göteborg. Han har tidigare jobbat på Lantmäteriet i Göteborg. Han har även handlett ett tidigare examensarbete som till viss del behandlar liknande ämne.

**Fråga:** Vad anser du vara väsentligt i väsentlighetsvillkoret FBL 7:1 samt AL 5 § vid inrättandet av servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga?

*Fastigheten ska kunna fungera för avsett ändamål. För en fastighet på en ö bör det vara av väsentlig betydelse att fastigheten har tillgång till brygga på ön och på land. Sedan rättsfallet ang. Resö (Hovrätten västra Sverige 2005-01-13, Ö4639-03) kom så har jag tillämpat den synen. För en fastighet på fastlandet eller på en ö med landförbindelse så är det inte av väsentlig betydelse att ha tillgång till brygga.*

**Fråga:** Kan en ekonomisk värdestegring för den härskande fastigheten vara ett exempel på väsentlig betydelse, enligt frågan ovan?

*Nej*

**Fråga:** Hur påverkar den härskande fastighetens ändamål bedömningen?

*Möjligen skulle det kunna påverka om t.ex. härskande fastighet är en näringsfastighet som är beroende av fiske. Jag har dock inte stött på detta*

**Fråga:** Hur påverkas bedömningen beroende på om fastigheten ligger på en ö eller fastlandet?

*Se fråga 1.*

**Fråga:** Om den härskande fastigheten redan har tillgång till en eller flera andra sätt att ta sig till och från fastigheten, hur påverkar det bedömningen?

*Se fråga 1*

**Fråga:** Trots att ordalydelsen är densamma i AL 5 § och FBL 7:1 så är det i AL dispositivt medan det i FBL inte är det. Vilka problem anser du kan uppstå av detta? Ska det vara på detta sätt eller ska man förändra lagen så att de tillämpas på samma sätt?

*Ser inte några större problem med lagstiftningen så som den är utformad.*

**Fråga:** Vi har sett att om en ansökan innehåller flera åtgärder så tenderar det ofta till att bryggservitutet tillåts utan en ordentlig prövning, alltså att den "bakas in" i förrättningen. Hur kommer detta sig tror du?

*Av tradition så har vi väl sett lite mildare på att bilda servitut om både den härskande och den tjänande fastighetens ägare är överens om det.*

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

**Fråga:** Har många gånger har du avslagit en ansökan om bryggservitut

- innan förrättnings början?

*Har vid förfrågningar förklarat hur situationen ser ut och om sakägarna är överens så kommer ingen ansökan in.*

- under förrättnings gång?

*Någon/några gånger.*

**Fråga:** Har Ni varit med i förrättning där sakägarna är överens om ett servitut för brygga, men ändå vill att Ni som lantmätare ska skapa servitutet för att ytterligare säkra dess ställning? Om ja, anser Ni att det skall finnas en möjlighet för sakägarna att avtala bort väsentlighetsvillkoret precis som det går att göra i AL för gemensamhetsanläggningar?

*Ja, det har jag.*

### **Intervju med Anders Karlsson**

Anders Karlsson är länslantmätare i Karlskrona. Intervjun gjordes på plats i Karlskrona och detta är därför ett referat av denna intervju och därför inte Karlssons egna ord. Dock har han läst igenom det som skrivits och godkänt det.

**Fråga:** Vad anser du vara väsentligt i väsentlighetsvillkoret FBL 7:1 samt AL 5 § vid inrättandet av servitut eller gemensamhetsanläggning för brygga?

*Karlsson tycker att man bör se till en funktion mellan fastighetens ändamål och ändamålet för servitutet eller gemensamhetsanläggningen. Rättigheten bör alltså göra fastigheten lämpad för sitt ändamål.*

**Fråga:** Kan en ekonomisk värdestegring för den härskande fastigheten vara ett exempel på väsentlig betydelse, enligt frågan ovan?

*Nej*

**Fråga:** Hur påverkar den härskande fastighetens ändamål bedömningen?

*Karlsson tycker att ändamålet för den härskande fastigheten har stor roll i bedömningen. Han tycker att en fastighet för permanent boende bör ha större nytta av en brygga än en fritidsfastighet. Förövrigt tycker han att begreppet fritidsfastighet*



## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

är dåligt, då många nybyggda fritidshus är av den standarden att de lika gärna går att bo i året runt, vilket ofta blir fallet efter några år.

