

Skafffastigheter

Olof Thimfors

copyright © Olof Thimfors

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 Lund
ISRN/LUTVDG/TVLM 14/5322 SE
Tryckort: Lund

Skafffastigheter

Stem plots

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Olof Thimfors, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Opponent/Opponent:

Andreas Nehlin, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Filip Preston, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds universitet

Nyckelord:

Skafffastighet, fastighetsbildning, utfartsväg, allmän va-anläggning, ledningar, detaljplan, marköverföring, gemensamhetsanläggning, servitut, fastighetstaxering, lantmäterimyndighet, kommun

Keywords:

Stem plot, property formation, exit way, public facility for water and sewerage, utilities, detailed development plan, land transmission, joint facility, easement, property tax assessment, cadastral authority, municipality

Skafffastigheter

Abstract

A not uncommon situation in the modern conurbation is that a property unit which is situated along a street is divided into an inner and an outer property seen from the street. Upon such a division into property units, the inner property's connection with the street usually is arranged through a narrow connecting link, a so-called stem. Such a property is in this work called a stem plot. If the stem belongs to the stem plot and thus is part of its area, the stem is "genuine", while it is "not genuine" if it is instead covered by for example an easement and the ground is part of the neighboring property.

The purpose of this examination paper is to highlight the different legal problems and other special situations concerning a stem plot and to explain how these problems and situations can be resolved and treated at various conditions and let it be reflected in recommendations. A dogmatic approach is employed and the paper is based on a study from two perspectives. Firstly, it is a norm-related survey regarding stem plots, which means the study is based on current legislation. Secondly, the legal provisions will be critically reviewed and advantages and disadvantages attended. In the analytical part of the essay the perspectives are from the property owner and the common good.

The problems that may arise for an owner of a stem plot have primarily to do with the access to utilities that are important for the property. These include access to a street and access to public water and sewer, electronic communications, electricity, district heating and natural gas, which utilities generally are available in the street. Waste disposal and delivery of mail might also be difficult concerning a stem plot.

To avoid the problems mentioned, stem plots should as far as possible be formed so that they border on the street, which means the stem is genuine.

There are a number of legal provisions that may make access to necessary utilities possible also from an existing stem plot with a not genuine stem or an inadequate, for instance too narrow, genuine stem. With the application of such provisions land can be transmitted to a stem plot, at least if it is to meet the need of access to a street. When land transmission is not possible or appropriate a right to use needed area on a neighboring property can be created in favor of the stem plot. This is preferably done through a grant of an easement or, if multiple properties are concerned, by forming a joint facility, sometimes in conjunction with a joint property unit.

According to existing provisions, several agencies are responsible for that also stem plots access necessary utilities. These agencies include the municipality that decides the detailed development plan. However, the municipality's responsibilities under the Planning and Building Act do not go particularly far but are of a more general kind for a larger area. If the planning is done with provisions on division into property

units, the municipality should pay attention to a stem plot's opportunities to gain access to a street, public water and sewerage, waste disposal and electronic communications.

The cadastral authority's responsibilities under the Real Property Formation Act go further. According to this act, it is this authority's responsibility to ensure that the aforementioned utilities are possible to reach from the stem plot, albeit the authority's examination in practice is limited by the previous detailed development plan. The cadastral authority should also satisfy a stem plot opportunities to gain access to district heating and natural gas.

As principal of a public facility for water and sewerage, the municipality is responsible for that a stem plot can be connected to such a facility. It is the responsibility of the municipality to arrange a connection point in the property's immediate vicinity or at such other place as may be deemed acceptable to the property owner.

In some cases, a local housing committee has an obligation to monitor a stem plot's need to access utilities. When the committee deals with a matter of building permit, demolition or ground permit, the committee shall consider a right for the stem plot to have for example a cable in the ground of the property for which the permit is wanted.

The presence of a stem is of importance in other situations than when access to utilities is needed, inter alia property tax assessment. Land value on a stem plot will namely normally be lower than on another property.

Sammanfattning

En inte ovanlig situation i modern stadsbebyggelse är att en fastighet som ligger utmed en gata delas i en inre och en yttre fastighet sett från gatan. Vid sådan fastighetsindelning ordnas den inre fastighetens anslutning till gatan vanligen genom en smal förbindelse, ett s.k. skaft. En sådan fastighet kallas här skaffastighet. Om skaftet tillhör skaffastigheten och alltså är en del av dess areal är skaftet ”äkta”, medan det är ”oäkta” om det i stället omfattas av t.ex. ett servitut och marken är en del av grannfastigheten.

Syftet med detta examensarbete är att belysa de olika fastighetsrättsliga problem och andra speciella situationer som kan uppstå beträffande en skaffastighet samt att förklara hur dessa problem och situationer kan lösas och behandlas vid skilda förhållanden och låta det komma till uttryck i rekommendationer. I uppsatsen används en rättsdogmatisk metod och uppsatsen bygger på en undersökning ur två perspektiv. För det första är det en normrelaterad undersökning angående skaffastigheter, dvs. en studie som utgår från gällande bestämmelser. För det andra ska bestämmelserna kritiskt granskas och för- och nackdelar uppmärksammas. I uppsatsens diskuterande del intas främst ett fastighetsägarperspektiv men tas även utgångspunkt från det allmänna bästa.

De problem som kan uppstå för en ägare till en skaffastighet har i första hand att göra med åtkomsten till nyttigheter som är viktiga för fastigheten. Dit hör åtkomst till bilväg samt tillgång till allmänt vatten och avlopp, elektronisk kommunikation, el, fjärrvärme och naturgas, nyttigheter som normalt finns tillgängliga i gata. Även avfallshantering och leverans av post kan bli besvärlig beträffande en skaffastighet.

För att undgå nämnda problem bör skaffastigheter så långt möjligt bildas så att de har gräns mot gata, dvs. så att skaftet blir äkta.

Det finns en rad bestämmelser som kan möjliggöra åtkomst till behövliga nyttigheter även från en befintlig skaffastighet med ett oäkta skaft eller ett otillräckligt, t.ex. för smalt, äkta skaft. Med tillämpning av sådana bestämmelser kan marköverföring till en skaffastighet ske, snarast om den ska tillgodose tillgång till bilväg. När marköverföring inte är möjlig eller lämplig kan en särskild rätt till behövligt område för skaffastigheten skapas på en grannfastighet. Lämpligast är att detta sker genom upplåtelse av servitut eller, om flera fastigheter är berörda, bildande av gemensamhetsanläggning, någon gång i förening med en marksamfällighet.

Av gällande bestämmelser följer att flera myndigheter har ett ansvar för att även en skaffastighet kommer åt nödvändiga nyttigheter. Dit hör den kommun som beslutar om detaljplan. Kommunens ansvar enligt plan- och bygglagen går emellertid inte särskilt långt utan är av ett mera övergripande slag för ett större område. Om planläggningen görs med bestämmelser om fastighetsindelning bör dock kommunen till-

Skaffastigheter

godose en skaffastighets möjligheter att få tillgång till bilväg, allmänt vatten och avlopp, avfallshantering och elektronisk kommunikation.

Lantmäterimyndighetens ansvar enligt fastighetsbildningslagen går längre. Det åvilar enligt den lagen myndigheten att se till att en skaffastighet kommer åt nyss nämnda nyttigheter, låt vara att myndighetens prövning i praktiken begränsas av tidigare detaljplanprövning. Lantmäterimyndigheten bör emellertid också tillgodose en skaffastighets möjligheter att få tillgång till fjärrvärme och naturgas.

Som huvudman för allmän va-anläggning svarar kommunen för att en skaffastighet kan anslutas till en sådan anläggning. Det åligger kommunen att ordna en förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet eller på annan plats som får anses godtagbar för fastighetsägaren.

I vissa fall har en byggnadsnämnd skyldighet att bevaka en skaffastighets behov av åtkomst till nyttigheter. Vid ärende om bygglov, rivningslov eller marklov ska nämnden beakta en särskild rätt för t.ex. en ledning som belastar den fastighet som lov söks på.

Förekomsten av skaft får betydelse även i andra sammanhang än vid behov av åtkomst till nyttigheter, bl.a. vid fastighetstaxering. Markvärdet på en skaffastighet ska nämligen normalt sättas lägre än på en annan fastighet.

Innehållsförteckning

1 Inledning	11
1.1 Bakgrund.....	11
1.2 Syfte och frågeställningar	12
1.3 Avgränsningar	12
1.4 Metod	13
1.5 Material och forskningsläge.....	13
1.6 Disposition	14
2 De speciella förhållandena för skafffastigheter.....	15
3 Bestämmelser om nyttigheter för fastigheter	21
3.1 Inledning	21
3.2 Plan- och bygglagens bestämmelser om detaljplan	21
3.3 Fastighetsbildningslagens allmänna lämplighetsvillkor m.m.	25
3.3.1 Allmänna lämplighetsvillkor.....	25
3.3.2 Villkor om väg	25
3.3.3 Villkor om vatten och avlopp.....	27
3.4 Lagen om allmänna vattentjänster	28
3.4.1 Inledning	28
3.4.2 Särskilt om förbindelsepunkt	28
3.4.3 Användning och tillsyn av allmän va-anläggning.....	30
3.4.4 Rättspraxis.....	31
3.5 Miljöbalkens bestämmelser om avfallshantering och va-anläggningar	32
3.6 Postlagen.....	33
3.7 Lagen om elektronisk kommunikation	34
3.8 Ellagen	34
3.9 Fjärrvärmelagen	36
3.10 Naturgaslagen	37
4 Bestämmelser som möjliggör åtkomst till nyttigheter	40
4.1 Inledning	40
4.2 Fastighetsbildningslagens bestämmelser om marköverföring	40
4.3 Jordabalkens bestämmelser om upplåtelse.....	41
4.3.1 Inledning	41
4.3.2 Lägenhetsarrende	42
4.3.3 Annan nyttjanderätt.....	42
4.4 Jordabalkens och fastighetsbildningslagens bestämmelser om servitut.....	43
4.4.1 Inledning	43
4.4.2 Avtalsservitut	43
4.4.3 Officialservitut	44
4.5 Anläggningslagen	45
4.5.1 Gemensamhetsanläggning	45
4.5.2 Upplåtelse av rätt till väg	46
4.6 Marksamfällighet	47
4.7 Ledningsrättslagen	47
4.8 Fastighetsbildningslagens officialprincip m.m.	49
5 Lösningar i praktiken	52

6 Andra relevanta bestämmelser	58
6.1 Inledning	58
6.2 Plan- och bygglagens bestämmelser om bygglov m.m.	58
6.3 Fastighetstaxeringslagen	59
7 Diskussion.....	62
7.1 Inledning	62
7.2 Säkerställande av tillgång till nyttigheter.....	62
7.2.1 Tillgång till bilväg samt avfallshantering och post	62
7.2.2 Tillgång till vatten och avlopp	67
7.2.3 Tillgång till elektronisk kommunikation.....	70
7.2.4 Tillgång till el, fjärrvärme och naturgas.....	73
7.3 Myndigheters ansvar för tillgång till nyttigheter	76
7.3.1 Kommunens ansvar på grund av detaljplan enligt plan- och bygglagen....	76
7.3.2 Lantmäterimyndighetens ansvar enligt fastighetsbildningslagen	77
7.3.3 Kommunens ansvar enligt vattentjänstlagen.....	79
7.3.4 Kommunens ansvar vid bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen	81
7.3.5 Myndighets ansvar enligt annan reglering	82
7.4 Övriga fastighetsrättsliga effekter	83
7.4.1 Detaljplanekrav på fastighets storlek vid fastighetsbildning.....	83
7.4.2 Detaljplanekrav på fastighets storlek vid bygglov m.m.	84
7.4.3 Bestämmelser om fastighetstaxering.....	85
7.5 Rekommendationer till handläggande myndigheter	85
8 Slutsatser och förslag till framtida arbete.....	87
Källförteckning	89
Bilaga A	93
Bilaga B	95
Bilaga C	103

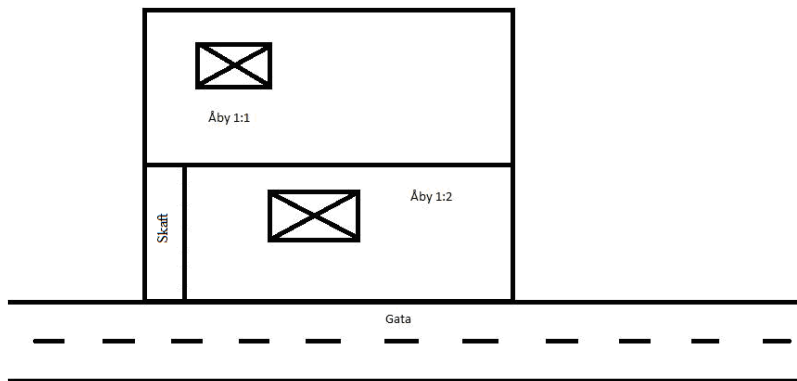
Bilagor

- A. Enkätundersökning – Examensarbete om skafffastigheter
- B. Sammanställning av enkätundersökning under de kommunala lantmäteridagarna i Göteborg den 21–22 maj 2014
- C. Sammanställning av enkätundersökning på Lantmäteriet, division fastighetsbildning, Göteborg i juni 2014

1 Inledning

1.1 Bakgrund

En inte ovanlig situation i modern stadsbebyggelse är att en fastighet som ligger utmed en gata delas i en inre och en yttre fastighet sett från gatan. Vid sådan fastighetsindelning ordnas den inre fastighetens anslutning till gatan vanligen genom en smal förbindelse, ett s.k. skaff. En sådan fastighet kallas här skafffastighet. Figur 1 nedan visar ett exempel på en skafffastighet (Åby 1:1).



Figur 1 – Exempel på en skafffastighet

För en skafffastighet finns dock inga självklara svar på frågan om hur nödvändiga förbindelser säkerställs. Det handlar inte bara om utfart till gata. Det gäller också åtkomst till vatten och avlopp, telefoni och annan elektronisk kommunikation samt el. Sådana nyttigheter finns nämligen många gånger inte tillgängliga vid en skafffastighets gräns. Också för att möjliggöra uppvärmningssystem med fjärrvärme eller tillgång till naturgas fordras ofta en särskild förbindelse från en skafffastighet. Även andra nyttigheter som framför allt avfallshantering men också post kan bli svåråtkomliga från en sådan fastighet.

I mitt examensarbete på lantmäteringenjörsprogrammet vid Högskolan Väst år 2012 behandlade jag frågor vid skafffastigheters åtkomst till en av dessa nyttigheter, nämligen allmänt vatten och avlopp (Examensarbete, lantmäteringenjör, institutionen för ingenjörsvetenskap, *Fastighetsägares åtkomst till allmän va-anläggning när fastigheten inte har gräns mot sådan anläggning – Problem, ansvar och lösningar*). Jag kom där fram till att det förelåg flera oklarheter beträffande regleringen och tillämpningen beträffande de speciella förhållandena för skafffastigheter. Det är nu dags att gå vidare med behandlingen av de särskilda omständigheter som gäller skafffastigheter genom att göra en bredare och mer fördjupad undersökning.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med detta examensarbete är att belysa de olika fastighetsrättsliga problem och andra speciella situationer som kan uppstå beträffande en skaftfastighet samt att förklara hur dessa problem och situationer kan lösas och behandlas vid skilda förhållanden och låta det komma till uttryck i rekommendationer.

För att mitt syfte ska kunna uppfyllas krävs svar på följande frågor.

- Vilka är de speciella fastighetsrättsliga problemen och situationerna för en skaftfastighet?
- Hur säkerställer man att en skaftfastighet får tillgång till sådana nyttigheter som fordrar en förbindelse till och från fastigheten?
- Vem ansvarar för att skaftfastigheten får tillgång till sådana nyttigheter?
- Hur behandlas de övriga fastighetsrättsliga effekterna av att en fastighet har ett skaft?

1.3 Avgränsningar

En fastighet som har ett skaft benämns ofta i dagligt tal och ibland även i fastighetsrättsliga sammanhang skafttomt. Av 1 kap. 1 § jordabalken och 1 kap. 4 § plan- och bygglagen framgår emellertid att ”fastighet” och ”tomt” inte är synonymer.¹ En tomt kan överensstämma med fastigheten, men tomten kan också utgöra endast en del av fastigheten. Jag har därför valt begreppet skaftfastighet.

Som redan framgått är ambitionen med arbetet att göra en heltäckande undersökning av de fastighetsrättsliga problemen och förhållandena för skaftfastigheter. Delar av behandlingen ska dock utgå från vissa typfall utifrån skaftfastigheternas storlek och belägenhet. Eftersom undersökningen omfattar endast rättsliga frågor lämnas rent praktiska problem åt sidan. Även frågor om ersättning vid t.ex. marköverföring och upplåtelse hamnar utanför arbetet.

En begränsning jag övervägde var att nöja mig med problemen vid nybildning och ombildning till en skaftfastighet. En sådan avgränsning är dock inte särskilt meningsfull. Typen av problem verkar nämligen vara i stort sett desamma för befintliga skaftfastigheter.

Man kan räkna med att fastighetsrättsliga problem för skaftfastigheter förekommer även i andra länder. På grund av den tid jag har till mitt förfogande har jag emellertid avstått från utblickar mot främmande rättsordningar och förhållanden.

¹ Se även Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson 2011-, 1:1-6 s. 19.

1.4 Metod

Jag vill i detta arbete utreda vad som anses vara gällande rätt och efter en diskussion mot bakgrund av den befintliga lagstiftningen och övriga rättskällor komma fram till hur fastighetsrättsliga regler bör tolkas och tillämpas vid de speciella situationerna för skafffastigheter. I uppsatsen används alltså en s.k. rättsdogmatisk metod.

Uppsatsen bygger på en undersökning ur två perspektiv. För det första är det en normrelaterad undersökning angående skafffastigheter, dvs. en studie som utgår från gällande bestämmelser. För det andra ska bestämmelserna kritiskt granskas och för- och nackdelar uppmärksammas. Det krävs ingen närmare granskning för att förstå att fastighetsrättsliga föreskrifter och andra bestämmelser som rör skafffastigheter ska tillgodose både allmänna och enskilda intressen. I första hand påverkas naturligtvis enskilda fastighetsägare, men även allmänheten, kommuner och myndigheter berörs. Mot den bakgrunden kommer jag att i min diskussion främst ha ett fastighetsägarperspektiv men även ta utgångspunkt från det allmänna bästa.

1.5 Material och forskningsläge

För att kunna besvara de frågor jag ställt upp krävs inläsning av åtskilligt material, främst relevanta rättskällor. Dessa har hämtats från både tryckta källor och rättsdatabaser. Särskilda beskrivningar för förhållandena för skafffastigheter är mycket begränsade. Som exempel på detta kan nämnas att man vid en sökning i Lantmäteriets rättsfallsreferat på ”skafffastighet” inte får någon träff och på orden ”skaff” och ”fastighet” får fem träffar. Ett ytterligare exempel är att en sökning på ”skafftomt” i Zeteo ger 21 träffar av vilka många gäller samma sak. Som komplement till rättskällorna fordras information om erfarenheter från sakkunniga personer, i första hand yrkesverksamma lantmätare. Sådan information har inhämtats genom intervjuer och med hjälp av en enkätundersökning under de kommunala lantmäteridagarna i Göteborg den 21–22 maj 2014 och på Lantmäteriet division fastighetsbildning i Göteborg i juni samma år. Även annan expertis har kontaktats.

Mitt skriftliga material utgörs främst av lagtext, lagförarbeten, rättspraxis och juridisk litteratur, men dit hör också allmänna avtalsvillkor som förekommer på aktuella områden. Den litteratur jag använt är till övervägande del skriven av författare med stor tyngd inom sitt område. Mitt material måste därför anses vara högst tillförlitligt.

Som framgår av det nyss sagda är frågor som berör skafffastigheter mycket sparsamt diskuterade. I den mån en diskussion förekommer är den begränsad till det direkta fackområdet. Det finns alltså ingen allmän debatt att ta del av och lagstiftningen såvitt den rör skafffastigheter kan följaktligen knappast sägas vara politiskt laddad. Någon akademisk avhandling på området har jag inte funnit.

1.6 Disposition

Uppsatsen är uppdelad i två huvuddelar, en som är beskrivande samt en som är analyserande och diskuterande. I den deskriptiva delen redogörs först för de speciella förhållandena för skaftfastigheter och de problem som följer på dessa förhållanden (kapitel 2). Därefter kommer en genomgång av den reglering som berör dessa förhållanden och hur denna reglering tillämpas. Den relevanta lagstiftningen kan sägas vara av tre slag. Det första slaget handlar om de nyttigheter som fastigheter ska kunna få tillgång till (kapitel 3). Det andra slaget har att göra med fastighetens åtkomst till nyttigheterna (kapitel 4). De vanligaste praktiska lösningarna för skaftfastigheter och resultaten från min enkätundersökning presenteras i samband med det (kapitel 5). Det tredje slaget av lagstiftning utgörs av andra relevanta bestämmelser (kapitel 6). I uppsatsens analyserande och diskuterande del görs en mer ingående genomgång av problemen. I kapitel 7 behandlas först frågan hur man säkerställer att en skaftfastighet får tillgång till sådana nyttigheter som fordrar en förbindelse till och från fastigheten. Därefter angrips frågan om vem eller vilka som har ett ansvar för att skaftfastigheten får tillgång till dessa nyttigheter. Sedan behandlas de övriga fastighetsrättsliga effekterna av att en fastighet har ett skaft. Kapitlet avslutas med rekommendationer till handläggande myndigheter. I kapitel 8 finns mina slutsatser och förslag till framtida arbete.

2 De speciella förhållandena för skafffastigheter

Det finns visserligen inte någon inom fastighetsrätten vedertagen definition av begreppen skafffastighet och skafftomt. Det är nog ändå klart att man inom det rättsområdet med en sådan fastighet eller tomt menar just det som jag angett i avsnitt 1.1. En definition är emellertid inte nödvändig för mitt arbete. Det avgörande är nämligen inte skaftets närmare utformning utan det faktum att åtkomsten till viktiga nyttigheter kan vara begränsad på grund av just ett skaft. En viktig skillnad är dock den som ibland görs mellan ”äkta” och ”oäkta” skaft.² Är skaftet ”äkta” tillhör marken skafffastigheten, medan skaftet är ”oäkta” om det i stället omfattas av t.ex. ett servitut och marken är en del av grannfastigheten. Detta arbete inbegriper båda dessa typer av skaft.

Som antytts i föregående kapitel kan ett flertal problem uppstå för en ägare till en skafffastighet. Problemen har i första hand att göra med åtkomsten till nyttigheter som är viktiga för fastigheten.

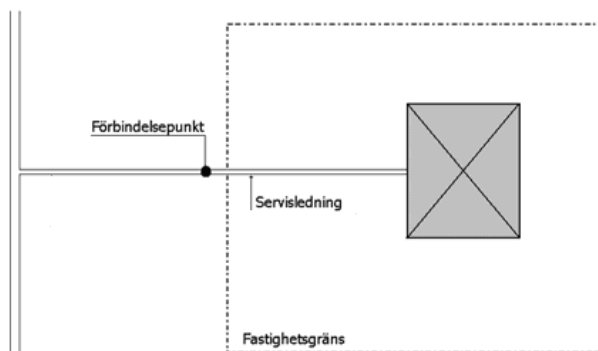
Det är sedan länge självklart att varje fastighet behöver få tillgång till bilväg. Detta behov är särskilt tydligt om det är fråga om en bostadsfastighet. Om fastigheten ska användas för bebyggelse måste den naturligtvis också ha anordningar för vatten och avlopp. För en sådan fastighet ska även avfallshanteringen vara ordnad. Också postförsändelser måste kunna delas ut i anslutning till fastigheten. Men det är inte slut där. I en modern bostadsfastighet måste man också få tillgång till el samt säkra och effektiva elektroniska kommunikationer. En sådan fastighet bör även kunna komma åt system för fjärrvärme och naturgas.

Hur åtkomst till bilväg och därmed även en viktig del av avfalls- och posthanteringen praktiskt ordnas är givet. Antingen får en befintlig utfartsväg utnyttjas eller får en ny sådan väg till bilvägen anläggas. För avfallshantering och även för andra tyngre transporter till skafffastigheten, t.ex. när den ska bebyggas, måste dock utfartsvägen vara av god standard. Den måste vara tillräckligt bred och farbar även för sådan trafik. Åtkomsten till ledningar kräver en närmare beskrivning.

Leverans av dricksvatten till hushåll och omhändertagande av avloppsvatten (spillvatten och dagvatten) ordnas normalt i ett större sammanhang genom en allmän va-anläggning. Huvudman för en sådan anläggning inom tätort är nästan uteslutande kommunen. För att komma åt den allmänna va-anläggningen träffar fastighetsägaren avtal med huvudmannen om att få använda den anläggningen. Fastighetsägaren ansluter därefter sina egna va-ledningar, ofta kallade servisledningar, till den allmänna va-anläggningen vid en s.k. förbindelsepunkt som huvudmannen bestämmer för varje

² Se t.ex. Statens va-nämnds beslut 2013-10-17, BVa 74, i mål nr Va 257-10; beslutet överprövat av Mark- och miljööverdomstolen genom dom 2014-06-13 i mål nr M 10279-13, MÖD 2014:23.

fastighet och som vanligtvis är placerad i fastighetens omedelbara närhet. Figur 2 nedan illustrerar en fastighets anslutning till en allmän va-anläggning.



Figur 2 – Schematisk bild över anslutning till en allmän va-anläggning

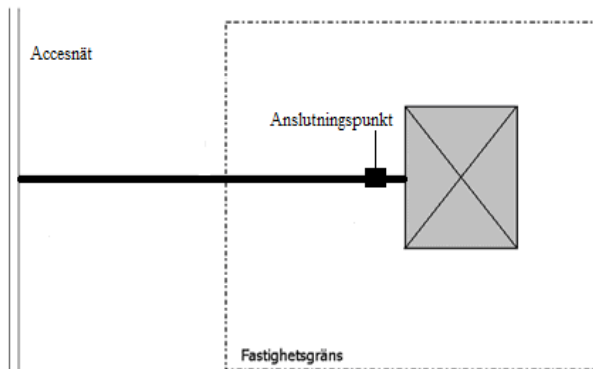
Elektronisk kommunikation innebär att man överför signaler i elektronisk form. Signalerna bygger på data, t.ex. text, bild, ljud och kombinationer av dessa, i analog eller digital form som kan överföras via elektromagnetiska svängningar.³ Kommunikationen sker i ledning eller via radio. Till de ledningsbundna näten hör fasta telefoninät, kabel-TV-nät, fastighetsnät, optisk fiberkabel och elnät. Till de radioburna näten räknas främst mobilnät och satelliter.⁴ Trafiken i näten går genom tre geografiska nivåer: stornät, ortsammanbindande nät och områdesnät. En del av områdesnätet är accessnätet, som är nätet närmast användaren. Från centraler i accessnätet leds trafiken i nedgrävda kablar till enskilda fastigheter. Anslutning till varje enskild fastighet sker vid en anslutningspunkt, en punkt som motsvarar förbindelsepunkten i en allmän va-anläggning (se figur 2 ovan), men som inte behöver vara vid fastighetsgränsen utan ofta ligger inom fastigheten.⁵ Nät som traditionellt sett varit åtskilda och avsedda för olika tjänster, t.ex. data och telefoni, kan efter den s.k. nätkonvergensen bära samma typer av tjänster.⁶ Anslutning till näten sker efter avtal med någon aktör på marknaden. Figur 3 visar en hur en fastighet ansluts till ett accessnät för elektronisk kommunikation.

³ Se prop. 2002/03:110 s. 58.

⁴ Se SOU 2002:60 s. 127 f.

⁵ Se SOU 2002:60 s. 121.

⁶ Se SOU 2002:60 s. 129.



Figur 3 – Schematisk bild över anslutning till ett accessnät för elektronisk kommunikation

El produceras i Sverige i kraftverk. Från kraftverken transporteras elen först genom stamnätets nästan landslånga ledningar. Därifrån transformeras elen till lägre spänning och leds vidare ut i regionnäten. Regionnäten sprider elen till elanvändare med mycket stor elförbrukning, framför allt industrier, eller vidare till lokalnäten som når ut till Sveriges alla hushåll och mindre industrier. Den enskildes anslutning till nätet sker vid en vald anslutningspunkt och leds till enskilda hushåll på ett sätt som motsvarar vad som gäller för elektronisk kommunikation. De lokala elnäten ligger liksom accessnäten på området för elektronisk kommunikation nästan uteslutande under jord. I t.ex. Göteborg är 94 % av elnätet nedgrävt.⁷ Det är två skilda aktörer som medverkar vid överföring av el, nämligen de som äger elnäten och ställer näten till förfogande för överföring av el (elnätsföretag) och de som bedriver produktion och handel med el (elhandelsföretag). Den enskilde ingår avtal med båda dessa aktörer.

Fjärrvärme används för uppvärmning och varmvattenberedning. I ett fjärrvärmesystem transporteras från ett fjärrvärmeverk varmt vatten ($75 - 120^{\circ}$) i välisolerade rör under marken via den s.k. leveransgränsen, som motsvarar anslutningspunkten vid elektronisk kommunikation och el, till en fjärrvärmecentral i den byggnad som ska värmas upp. I byggnaden finns en värmeväxlare där värmen från vattnet överförs till husets eget värmesystem med värmeelement och tappvarmvatten. Det avkylda fjärrvärmevattnet leds därefter tillbaka till fjärrvärmeverket för att på nytt värmas upp och pumpas ut i fjärrvärmesystemet. Den som vill få leverans av fjärrvärme måste träffa avtal om det med fjärrvärmeleverantören.⁸

Naturgas bildas genom att organiskt material bryts ner och lagras i berggrunden. Sedan sådan gas utvunnits ur gasfält transporteras den till Sverige i gasledningar eller på fartyg sedan gasen omvandlats till vätska. Naturgasen används här framför allt som bränsle i kraftverk i industrin och fjärrvärmeverk. På så sätt ger gasen el och värme.⁹

⁷ Se Göteborgs energi, 2014b.

⁸ Se Vattenfall, 2014.

⁹ Se Energimyndigheten, 2014.

Men naturgas leds också direkt till slutanvändaren. Avlämning sker vid en anslutningspunkt i överensstämmelse med vad som gäller för elektronisk kommunikation och el. I bl.a. Stockholm distribueras naturgas till hushåll i stadsgasnätet.¹⁰ För att komma åt gasnätet måste den enskilde träffa avtal med leverantören av naturgas. Liksom vid överföring av el är det två skilda aktörer som medverkar vid överföring av naturgas, nämligen de som äger gasledningarna (ledningsinnehavare) och de som säljer naturgas till enskilda (leverantör). Den enskilde ingår avtal med båda dessa aktörer.

Alla här beskrivna nyttigheter kan bli svåråtkomliga från en skaftfastighet. Det gäller särskilt om skaftet inte tillhör skaftfastigheten, dvs. är ett oäkta skaft, och fastigheten därmed inte har gräns mot allmän plats där nyttigheterna som regel finns tillgängliga. Både de allmänna va-ledningarna och de andra ledningar som ska förse en fastighet med elektroniska kommunikationstjänster, el, värme och gas ligger normalt nedgrävda i gata en bit ifrån en fastighet med ett oäkta skaft. En sådan ledning kan därför inte anslutas direkt till skaftfastigheten. Ledningen måste för att nå skaftfastigheten först dras över den eller de fastigheter som gränsar till gatan. Ett oäkta skaft kan även försvåra eller förhindra transporter av avfall.

Men även om fastigheten har ett äkta skaft förhindrar detta inte automatiskt alla svårigheter. Om skaftet är tillräckligt brett kan visserligen en erforderlig utfart säkras men inte utan vidare ledningsdragningen. Det kan nämligen ibland vara olämpligt att dra ledningar i en utfartsväg eftersom drift- och underhållsåtgärder på ledningar där försvårar eller omöjliggör utfart. Ledningarna kan därför behöva anläggas på andra ställen än i utfartsvägen, dvs. på annans fastighet.

Även om det säkert är förutsatt att varje ägare av en skaftfastighet ska komma åt samma nyttigheter som andra fastighetsägare gör han eller hon alltså inte det utan vidare. Åtkomsten fordrar att skaftfastigheten ges en särskild rätt till mark som ligger mellan fastigheten och ledningen där nyttigheten finns. Det är inte ovanligt att en sådan rätt saknas.

Det förekommer att en skaftfastighet rent faktiskt har tillgång till bilväg, anordningar för vatten och avlopp och elektroniska kommunikationsnät m.m. även om någon formell rätt till en förbindande länk inte finns.¹¹ Detta är naturligtvis ingen tillfredsställande lösning i ett längre perspektiv. Så länge grannförhållandena är goda och grannarna är överens är någon formell rätt inte nödvändig, men vid en tvist blir rätten till marken avgörande. Även vid överlåtelser av de berörda fastigheterna är det viktigt att förhållandena är tydligt reglerade. Tryggare och mer långsiktiga lösningar än en formell rätt till mark bör därför eftersträvas.

Även med en säkrad rätt till skaftet för skaftfastigheten kan svårigheter uppstå vid anslutningen för exempelvis va-ledningar. Fråga kan uppkomma om vem, kommunen

¹⁰ Se Stockholmsgas, 2014.

¹¹ Se t.ex. Hovrätten för Västra Sveriges utslag 2005-01-25 i mål nr Ö 5077-03 (LM ref. 05:1).

eller fastighetsägaren, som ska stå för kostnaderna för de ledningar som dras i ett ökat skaft.

Också i andra fastighetsrättsliga hänseenden kan det ha betydelse att fastigheten har ett skaft. En särskild utfart till allmän väg kräver tillstånd av väghållningsmyndigheten. Då spelar trafiksäkerhetsaspekter in, vilket kan försvåra möjligheten att ordna utfartsväg. Går utfarten att ordna kommer det att medföra kostnader för ägaren av skafffastigheten.

Ett skaft kan också spela roll vid prövning av detaljplanekrav om fastighets storlek. Det är nämligen inte givet att ett ökat skaft i sådana sammanhang alltid ska räknas in i fastighetens areal. Förekomsten av skaft kan även få betydelse vid tillämpning av bestämmelserna om bygglov, rivningslov och marklov. Frågan om skaftet ska anses ingå i skafffastigheten eller inte kan vara avgörande för t.ex. beslut om huruvida bygglov ska ges. Fastigheten kan nämligen, om skaftet i bygglovsammanhang inte ska medräknas i arealen, sakna tillräcklig areal för ett sådant lov. Även bygglovsprövning avseende en grannfastighet kan få stor betydelse för en skafffastighet. Om ledningar dras från gata över grannfastigheten till skafffastigheten, är det viktigt att byggnader på grannfastigheten inte får en sådan placering att åtkomst till ledningarna förhindras eller försvåras.

Att ett skaft finns kan vidare tänkas inverka vid fastighetstaxeringen, snarast i sänkande riktning.

De speciella förhållanden som kan gälla för skafffastigheter kan alltså leda till problem av större eller mindre slag. Är inte åtkomsten till bilväg eller till allmänna vattjänster tryggad är fastigheten knappast tjänlig som bostadsfastighet. Detsamma gäller om avfallshanteringen inte är ordnad och när man från fastigheten inte kommer åt elnät eller elektroniska kommunikationsnät. För fastighetsägaren inte tillgång till fjärrvärme eller naturgas begränsar det dennes val av energikällor. ”Riskerna” med en skafffastighet vid fastighetstaxering samt vid prövning av detaljplanekrav om fastighets storlek och av bygglov, rivningslov och marklov är möjligen i de flesta fall inte lika allvarliga, men de kan inte utan vidare avfärdas som försumbara.

En ägare av en skafffastighet kan alltså hamna i svårigheter på flera sätt. Men redan en risk för sådana svårigheter har troligen en negativ inverkan på fastigheten och dess ägare. Osäkerheter om tillgång till viktiga nyttigheter m.m. borde påverka fastighetens marknadsvärde negativt och man kan räkna med att möjligheten att överlåta fastigheten försvåras.

Skafffastigheter

3 Bestämmelser om nyttigheter för fastigheter

3.1 Inledning

Det finns ett flertal bestämmelser som syftar till att fastigheter ska få del av sådana nyttigheter som av olika skäl anses nödvändiga eller lämpliga för en fastighet och som nämnts ovan.

Bestämmelser som tillgodoser en ändamålsenlig fastighetsindelning och därmed möjliggör att fastigheter får tillgång till nödvändiga nyttigheter kan ges i detaljplan enligt bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900). Tillgång till behövlig väg samt till vatten och avlopp regleras genom fastighetsbildningslagen (1970:988). I lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) finns bestämmelser om allmän va-anläggning. Föreskrifter om avfallshantering ges i miljöbalken och bestämmelser om utdelning av postförsändelser upptas i postlagen (2010:1045). Regler om tillgång till säkra och effektiva elektroniska kommunikationer finns i lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation. De angivna lagarna är avsedda bl.a. att tillförsäkra enskilda nämnda nyttigheter.

Ellagen (1997:857) och fjärrvärmelagen (2008:263) har till ändamål att stärka kundens ställning vid leverans av el respektive fjärrvärme och motsvarande gäller beträffande naturgas enligt naturgaslagen (2005:403).

För avtal rörande allmänna vatten- och avloppstjänster, elektronisk kommunikation, el, fjärrvärme och naturgas har det utarbetats allmänna avtalsvillkor som används av aktörerna på marknaden.

3.2 Plan- och bygglagens bestämmelser om detaljplan

Vid planläggning ska enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. I 5 § första stycket 3 samma kapitel föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Kraven inrymmer i stor utsträckning ekonomiska överväganden. När man bedömer om ett område är lämpat för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik samt vattenförsörjning och avlopp handlar det därför enligt lagförarbetena i huvudsak om att beräkna investeringskostnaderna och driftkostnaderna för anläggningar.¹² I den mån va-anläggningar ordnas genom enskildas försorg ska sådana anordningar beaktas vid lokalisering av bebyggelse.¹³ Tillgången till IT-infrastruktur har blivit en allt viktigare förutsättning för att människor ska kunna delta och verka i samhället oavsett var de

¹² Se prop. 1985/86:1 s. 472 f.

¹³ Se prop. 1985/86:1 bilagedel s. 239.

bor. En samordning mellan planeringen för infrastruktur och kommunernas planering enligt plan- och bygglagen har därför ansetts behövlig.¹⁴

Det förhållandet att en kommun genom en detaljplan godtar viss mark som lämplig för bebyggelse innebär att marken bedöms som lämplig bl.a. för att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Detta innebär emellertid inte någon rättslig garanti från det allmännas sida angående markens lämplighet i sådant avseende. Plan- och bygglagen innehåller inga bestämmelser om det.¹⁵

Bestämmelser om reglering med detaljplan finns i 4 kap. plan- och bygglagen. För varje detaljplan finns ett obligatoriskt minsta innehåll. Därutöver kan innehållet utökas med ett frivilligt innehåll. Det obligatoriska innehållet regleras i 4 kap. 5 § plan- och bygglagen. Till det innehållet hör bl.a. att bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Det frivilliga innehållet i en detaljplan framgår av 4 kap. 6–19 §§ plan- och bygglagen.

Enligt 18 § får en kommun bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar. Sådana bestämmelser i detaljplan förefaller ganska vanliga.¹⁶

Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen enligt samma paragraf bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter (s.k. fastighetsindelningsbestämmelser), de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas, de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna. Bestämmelsen om fastighetsindelning anses medge inte bara en indelning av ett område i fastigheter utan också en indelning av kvartersmark i såväl tomter som samfälligheter.¹⁷ En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller andra liknande särskilda rättigheter ska vara förenliga med 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. (Om den bestämmelsen, se mera nedan.)

Fastighetsindelningsbestämmelser och liknande bestämmelser i detaljplan kan ses som ett medel att i detalj styra hur en detaljplan ska genomföras beträffande bildande av fastigheter och rättigheter knutna till fastigheter.¹⁸ Sådana bestämmelser är enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen, 9 § anläggningslagen (1973:1149) och 8 § ledningsrättslagen (1973:1144) bindande för åtgärder enligt de lagarna. Villkoren som

¹⁴ Se prop. 2009/10:170 s. 164.

¹⁵ Se Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson 2011-, 2:1-11 s. 37 f.

¹⁶ Se t.ex. Malmö tingsrätts, fastighetsdomstolen, utslag 1998-11-23 i mål nr F 7697-98 och Halmstads tingsrätts utslag 2007-04-12 i mål nr F 285-05.

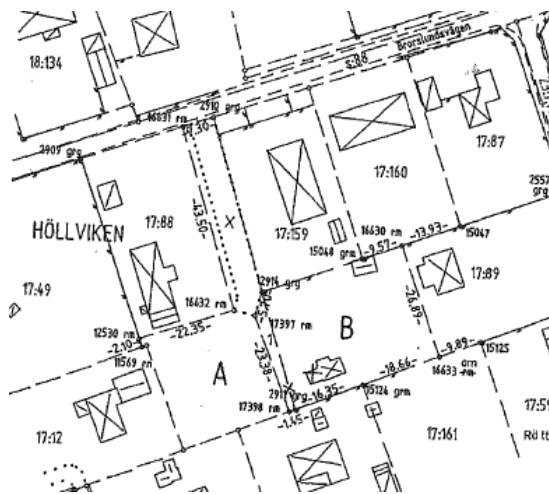
¹⁷ Se Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson 2011-, 4:18-20 s. 2.

¹⁸ Se Julstad 2011, s. 74.

har prövats i detaljplanen behöver därför normalt inte prövas senare i fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsrättsförrättningar.¹⁹ Fastighetsindelingsbestämmer m.m. synes vara mindre vanliga.²⁰

När det gäller föreskrifter om en minsta eller största areal för varje fastighet anges varken i lagtext eller i lagförarbeten om ett skaft ska räknas med i en föreskriven areal. Frågan om det ska ske har dock prövats av domstol och lantmäterimyndighet.

Ett domstolsavgörande är från Hovrätten över Skåne och Blekinge år 1997 och ett annat är från Malmö tingsrätt, fastighetsdomstolen, år 1998.²¹ I de fallen fick enligt gällande detaljplan en tomt för aktuellt område inte vara mindre än 1 000 kvm. Frågan var om nybildandet av fastigheter som något understeg den arealen och som skulle ha skaft till gatunätet fick ske. I 1997 års fall, där skaftet var 3,5 meter brett, uttalade sig domstolen inte om skaftet. I 1998 års fall, där skaftet var 7 meter brett, hade en areal om 321 kvm och var belastat med servitut, konstaterade fastighetsdomstolen att planen inte innehöll någon bestämmelse om att skaftet inte fick inräknas för att uppnå minsta angivna tomtstorlek. Med hänsyn till det var arealavvikelsen så ringa att den begärda fastighetsbildningen inte kunde anses stå i strid med planens syfte. Förhållandena i 1998 års fall åskådliggörs i kartan nedan, där den aktuella styckningslotten har beteckningen A.