**Fråga:** Hur påverkas bedömningen beroende på om fastigheten ligger på en ö eller fastlandet?

*Karlsson tycker här att det i ö-fallet ses som självklart att en brygga är av väsentlig betydelse, om det inte finns något annat sätt att ta sig till fastigheten. I andra fall så är det mer tveksamt om en brygga kan vara av väsentlig betydelse. Men han utesluter inte att det finns fall där det är så.*

**Fråga:** Om den härskande fastigheten redan har tillgång till en eller flera andra sätt att ta sig till och från fastigheten, hur påverkar det bedömningen?

*Som i förra frågan så är han av den uppfattningen att om det finns andra sätt att ta sig till fastigheten så är det inte av väsentlig betydelse att ha brygg rättigheter.*

**Fråga:** Trots att ordalydelsen är densamma i AL 5 § och FBL 7:1 så är det i AL dispositivt medan det i FBL inte är det. Vilka problem anser du kan uppstå av detta? Ska det vara på detta sätt eller ska man förändra lagen så att de tillämpas på samma sätt?

*Karlsson anser här att FBL 7:1 bör förändras, på så sätt att inte alla servitut som skapas måste vara av väsentlig betydelse. Han anser att det inte finns någon anledning till att ha det på detta sätt, då det i praktiken innebär att det måste skapas många avtals servitut. Risken finns nu att vissa fastigheter kommer att belastas av väldigt många servitut som kan vara svåra att upptäcka om de inte är inskriva. Dessa måste man begära in av sakägarna, vilket kan fördröja förrättningsprocessen vilket leder till en dyrare förrättning. Även de inskriva servituten är svårare att snabbt få en överblick på var de är lokaliserade. Detta skulle underlättas om lantmätaren från början gjorde ett officiälservitut och därmed också ritade in servitutet i förrättningskartan. Då syns det snabbare och man har lättare tillgång till innebörden av servituten.*

**Fråga:** Vi har sett att om en ansökan innehåller flera åtgärder så tenderar det ofta till att bryggservitutet tillåts utan en ordentlig prövning, alltså att den ”bakas in” i förrättningen. Hur kommer detta sig tror du?

*Dels tycker Karlsson att man inte ska behöva säga nej till ett servitut om sakägarna är överens. Förövrigt så tror han att lantmätare tenderar att vara service-minded när det kommer till situationer där sakägarna är överens.*

**Fråga:** Har många gånger har du avslagit en ansökan om bryggservitut

- innan förrättningens början?

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

*Han har vid förfrågningar förklarat läget och prisbilden av ett servitut. Så länge sakägarna är överens så brukar de istället skapa ett avtalsservitut då det är betydligt billigare. Även om det inkommer en ansökan så förklarar han för den sökande om priset och då brukar de återkalla ansökan.*

- under förrättingens gång?

*Någon/några gånger.*

**Fråga:** Har du varit med i förrättning där sakägarna är överens om ett servitut för brygga, men ändå vill att du som lantmätare ska skapa servitutet för att ytterligare säkra dess ställning? Om ja, anser du att det skall finnas en möjlighet för sakägarna att avtala bort väsentlighetsvillkoret precis som det går att göra i AL för gemensamhetsanläggningar?

*Ja. Samma svar som på frågan om ordalydelsen i FBL och AL.*

**Fråga:** Hur vanligt är det att det bildas en samfällighetsförening som förvaltar gemensamma servitut respektive gemensamhetsanläggning för brygga? Vilket av alternativen skulle Ni helst vilja se att samfällighetsföreningen skall förvalta?

*Karlsson anser att det inte är vanligt med samfällighetsföreningar som förvaltar bryggor. Fastighetsägarna brukar bilda egna ideella bryggföreningar istället. Men om en samfällighetsförening bildas ser han hellre att föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning eftersom det är en smidigare lösning. Gemensamma servitut har han sällan stött på och anför vidare att det förmodligen är ytterst ovanligt att förrättningslantmätaren bildar samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamma servitut.*

## Bilaga 2 - Intervju med Eije Sjödin samt Leif Norell

### Intervju med Eije Sjödin

1. Hur anser du att man ska tolka förarbetena till AL 5 §? I RH 2006:15 konstaterar hovrätten, utifrån förarbetena, att en fastighet ska ha ett ”påtagligt behov” för att med tvång kunna anslutas till en GA.