Figur 4 – Förrättningskarta gällande 1998 års rättsfall

¹⁹ Se Julstad 2011, s. 74.

²⁰ Se t.ex. de i fotnot 16 nämnda rättsfallen.

²¹ Se Hovrätten över Skåne och Blekinges utslag 1997-05-26 i mål nr Ö 1775-96 och Malmö tingsrätts, fastighetsdomstolen, utslag 1998-11-23 i mål nr F 7697-98.

I motsatt riktning går ett beslut från lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun år 2005.²² I detta fall begärdes en avstyckning från en fastighet som hade en areal om 1 759 kvm och som låg i ett område där minsta tomtstorlek enligt detaljplanen var 900 kvm. Stamfastigheten skulle få en areal om 930 kvm, inklusive ett utfartsområde i skaft om ca 100 kvm, medan styckningslotten, som skulle få servitut på skaftet, skulle få en areal om 830 kvm. Lantmäterimyndigheten ställde in förrättningen och angav att från tomtarealen hade frånräknats skaftvägen. Myndigheten hänvisade till kommentaren till 8 kap. 11 § i 1987 års plan- och bygglag (motsvarar 9 kap. 30 § plan- och bygglagen), där det sades vara framhållet att vid bedömning av om minimiarealen uppfylls den del av fastigheten som ligger i vägmark givetvis inte ska räknas in i fastighetens areal. Enligt lantmäterimyndigheten ska ett sådant synsätt rimligen tillämpas också för ianspråktagen vägmark inom kvartersmark. Myndigheten angav vidare: ”Marken är i dessa fall likväl som annan vägmark ockuperad av den faktiska användningen för vägändamål och bör analogt härmed vid bedömningen av minimiarealen inte räknas in i fastighetens areal. Det bör i detta sammanhang beaktas att oaktat en infartsväg tillhör skafttomtsfastigheten, upplåts över annan fastighet som servitut eller utgör en gemensamhetsanläggning så bör bedömningen av om minimiarealen uppfylls ge samma resultat. Det skall t.ex. inte vara möjligt att laborera och få upp arealen genom att välja det ’skaftalternativ’ som ger mest tomtareal. Det faktiska markutnyttjandet är trots allt detsamma i de nämnda tre fallen.”

Den kommentar som lantmäterimyndigheten i sitt beslut verkar ha hänvisat till handlar inte om skafffastigheter utan rör ett exempel på en tillåten mindre avvikelser från detaljplan vid bygglovsprövning. I exemplet avviker gränserna inom kvarteret från en illustrerad men inte bindande fastighetsindelning på så sätt att tre mindre triangelformade områden av fastigheten ligger i vägmark.²³

Lantmäterimyndighetens beslut överklagades till Halmstads tingsrätt, fastighetsdomstolen, som visserligen avslög överklagandet men som i frågan om utfartsområdet skulle inräknas i tomtarealen inte delade lantmäterimyndighetens uppfattning.²⁴ Om en kommun mer i detalj önskar styra hur kvartersmark ska indelas så måste den enligt fastighetsdomstolen anta en fastighetsplan.²⁵

²² Se Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommuns beslut 2005-01-31, ärendenummer Nk1 20041080.

²³ Se Didón, Magnusson, Millgård & Molander 2010, s. 8:68 f.; Exemplet har överfört till Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson 2011-, 9:30-32 s. 2 f.

²⁴ Se Halmstads tingsrätts utslag 2007-04-12 i mål nr F 285-05.

²⁵ Fastighetsdomstolen tillämpade 1987 års plan- och bygglag. 6 kap. 3 § i den lagen om fastighetsplan motsvarar föreskrifterna om fastighetsindelningsbestämmelser m.m. i 4 kap. 18 § plan- och bygglagen.

3.3 Fastighetsbildningslagens allmänna lämplighetsvillkor m.m.

3.3.1 Allmänna lämplighetsvillkor

I 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen finns de allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning. Enligt de bestämmelserna ska en fastighet som nybildas eller ombildas bli med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse ska den kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Saknas det kan fastigheten inte anses som varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser får enligt 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen fastighetsbildning normalt inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Denna regel ska alltid tillämpas i kombination med bestämmelserna i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. En annan sak är att förutsättningarna för lämplighetsprövningen enligt den paragrafen växlar med hänsyn till att de förhållanden som omfattas av lämplighetsprövningen kan ha varit föremål för bedömning redan vid planläggningen.²⁶

3.3.2 Villkor om väg

Det torde ligga i sakens natur att en bostadsfastighet i dag normalt kräver tillgång till bilväg för att anses vara lämplig för sitt ändamål.²⁷ Föreskriften att en fastighet ska ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område innebär vidare att vägfrågan alltid måste regleras redan i samband med fastighetsbildningen på ett för framtiden betryggande sätt.²⁸ Undantag kan göras då det kan antas att fastigheten ändå kommer att få sitt behov av väg tillgodosett. Vägfrågan kan skjutas på framtiden om denna fråga skulle komplicera förrättningsförfarandet avsevärt. Vid prövningen ska beaktas de möjligheter att tvångsvis vid särskild förrättning få rätt till väg som lagstiftningen erbjuder.²⁹ En förutsättning är alltså att fastigheten bedöms kunna få sitt vägbehov tillgodosett på skäliga villkor med tillämpning av anläggningslagen.

När en nyanläggning eller omläggning av väg behöver göras på en annan fastighet än den egna har det ansetts nödvändigt att vägbehovet säkerställs vid fastighetsbildningen på ett betryggande och lämpligt sätt. Det har även sagts att det också i andra situationer bör gälla stor restriktivitet med att lämna vägfrågan olöst med hänvisning till att faktisk tillgång till väg finns. Lantmäterimyndigheten bör alltså alltid se till att vägfrågan blir löst inom förrättningsens ram när det inte medför att förfarandet kompliceras eller fördyras i avsevärd grad.³⁰

²⁶ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2007-, s. 3:2:2 f.

²⁷ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2007-, s. 3:1:9.

²⁸ Se SOU 1963:68 s. 162 ff.

²⁹ Se prop. 1969:128 del B s. 106 och 104.

³⁰ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007-, s. 3:1:8 f.

Av lantmäteri Praxis framgår att vägfrågan också i andra fall lämnas olöst. Ett exempel är när avstyckning sker intill en väg som är ”allmänt befaren” men som intilliggande fastigheter inte har fått någon formell rätt att använda. Lantmäteri myndigheten resonerar ibland i sådana situationer att vägfrågan får lösas i framtiden om problem skulle uppstå och att det kan ske efter ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning. Myndigheten ser då till att dokumentera sina motiv till underlåtenheten att inte lösa vägfrågan.³¹

Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart till allmän väg anordnas eller befintlig utfart tas i anspråk får fastighetsbildningen enligt 3 kap. 4 § fastighetsbildningslagen inte utan synnerliga skäl äga rum, om väsentlig olägenhet därigenom skulle uppkomma för trafiken på vägen. Vid bedömningen om en utfart kan godtas eller inte ska hänsyn tas till trafiksäkerheten men också till andra olägenheter för den allmänna trafiken. Bl.a. ska man se till att inte alltför täta utfarter kommer till stånd.³² I rättspraxis har en avstyckning för permanent bostadsändamål vägrats när utfart på befintlig ägoväg på grund av siktbegränsning skulle medföra olägenhet av väsentlig betydelse för trafiken på den allmänna vägen.³³ I ett annat fall har en avstyckning av obebyggd tomtplats för helårsbostadsändamål inte tillåtits när utfarten från styckningslotten till en starkt trafikerad riksväg skulle medföra att trafiksäkerheten äventyrades och vara till nackdel för framkomligheten på riksvägen. Till bilden i det fallet hörde att det inom en sträcka på 100 meter redan fanns fyra utfarter.³⁴ Tillämpningen av 3 kap. 4 § fastighetsbildningslagen ska göras med beaktande av de föreskrifter om enskilda utfartsvägar som finns i väglagen (1971:948).

Enligt 39 § väglagen får en enskild körväg inte anslutas till en allmän väg utan tillstånd av väghållningsmyndigheten, Trafikverket. Även när en befintlig utfart till en allmän väg ändras krävs sådant tillstånd. I ett sådant tillståndsärende ska Trafikverket pröva om den tänkta åtgärden är lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen. Trafikverket får vid tillståndsgivning meddela föreskrifter om väganslutningens läge och utförande i övrigt. Med hänsyn till väglagens regler är det nödvändigt att lantmäteri myndigheten klarar ut anslutningsfrågorna genom samråd med Trafikverket. Vägras anslutning eller förordnas att befintlig utfart ska spärras av finns sannolikt hinder mot fastighetsbildningen i allmänhet med hänsyn till kravet i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen att fastigheten ska ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område.³⁵

Kraven i 39 § väglagen gäller enligt 42 § samma lag inte i fråga om enskilda vägar som är redovisade i detaljplan eller förutsatta i områdesbestämmelser.

³¹ Uppgifter från funktionschef Anna Niska, Lantmäteriet, division fastighetsbildning, Göteborg, e-post 2014-08-13.

³² Se Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007-, s. 3:4:1.

³³ Se Hovrätten över Skåne och Blekinges utslag 1976-10-25, UÖ 2264 (LMV 76:46).

³⁴ Se Svea hovrätts utslag 1977-06-29, UÖ 24 (LMV 77:21).

³⁵ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007-, s. 3:4:2.

3.3.3 Villkor om vatten och avlopp

Beträffande vatten och avlopp ges inga närmare anvisningar i förarbetena till fastighetsbildningslagen. I förrättningspraxis tillämpar dock lantmäterimyndigheten bestämmelsen i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen enligt följande.³⁶

Ligger en sökt avstyckning inom detaljplanelagt område följer lantmäterimyndigheten detaljplanen. Finns det en byggrätt för en bostadsfastighet på den sökta avstyckningen är lämpligheten enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen redan prövad eftersom byggrätten är fastställd i planen. Om det finns en kommunal anläggning för vatten och avlopp beskriver lantmäterimyndigheten detta i förrättningen. Själva anslutningen till en sådan anläggning sker efter det att förrättningen är klar. Ingen rättighet säkras genom förrättningen om det är kommunalt huvudmannaskap eftersom det då redan ska vara säkrat att kommunen förser alla fastigheter med vatten och avlopp. Är det inom område för detaljplan enskilt huvudmannaskap genom gemensamhetsanläggning kontrollerar lantmäterimyndigheten hur anläggningen förvaltas och om en ny fastighet kan anslutas. Om det är en samfällighetsförening som förvaltar anläggningen verkar lantmäterimyndigheten för en överenskommelse mellan fastighetsägare och samfällighetsföreningen.

Ligger en sökt avstyckning utanför område för detaljplan finns inget som bekräftar att platsen är lämplig att bygga på. Genom ett förhandsbesked om bygglov har kommunen dock prövat detta och därmed anses frågan om lämplighet klar. Därefter handlar det mer om hur man ska avstycka än om man kan. En enskild va-lösning måste till, antingen en gemensam med någon närliggande fastighet eller genom en andel i en befintlig gemensam anläggning, alternativt skapa en ny egen. Brunn borrar många på tomten medan avlopp är mer gemensamt. Dessutom kan det finnas krav från kommunen i förhandsbeskedet om hur avlopp ska lösas, t.ex. att stamfastigheten måste ordna sitt avlopp för att avstyckningen ska få ske. Det löses ibland genom en ny gemensamhetsanläggning för stamfastighet och styckningslott.

Lantmäterimyndigheten bryr sig i allmänhet relativt lite om förbindelsepunkter om det finns kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp. Det beror på att kommunen i sådana fall är skyldig att ordna en förbindelsepunkt (se mera avsnitt 3.4.2).

I rättspraxis har i flera fall fastighetsbildning vägrats när godtagbara lösningar för vatten och avlopp saknats.³⁷ I andra fall har fastighetsbildning tillåtits trots att problem med vatten och avlopp inte varit helt lösta. I de fallen ansågs att de närmare

³⁶ Uppgifter från funktionschef Anna Niska, Lantmäteriet, division fastighetsbildning, Göteborg, e-post 2014-08-13.

³⁷ Se t.ex. Hovrätten för Övre Norrlands utslag 1976-12-29, UÖ 2093 (LMV 76:42) och Göta hovrätts utslag 1980-03-28, UÖ 40 (LMV 80:67).

detaljerna kring frågor om vatten och avlopp inte skulle lösas av fastighetsbildningsmyndigheten utan i ett senare skede när kostnaderna inte var betydande.³⁸

3.4 Lagen om allmänna vattentjänster

3.4.1 Inledning

Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska enligt 6 § vattentjänstlagen kommunen bestämma det verksamhetsområde där det behöver ordnas allmänna vattentjänster. Detta behov ska, både på kort och på lång sikt, tillgodoses genom en allmän va-anläggning. Enligt 7 § vattentjänstlagen ska det framgå vilka fastigheter som ingår i ett verksamhetsområde.

För att en fastighet ska få använda en allmän va-anläggning måste fastighetens ägare träffa avtal om detta med ägaren av den allmänna va-anläggningen, huvudmannen. Ett sådant avtal kan ingås även av annan än fastighetsägaren, t.ex. en arrendator eller en tomträttshavare.

Sveriges kommuner har allmänna bestämmelser för användande av kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggningar, ABVA 2009. Bestämmelserna bygger på föreskrifterna i vattentjänstlagen. Bestämmelserna innehåller bl.a. att kommunen är huvudman för den allmänna va-anläggningen och att den fastighetsägare som vill ansluta sin fastighet till den allmänna anläggningen ska göra en skriftlig anmälan till huvudmannen innan inkoppling sker.

3.4.2 Särskilt om förbindelsepunkt

Om huvudmannen har lagt ut en eller flera allmänna va-anläggningar ska huvudmannen för varje fastighet i verksamhetsområdet bestämma en förbindelsepunkt. Denna punkt är den juridiska ansvarsgränsen mellan den allmänna va-anläggningen och fastighetsägarens va-installation. Detta är förbindelsepunktens huvuduppgift.³⁹ Fastighetsägaren ansvarar för ledningarna på den egna fastigheten fram till förbindelsepunkten. På den andra sidan förbindelsepunkten är det huvudmannen som har ansvaret.⁴⁰

Bestämmelserna om förbindelsepunkt infördes i 1970 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Bestämmelserna tillkom eftersom man ville få största möjliga klarhet om var gränsen gick mellan huvudmannens va-anläggning och fastighetsägarens va-installationer. Man ville också byta ut det gamla begreppet servisledning som hade varit svårtolkat.⁴¹

³⁸ Se t.ex. Svea hovrätts utslag 1986-05-21, UÖ 40 (LMV 86:8), 1984-02-22, UÖ 2 (LMV 84:64) och 1977-03-30, UÖ 16 (LMV 77:8).

³⁹ Se prop. 2005/06:78 s. 57 och SOU 2004:64 s. 243 f.

⁴⁰ Se prop. 2005/06:78 s. 61 och SOU 2004:64 s. 264 f.

⁴¹ Se Bouvin & Qviström 1993, s. 56 f.

Enligt 12 § vattentjänstlagen ska förbindelsepunkten finnas i fastighetens omedelbara närhet (närhetskrevet) om det inte finns särskilda skäl för en annan placering. Huvudmannen bestämmer för det mesta förbindelsepunktens läge i samråd med fastighetsägaren.

För att förbindelsepunkten ska kunna uppfylla sitt syfte att vara en juridisk ansvarsgräns måste den kunna lokaliseras till ett visst fysiskt ställe. Det anses normalt inte vettigt att förbindelsepunkten är placerad på en annan fastighet än kommunens. Närhetskrevet betyder inte att förbindelsepunkten ska vara placerad så nära fastighetens byggnad eller anläggning som möjligt. Vad som krävs är att den ska vara placerad strax utanför fastighetsgränsen. Det kan för skafffastigheter innebära att huvudmannen har rätt att lägga förbindelsepunkten där skaffet mynnar ut i gatan. Det spelar med andra ord ingen roll var på fastigheten som byggnaden eller anläggningen är placerad. I normala fall ligger förbindelsepunkten ca 0,5 meter utanför fastighetsgränsen när fastigheten ligger vid en gata där det finns allmänna ledningar.⁴²

Närhetskrevet gäller inte i alla situationer. Om det på grund av terrängförhållanden inte är lämpligt eller om det medför betydande merkostnader kan man gå ifrån närhetskrevet, dvs. att lägga förbindelsepunkten i fastighetens omedelbara närhet. Det kan man också göra när den rättsliga fastighetsindelningen är sådan att det för en viss fastighet inte är möjligt att lägga förbindelsepunkten i gatumark, t.ex. om någon fastighet har blivit avstyckad och styckningslotten då har tillförsäkrats rätt till anslutning till en gata, exempelvis genom servitut. Man kan även gå ifrån närhetskrevet om ägare till två eller flera fastigheter har valt att inrätta ett internt distributionsnät för vatten och avlopp. Då kan närhetskrevet justeras till att man har en förbindelsepunkt som är gemensam för berörda fastigheter i stället för en förbindelsepunkt i respektive fastighets omedelbara närhet.⁴³

Två eller flera fastigheter kan alltså låta sina va-installationer kopplas samman i en gemensam förbindelsepunkt. För att det ska komma till stånd krävs att kommunen går med på det, finner att det finns särskilda skäl för en sådan lösning och har träffat ett avtal med berörda fastighetsägare. En förutsättning för en gemensam förbindelsepunkt för flera fastigheter är för det mesta att en gemensamhetsanläggning har bildats.⁴⁴

Det kan ibland förefalla lämpligare att vissa fastighetsägare samverkar i va-frågor genom att inrätta en gemensamhetsanläggning än att kommunen ordnar en allmän va-anläggning. Men vattentjänstlagen innehåller inte några regler som ger kommunen rätt att besluta om va-samverkan mellan fastighetsägare som ett alternativ till en kommunal va-anläggning.⁴⁵

⁴² Se SOU 2004:64 s. 244 f.

⁴³ Se prop. 2005/06:78 s. 61 ff. och SOU 2004:64 s. 264 ff.

⁴⁴ Se prop. 2005/06:78 s. 63 ff.

⁴⁵ Se prop. 2005/06:78 s. 38 ff.

Det har ansetts tveksamt om kommunen och enskilda användare kan träffa avtal om var förbindelsepunkten ska vara placerad. Skulle det vara så att brukaren och huvudmannen är överens om var förbindelsepunkten ska vara placerad bör det dock finnas ett visst utrymme för att träffa avtal om det. Huvudmannen får inte utnyttja sitt övertag och låta placera förbindelsepunkten på ställen som är mycket ofördelaktiga för fastigheten om det inte finns sakliga skäl för det.⁴⁶

Brukaren ska underrättas av huvudmannen om var förbindelsepunkten ligger. Huvudmannen ska underrätta i skäligen tid så att brukaren får tid att planera för fastighetens utnyttjande. Underrättelsen kan ske antingen muntligen, t.ex. per telefon, eller skriftligen, exempelvis i brev.⁴⁷

3.4.3 Användning och tillsyn av allmän va-anläggning

För att en fastighetsägare ska få rätt att använda en allmän va-anläggning måste enligt 16 § vattentjänstlagen två krav vara uppfyllda. Det första kravet är att fastigheten ligger inom verksamhetsområdets gränser. Det andra kravet är att fastigheten behöver en allmän va-anläggning och att behovet inte kan tillgodoses bättre på något annat sätt. Av 18 § vattentjänstlagen framgår att när fastighetsägaren har betalat anläggningsavgiften kopplar kommunen in fastigheten på de allmänna va-ledningarna. Det förhållandet att anläggningsavgiften är betald är dock ingen garanti för att fastigheten ska bli påkopplad. Någon påkoppling sker inte om kommunen hittar väsentliga brister på fastighetens va-installation.

Om kommunen inte uppfyller sin skyldighet enligt 6 § vattentjänstlagen att tillgodose behovet av vattentjänster får länsstyrelsen förelägga kommunen att göra det (51 § vattentjänstlagen).

Länsstyrelsens tillsynsansvar omfattar kommunens plikt att se till att behovet av vattentjänster tillgodoses genom antingen en allmän va-anläggning eller en va-samverkan och att en allmän va-anläggning består som en sådan och fyller sin uppgift så länge den behövs. Det innebär att länsstyrelsens förelägganden i stora drag är inriktade på att en allmän va-anläggning eller en va-samverkan kommer till stånd och att en allmän va-anläggning vidmakthålls i funktionsdugligt skick.⁴⁸

Länsstyrelsen bedriver däremot inte tillsyn över på vilket sätt kommunen ordnar va-försörjning. Länsstyrelsen kan därför inte förelägga kommunen att lokalisera förbindelsepunkter på något särskilt sätt. Länsstyrelsens tillsyn beträffande allmänna va-anläggningar handlar i praktiken i de allra flesta fall om en hel bebyggelses behov av

⁴⁶ Se prop. 2005/06:78 s. 63.

⁴⁷ Se prop. 2005/06:78 s. 63 och SOU 2004:64 s. 264 ff.

⁴⁸ Se SOU 2004:64 s. 163 f.

en allmän va-anläggning. I tillsynen kan också ingå att pröva om enskilda fastigheter ska ingå i ett befintligt verksamhetsområde.⁴⁹

3.4.4 Rättspraxis

Frågor som hör till vattentjänstlagen kan komma under rättslig prövning på olika sätt. Det som kommunen har beslutat om i föreskrifter om t.ex. allmänna va-ledningars verksamhetsområden kan bara överklagas enligt kommunallagens regler om laglighetsprövning.⁵⁰ Överklagande görs därmed hos allmän förvaltningsdomstol, dvs. förvaltningsrätten. Beslut som fattas i förvaltningsrätten får överklagas till kammarrätten. Sista instans är Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten).

Det andra sättet en tvist om allmänna vattentjänster kan hamna i domstol är att kommunen eller en användare väcker talan vid Statens va-nämnd. Bestämmelser om den nämnden finns i lagen (1976:839) om Statens va-nämnd. Va-nämnden ska pröva om kommunens beslut stämmer överens med reglerna i vattentjänstlagen. Nämnden kan dock inte själv bestämma ett nytt läge för en förbindelsepunkt. Det kan bara kommunen göra.⁵¹ Enligt 20 § lagen om Statens va-nämnd får nämndens beslut överklagas till Mark- och miljööverdomstolen (tidigare Vattenöverdomstolen). Slutinstans är Högsta domstolen.

Det finns flera rättsfall som handlar om allmänna va-ledningar, va-installationer och därmed var förbindelsepunkten ska ligga. Nedan refereras några av dessa fall.

RA 1961 not I 118

Från fastigheten A avstyckades en ny fastighet B. Avstyckningen fick till följd att B men inte A hade förbindelsepunkt vid sin fastighetsgräns. Kommunen ansåg att A skulle ha samma förbindelsepunkt som B och att närhetskravet alltså kunde frångås för A. Ägaren till A motsatte sig detta och fordrade en förbindelsepunkt vid sin fastighetsgräns. Regeringsrätten ansåg att ägaren till A hade fog för sin ståndpunkt.

RA 1965 not I 71

En fastighet hade inte någon gräns mot gata men hade förbindelse med gatan genom en servitutsväg som gick över angränsande fastigheter. Fastighetsägaren menade att kommunen skulle dra fram den allmänna va-anläggningen till hans fastighetsgräns. Kommunen vägrade göra det och ville i stället placera fastighetens förbindelsepunkt i gatan. Kommunen vann tvisten. Som framgår av avsnitt 3.4.2 nämns i lagförarbetena just sådana situationer som i detta rättsfall som exempel på när man kan gå ifrån närhetskravet.

Vattenöverdomstolens dom 1975-04-29, DT 5

⁴⁹ Uppgifter från länsmiljöingenjör Cecilia Niklasson, Miljöskydds enheten, Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2014-11-24.

⁵⁰ Se prop. 2005/06:78 s. 109.

⁵¹ Se prop. 2005/06:78 s. 110.

I detta rättsfall ansåg kommunen att förgreningsledningar var allmänna om de betjänade två eller flera fastigheter. De fastigheterna fick då förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen. Men om förgreningen bara ledde till en enda fastighet menade kommunen att förbindelsepunkten skulle ligga vid förgreningspunkten. En ägare till en sådan fastighet krävde att få förbindelsepunkten förlagd vid sin fastighetsgräns. Kommunen gick inte med på detta. Domstolen ansåg dock att förbindelsepunkten skulle ligga vid fastighetens omedelbara närhet.

Vattenöverdomstolens dom 1981-09-30, DT 46

En kommun har inte haft rätt att flytta förbindelsepunkten för en fastighet från kvartersmark till gatumark på ett sådant sätt att förbindelsepunkten inte längre skulle ligga i fastighetens omedelbara närhet. För att kommunen skulle få göra det hade kommunen behövt godkännande av fastighetsägaren.

Statens va-nämnds beslut 1985-04-23, BVa 38

I det här fallet hade en gemensamhetsanläggning bildats för två fastigheters försörjning av vatten och avlopp. Det var ett särskilt skäl för kommunen att upprätta förbindelsepunkt för den ena av fastigheterna vid gemensamhetsanläggningen i stället för i fastighetens omedelbara närhet. Av avsnitt 3.4.2 framgår att denna situation även enligt lagstiftaren är ett fall när man kan gå ifrån närhetskravet.

Statens va-nämnds beslut 2009-03-06, BVa 9

En va-ledning hade under giltighetstiden för en äldre vattentjänstlag betjänat två fastigheter och ansågs då som en allmän va-ledning. Sedan den nuvarande lagen trätt i kraft beslutade kommunen utan samråd med fastighetsägarna att placera förbindelsepunkten i gatan ca 70 m från tomtgräns till den ena fastigheten. Kommunen menade att den gamla ledningen inte längre var en allmän va-ledning. Men va-nämnden ansåg att va-ledningen fortfarande var att se som allmän ledning. Kommunen hade därför gått ifrån närhetskravet och hade enligt va-nämnden inte haft särskilda skäl att göra det.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-06-13 i mål nr M 10279-13

I fallet framhölls att när inte tydliga ekonomiska eller andra skäl gör en anslutning i viss av fastighetsägaren önskad punkt omöjlig, bör huvudmannen beakta och i möjligaste mån tillgodose fastighetsägarens önskemål om var förbindelsepunkt ska upprättas.

3.5 Miljöbalkens bestämmelser om avfallshantering och va-anläggningar

I 15 kap. miljöbalken ges bestämmelser om avfallshantering. Med sådan hantering avses enligt kapitlets 3 § insamling, transport, återvinning, bortskaffande eller annan befattning med avfall. Som regel ska varje kommun enligt 8 § samma kapitel svara för att hushållsavfall transporteras bort. I 11 § i kapitlet föreskrivs att det för varje

kommun ska finnas en renhållningsordning som bl.a. ska innehålla de föreskrifter om hantering av avfall som gäller för kommunen.

Sådana kommunala föreskrifter innehåller bl.a. att fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska se till att transportväg fram till en avfallsbehållares hämtnings- och tömningsplats är lätt framkomlig och i farbart skick. Enskild väg som nyttjas vid hämtning av hushållsavfall ska vara så dimensionerad och hållas i sådant skick att den är farbar för hämtningsfordon. Om farbar väg inte kan upprättas ska fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare utse alternativ lämplig plats för att hämtning ska kunna utföras. Om så inte sker har kommunen rätt att utse alternativ lämplig plats.⁵² Farbar väg innebär inget generellt krav på att fordon som ska hämta avfall inte ska behöva backa. Backning kan dock i enskilda fall av arbetsmiljöskäl förhindras eller förenas med villkor efter beslut av Arbetsmiljöverket med stöd av 2 kap. 1 och 2 §§ arbetsmiljölagen (1977:1160). I ett sådant fall har backning tillåtits endast vid vändning av sopbilen och under förutsättning av fri sikt, dock med undantag för oförutsedda hinder i körriktningen.⁵³ Vid restriktioner vid backning måste det alltså finnas utrymme för vändning på den fastighet där avfall hämtas.

I 9 kap. miljöbalken finns bestämmelser om va-anläggningar. Med stöd av de bestämmelserna har det meddelats en förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899). I 33 § i den förordningen föreskrivs att en bostad ska ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

3.6 Postlagen

Samhällsomfattande posttjänst är enligt 1 kap. 2 § postlagen en posttjänst som ska finnas i hela landet, som är av god kvalitet och som innebär att alla användare kan ta emot postförsändelser och till rimliga priser för befördran kan avlämna sådana försändelser. I 3 kap. 1 § postlagen anges att den samhällsomfattande posttjänsten ska uppfylla bl.a. kravet att postförsändelser som huvudregel ska delas ut varje arbetsdag och minst fem dagar i veckan.

Post- och telestyrelsen har utfärdat allmänna råd om utdelning av post vid tillhandahållandet av samhällsomfattande posttjänst. Enligt dessa råd bör i villaområden postförsändelser delas ut i postlådor som monteras utmed brevbärandes färdväg i lådsamling, dvs. flera postlådor som sitter samlade i ett lådställ, eller vid respektive fastighets tomtgräns. Utanför tätort bör post delas ut i postlåda, som vanligtvis placeras i lådsamling, utmed brevbärandes färdväg.

⁵² Se Göteborgs kommun, 2011.

⁵³ Se Arbetsmiljöverkets beslut 2012-05-09 i mål nr 2012-13380.

3.7 Lagen om elektronisk kommunikation

Lagen om elektronisk kommunikation syftar till att enskilda och myndigheter ska få tillgång till säkra och effektiva elektroniska kommunikationer och största möjliga utbyte vad gäller urvalet av elektroniska kommunikationstjänster samt deras pris och kvalitet (1 kap. 1 § första stycket). Syftet ska enligt paragrafens andra stycke uppnås främst genom att konkurrens och den internationella harmoniseringen på området främjas. S.k. samhällsomfattande tjänster ska dock alltid finnas tillgängliga på för alla likvärdiga villkor i hela landet till överkomliga priser. Till sådana tjänster hör enligt 5 kap. 1 § bl.a. anslutning till ett allmänt kommunikationsnät i en fast anslutningspunkt i stadigvarande bostad och tillgång till allmänt tillgängliga telefonitjänster till en fast nätanslutningspunkt i stadigvarande bostad. Enligt 5 kap. 2 § ska anslutningen vara utformad så att den stöder röst- och telefaxkommunikation samt datakommunikation med en viss lägsta datahastighet som medger funktionell tillgång till Internet.

Lagens tanke är att behovet av kommunikationstjänster tillgodoses av aktörerna på marknaden.⁵⁴ Dessa aktörer har enligt 2 kap. 1 § en anmälningsskyldighet innan verksamhet enligt lagen får påbörjas. När marknaden inte tillgodoser behovet av en samhällsomfattande tjänst ska dock ansvarig myndighet, Post- och telestyrelsen, kunna förplikta den som är lämplig att tillhandahålla tjänsten.

Varken lagen eller dess förarbeten ger några anvisningar om hur en enskild fastighet faktiskt ska anslutas till ett allmänt ledningsbundet kommunikationsnät.

I fråga om tillhandahållande av elektroniska kommunikationstjänster anges det dock i t.ex. TeliaSonera AB:s allmänna villkor att bolaget tillhandahåller tjänsterna via en anslutning till de allmänna kommunikationsnät som bolaget äger eller på annat sätt disponerar samt att bolaget anger anslutningens placering (anslutningspunkten) om tjänsterna tillhandahålls genom bolagets fasta nät. Behöver TeliaSonera AB tillstånd för att anlägga eller underhålla ledningar eller annan anslutning fram till anslutningspunkten, får TeliaSonera AB begära att kunden skaffar sådant tillstånd inom skälig tid och utan kostnad för bolaget. (Se Telias Allmänna villkor för tjänster till konsumenter, punkterna 2.1 och 2.7, samt Telias Allmänna villkor för elektroniska kommunikationstjänster för företag, punkterna 3.1 och 16.1.)

3.8 Ellagen

Ellagen innehåller bestämmelser om bl.a. elektriska anläggningar. Med det menas anläggningar med däri ingående särskilda föremål för produktion, överföring eller användning av el (1 kap. 2 §). Elektriska anläggningar indelas med hänsyn till farlighetskraven i starkströmsanläggningar och svagströmsanläggningar (1 kap. 3 §). Enligt 2 § starkströmsförordningen (2009:22) avses med starkströmsanläggning en elektrisk anläggning för sådan spänning, strömstyrka eller frekvens som kan vara farlig för

⁵⁴ Se prop. 2002/03:110 s. 217.

personer eller egendom. Med svagströmsanläggning avses enligt samma bestämmelse andra elektriska anläggningar än starkströmsanläggningar. Det kan vara t.ex. ledning för telekommunikation.

En elektrisk starkströmsledning får inte byggas eller användas utan tillstånd av regeringen, s.k. nätkoncession (2 kap. 1 §). En nätkoncession ska avse en ledning med i huvudsak bestämd sträckning (nätkoncession för linje) eller ett ledningsnät inom ett visst område (nätkoncession för område) (2 kap. 2 §). Den som har nätkoncession för linje eller område är, om det inte finns särskilda skäl, skyldig att på skäliga villkor ansluta en elektrisk anläggning till ledningen respektive ansluta en elektrisk anläggning inom området till ledningsnätet (3 kap. 6 och 7 §§). I denna fråga ska beaktas främst tillgång till ledig kapacitet. En annan viktig faktor är de tekniska förutsättningarna vid anslutningen. Den anläggning som ska anslutas måste i stora drag vara avpassad för ett befintligt ledningsnät. Det kan vara skäligt att vägra en viss motpart anslutning, t.ex. om denne inte följt tidigare avtal eller om det kan förväntas bli svårt att få betalt.⁵⁵ Den som har nätkoncession är enligt 3 kap. 9 § ellagen även skyldig att på skäliga villkor överföra el för annans räkning. En juridisk person som bedriver nätverksamhet, dvs. den som ställer elektriska starkströmsledningar till förfogande för överföring av el, får med vissa begränsade undantag inte bedriva produktion eller handel med el (3 kap. 1 a §). I 11 kap. finns tvingande bestämmelser om överföring och leverans av el till konsumenter. Bestämmelserna anger när överföring av el får avbrytas och följderna av det.

Varken ellagen eller dess förarbeten ger några anvisningar om hur en enskild fastighet faktiskt ska anslutas till elnätet.

Branschorganisationen Svensk Energi har efter överenskommelse med Konsumentverket utarbetat Allmänna avtalsvillkor för anslutning av elektriska anläggningar till elnät och överföring av el till sådana anläggningar (konsument) (NÅT 2012 K). Villkoren, som gäller från och med den 1 maj 2012, innehåller bl.a. följande: Elnätsföretaget, dvs. den som driver nätverksamhet, drar mot en engångsavgift fram nödvändiga ledningar till en anslutningspunkt som elnätsföretaget valt. Elnätsföretaget äger ledningarna och bestämmer deras läge efter samråd med konsumenten. Elnätsföretagets ledningar är avsedda för anslutningen och överföringen av el. Elöverföringen får inte utan elnätsföretagets tillstånd utnyttjas för annat ändamål. Anslutning till nätet av konsumentens anläggning, dvs. den anläggning för användning av el som ligger inom fastigheten efter anslutningspunkten, får utföras endast av elnätsföretaget. Elnätsföretaget har rätt att inom anslutningsfastigheten installera och behålla mätare och annan utrustning som behövs för kontroll av elförbrukningen. För utförande och bibehållande av elnätsföretagets anläggningar för överföring av el inom företagets område för nätkoncession ska konsumenten upplåta mark i erforderlig mån och lämna elnätsföretaget tillträde till berörda fastigheter. Konsumenten får inte uppföra byggnad, ändra marknivån eller vidta andra åtgärder som äventyrar funktionen eller driften av

⁵⁵ Se prop. 1996/97:136 s. 142 f.

elnätsföretagets anläggningar. Konsumenten är skyldig att på begäran teckna servitutsavtal eller medverka till att elnätsföretaget erhåller ledningsrätt för sina anläggningar samt att verka för att elnätsföretaget till säkerhet för servitutsavtal erhåller inskrivning i fastigheten.

Motsvarande bestämmelser beträffande näringsverksamhet finns i Allmänna avtalsvillkor för anslutning av elektriska anläggningar till elnät och överföring av el till sådana anläggningar (näringsverksamhet eller annan likartad verksamhet, lågspänning) (NÄT 2012 N). Även dessa avtalsvillkor har utarbetats av Svensk Energi.

Vid en installation på en enskild fastighet svarar alltså elnätsföretaget för anslutning till en anslutningspunkt, som normalt ligger vid fastighetsgränsen, medan fastighetsägaren svarar för installation på sin fastighet fram till ett mätarskåp där. Anslutningen går i praktiken till så att elnätsföretaget tillhandhåller ett kabelskydds rör som fastighetsägaren ska gräva ner, varefter fastighetsägaren begär inkoppling av elnätsföretagets ledning. Elnätsföretaget drar därefter genom kabelskydds röret en ledning från närmaste anslutningspunkt i sitt elnät fram till fastighetens mätarskåp.⁵⁶

Det har hävdats att ett elnätsföretag med stöd av avtalsvillkoren i NÄT 2012 K och NÄT 2012 N kan använda en fastighetsägares mark även för ändamål som går utöver den fastighetsägarens intressen. Det har nämligen i ett domstolsavgörande sagts att skyldigheten att upplåta mark för ledningar som ingår i elnätet gäller inte endast de ledningar som direkt betjänar den belastade fastigheten.⁵⁷ Samma domstol har dock i ett annat avgörande ansett att de allmänna avtalsvillkoren inte gav elleverantören rätt till tillträde till den enskildes fastighet för underhållsröjning längs en högspänningsledning som försåg ett område innefattande ett betydande antal fastigheter med el.⁵⁸ Enligt domstolen fanns det inte heller någon motsvarande rättighet med stöd av handelsbruk eller sedvänja. Domstolen tillade att det ligger närmare till hands att nämnda förhållande regleras på annat sätt än genom allmänna avtalsvillkor, t.ex. genom servitut eller ledningsrätt.

3.9 Fjärrvärmelagen

Fjärrvärmeverksamhet definieras i fjärrvärmelagen som distribution i rörledningar av hetvatten eller annan värmebärare för uppvärmning, om en obestämd grupp inom ett visst geografiskt område får anslutas till verksamheten (1 kap. 1 §). Lagen innehåller till förmån för konsumenter tvingande bestämmelser angående avtalsvillkor för fjärrvärme, vilka syftar till att stärka fjärrvärmekundernas ställning och trygga dem i valet av fjärrvärme. I lagen finns också regler av offentligrättslig karaktär, bl.a. om skyldighet för ett fjärrvärmeföretag att redovisa drifts- och affärsförhållanden. Även de reglerna syftar till att öka förtroendet för fjärrvärme som uppvärmningsform.⁵⁹

⁵⁶ Se Göteborgs energi, 2014a.

⁵⁷ Se Svea hovrätts utslag 2009-09-11 i mål nr Ö 5984-08.

⁵⁸ Se Svea hovrätts dom 2013-01-14 i mål nr T 4897-12.

⁵⁹ Se prop. 2007/08:60 s. 26.

Lagen innehåller inga bestämmelser om genomförande av anslutning av fjärrvärmeledning till en enskild fastighet. Inte heller i förarbetena till lagen berörs detta.

Tillsammans med Konsumentverket har branschorganisationen Svensk Fjärrvärme utarbetat Allmänna avtalsvillkor för konsument för leverans av fjärrvärme som används för enskilt bruk. Villkoren innehåller bl.a. följande. Leverantören drar efter samråd med konsumenten fram nödvändiga distributionsledningar till en av parterna gemensamt vald leveransgräns och i förekommande fall även ledningar till tredje man. Leverantören äger sin anläggning, dvs. anläggningen för produktion eller distribution av fjärrvärme fram till leveransgränsen eller till tredje man, och bestämmer anläggningens läge tillsammans med konsumenten. Anläggningen för mottagande och distribution av värme inom fastigheten efter leveransgränsen ägs, installeras och bekostas av konsumenten. Anslutning och inkoppling till leverantörens anläggning får inte ske utan leverantörens tillstånd. Leverantören har rätt att inom fastigheten installera och behålla värmemätare och annan utrustning som behövs för kontroll av förbrukningen. För att bibehålla underhåll och förnyelse av fjärrvärmeleverantörens befintliga anläggningar ska konsumenten upplåta mark i erforderlig mån och i samråd med fjärrvärmeleverantören lämna tillträde till sin fastighet. Konsumenten är skyldig att på begäran teckna servitutsavtal, nyttjanderättsavtal eller medverka till att leverantören får ledningsrätt för sina anläggningar samt att verka för att leverantören till säkerhet för servitutsavtal får inskrivning till fastigheten. Konsumenten får inte uppföra byggnad, ändra marknivån eller vidta andra åtgärder som äventyrar funktionen eller driften av leverantörens anläggningar.

Motsvarande bestämmelser finns beträffande näringsidkare i Allmänna avtalsvillkor för leverans av fjärrvärme som används i näringsverksamhet, som den 3 april 2009 fastställs av Värmemarknadskommittén, ett samarbetsorgan mellan Svensk Fjärrvärme, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Riksbyggen samt SABO.

I överensstämmelse med vad som sagts om de allmänna avtalsvillkoren beträffande el bör förekommande allmänna villkor om fjärrvärme inte anses ge en leverantör av fjärrvärme rätt att dra eller behålla ledningar till en annan fastighet än den vars fastighetsägare leverantören ingått avtal med. Det fordras i stället en särskild rätt för ledningshavaren fram till leveransgränsen på skafffastigheten.

3.10 Naturgaslagen

Naturgaslagen innehåller bestämmelser om bl.a. naturgasledningar och handel med naturgas. Lagen är uppbyggd med ellagen som förebild. Enligt 1 kap. 2 § avses med naturgas biogas, gas från biomassa och andra gaser i den mån det är tekniskt möjligt att använda dessa gaser i naturgassystemet. En ledning för sådan gas får inte byggas eller användas utan tillstånd (koncession) av regeringen (2 kap. 1 §).

Den som innehar en naturgasledning är, om det inte finns särskilda skäl, skyldig att på skäliga villkor ansluta andra naturgasledningar (3 kap. 5 §). Sådana skäl kan föreligga när det finns anledning att befara att motparten inte betalar eller när huvudledningen måste byggas om för att anslutning ska kunna ske.⁶⁰ Den som innehar en naturgasledning som inte uteslutande används för egen räkning är enligt 3 kap. 6 § skyldig att på skäliga villkor överföra naturgas. En mottagargrupp är förbrukare av naturgas, bl.a. hushållskunder.⁶¹ Ett företag som bedriver överföring av naturgas får, med vissa begränsade undantag, inte bedriva handel med naturgas (3 kap. 2 §). I 8 kap. finns tvingande bestämmelser om överföring av naturgas till konsumenter. De överensstämmer med motsvarande bestämmelser i ellagen.