Råder det några tvivel i hur man ska tolka påtagligt behov, enligt Er?

*Det går inte riktigt att svara på frågan ty alla kriterier måste tolkas från fall till fall. Men enligt den hovrättspraxis som finns och som Lantmäteriet följer så är det inte ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till en brygga för fritidsbåt. Om båttransport behövs för att ta sig till och från fastigheten torde det dock finnas ett sådant påtagligt behov. Då kan bryggan jämföras med tillgång till väg.*

2. Hur anser du att man ska tolka förarbetena till FBL 7:1? Enligt handbok FBL pekar författaren att det ska uppstå en positiv nettoeffekt av servitutsbildandet. Vi läser även i din bok ”Servitut – en handbok” att villkoret i praktiken innebär att servitutet ska ha ett positivt värde av viss storleksordning.

Råder det några tvivel i hur man ska tolka nettoeffekt/positivt värde, enligt dig?

*En positiv nettoeffekt är väl inte så svår att bedöma.*

3. Trots att ordalydelsen är densamma i AL 5 § och FBL 7:1 så är det i AL dispositivt medan det i FBL inte är det. Vilka problem anser du kan uppstå av detta? Ska det vara på detta sätt eller ska man förändra lagen så att de tillämpas på samma sätt?

*Detta har jag väl svarat på i min tidigare kommentar. D.v.s. jag tycker att lagarna borde ha utformats olika eftersom de har helt olika syften, men nu är det som det är. Från Lantmäteriets sida avvaktar vi rättspraxis innan vi drar slutsatsen att det inte går att bilda bryggservitut enligt FBL. Någon lagändring tror jag inte är aktuell. Om det visar sig att bryggservitut strider mot 7:1 så får vi väl helt enkelt överlåta till fastighetsägarna själva att teckna avtalsservitut. Opraktiskt men inget jätteproblem. Jag tror inte det går att övertala lagstiftaren om att ett sådant problem måste lösas.*

4. Tycker du att man kan tvångsansluta en fastighet, som ligger i ett strandnära läge på fastlandet samt redan har tillgång till väg, till en GA för brygga? Vi har sett i en del utslag från olika hovrätter att det inte tycks gå att genomföra pga. av väsentlighetsvillkoret. T.ex. så tolkar vi hovrättsdomen RH 2006:15 att väsentlighetsvillkoret skall ses som ett funktionellt samband mellan den tilltänkta rättigheten och fastighetens användning. Vad är din åsikt om detta?

*Nej, se fråga 1.*

5. Är en ren ekonomisk värdestegring för härskande fastighet något som i sig själv kan vara väsentlig betydelse?

*Nej, inte generellt. Men någonstans finns en gräns för hur stora kostnader som skulle behöva läggas ned för att ordna t.ex. en infartsväg på egen mark. D.v.s. när det är så väldigt dyrt att det blir väsentligt att kunna bygga en billig väg på grannfastigheten. Det har Lantmäteriet officiellt uttalat i ett yttrande för ett antal år sedan i ett fall där vi inte tyckte det var väsentligt.*

6. Vi har sett i en del förrättningar att förrättningslantmätaren bildar ett officialservitut för brygga, även om det kan vara ytterst diskutabelt ifall det borde det i vissa fall. Vi misstänker att dem gör det pga. att sakägarna är överens, vilket kan leda till att förrättningslantmätaren vill vara "service-minded" och därmed frångår vad som står i FBL 7:1. Vad är din åsikt om detta?

*Det har jag också svarat på tidigare. Att bilda servitut strider inte mot Lantmäteriets rekommendationer.*

7. Vilken lagstiftning är bäst lämpad, i sin nuvarande utformning, för att antingen tvångsvis eller genom en överenskommelse inrätta bryggor?

*GA respektive servitut är väl utmärkt om man är överens. Grundtanken i hovrättspraxis är att tvång inte ska kunna användas för fritidsbåtar. Så då får man väl hyra en plats.*

## **Intervju med Leif Norell**

1. Hur anser du att man ska tolka förarbetena till AL 5 §? I RH 2006:15 konstaterar hovrätten, utifrån förarbetena, att en fastighet ska ha ett "påtagligt behov" för att med tvång kunna anslutas till en GA.