Naturgaslagen innehåller inga bestämmelser om genomförande av anslutning av naturgasledning till en enskild fastighet. Några anvisningar för det finns inte heller i lagförarbetena.

Efter överenskommelse med Konsumentverket har branschorganisationen Energigas Sverige utarbetat Allmänna avtalsvillkor för försäljning av naturgas till konsument (Gas 2013 K) och Allmänna avtalsvillkor för anslutning av naturgasanläggningar och överföring av naturgas till sådana anläggningar (konsument) (Gasnät 2013 K). Villkoren började tillämpas den 15 april 2013.

Villkoren angående försäljning av naturgas föreskriver bl.a. att konsumenten är skyldig att inneha för leveransen erforderligt avtal med ledningsinnehavaren.

I Gasnät 2013 K anges bl.a. följande. Ledningsinnehavaren drar mot en engångsavgift fram erforderliga ledningar till en av ledningsinnehavaren vald anslutningspunkt, som är den punkt där konsumentens anläggning ansluts till ledningsinnehavarens naturgasledning och till vilken punkt överföring av naturgas sker. Ledningsinnehavaren äger ledningarna fram till och med anslutningspunkten och bestämmer deras läge efter samråd med konsumenten. Ledningsinnehavaren har rätt att inom anslutningsfastigheten installera och behålla måtanordningar. Anslutning av konsumentens anläggning till ledningsinnehavarens naturgasledning kräver ledningsinnehavarens tillstånd. För installation och bibehållande av ledningsinnehavarens anläggningar ska konsumenten upplåta mark i erforderlig mån och lämna ledningsinnehavaren tillträde till berörda fastigheter. Konsumenten är skyldig att på begäran av ledningsinnehavaren teckna servitutsavtal eller medverka till att ledningsinnehavaren får ledningsrätt för sina anläggningar. Konsumenten får inte uppföra byggnad, ändra marknivå eller vidta andra åtgärder som äventyrar funktionen eller driften av ledningsinnehavarens anläggningar.

Motsvarande bestämmelser beträffande näringsverksamhet finns i Allmänna avtalsvillkor för försäljning av naturgas som används i näringsverksamhet eller annan likartad verksamhet (Gas 2013 N) och i Allmänna avtalsvillkor för anslutning och över-

⁶⁰ Se prop. 2004/05:62 s. 219.

⁶¹ Se prop. 2004/05:62 s. 221.

Skaftfastigheter

föring av naturgas som används i näringsverksamhet eller annan likartad verksamhet (Gasnät 2013 N). Även dessa villkor är utarbetade av Energigas Sverige. De gäller från och med den 12 september 2013.

I överensstämmelse med vad som sagts om de allmänna avtalsvillkoren beträffande el och fjärrvärme bör förekommande allmänna villkor om naturgas inte anses ge en leverantör av sådan gas rätt att dra eller behålla ledningar till en annan fastighet än den vars fastighetsägare leverantören ingått avtal med. Det fordras i stället en särskild rätt för ledningshavaren fram till anslutningspunkten på skaftfastigheten.

4 Bestämmelser som möjliggör åtkomst till nyttigheter

4.1 Inledning

Det finns ett flertal bestämmelser med vilka man kan möjliggöra att en fastighet kommer åt de nyttigheter som behandlats i föregående kapitel.

Dit hör till att börja med regler i jordabalken. Balken innehåller bestämmelser om fastighetstillhörighet. Genom de bestämmelserna avgörs till vilken fastighet t.ex. ledningar hör. Av betydelse är också jordabalkens regler om upplåtelse av fast egendom, t.ex. om avtalsservitut.

Anläggningslagen innehåller bestämmelser om bildandet av gemensamhetsanläggning. Genom en sådan anläggning kan åtkomsten till nyttigheter säkras för flera fastighetsägare gemensamt. I anläggningslagen finns också bestämmelser om upplåtelse av rätt till väg för en fastighet.

Ledningsrättslagen ger t.ex. en kommun rätt att anlägga en allmän va-anläggning.

Betydelsen av fastighetsbildningslagen för tillgång till väg samt vatten och avlopp har beskrivits i föregående kapitel. Även andra bestämmelser i den lagen är av vikt för en fastighets åtkomst till sådana och andra nyttigheter.

4.2 Fastighetsbildningslagens bestämmelser om marköverföring

Enligt 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen får genom fastighetsreglering mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet. Marköverföring sker vanligtvis efter överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som berörs men det kan också ske på initiativ av en fastighetsägare mot en annan fastighetsägars vilja.⁶² Rätt att påkalla marköverföring har enligt 5 kap. 3 § fastighetsbildningslagen ägare av en fastighet som berörs av regleringen. Även kommunen och länsstyrelsen har enligt den paragrafen sådan rätt.

Flera villkor gäller för genomförande av marköverföring. Enligt 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen måste marköverföringen leda till en lämpligare fastighetsindelning eller annars en mer ändamålsenlig markanvändning samt måste fördelarna med fastighetsregleringen överväga de kostnader och olägenheter som den medför (båtnadsvillkoret). Dessa villkor gäller dock enligt 4 a § i samma kapitel inte om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om fastighetsindelning och fastighetsbildningsbeslut meddelats under detaljplanens genomförandetid.

⁶² Se Julstad 2011, s. 98.

I 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen finns de s.k. förbättrings- och opinionsvillkoren. Enligt förbättringsvillkoret (första stycket) får marköverföring genomföras endast om den är nödvändig för att sökandes fastighet ska förbättras av åtgärden. Detta innebär att sökanden inte kan tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande deras fastigheter, om inte dessa ändringar behövs för att sökandens egen fastighet ska förbättras.⁶³ Opinionsvillkoret (andra stycket) innebär att marköverföring inte får genomföras om de som berörs allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det.

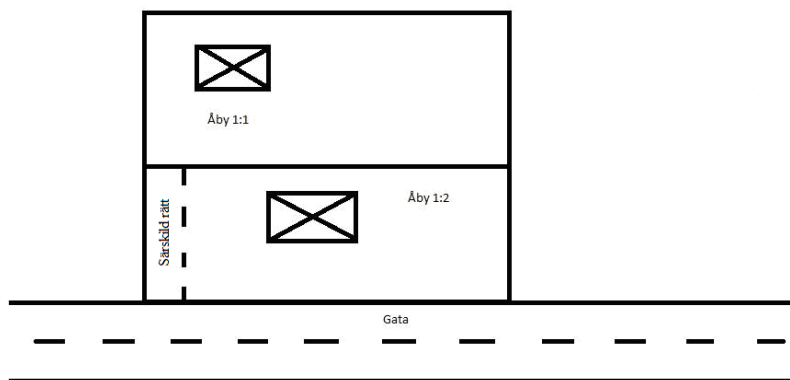
Fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen innebär att en marköverföring inte får genomföras så att de berörda fastigheterna i mindre utsträckning än före överföringen lämpar sig för sin användning. Ändringen får inte heller medföra att en fastighets värde minskar väsentligt eller ökar i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.

Om berörda fastighetsägare är överens får villkoren i 5 kap. 4 § första stycket (båt-
nadsvillkoret), 5 § första stycket (förbättringsvillkoret) och 8 § (fastighetsskyddet)
fastighetsbildningslagen avtalas bort.

4.3 Jordabalkens bestämmelser om upplåtelse

4.3.1 Inledning

Några av de rättigheter som jordabalken reglerar kan användas för den skafffastighet som behöver åtkomst till t.ex. gata. De rättigheterna är servitut, lägenhetsarrende och det som i lagtexten kallas ”annan nyttjanderätt”. Eftersom bestämmelser om servitut finns även i fastighetsbildningslagen behandlas servitut först i avsnitt 4.4 i samband med den lagens regler. Rättigheten till ett skaft, som alltså kan vara servitut, lägenhetsarrende eller annan nyttjanderätt, är markerad i figur 5 nedan.



Figur 5 – Särskild rätt till skaft

⁶³ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007-, 5:5:1.

4.3.2 Lägenhetsarrende

Enligt 8 kap. 1 § jordabalken föreligger ett lägenhetsarrende när någon efter ett avtal utlovar betalning mot att få besittning och använda mark för ett speciellt angivet ändamål. För att det ska kunna vara ett lägenhetsarrende ska upplåtelsen falla utanför ramen för det som är jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Det betyder att vid lägenhetsarrende används marken väsentligen till annat än jordbruk eller byggnad. Sådana platser och utrymmen som kan falla inom ramen för lägenhetsarrendesregler är t.ex. upplagsplats, fotbollsplan och tältplats.⁶⁴

Lägenhetsarrende är som de andra arrendeformerna en total nyttjanderätt. Det innebär att arrendatorn har egen besittning till arrendeområdet. Det är alltså inte ett lägenhetsarrende om fastighetsägaren har kvar rätten att använda marken som upplåtits.⁶⁵

Lägenhetsarrende är ganska ofullständigt reglerat. Det är bara de allmänna reglerna i 7 och 8 kap. jordabalken som är tillämpliga. Det innebär att avtalsfrihet råder i stor utsträckning.⁶⁶

Enligt 7 kap. 5 § jordabalken är ett avtal om arrende inte bindande under längre tid än 50 år. Är det så att det arrenderade området är placerat innanför detaljplanlagt område gäller avtalet i högst 25 år. Det finns ingen garanterad rätt till förlängning när 25 eller 50 år har gått. Om parterna inte har avtalat om att det krävs uppsägning upphör arrendeavtalet när avtalstiden går ut. Det är bara när avtalet löper tills vidare som det krävs uppsägning.⁶⁷ Avtal om lägenhetsarrende ska enligt 8 kap. 3 § tredje stycket jordabalken upprättas skriftligen om parterna inte kommer överens om annat.

4.3.3 Annan nyttjanderätt

Det som i 7 kap. 1 § jordabalken benämns ”annan nyttjanderätt” har även kallats ”partiell nyttjanderätt”⁶⁸ eller ”allmän nyttjanderätt”.⁶⁹ Nyttjanderätten är partiell om nyttjanderättshavaren inte får ensam besittning till området. När man talar om allmän nyttjanderätt menar man både partiell och total nyttjanderätt till området.

Annan nyttjanderätt är än mindre reglerat än vad lägenhetsarrende är. Det är endast de allmänna bestämmelserna i 7 kap. jordabalken som är tillämpliga. Bestämmelserna om upplåtelsestid i 7 kap. 5 § jordabalken gäller alltså även för annan nyttjanderätt. Däremot saknas det bestämmelser om uppsägning.

Vid ”annan nyttjanderätt” är avtalsfriheten stor. Man kan ingå avtal om ”annan nyttjanderätt” antingen genom ett skriftligt avtal eller genom en muntlig överenskom-

⁶⁴ Se Bengtsson, Hager & Victorin 2007, s. 238.

⁶⁵ Se Larsson & Synnergren 2011, s. 38.

⁶⁶ Se Bengtsson, Hager & Victorin 2007, s. 238 och 241.

⁶⁷ Se Larsson & Synnergren 2011, s. 39.

⁶⁸ Se Bengtsson, Hager & Victorin 2007, s. 279.

⁶⁹ Se Larsson & Synnergren 2011, s. 31.

melse. Det finns således inga formkrav när det gäller annan nyttjanderätt. Det är inte nödvändigt att det utgår någon ersättning för den allmänna nyttjanderätten. Man kan alltså ingå ett gratisavtal.⁷⁰

4.4 Jordabalkens och fastighetsbildningslagens bestämmelser om servitut

4.4.1 Inledning

Det finns två olika typer av servitut: Avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut blir till genom avtal mellan berörda fastighetsägare enligt bestämmelserna i 7 och 14 kap. jordabalken. Ett officialservitut däremot tillkommer genom ett beslut av lantmäterimyndigheten vid en förrättning eller genom ett beslut av en domstol enligt t.ex. fastighetsbildningslagen eller expropriationslagen.⁷¹

Ett servitut har en viktig effekt i fråga om ledningar eller andra anläggningar som omfattas av servitutet, en effekt som gäller vid både avtalsservitut och officialservitut. En ledning eller en annan anläggning som innehas med stöd av en servitutsrätt på en annan fastighet är nämligen enligt 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken tillbehör till den fastighet som har servitutsrätten, om anläggningen har uppförts av den fastighetens ägare. Detta är ett undantag från huvudregeln i paragrafens första stycke att anläggningar som har anbragts inom en fastighet för stadigvarande bruk är tillbehör till den fastigheten.

4.4.2 Avtalsservitut

Bestämmelserna om servitut finns i 14 kap. jordabalken. Av 1 § framgår att ett servitut får bildas om det främjar en ändamålsenlig markanvändning. Det får i en fastighet (tjänande) upplåtas ett servitut till förmån för en annan fastighet (härskande). Den härskande fastigheten får utnyttja eller på något annat sätt ta i anspråk t.ex. mark eller byggnad på den tjänande fastigheten och som hör till den tjänande fastigheten.

I 14 kap. 1 § jordabalken anges de krav som måste vara uppfyllda för att ett avtalsservitut ska uppstå. Det första kravet är att ett servitut måste avse nyttjande i visst hänseende. Det betyder att ett servitut inte får vara totalt ianspråktagande av hela eller delar av den tjänande fastigheten.⁷² Det andra kravet anger att servitutet ska vara ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning för den härskande fastigheten. Enligt det tredje kravet ska denna användning vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Det fjärde kravet innehåller att servitutet inte får förenas med någon skyldighet för den tjänande fastighetens ägare att utföra något annat än underhåll av servitutsanläggningen.

⁷⁰ Se Larsson & Synnergren 2011, s. 31 ff.

⁷¹ Se Larsson & Synnergren 2011, s. 49.

⁷² Se Beckman, Bäärnhielm, Cederlöf, Gerleman, Hermansson, Larsson, Lindberg, Millqvist & Synnergren 2012, s. 399.

I 14 kap. 5 § jordabalken finns formkrav gällande avtalsservitut. Kraven innehåller att servitutet måste upplåtas skriftligt av den tjänande fastighetens ägare samt att det i avtalet ska framgå vilka fastigheter som berörs av servitutet (tjänande och härskande) och ändamålet med upplåtelsen. Om kraven i 5 § inte är uppfyllda är hela servitutsupplåtelsen ogiltig.

Enligt 7 kap. 6 § jordabalken får ett servitut gälla för all framtid men servitutet kan även vara tidsbestämt.

4.4.3 Officialservitut

Enligt 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen får genom fastighetsreglering servitut bildas, ändras eller upphävas. Av 10 kap. 5 § och 11 kap. 6 § fastighetsbildningslagen framgår att bestämmelserna om bildande av servitut genom fastighetsreglering gäller också vid avstyckning och klyvning, när det gäller förhållandet mellan styckningsdelarna respektive klyvningslotterna.

Fastighetsbildningslagens bestämmelser om servitut finns i 7 kap. Även när ett servitut ska bildas vid en lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen tillämpas 14 kap. 1 § jordabalken. När fastighetsbildningslagen tillkom ansågs det nämligen inte finnas några särskilda skäl för att ha några andra regler för servitut som bildades enligt fastighetsbildningslagen än för servitut som grundar sig på avtal enligt jordabalken.⁷³ Enligt 14 kap. 1 § tredje stycket jordabalken gäller de övriga bestämmelserna i 14 kap. jordabalken inte för servitut som har tillkommit genom t.ex. en fastighetsbildning.

Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska enligt 7 kap. 1 § första stycket fastighetsbildningslagen vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande ska enligt samma stycke hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse. Enligt paragrafens tredje stycke gäller inte kravet i första stycket vid bildande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en detaljplan enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Enligt 7 kap. 10 § fastighetsbildningslagen kan lantmäterimyndighet ta officialinitiativ till en servitutsåtgärd. Enligt den bestämmelsen får servitut bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företas i samband med denna. Lantmäterimyndigheten ska tillämpa bestämmelsen med viss återhållsamhet och inte mot berörda sakägares bestridande ta upp servitutsfrågor som är av påtaglig betydelse för dem.⁷⁴ (Mer om lantmäterimyndighetens officialinitiativ finns i avsnitt 4.8.)

⁷³ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007-, s. 7:0:3 och Beckman et al. 2012, s. 404.

⁷⁴ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007-, s. 7:10:1.

Kostnaderna för ett officialservitut som en enskild åtgärd ligger runt 18 000 kr. Beslutas servitutet i ett större lantmäteriärende, t.ex. i samband med en avstyckning, blir kostnaderna för servitutet vanligtvis lägre, ca 5 000 kr.⁷⁵

4.5 Anläggningslagen

4.5.1 Gemensamhetsanläggning

Enligt 1 § anläggningslagen är en gemensamhetsanläggning en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Bildande av en gemensamhetsanläggning sker vid en lantmäteriförrättning.

Av 5 § anläggningslagen framgår att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för någon annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (väsentlighetsvillkoret). Enligt 6 § anläggningslagen måste fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväga kostnaderna och olägenheterna med inrättande av anläggningen (båtnadsvillkoret). I 7 § anläggningslagen anges att en gemensamhetsanläggning inte får bildas om fastighetsägare som ska vara med i anläggningen och hyresgäster i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig detta och har beaktansvärda skäl för det (opinionsvillkoret). Enligt 8 § anläggningslagen ska en gemensamhetsanläggning lokaliseras och utföras så att det sker med minsta möjliga intrång och utan oskäliga kostnader. Enligt 16 § anläggningslagen är 5 och 8 §§ dispositiva medan 6 och 7 §§ är tvingande. Som angetts i avsnitt 3.2 behöver emellertid villkor som har prövats genom bestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen normalt inte prövas senare i en anläggningsförrättning.

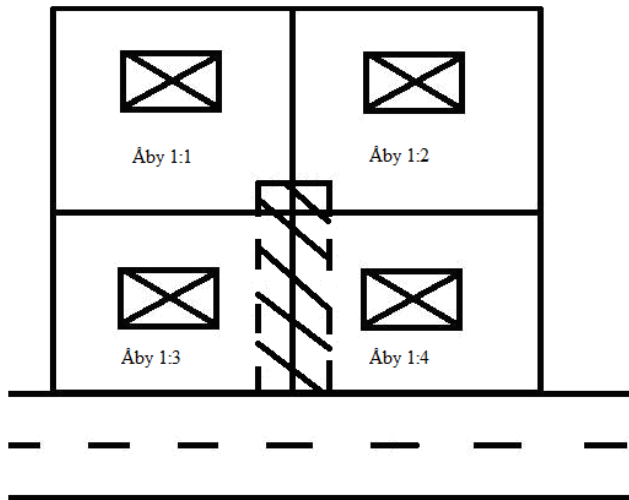
Enligt 12 § första stycket anläggningslagen får mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet som inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. För den fastighet som gemensamhetsanläggningen blir placerad på får det inte uppstå synnerligt men. Det är endast det utrymme som behövs för de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, för vilka det är av väsentlig betydelse, som får tas i anspråk. Enligt 12 § andra stycket anläggningslagen måste en fastighet avstå mark till förmån för gemensamhetsanläggningen även om det orsakar synnerligt men för berörd fastighet, om gemensamhetsanläggningen är till för ett större antal fastigheter eller är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt. Om den drabbade fastighetsägaren begär inlösen av fastigheten ska fastigheten lösas in. Är det i stället så att olägenheten är lokaliserad till en viss del av fastigheten ska den delen lösas in om fastighetsägaren begär det.

Av 15 § anläggningslagen framgår att det för varje fastighet ska fastställas andelstal i fråga om kostnaderna för dels gemensamhetsanläggningens utförande dels anläggningens drift. Andelstalet ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst

⁷⁵ Uppgifter från funktionschef Anna Niska, Lantmäteriet, division fastighetsbildning, Göteborg, e-post 2014-08-13.

till den nytta fastigheten har av anläggningen respektive den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

Figur 6 nedan visar ett exempel på när flera fastigheter delar en utfartsväg efter det att fastighetsägarna har låtit bilda en gemensamhetsanläggning.



Figur 6 – Gemensamhetsanläggning (det streckade utrymmet) för utfartsväg

Kostnaderna för en separat lantmäteriförrättning för anläggande av en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen blir ca 20 000 – 100 000 kr.⁷⁶

För en gemensamhetsanläggnings utförande och drift utgör enligt 14 § anläggningslagen de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet. För förvaltningen gäller lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Förvaltningen utförs enligt 6 och 18 §§ den lagen antingen av delägarna gemensamt, s.k. delägarförvaltning, eller av en efter särskilt beslut bildad samfällighetsförening, s.k. föreningsförvaltning.

4.5.2 Upplåtelse av rätt till väg

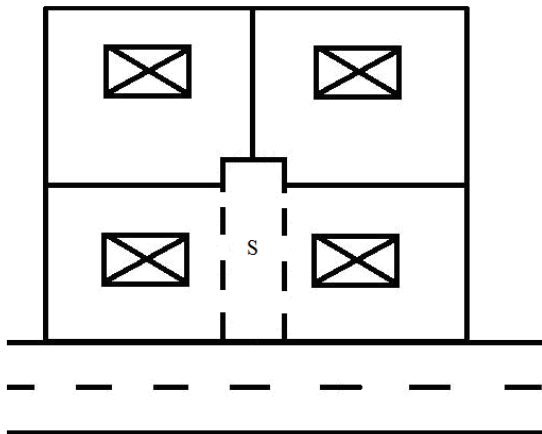
I 49 § anläggningslagen ges särskilda bestämmelser om enskilda vägar. Är det av väsentlig betydelse för att tillgodose en fastighets behov av väg kan det upplåtas rätt för fastigheten att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg. Detta får dock ske endast om en sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan befintlig anläggning. En sådan upplåtelse får emellertid inte medföra synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för någon annan fastighet som har rätt att använda vägen.