Råder det några tvivel i hur man ska tolka påtagligt behov, enligt dig?

*Det råder nog inga tvivel om att det råder tvivel, eftersom det finns olika syn och tolkningar av olika instanser av vad som menas med påtagligt behov. Se t.ex. bifogad fil, en analys som jag skrev för JP Fastighetsnet för en tid sedan. För egen del tycker jag inte att "påtagligt behov" ger någon klarare ledning än "väsentlig betydelse". Det är tolkningar som behöver klargöras genom praxis i båda fallen.*

2. Hur anser du att man ska tolka förarbetena till FBL 7:1? Enligt handbok FBL pekar författaren att det ska uppstå en positiv nettoeffekt av servitutsbildandet. Vi

## Väsentlighetsvillkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

läser även i Eije Sjärdins bok ”Servitut – en handbok” att villkoret i praktiken innebär att servitutet ska ha ett positivt värde av viss storleksordning.

Råder det några tvivel i hur man ska tolka nettoeffekt/positivt värde, enligt dig?

*Positiv nettoeffekt ska ses som att summan av de berörda fastigheternas värdeförändringar ska vara större än noll, d.v.s. det ska bli en båtnad. Tycker inte att det råder något tvivel i det avseendet.*

3. Trots att ordalydelsen är densamma i AL 5 § och FBL 7:1 så är det i AL dispositivt medan det i FBL inte är det. Vilka problem anser du kan uppstå av detta? Ska det vara på detta sätt eller ska man förändra lagen så att de tillämpas på samma sätt?

*Det är lite olika konstruktioner i AL och FBL. I AL är båtnadsvillkoret inte dispositivt, medan det är dispositivt i FBL. För väsentlighetsvillkoret gäller motsatta förhållandet.*

*Väsentlighetsvillkoret i AL är till för att skydda sådana fastigheter som inte vill delta i ga:n. Väsentlighetsvillkoret i FBL är däremot mera ett skydd för tjänande fastighet - lite förenklat - så att man inte bildar servitut i onödan. Det är också är ett samhällsintresse att inte bilda servitut i onödan.*

*Så jag ser det inte som nödvändigt/önskvärt att ha lika system i FBL och AL.*

4. Tycker du att man kan tvångsansluta en fastighet, som ligger i ett strandnära läge på fastlandet samt redan har tillgång till väg, till en GA för brygga? Vi har sett i en del utslag från olika hovrätter att det inte tycks gå att genomföra pga. av väsentlighetsvillkoret. T.ex. så tolkar vi hovrättsdomen RH 2006:15 att väsentlighetsvillkoret skall ses som ett *funktionellt samband* mellan den tilltänkta rättigheten och fastighetens användning. Vad är din åsikt om detta?

*Se bifogad analys av vissa domar. Jag håller med hovrätterna i de fallen, dvs. att man inte bör tvångsansluta dem som kan nås via väg.*

5. Är en ren ekonomisk värdestegring för härskande fastighet något som i sig själv kan vara väsentlig betydelse?

*En intressant tanke är naturligtvis om man kunde knyta väsentlighetsvillkoret till en viss värdestegring, t.ex. 5-10 procents värdeökning. Det finns ju liknande trösklar t.ex. i 4:2 ExL (dock ligger det väsentlighetsvillkoret betydligt lägre än 5 %). Men ni kan väl spinna vidare på denna tanke, dvs. om det är lämpligt att knyta villkoret till en viss värdeökning.*

*Därmed säger jag inte att det är lämpligt.*

6. Vi har sett i en del förrättningar att förrättningslantmätaren bildar ett officialservitut för brygga, även om det kan vara ytterst diskutabelt ifall det borde det i vissa fall. Vi misstänker att dem gör det pga. att sakägarna är överens, vilket kan

Väsentlighetsvilkoren gällande servitut och gemensamhetsanläggning för brygga

leda till att förrättningslantmätaren vill vara ”service-minded” och därmed frångår vad som står i FBL 7:1. Vad är din åsikt om detta?

*Det kan nog ha förekommit i en del fall, men inget som vi rekommenderar från huvudkontoret. Och jag vet inte hur vanligt det är.*

7. Vilken lagstiftning är bäst lämpad, i sin nuvarande utformning, för att antingen tvångsvis eller genom en överenskommelse inrätta bryggor?

*Jag avstår just nu.*