⁷⁶ Uppgifter från funktionschef Anna Niska, Lantmäteriet, division fastighetsbildning, Göteborg, e-post 2014-08-13.

Med en fastighets behov av väg avses behov av väg för samfärdsel och transporter till och från fastigheten.⁷⁷ För en fastighet bebyggd med ett modernt större fritidsbostadshus med ett avstånd om 300 - 400 meter till allmän väg, där terrängförhållandena inte var svåra, ansågs det vara av väsentlig betydelse att ha rätt till infartsväg.⁷⁸

4.6 Marksamfällighet

Vid äldre markanvändning och regelsystem bildades ibland samfälligheter för att tillgodose flera fastigheters gemensamma behov av t.ex. rätt till väg eller rätt till utrymme för andra typer av anläggningar. I en samfällighet tillhör ett visst markområde flera fastigheter gemensamt (1 kap. 3 § fastighetsbildningslagen). Varje fastighet har en bestämd andel i samfälligheten som tillhör fastigheten oberoende av vem som äger fastigheten. I dag tillgodoses sällan fastigheters gemensamma behov genom bildande av samfällighet enligt fastighetsbildningslagen. I stället blir rätten att använda mark eller annat utrymme löst i samband med att gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen bildas för att utföra och driva anläggningarna.⁷⁹ Nedan åskådliggörs en bild på en samfällad väg.



Figur 7 – Samfällighet (S) för utfartsväg

4.7 Ledningsrättslagen

Enligt 1 § ledningsrättslagen innebär ledningsrätt en rätt att utnyttja ledning eller annan anordning inom en eller flera fastigheter. Beslut om ledningsrätt fastställs efter en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen. Vad ledningsrätten omfattar bestäms vid lantmäteriförrättningen och i beslutet ska det framgå vilka åtgärder som behövs för att dra fram och bruka en ledning eller annan anordning.

⁷⁷ Se NJA 1985 s. 676.

⁷⁸ Se Mark- och miljöoverdomstolens dom 2014-12-12 i mål nr F 10184-13.

⁷⁹ Se Julstad 2011, s. 35.

Genom ledningsrätten har ledningsrättshavaren inte bara en rätt att få anlägga en ledning eller annan anordning inom en fastighets gränser. Ledningsrättshavaren måste också kunna vidta olika åtgärder som är nödvändiga för att kunna dra fram och bruka ledningen. I ledningsrätt ingår befogenheter att använda marken för tillsyn och reparation av ledningen. Ledningsrättshavaren kan också få rätt att fälla träd och ta bort buskar som försvårar ledningens nyttjande. Fastighetsägaren som får ledningen på sin mark kan bli skyldig att låta bli att utnyttja sin fastighet t.ex. genom att anlägga byggnader på ett visst avstånd från ledningen.⁸⁰

Enligt 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen kan ledningsrätt upplåtas för ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärranövrering, dataöverföring eller liknande ändamål. Dit hör de ledningsnät som telekommunikationsföretag hanterar. Det har i ett rättsfall slagits fast att ledningsrätt kan upplåtas för Televerkets ledningar för kabel-TV.⁸¹ Trots att det finns ett krav på ett allmänt intresse omfattar ledningsrätten även abonnentledningar.⁸²

Enligt 2 § första stycket 2 ledningsrättslagen gäller lagen även för elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som behövs för svagströmsledning. Även här omfattas servisledning till abonnent.

Enligt 2 § första stycket 3 ledningsrättslagen gäller lagen för vatten- eller avloppsledning som ingår i en allmän va-anläggning, förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet, gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort, eller medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov. Ledningsrättslagen är tillämplig på en allmän va-anläggning men inte längre än till förbindelsepunkten.⁸³

Enligt 2 § första stycket 4 ledningsrättslagen kan ledningsrätt upplåtas för ledning som transporterar fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt från produktionsställe, upplag eller lastplats och som tillgodoser ett allmänt behov, gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort, eller medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

Ledningsrätt kan inte komma till stånd om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen, dvs. en gemensamhetsanläggning (2 § andra stycket ledningsrättslagen).

Ett beslut om ledningsrätt föregås av en behovs- och lämplighetsprövning enligt 6 § ledningsrättslagen. Enligt den paragrafen får ledningsrätt inte upplåtas om ändamålet

⁸⁰ Se Larsson & Synnergren 2011, s. 58.

⁸¹ Se NJA 1989 s. 650.

⁸² Se Larsson & Synnergren 2011, s.73.

⁸³ Se Larsson & Synnergren 2011, s. 75.

lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom upplåtelsen. Som angetts i avsnitt 3.2 ska dock en sådan prövning inte göras om det i en detaljplan meddelats bestämmelser om en ledningsrätt och ledningsbeslut meddelats under detaljplanens genomförandetid (6 a § ledningsrättslagen). Enligt 8 § ledningsrättslagen får ledningsrätt inte upplåtas i strid med plan- eller områdesbestämmelser, om avvikelser inte är av mindre slag och inte motverkar syftet med bestämmelserna. Har ledningens sträckning fastställts i ett koncessionsbeslut gäller dock alltid det beslutet.

Enligt 12 § första stycket ledningsrättslagen får utrymme för ledning inte tas i anspråk om det orsakar synnerligt men för fastigheten.

4.8 Fastighetsbildningslagens officialprincip m.m.

Enligt 2 kap. 2 § fastighetsbildningslagen krävs det normalt en ansökan för att en fastighetsbildningsfråga ska kunna prövas av lantmäterimyndighet. Men en fastighetsbildningsåtgärd kan komma till stånd även om det inte har gjorts någon ansökan om det till lantmäterimyndighet. Det är på grund av lantmäterimyndighetens egna initiativ med stöd av andra bestämmelser i fastighetsbildningslagen. På grund av dessa bestämmelser kan en förrättning bli mer omfattande än den var från början. En sådan bestämmelse har beskrivits i avsnitt 4.4.3.

Det finns ett nära samband mellan fastighetsbildningsfrågor, anläggningsfrågor och ledningsrättsfrågor och därför är förfarandebestämmelserna desamma. Man kan pröva en anläggningsfråga eller en ledningsrättsfråga samtidigt med en åtgärd enligt fastighetsbildningslagen, t.ex. avstyckning. Ett anläggningsbeslut eller ett ledningsrättsbeslut som meddelas vid en sådan gemensam förrättning får tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. (Se 17 och 19 §§ anläggningslagen samt 15 och 16 §§ ledningsrättslagen.)

Lantmäteriförfarandet är byggt på den s.k. officialprincipen, vilket innebär att lantmäterimyndigheten på eget initiativ ska bevaka allmänna och vissa enskilda intressen. Lantmäterimyndigheten kan genom vissa egna initiativ påverka förrättningen och resultatet av förrättningen. Lantmäterimyndigheten ska vara opartisk. Officialprincipen innebär också att lantmäterimyndigheten ska se till att ärendena blir ordentligt utredda och att allt som har betydelse för möjligheten att genomföra en sökt fastighetsbildningsåtgärd finns tillgängliga. Lantmäterimyndigheten måste hjälpa sakägarna med råd och upplysningar.⁸⁴

För en lantmäterimyndighet, som är en förvaltningsmyndighet, gäller även bestämmelserna i förvaltningslagen (1986:223). Enligt 4 § i den lagen ska en myndighet lämna upplysningar, vägledning, råd och annan sådan hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde. Hjälpen ska lämnas i den utsträckning som är

⁸⁴ Se Bonde, Dahlsjö & Julstad 2007-, s. 10.

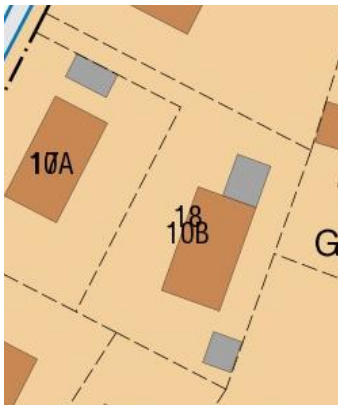
lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet. Om någon enskild av misstag vänder sig till fel myndighet bör myndigheten enligt samma bestämmelse hjälpa honom eller henne till rätta. Bestämmelsen i 4 § förvaltningslagen anses ge uttryck bl.a. för en förvaltningsmyndighets ansvar för att ärendena blir tillräckligt utredda. Allmänt sett gäller att myndighetens utredningsplikt sträcker sig längre när det är myndigheten som tar initiativet till ett ingripande mot en enskild än när det är en enskild som anhängiggör ett ärende. När en enskild inleder ett ärende kan myndigheten i många fall nöja sig med att ange vad som behöver kompletteras.⁸⁵

Av 7 § förvaltningslagen framgår att en myndighet vid handläggningen av ett ärende själv ska beakta möjligheten att inhämta upplysningar och yttranden från andra myndigheter om sådana behövs.

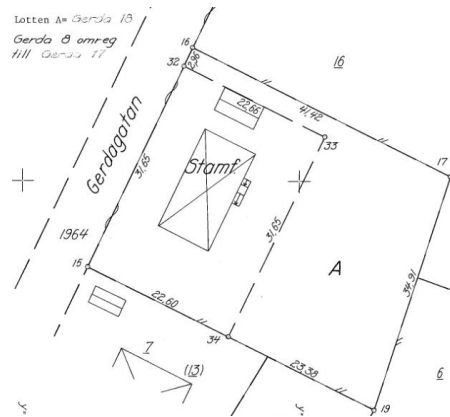
⁸⁵ Se Hellners & Malmqvist 2010, s. 81 f.

5 Lösningar i praktiken

Det bästa är naturligtvis om behovet av åtkomst till behövliga nyttigheter tryggats redan vid fastighetsbildningen. Ett tillräckligt skافت har då tagits med i fastigheten vid avstyckningen eller klyvningen, och man har att göra med ett äkta skافت. En fastighet med ett sådant skافت visas i kartorna nedan (markerade som "18 10B" resp. "A").



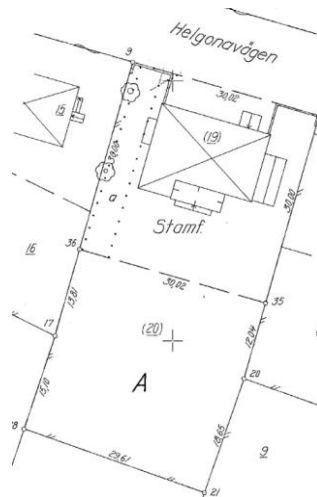
Figur 8 – Exempel på äkta skافت



Ibland ingår emellertid inte ett skافت i fastigheten, och anslutningen till bilväg går då över annans fastighet i ett oäkta skافت. En fastighet med ett oäkta skافت visas i kartorna nedan (markerad som "20 12A" resp. "A"). Skافتet är här belastat med ett servitut som formulerats enligt följande: "Rätt att använda ett 3,5 meter brett område a för utfart och ledningsdragning. Till förmån för: Lotten A Belastar: Stamfastigheten".

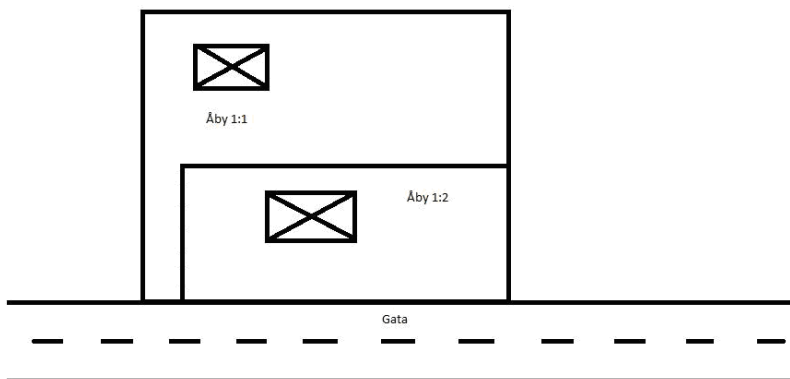


Figur 9 – Exempel på oäkta skافت



Som framgått erbjuder lagstiftningen flera alternativ för att möjliggöra för en skaffastighet med ett oäkta skaft eller ett otillräckligt äkta skaft att komma åt bilväg, ordna avfallshantering samt få tillgång till allmänna va-tjänster, elektroniska kommunikationstjänster och andra nyttigheter som transporteras i ledningar en bit ifrån fastigheten. I praktiken används i huvudsak tre metoder.

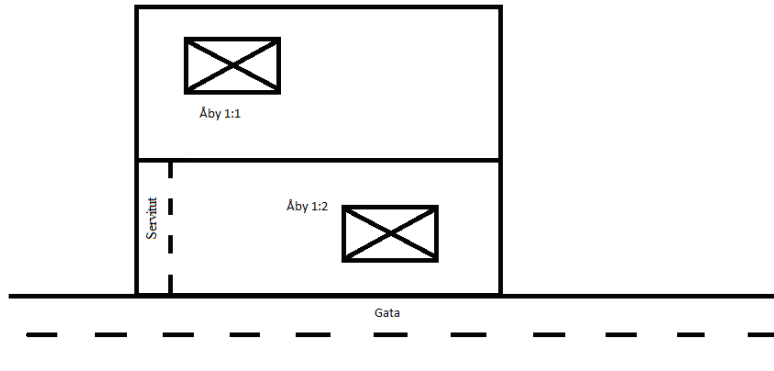
Den första metoden är att mark överförs till skaffastigheten från en fastighet som har gräns mot en bilväg. Genom åtkomst till sådan mark når fastigheten normalt även en allmän va-anläggning och ett elektroniskt kommunikationsnät m.m. Vid överförande av mark får bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. fastighetsbildningslagen tillämpas. Enligt detta alternativ får ägaren till skaffastigheten äganderätt till ett markområde som ansluter till bilvägen, den allmänna va-anläggningen och det elektroniska kommunikationsnätet m.m. Figur 10 nedan visar hur en sådan lösning kan se ut.



Figur 10 – Skaffastighet där skaftet tillhör skaffastigheten

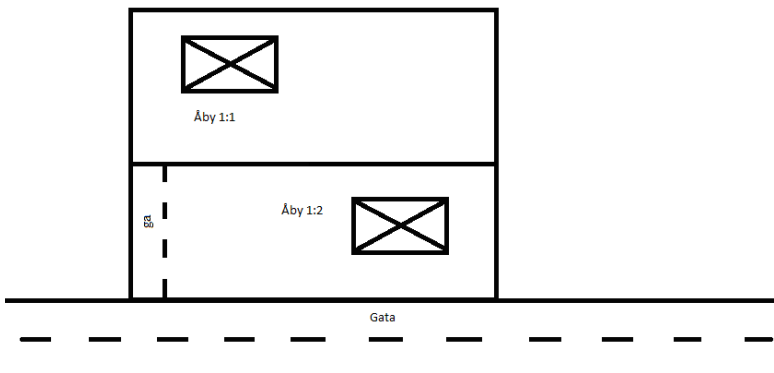
Den andra metoden är att en förbindelse ordnas genom servitut med ett tydligt angivet ändamål. Genom en sådan lösning kan skaffastigheten få rätt till det utrymme på en annan fastighet som krävs för tillgång till bilväg, allmän va-anläggning och elektroniskt kommunikationsnät m.m. Servitutet upplåts antingen genom avtal enligt 14 kap. jordabalken eller efter lantmäteriförrättning enligt 7 kap. fastighetsbildningslagen. En variant på detta alternativ kan vara ett långvarigt nyttjanderättsavtal mellan berörda fastighetsägare. Beträffande andra ledningar än va-ledningar kan ledningsrätt enligt ledningsrättslagen bli aktuell. I figur 11 nedan visas en skaffastighet som har fått rätt till skaftet genom ett servitut.

Skafffastigheter



Figur 11 – Skafffastighet där skaftet omfattas av ett servitut

Det tredje sättet som används för att ordna tillgång till bilväg, allmän va-anläggning och elektroniska kommunikationstjänster m.m. är anordnande av gemensamhetsanläggning för flera fastigheter med ett klart angivet ändamål. Handlar det endast om rätt till väg kan upplåtelse enligt 49 § anläggningslagen komma i fråga. I figur 12 nedan omfattas skaftområdet av en gemensamhetsanläggning där fastighetsägarna till båda fastigheterna (Åby 1:1 och 1:2) utnyttjar skaftet som in- och utfart.



Figur 12 – Skafffastighet där skaftet omfattas av en gemensamhetsanläggning

För att skaffa närmare information om de lösningar som väljs vid bildande av skafffastighet genomförde jag en enkätundersökning bland yrkesverksamma förrättningslantmätare. Undersökningen gjordes under de kommunala lantmåteridagarna i Göteborg den 21–22 maj 2014 där representanter för lantmåterikontor runt om i landet deltog. Svar lämnades från 25 lantmätare. Enkäten användes även en månad senare på Lantmåteriet division fastighetsbildning i Göteborg. Svaren därifrån lämnades av fyra grupper med sex förrättningslantmätare i varje grupp.

Enkäten utgick från fyra typfall där skafffastighetens läge och storlek varierade. De olika typfallen framgick genom bilder. Svarslämnaren skulle för varje typfall ange hur han eller hon hade ordnat skafffastighetens utfart till gata och åtkomst till olika ledningar. Svarslämnaren skulle även motivera sina svar och ange för- och nackdelar

med de olika alternativen. Enkäten är intagen som bilaga A till uppsatsen. En sammanställning av svaren finns i bilaga B och C.

Den del av undersökningen som gällde situationen där endast en annan fastighet än skafffastigheten berördes visade att skafffastighetens tillgång till väg och ledningar normalt säkras genom äganderätt till marken där utfartsväg eller anslutningsledningar ska finnas eller genom servitut till den marken. Beträffande utfartsväg angavs endast i ett svar ett annat alternativ, vilket var gemensamhetsanläggning. Det svaret byggde på förutsättningen att utfarten skulle användas av båda fastigheterna. För ledningar som inte transporterar vatten eller avlopp rekommenderades av ett fåtal ledningsrätt och då under förutsättningen att ledningen ägs av den som tillhandahåller nyttigheten.

Vid ändamålet att ordna utfartsväg fanns en majoritet för äganderätt medan svaren angående ledningar fördelade sig ganska jämnt mellan äganderätt och servitut. Valet mellan äganderätt och servitut berodde på flera olika omständigheter. Dit hörde inte minst en utfartsvägs storlek. Är utfartsvägen liten i förhållande till skafffastigheten verkar äganderätt till skaftet för ägaren till den fastigheten ligga nära till hands. För ägandet hos skafffastigheten ansågs också tala att nyttjandet innebär ett totalt in-
språktagande av ägaren till den fastigheten, vilket är fallet när grannfastigheten har en annan utfart. Några pekade även på att man med ägandet hos skafffastigheten får en större tydlighet om förhållandena och att ägaren till den fastigheten inte blir beroende av sin granne samt att man därmed förebygger framtida konflikter om bl.a. förfo-
gande och underhåll. Med ägande till skaftet får skafffastigheten ett högre värde och grannfastigheten slipper en rådighetsinskränkning, vilket framhölls av en del. Ägan-
derätt ansågs av flera vara att föredra när ett vägområde ska tillgodose både utfartsväg och ledningar och det annars skulle krävas servitut för båda dessa ändamål.

Ju större en utfartsväg är i förhållande till skafffastigheten desto mer ansågs tala för servitut. Om skaftet är förhållandevis stort kan man säga att fastighetens utformning är mindre lämplig. För servitutslösningen talade också att den ger större möjligheter till flexibilitet. Skulle t.ex. en gata eller allmän väg dras om så att skaftet inte längre behövs som utfartsväg är det enklare att upphäva ett servitut än att ändra ägan-
förhållandena beträffande skaftet. En utbyggnad på en grannfastighet kan också förhind-
ras om byggnaden på grund av att ett skaft tillhör skafffastigheten ligger nära fastig-
hetsgränsen. Som en annan fördel framhöll vissa att förfarandet vid bildande av servi-
tut är både enkelt och billigt och att det kan medföra att en utfartsväg blir fastighets-
tillbehör. Flertalet svarslämnare menade att ledningar som inte ska dras i en utfartsväg
bör tryggas med servitut. Man pekade också på att ledningar ofta inte är samlade till
ett enda område, vilket talar emot ägande för skafffastigheten för att säkra lednings-
dragning.

Av betydelse vid valet mellan äganderätt och servitut sades också vara bestämmelser i detaljplan om en fastighets minsta och största areal. På grund av sådana bestämmelser kan, som någon framhöll, ett servitut ibland vara enda alternativet för att en avstyck-
ning ska vara möjlig. Även arealkrav för byggrätt spelar in liksom befintliga byggnä-

ders placering och geografiska förhållanden. Naturligtvis ville man också lyfta fram sakägarnas uppfattningar.

När fler än två fastigheter (som i mitt typfall fyra fastigheter) är i behov av mark till utfartsväg och ledningsdragningar menade så gott som alla svarslämnare att gemensamhetsanläggning är det lämpligaste alternativet. Som skäl för en sådan anläggning angavs framför allt att man därigenom får en god reglering av utförande och drift för ett gemensamt utnyttjat område. I flera svar sades att gemensamhetsanläggning bör förenas med en marksamfällighet. Man menade att man på så sätt tydliggör att marken används för ett gemensamt ändamål och att problem som sammanhänger med att till varje fastighet hör en viss del av området då undviks. De flesta ansåg dock att en marksamfällighet inte behövs som komplement till gemensamhetsanläggningen.

6 Andra relevanta bestämmelser

6.1 Inledning

Utöver de hittills redovisade bestämmelserna finns en rad föreskrifter som av andra skäl har betydelse för de speciella förhållanden som gäller en skafffastighet. Dit hör bestämmelser i plan- och bygglagen om bygglov, rivningslov och marklov. Av vikt är även bestämmelser om fastighetstaxering som är av särskild betydelse för skafffastigheter.

6.2 Plan- och bygglagens bestämmelser om bygglov m.m.

I 9 kap. plan- och bygglagen finns bestämmelserna om bygglov, rivningslov och marklov. Enligt 9 kap. 20 § plan- och bygglagen prövas ansökningar om sådana lov av byggnadsnämnden.

En första förutsättning för bygglov, rivningslov eller marklov är att den sökta åtgärden stämmer överens med detaljplanen eller gällande områdesbestämmelser (9 kap. 30, 34 och 35 §§ plan- och bygglagen).

En annan förutsättning för bygglov är att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i detaljplan eller områdesbestämmelser. Om bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen, se avsnitt 3.2.

Ytterligare en förutsättning för bygglov är att vissa krav i 8 kap. plan- och bygglagen är uppfyllda i de delar som inte har prövats i detaljplan eller områdesbestämmelser. Enligt 9 § i det kapitlet ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas bl.a. så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Bedömningen av vad som är betydande olägenheter ska göras med urskiljning med hänsyn bl.a. till de förhållanden som råder på platsen.⁸⁶

Enligt 9 kap. 21 § plan- och bygglagen ska en ansökan om bygglov vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för bygglovsprövningen. I fråga om ansökningar som avser ny- och tillbyggnader krävs i regel en situationsplan över tomten som normalt ska vara grundad på en nybyggnadskarta. Detta är viktigt för att bl.a. va-anläggningar, servitut och nyttjanderätter ska kunna redovisas. Det är också nödvändigt för att ge besked om vilka sakägare, t.ex. grannar som berörs av åtgärden.⁸⁷ Om byggnadsnämnden anser att en nybyggnadskarta är nödvändig är nämnden enligt 12 kap. 4 § plan- och bygglagen på sökandens begäran skyldig att tillhandahålla en sådan karta.

⁸⁶ Se prop. 1985/86:1 s. 517 f.

⁸⁷ Se prop. 1985/86:1 s. 728.

Det här betyder att byggnadsnämnden genom ansökningshandlingarna får information om bl.a. va-anläggningar och servitut som finns där bygglov söks. Byggnadsnämnden har dessutom under beslutsprocessen regelmässigt kontakt med kommunens va-verk och får också på så sätt information om va-anläggningar och förbindelsepunkter i berört område.⁸⁸ Kraven på handlingar i ett bygglovsärende betyder även att byggnadsnämnden får information om grannar som beträffande bl.a. vatten och avlopp kan beröras i ärendet.

Byggnadsnämnden ska inte pröva om sökanden har äganderätt eller annan förfoganderätt till den mark som avses med ansökan om bygglov. Förfarandet hos byggnadsnämnden anses inte vara anordnat så att det lämpar sig för en civilrättslig prövning.⁸⁹

En kommunal nämnd är en förvaltningsmyndighet och därför gäller för byggnadsnämnden bestämmelserna i förvaltningslagen om en sådan myndighets serviceskyldighet. Av avsnitt 4.8 framgår vad den skyldigheten omfattar.

En kommun kan med stöd av skadeståndslagens bestämmelser drabbas av skadeståndsansvar på grund av fel eller försummelse vid handläggningen av ett bygglovsärende.⁹⁰

6.3 Fastighetstaxeringslagen

Enligt 1 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen ska fastighetstaxering ske vid allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering vissa i lagen angivna år.

Enligt 5 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen ska taxeringsvärdet bestämmas till det belopp som motsvarar 75 % av taxeringsenhetens, dvs. normalt fastighetens, marknadsvärde. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt betingar vid en försäljning på den allmänna marknaden. Vid värderingen ska inte beaktas andra privaträttsliga förpliktelser än sådana som gäller för servitut och liknande (5 kap. 3 §). Av 5 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen framgår det att fastighetens marknadsvärde i första hand ska bestämmas med ledning av fastighetsförsäljningar i orten, ortsprismetoden. Vid bestämmandet ska dock inte beaktas sådana försäljningar där man kan anta att ovidkommande omständigheter har inverkat på priset.

Enligt de allmänna värderingsreglerna i 7 kap. fastighetstaxeringslagen ska värderingen ske med utgångspunkt i vissa värdefaktorer och riktvärden. Föreligger värdefaktorer som inte särskilt har beaktats när man bestämt riktvärde och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta kallas justering för säregna förhållanden. Justeringens storlek ska motsvara 75 % av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden. Påtaglig inverkan på marknadsvärdet

⁸⁸ Uppgifter från VA-chef Thomas Soovik, VA-verket, Partille kommun, 2014-08-26.

⁸⁹ Se Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson 2011-, 9:20-29 s. 3.

⁹⁰ Se rättsfallen NJA 1984 s. 340 I–III.

ska anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst 3 %, dock minst 25 000 kr.

Enligt reglerna i 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen om indelning i ägoslag ska all kvartermark inom en detaljplan normalt indelas som tomtmark. Som sådan mark räknas ett område som är bebyggt eller avsett att bebyggas med en byggnad eller med flera byggnader som tillsammans är avsedda att användas för ett ändamål samt trädgård, parkeringsplats, upplagsplats, kommunikationsutrymme m.m., som ligger i anslutning till sådan bebyggelse. Med kommunikationsutrymme torde avses gårdsplan.⁹¹

För att uppnå ett värde som överensstämmer med marknadsvärdet på tomtmark ska man till grund för beräkningen lägga en normaltomt. Normaltomten bestäms vanligtvis efter en viss storlek. Indelningen i tomtmark medför att värdet inte alltid står i proportion till tomtmarkens storlek inom en värderingsenhet. Ett exempel på detta är skafffastigheterna, där en del av fastigheten, skaftet, används som utfartsväg. För dessa fastigheter bestäms riktvärdet med utgångspunkt från värderingsenhetens totala tomtmarksareal. Därefter justeras riktvärdet med hänsyn till att det är fråga om en skafffastighet. Vid bestämningen av justeringens storlek kan ledning hämtas från den ökning av riktvärdet som sammanhänger med att skaftet inräknats i tomtarealen. Om en skafffastighet har en totalarea om 1 100 kvm, varav 100 kvm åtgår till skaftet, kan en justering för skafffastigheten utgå från skillnaden mellan det totala riktvärdet för en 1 100 kvm tomt och en tomt om 1 000 kvm. Undantagsvis kan bestämningen av riktvärdet ha gått till så att värderingsenhetens riktvärde bestämts utifrån en areal som inte innefattar skaftet. Värderingen för en skafffastighet kan alltså ske genom att det görs en justering för säregna förhållanden eller att det vid beräkningen av tomtens storlek räknas bort den del som utgör skaftet.⁹²

När en skafffastighet saknat väg men haft ett vägservitut över två intilliggande fastigheter utan att någon väg anlagts, förelåg rätt till justering för säregna förhållanden med ett uppskattat belopp för att anlägga en körbar väg till fastigheten.⁹³

⁹¹ Se Skatteverkets Handledning för fastighetstaxering 2011, s. 55.

⁹² Se SOU 2000:10 s. 314 och Björne, Hall & Wadell 2014, kommentaren till 8 kap. 4 § och 12 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen.

⁹³ Se Kammarrätten i Göteborgs dom 2006-05-22 i mål nr 6612-05.

7 Diskussion

7.1 Inledning

Efter beskrivningen av de speciella fastighetsrättsliga problemen och situationerna för en skafffastighet (kapitel 2) samt genomgången av relevanta bestämmelser och praxis för lösning och hantering av dessa problem och situationer (kapitel 3–6) kommer här en diskussion om de övriga frågor som behöver besvaras för att syftet med mitt arbete ska kunna uppfyllas. Först ska jag behandla frågan om hur man säkerställer att en skafffastighet får tillgång till sådana nyttigheter som fordrar en förbindelse till och från fastigheten. Eftersom svaret på frågan kan bero på den enskilda nyttigheten kommer nyttigheterna ibland att behandlas för sig. Därefter ska jag angripa frågan om vem eller vilka som har ett ansvar för att skafffastigheten får tillgång till sådana nyttigheter. På det följer en behandling av de övriga fastighetsrättsliga effekterna av att en fastighet har ett skaff. Slutligen lämnas vissa rekommendationer till handläggande myndigheter.

7.2 Säkerställande av tillgång till nyttigheter

7.2.1 Tillgång till bilväg samt avfallshantering och post

Enligt fastighetsbildningslagen ska varje fastighet som nybildas eller ombildas få tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Med behövliga vägar förstås bilvägar. Detta krav följer även av plan- och bygglagens bestämmelse om att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik. Till kravet på tillgång till bilväg är förknippat ett krav enligt samma bestämmelse om möjlighet till avfallshantering vid en fastighet. Med en tillräcklig utfartsväg kan nämligen transport av avfall från fastigheten ordnas på ett godtagbart sätt.

Nämnda krav talar för att fastigheter så långt möjligt bildas på så sätt att de har gräns mot bilväg. Min enkätundersökning visade också att man vid praktisk fastighetsbildning många gånger strävar efter det, och vid t.ex. avstyckning torde man kunna räkna med att ägaren till stamfastigheten och ägaren till den blivande nya fastigheten är överens om en sådan gränsdragning. En skafffastighet där skaffet redan från början ingår i fastighetens areal har normalt en säkerställd nödvändig förbindelse till bilväg utanför fastigheten. Ett äkta skaff möjliggör också många gånger nödvändig ledningsdragning från gata till byggnad på skafffastigheten. En fastighetsbildning som innebär att skaffet tillhör skafffastigheten kan emellertid någon gång förhindras av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan.

Man kan också tänka sig att en bildad fastighet har ett skaff som är eller blivit otillräckligt. Ett sådant fall kan vara att skaffet är så smalt eller otillgängligt att det inte medger tyngre transporter eller ens biltrafik. För sådana fall och för fall av öakta

skaft, dvs. skaft som tillhör annan fastighet, krävs lösningar för att säkerställa tillgången till behövlig väg.

En lösning är att mark överförs till skafffastigheten från den eller de fastigheter som har gräns mot gatan. Enligt detta alternativ får ägaren till skafffastigheten äganderätt till ett markområde som ansluter till gatan. Därigenom garanteras skafffastigheten en utfart för all framtid, åtminstone så länge fastighetsindelningen består. Dessutom blir relationen till granfastigheter tydlig och frågor om utnyttjande av annans mark uteblir. Som nyss nämnts kan ledningar till skafffastigheten ofta dras i en utfartsväg. Vidare får skafffastigheten ett högre värde med större areal, vilket dock naturligtvis medför att grannfastigheten, med en mindre areal, får ett lägre värde.

En marköverföring förutsätter normalt att de berörda fastighetsägarna är överens. En marköverföring kan nämligen bara undantagsvis genomföras mot fastighetsägarens vilja. Som framgår av avsnitt 4.2 får enligt förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen fastighetsreglering genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Tillgång till behövlig väg kan troligen i de allra flesta fall tillgodoses på annat sätt än genom marköverföring, t.ex. genom servitut. Marköverföring kan då inte komma i fråga. Detsamma gäller om fastighetskyddet i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen, som bl.a. ska hindra avsevärda olägenheter för ägaren, inte tillgodoses.

Marköverföring kan i vissa fall vara en onödigt långtgående och olämplig åtgärd. Om ett oäkta skaft utnyttjas som utfartsväg även av fastighetsägaren finns det sällan skäl för en äganderättsövergång beträffande skaftet. Då får man knappast en lämpligare fastighetsindelning eller en mer ändamålsenlig markanvändning, dvs. båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen är inte uppfyllt. Även om det vid gemensamt utnyttjande av en utfartsväg kan uppstå oklarheter och konflikter om bl.a. drift- och underhållsåtgärder motiverar det inte att vägen överförs till skafffastigheten. Bara när ianspråktagandet från ägaren till skafffastigheten behöver vara totalt bör överföring av mark mot fastighetsägarens vilja bli aktuell.

Ibland kan bestämmelser i detaljplan om en fastighets minsta eller största areal hindra en sådan nybildning eller ombildning som gör att skaftet blir äkta. Överföring av mark kan nämligen leda till att den fastighet från vilken mark förs får en otillåtet liten areal eller att den fastighet till vilken mark förs får en otillåtet stor areal. Även vid nybildning kan man få sådana konsekvenser. I linje med sådana hänsynstaganden ligger synpunkter från enkätundersökningen om att äganderätt till ett skaft ligger närmare till hands om skaftet är litet i förhållande till fastigheten som saknar gräns mot gata än om skaftet är stort. Om skaftet är förhållandevis stort kan fastighetens utformning många gånger sägas vara mindre lämplig. Man måste också ta hänsyn till arealkrav för byggrätt.

Tidigare löstes gemensamma behov av t.ex. en utfartsväg genom bildande av en samfällighet. I en samfällighet tillhör mark flera fastigheter gemensamt. Som framhållits i

avsnitt 4.6 är bildande av samfälligheter numera ovanliga. En samfällighet förutsätter under alla omständigheter ett behov hos flera fastigheter.

När marköverföring inte är möjlig eller lämplig är en lösning att en särskild rättighet för väg skapas på annans fastighet.

En särskild rätt för vägändamål gäller vanligtvis tillgång till en befintlig väg på en annan fastighet. Det handlar då om ianspråktagande av en mindre del av en grannfastighet som redan utnyttjas för det ändamålet. Olägenheterna bör då ofta bli ganska begränsade för den vars fastighet ska användas av annan. Med ökad belastning på en befintlig utfartsväg ökar dock slitaget och därmed kostnaderna. Fordras det däremot att en ny utfartsväg anläggs blir besvären naturligtvis större för fastighetsägaren. Kostnader för reparation och underhåll kan i båda fallen fördelas på samtliga fastigheter som har rätt att använda vägen. Dessa följder gäller oavsett vilken särskild rätt man väljer.

Gemensamhetsanläggning är ibland en praktiskt möjlig lösning. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs det att minst två fastigheter medverkar. Det kravet är uppfyllt när utfartsvägen ska användas från minst två fastigheter. Anläggningen ska även vara av väsentlig betydelse för de fastigheter som anläggningen inrättas för. Detta väsentlighetsvillkor kan avtalas bort men borde vanligtvis vara uppfyllt för de fastigheter som kommer åt allmän bilväg genom en gemensamhetsanläggning. Fördelarna med anläggningen måste också överväga kostnaderna och olägenheterna. Även detta villkor om båtnad borde vara uppfyllt om anläggningen behövs för att komma åt bilvägen. Man har svårt att tänka sig att fastighetsägare som ska vara med i anläggningen och alltså använda utfartsvägen mera allmänt motsätter sig en sådan anläggning. Opinionsvillkoret bör alltså inte lägga hinder i vägen. Problemet i ett sådant här fall kan ibland vara att mark på en annan fastighet måste tas i anspråk. Det får inte ske om det medför synnerligt men för fastigheten. En utfartsväg borde inte annat än i undantagsfall medföra synnerligt men. Som nämnts i avsnitt 3.2 får en kommun enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen i detaljplan bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för att underlätta detaljplanens genomförande, bestämma de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar och de fastigheter som ska delta i anläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna. Sådana bestämmelser verkar emellertid vara ovanliga.

En gemensamhetsanläggning är om flera fastigheter behöver utfartsvägen även en lämplig lösning. Enligt resultatet av min undersökning bör dock fler än två och gärna fyra fastigheter ingå. En fördel med ett beslut om en gemensamhetsanläggning är att det ger trygghet för de berörda fastighetsägarna. De vet att de har en lösning som består och en tydlig reglering av utförande och drift. Utförande och drift kostar naturligtvis pengar, men det är inget speciellt för säkerställande med gemensamhetsanläggning. En nackdel med en sådan anläggning är dock att ägarna får betala förrättningskostnader som kan vara ganska höga. En gemensamhetsanläggning förutsätter

ett väl fungerande samarbete mellan fastighetsägarna. En samfällighetsförening för förvaltning av anläggningen är knappast aktuell med bara ett fåtal fastigheter inblandade.

Ett alternativ eller snarare ett komplement till gemensamhetsanläggning är bildande av marksamfällighet. Som påpekats i avsnitt 3.2 är detta en åtgärd som kommunen kan reglera genom detaljplanebestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen. Som redan framhållits är bildande av samfällighet inte längre särskilt vanligt. Min undersökning visar dock att det ändå inom lantmätarkåren ibland anses lämpligt att kombinera en gemensamhetsanläggning med en marksamfällighet. Tanken verkar vara att man med ett gemensamt ägande av marken i en samfällighet tydliggör att ett visst område används för ett gemensamt ändamål och att man på så sätt förstärker och förenklar den gemensamma förvaltningen. Den dominerande uppfattningen verkar ändå vara att en gemensamhetsanläggning utan marksamfällighet är fullt tillräcklig. Ett skäl för att avstå från samfällighetslösningen är inte bara att lösningen är otidsenlig. En ordning där mark hör till flera fastigheter gemensamt kan nog i vissa fall leda till svårlösta tvister bland fastighetsägarna.

Lägenhetsarrende är en teoretiskt möjlig lösning, men den upplåtelseformen är i de flesta fall mer ingripande än vad som behövs för att tillgodose en fastighets behov av väg. Lägenhetsarrende är som nämnts en total nyttjanderätt. Det är normalt onödigt vid en upplåtelse som rör en utfartsväg. Som exemplen i avsnitt 4.3.2 visar är lägenhetsarrende tänkt för något helt annat, t.ex. upplagsplats, fotbollsplan och tältplats. Följaktligen lockade detta alternativ inte någon av dem som svarade på min enkät. Skulle det i något fall ändå passa med lägenhetsarrende finns det goda möjligheter att anpassa avtalet till fastighetsägarnas önskemål eftersom avtalsfriheten går långt.

Annan nyttjanderätt är också en tänkbar upplåtelseform för en utfartsväg. Liksom vid lägenhetsarrende är, som framgår av avsnitt 4.3.3, avtalsfriheten stor. Det innebär att fastighetsägarna har möjlighet att utforma ett avtal som passar deras situation. Avtalet kan därför begränsas till vad som verkligen krävs för att tillgodose behovet av att komma åt en bilväg. Avtalet kan innehålla att ägaren till skafffastigheten får rätt att på ett visst område på grannfastigheten anlägga, behålla, underhålla och reparera utfartsväg. När marken ska användas av rättighetshavaren ensam blir nyttjanderätten till området i stort sett total. När rättighetshavaren ska dela bruket av utfartsvägen med fastighetsägaren får nyttjanderättsavtalet anpassas till det. En annan fördel med stor avtalsfrihet är att det borde vara lättare att nå en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare, t.ex. i fråga om upplåtelseperiod och ersättning. En nackdel med avtalsfriheten kan vara att parterna glömmar eller struntar i att enas om närmare villkor. I sådana fall kan det senare uppstå oklarheter om avtalet som kan leda till tvister. Vidare är annan nyttjanderätt personknutet och följer därmed inte med fastigheten när den överläts. För det krävs en särskild överlåtelse av nyttjanderätten. En allvarlig invändning mot att använda allmän nyttjanderätt för vägändamål är att rättighetshavaren inom detaljplanelagt område inte kan få längre avtalstid än 25 år och inte har någon förlängningsrätt enligt lag. Skulle en förlängning av avtalet vägras får rättighets-

havaren söka hjälp hos lantmäterimyndighet om rätt till marken och t.ex. få ett beslut om servitut. Man drabbas i sådana fall av förrättningskostnader. Inte heller annan nyttjanderätt verkade intressant bland dem som svarade på min enkät.

Servitut är nog den mest lämpliga upplåtelseformen om det bara är en fastighet som behöver en särskild rätt för att komma åt en bilväg. Resultatet av min enkätundersökning talar starkt för det. Ett servitut kan gälla för all framtid eller till dess att servitutet inte längre behövs. Detta är för rättighetshavaren en stor fördel i jämförelse med lägenhetsarrende och annan nyttjanderätt. En annan fördel med servitut är att servitutet är knutet till fastigheten och inte till fastighetsägaren som lägenhetsarrende och annan nyttjanderätt är. Servitutet medföljer därmed vid en fastighetsöverlåtelse. Ett servitut som ska trygga tillgången till bilväg måste främja en ändamålsenlig markanvändning som är av stadigvarande betydelse för den fastighet som behöver komma åt bilvägen. Med ett servitut kan utfartsvägen bli fastighetstillbehör till den härskande fastigheten, men det förutsätter att vägen är anlagd av servitutshavaren. En anläggning som är uppförd på någon annans fastighet blir ju enligt 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken fastighetstillbehör till den fastighet den betjänar om det finns ett servitut. Den fastighet som blir belastad av servitutet blir bara belastad på den del av fastigheten där servitutet är lokaliserat. Den främsta nackdelen för den tjänande fastigheten är att den blir belastad för all framtid eller så länge som servitutet behövs. Servitut kan bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Om fastighetsägarna inte kommer överens om ett servitut kan servitut bildas efter beslut av lantmäterimyndighet. Då tillkommer förrättningskostnader. Liksom för gemensamhetsanläggning kan kommunen i detaljplan bestämma om servitut som ska bildas. Även servitutsbestämmelser i detaljplan torde vara ovanliga.

Slutsatsen blir den att det är fyra upplåtelseformer som är möjliga: Gemensamhetsanläggning, lägenhetsarrende, annan nyttjanderätt och servitut. Lägenhetsarrende är inte lämpligt. Det går mycket längre än vad som behövs för en utfartsväg. Gemensamhetsanläggning och servitut ger större trygghet för berörd fastighetsägare än vad annan nyttjanderätt ger. Fastighetsägaren kan dessutom få åtgärden beslutad av myndighet när avtalsvägen är stängd. Följaktligen var det dessa båda alternativ som förordades av de förrättningslantmätare som besvarade min enkät. Om bara två fastigheter behöver vägen ligger servitut närmast till hands, men om fler fastigheter inbegrips blir gemensamhetsanläggning förstahandsalternativet. Utfartsvägens utformning eller storlek har i sig knappast någon betydelse för val av upplåtelseform.

Oavsett vilken lösning som används för att säkerställa tillgången till en bilväg måste kraven i 39 § väglagen beaktas. De kraven gäller dock inte om det är fråga om en enskild väg som är redovisad i detaljplan eller förutsatt i områdesbestämmelser. Enligt 39 § väglagen krävs Trafikverkets tillstånd för att ansluta en enskild körväg till en allmän väg eller för att ändra en befintlig utfart till en sådan väg.

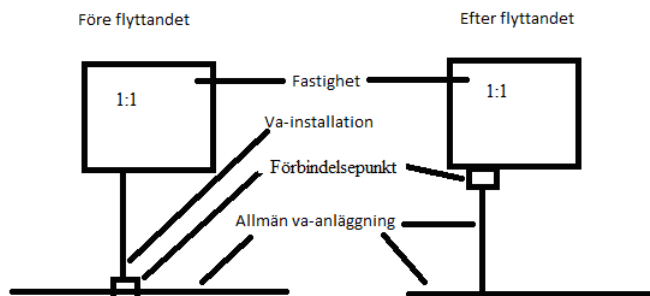
Med en säkerställd rätt till utfartsväg tryggas också möjligheterna till avfallshantering på skafffastigheten och andra tyngre transporter dit, självfallet under förutsättningen

att utfartsvägen är dimensionerad för sådana transporter. Även förutsättningarna att få post utdelad vid fastighetsgränsen förbättras avsevärt med en tryggad rätt till utfart.

7.2.2 Tillgång till vatten och avlopp

Fastighetsbildningslagen föreskriver att varje nybildad eller ombildad fastighet som ska användas för bebyggelse ska kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Ett sådant krav följer också av bestämmelsen i plan- och bygglagen om att bebyggelse ska vara lokaliserad till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Utifrån nämnda krav bör varje fastighet, när det är möjligt, ges gräns mot en allmän va-anläggning. Vid bildande av skafffastighet bör alltså skaftet bli äkta. Kravet på tillgång till en allmän va-anläggning tillgodoses dock genom annan lagstiftning. Enligt vattentjänstlagen ska huvudmannen, normalt kommunen, för varje fastighet i ett visst verksamhetsområde bestämma en förbindelsepunkt till en allmän va-anläggning. Denna punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet om det inte finns särskilda skäl för en annan placering.

Om en fastighet inte har omedelbar närhet till en förbindelsepunkt, som när en skafffastighets skaft är oäkta, är den lösning man först tänker på att kommunen flyttar förbindelsepunkten till fastighetens omedelbara närhet. Effekten blir då att den allmänna va-anläggningen går ända till fastighetsgränsen. Före flyttandet behövs det en enskild va-installation från fastighetsgränsen till den allmänna va-anläggningen. Se bilden nedan.



Figur 13 – Flyttande av förbindelsepunkt till fastighetsgräns

Detta är den enklaste och billigaste lösningen för den fastighetsägare som behöver komma åt den allmänna va-anläggningen. Fastighetsägaren behöver därmed inte anlägga några va-ledningar utanför sin fastighetsgräns och får bara arbete och kostnader innanför fastighetsgränsen. Men det är inte alltid det är praktiskt möjligt att flytta förbindelsepunkten till fastighetsgränsen. Det går sällan att genomföra om det är svåra terrängförhållanden mellan den allmänna va-ledningen och fastighetsgränsen. Går lösningen ändå att genomföra medför den en del nackdelar för kommunen och ägarna till de andra fastigheter som är med i samma verksamhetsområde som den berörda fastigheten. Nackdelarna är att det kan bli väldigt dyrt för kommunen att dra om den allmänna va-ledningen och att de andra fastighetsägarna får vara med och

betala en omdragning av den allmänna va-ledningen som kanske bara en eller några fastigheter har nytta av. För att kommunen ska kunna dra om den allmänna va-ledningen kan kommunen bli tvungen att först söka ledningsrätt hos lantmäterimyndighet eller skaffa avtal om servitut eller nyttjanderätt. Det behövs om ledningen ska dras på annans mark än kommunens.

Om det inte är möjligt eller lämpligt att flytta förbindelsepunkten så att den hamnar i fastighetens omedelbara närhet är en lösning att mark mellan förbindelsepunkten och fastighetsgränsen överförs till den aktuella fastigheten. Ett sådant fall kan vara att ett oäkta skaft blir ett äkta skaft. Som påpekades i föregående avsnitt förutsätter detta normalt att de berörda fastighetsägarna är ense. Eftersom tillgång till allmän va-anläggning nästan undantagslöst kan tillgodoses på annat sätt än genom marköverföring medger inte bestämmelsen i 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen fastighetsreglering för sådant syfte. En marköverföring är normalt en alltför drastisk åtgärd för att en enskild fastighet ska få en godtagbar förbindelsepunkt. Det framgick t.ex. av min enkätundersökning. Även fastighetsreglering genom bildande av en samfällighet är normalt en orealistisk lösning.

Man får då överväga möjligheterna att skapa en särskild rätt för skafffastighetens ledningar på annans fastighet mellan fastighetsgränsen och förbindelsepunkten.

När man diskuterar olika former av särskild rätt för enskilda va-installationer på annans fastighet måste man för det första tänka på att ledningshavaren behöver få rätt att gräva ner ledningar och behålla ledningarna på platsen. För detta behövs normalt inget större markområde utan ofta räcker det nog att ta i anspråk bara en mindre del av en grannfastighet. Men ledningshavaren måste även efter anläggandet av ledningarna kunna komma åt området där ledningarna ligger. Man måste räkna med att ledningarna behöver underhållas och repareras.

En särskild rätt för att få anlägga va-ledningar på en annan fastighet, oavsett vilken rätten är, medför nackdelar för både fastighetsägaren som behöver komma åt den allmänna va-anläggningen och ägarna till de fastigheter som får någon annans va-installation på sin mark. Den fastighetsägare som behöver komma åt den allmänna va-anläggningen får arbete och kostnader för va-installationer utanför sin fastighetsgräns och kostnader och besvär för att ordna rätten att komma åt den allmänna va-anläggningen. De andra fastighetsägarna belastas av den särskilda rätten. Men en lösning med en va-installation på en eller flera andra fastigheter för att komma åt den allmänna va-anläggningen får fördelar för kommunen och va-kollektivet som sparar pengar. Skulle det vara svåra terrängförhållanden är det vanligtvis lättare och billigare att dra fram en enskild va-ledning till den allmänna va-ledningen än att dra om den allmänna va-ledningen.

Liksom beträffande utfartsväg är för vatten och avlopp *gemensamhetsanläggning* en möjlig lösning. Det förutsätter att en enskild va-anläggning från en förbindelsepunkt kan brukas av minst två fastigheter. En sådan anläggning för minst två medverkande

fastigheter bör kunna bli av väsentlig betydelse för sådana fastigheter. Även kravet på att fördelarna med anläggningen måste överväga kostnaderna och olägenheterna borde vara uppfyllt om anläggningen behövs för att komma åt den allmänna va-anläggningen. Det s.k. opinionsvillkoret i 7 § anläggningslagen lägger knappast hinder i vägen när endast ett fåtal fastigheter berörs och alla har nytta av att delta i anläggningen. En nedgrävd va-ledning borde av samma skäl inte annat än i undantagsfall medföra synnerligt men för en fastighet.

En gemensamhetsanläggning för ändamålet tillgång till vatten och avlopp har samma för- och nackdelar som en sådan anläggning för vägändamål har (se avsnitt 7.2.1). Liksom för det ändamålet är det svårt att se nyttan eller lämpligheten av att komplettera en gemensamhetsanläggning med bildande av samfällighet. En anläggning för vatten- och avloppsledning kan delas in i sektioner för vilka olika andelstal bestäms. På så sätt kan kostnaderna för utförande och drift fördelas på fastigheterna efter fastigheternas nytta respektive ägarnas användning av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätt kan inte komma i fråga för en eller ett fåtal berörda fastigheter som behöver egna ledningar på en annan fastighet för att komma åt en allmän va-anläggning. Som framgår av avsnitt 4.7 får ledningsrätt inte bildas för sådana va-ledningar som ligger efter förbindelsepunkten och alltså bara ska tillgodose någon eller några fastigheters husbehov. Ledningsrätt är inte heller tillämplig när man kan inrätta en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsarrende är av samma skäl som beträffande utfartsväg en olämplig lösning. För att tillgodose tillgång till allmän va-anläggning är lägenhetsarrende än mindre lämpligt. Upplåtelse som rör nedgrävda va-ledningar omfattar bara en liten del av fastigheten som man dessutom inte behöver komma åt särskilt ofta. Efter anläggandet av ledningarna behöver ju ledningshavaren tillträde till området bara för underhåll och reparation.

Annan nyttjanderätt är en tänkbar upplåtelseform även för en enskild va-installation. De för- och nackdelar som redovisats för sådan nyttjanderätt vid utfartsväg gäller även om nyttjanderätten ska tillgodose tillgången till allmän va-anläggning.

Även vid tryggande av va-installation verkar *servitut* vara den mest lämpliga upplåtelseformen, åtminstone om det bara är en fastighet som behöver en särskild rätt för att komma åt den allmänna va-anläggningen. Den uppfattningen redovisades också i svaren på min enkät. En servitutsledning som går från förbindelsepunkten, över någon annans fastighet, till berörd fastighetsgräns måste främja en ändamålsenlig markanvändning som är av stadigvarande betydelse för den fastighet som behöver komma åt den allmänna va-anläggningen. Med ett servitut kan ledningarna bli fastighetstillbehör till den härskande fastigheten, men det förutsätter att ledningarna har anlagts av servitutshavaren. Fördelarna och nackdelarna är desamma som de som finns vid servitut för vägändamål.

Också beträffande vatten och avlopp blir slutsatsen att gemensamhetsanläggning, lägenhetsarrande, annan nyttjanderätt och servitut är möjliga upplåtelseformer, men lägenhetsarrande är av redovisade skäl inte lämpligt. Störst trygghet för berörd fastighetsägare ger gemensamhetsanläggning och servitut, där fastighetsägaren kan få hjälp av myndighet när avtalsvägen är stängd. Berörs bara två fastigheter ligger liksom vid åtkomst till bilväg servitut närmast till hands. Om däremot flera fastigheter ska använda de enskilda va-ledningarna bör gemensamhetsanläggning vara den lösning som först kommer i fråga. Denna slutsats ligger helt i linje med resultatet från min enkätundersökning. Om det är ett skaftutrymme som ska upplåtas har liksom vid rätt till utfartsväg skaftets utformning eller storlek i sig knappast någon betydelse för val av upplåtelseform.

Om frågan om rätt till ledningsdragning behandlas i samband med en fråga om rätt till utfartsväg talar praktiska skäl för att en gemensam lösning väljs. T.ex. kan ett servitut utformas så att det ska tillgodose skaffastighetens tillgång till både utfart och allmän va-anläggning, eller som i exemplet i figur 9 i kapitel 5 ”ledningsdragning”, genom att samma område, en utfartsväg, belastas av servitutet. Om det redan finns ett servitut eller någon annan rättighet för ett av dessa ändamål kan rättigheten utökas så att båda ändamålen omfattas. Om det däremot inte är lämpligt att enskilda va-ledningar dras i utfartsvägen får naturligtvis ett annat område tas i anspråk. Det är då inte lika angeläget att samma slag av rättighet används.

7.2.3 Tillgång till elektronisk kommunikation

De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen rymmer inget uttryckligt krav på tillgång till elektroniska kommunikationer. Man kan inte heller utläsa något sådant krav i lagförarbeten eller rättspraxis. Det ligger dock nära till hands att anse att en bostadsfastighet, för att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål, kommer åt IT-infrastruktur. Att fastigheter för bebyggelse ska ha tillgång till elektronisk kommunikation följer också av 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Vidare finns i lagen om elektronisk kommunikation bestämmelser som syftar till att var och en ska få tillgång till sådan kommunikation.

Nämnda bestämmelser talar för att fastigheter så långt möjligt bildas på så sätt att anslutning till ett allmänt elektroniskt kommunikationsnät kan ske vid fastighetsgränsen. En skaffastighet med ett äkta skaft har normalt en förbindelse till en gata där ett sådant kommunikationsnät löper. För fall där ledningen av praktiska skäl inte kan dras i ett äkta skaft eller fall av oäkta skaft krävs dock lösningar för att säkerställa åtkomsten till ett allmänt elektroniskt kommunikationsnät.

Ett sådant säkerställande erhålls inte genom ett avtal om elektroniska kommunikationstjänster med någon aktör på marknaden. Enligt de allmänna villkor som förekommer åligger det nämligen kunden att utan kostnad för teleföretaget skaffa sådana tillstånd som krävs för anläggande av ledningar fram till kundens anslutningspunkt, dvs. den punkt vid eller oftast på fastigheten där kundens inkoppling till ett allmänt

kommunikationsnät sker. Ledningarna fram till anslutningspunkten tillhör teleföretaget.

Liksom vid vägändamål kan en lösning vara att mark överförs till skafffastigheten från den eller de fastigheter som har gräns mot det allmänna elektroniska kommunikationsnätet. Som påpekats ovan förutsätter sådan fastighetsreglering att den är nödvändig för att den fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Tillgång till allmänt kommunikationsnät måste regelmässigt kunna tillgodoses på annat sätt än genom marköverföring. Av samma skäl är en samfällighet olämplig. Min undersökning visar också att fastighetsreglering inte är ett realistiskt alternativ för tryggnad av tillgång till ett allmänt elektroniskt kommunikationsnät.

En särskild rätt för elektroniska kommunikationsledningar får likartade konsekvenser som i fallet med va-ledningar på annans fastighet. Ledningshavaren måste alltså få rätt att gräva ner ledningar, behålla ledningarna på platsen och efter anläggandet av ledningarna kunna komma åt området där ledningarna ligger. Liksom vid va-ledningar räcker det att en mindre del av en grannfastighet tas i anspråk. En särskild rätt för att få anlägga kommunikationsledningar på en annan fastighet, oavsett vilken rätten är, medför nackdelar för berörda fastighetsägare som motsvarar de som gäller vid anläggande av enskilda va-ledningar.

Ledningsrätt kan till skillnad mot i fallet med enskilda va-ledningar vara en framkomlig väg. Ledningsrätt kan nämligen omfatta abonnentledningar i ett elektroniskt kommunikationsnät. Rätten ska då ges ägaren till det allmänna kommunikationsnätet, vars ledningar ska dras till en anslutningspunkt på skafffastigheten. En ledningsrätt förutsätter dock att ändamålet med en sådan rätt inte bör tillgodoses på ett annat sätt. Kan en gemensamhetsanläggning inrättas får ledningsrätt inte beslutas. Hänsyn måste också tas till ägaren av den fastighet som blir belastad med ledningsrätten. Här handlar det om både ekonomiska och ideella värden. En ledningsrätt får vidare inte strida mot en fastställd plan.

En ledningsrätt verkar dock inte vara förutsatt i de allmänna villkor som gäller för tillhandahållande av elektroniska kommunikationstjänster. Som nyss påpekats åligger det enligt villkoren *kunden* att utan kostnad för kommunikationsföretaget skaffa sådana tillstånd som behövs för att anlägga ledningar fram till anslutningspunkten. En ägare av en skafffastighet (kommunikationsföretagets kund) kan knappast vara behörig att göra en ansökan om upplåtelse av ledningsrätt på en fastighet som ägs av någon annan. En sådan ansökan ska göras av ledningshavaren eller ägaren till den fastighet där ledningen ska anläggas. En förrättning enligt ledningsrättslagen är vidare inte utan kostnad för ledningshavaren. Ledningsrätt ser alltså på grund av gällande avtalsvillkor inte ut att vara en praktiskt framkomlig väg.

Liksom vid vatten och avlopp är *gemensamhetsanläggning* en möjlig lösning. En sådan anläggning för minst två medverkande fastigheter till en åtminstone delvis gemensam abonnentledning bör kunna bli av väsentlig betydelse för sådana fastigheter.

Även kravet på att fördelarna med anläggningen måste överväga kostnaderna och olägenheterna borde vara uppfyllt om anläggningen behövs för att komma åt ett allmänt kommunikationsnät. De fastighetsägare som ska vara med i anläggningen motsätter sig knappast mera allmänt det. Nedgrävda kommunikationsledningar borde inte annat än i undantagsfall medföra synnerligt men för en fastighet.

En gemensamhetsanläggning för ändamålet tillgång till allmänt elektroniskt kommunikationsnät har om flera fastigheter är inblandade samma för- och nackdelar som en sådan anläggning för vägändamål har (se avsnitt 7.2.1). Även beträffande kommunikationsledningar är det svårt att se nyttan eller lämpligheten av att gemensamhetsanläggningen kompletteras med bildande av en samfällighet.

Lägenhetsarrende är av samma skäl som beträffande utfartsväg och va-anläggning en olämplig lösning.

Annan nyttjanderätt är en tänkbar upplåtelseform också för elektroniska kommunikationsledningar. De för- och nackdelar som redovisats för sådan nyttjanderätt vid utfartsväg gäller även om nyttjanderätten ska tillgodose tillgången till ett allmänt elektroniskt kommunikationsnät.

Även vid tryggande av åtkomst till ett allmänt elektroniskt kommunikationsnät verkar *servitut* vara den mest lämpliga upplåtelseformen, åtminstone om det bara är en fastighet som behöver en särskild rätt för att komma åt detta nät. En servitutsledning som går från det allmänna kommunikationsnätet, över en annans fastighet, till anslutningspunkten på berörd fastighet måste främja en ändamålsenlig markanvändning som är av stadigvarande betydelse för den fastighet som behöver komma åt det allmänna kommunikationsnätet. Kommunikationsledningar kan dock, såsom vid va-ledningar, inte bli fastighetstillbehör till den härskande fastigheten. Kommunikationsledningarna ska ju inte anläggas av servitutshavaren utan av ledningsföretaget, som enligt allmänna avtalsvillkor äger ledningarna fram till en anslutningspunkt. Fördelarna och nackdelarna är i övrigt desamma som de som finns vid servitut för vägändamål.

Slutsatsen blir när det gäller elektroniska kommunikationer att ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, lägenhetsarrende, annan nyttjanderätt och servitut är möjliga upplåtelseformer, men att ledningsrätt inte är förutsatt i gällande avtalsvillkor och att lägenhetsarrende inte är lämpligt. Även för åtkomst till ett allmänt elektroniskt kommunikationsnät ger servitut och gemensamhetsanläggning störst trygghet för berörd fastighetsägare. Rangordningen vid valet av dessa rättigheter bör vara densamma som vid allmän va-anläggning. Detta ligger helt i linje med de svar som lämnats av förreträttningslantmätare. Inte heller beträffande elektroniska kommunikationer har ett skafts utformning eller storlek i sig någon betydelse för val av upplåtelseform, om skaftet ska utnyttjas för sådant ändamål.

Om frågan om rätt till dragning av elektronisk kommunikationsledning behandlas i samband med en fråga om rätt till annan ledningsdragning eller till utfartsväg bör i enlighet med vad som sagts i avsnitt 7.2.2 en gemensam lösning väljas när det är möjligt. T.ex. bör ett servitut kunna omfatta ändamålen utfartsväg samt ledningsdragning för vatten och avlopp och elektronisk kommunikation.

7.2.4 Tillgång till el, fjärrvärme och naturgas

Till skillnad mot vad som gäller för vatten och avlopp samt elektronisk kommunikation saknas i den fastighetsrättsliga regleringen bestämmelser som syftar till att tillgodose fastigheters behov av el, fjärrvärme och naturgas. Det ligger dock nära till hands att anse att en bostadsfastighet, för att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål och därmed uppfylla det kravet i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen, har tillgång till el och källor till uppvärmning som fjärrvärme. Tanken verkar ändå vara att behovet av sådana nyttigheter ska tillgodoses av marknaden.

Ett behov för fastigheter i allmänhet att komma åt el och ibland även fjärrvärme eller naturgas talar för att fastighetsbildning i stor utsträckning sker så att tillgång till sådana nyttigheter möjliggörs på ett enkelt sätt. En skafffastighet med ett äkta skaft har normalt en förbindelse till en gata där ledningar för el, fjärrvärme och naturgas finns. För fall av oäkta skaft krävs dock lösningar för att säkerställa åtkomsten till sådana ledningar.

Fråga är om ett sådant säkerställande kan ske genom avtal med leverantör av el, fjärrvärme eller naturgas. De allmänna villkor som gäller på den svenska marknaden är i viktiga hänseenden överensstämmande. Såvitt avser utförande och bibehållande av ett elnätsföretags anläggningar för överföring av el inom företagets område för nätkoncession gäller att kunden ska upplåta mark i erforderlig mån och lämna företaget tillträde till berörda fastigheter. Kunden är skyldig att på begäran teckna servitutsavtal eller medverka till att företaget får ledningsrätt för sina anläggningar samt att verka för att företaget till säkerhet för servitutsavtal får inskrivning i fastigheten. Motsvarande gäller vid leverans av fjärrvärme och naturgas.

Som framgår av avsnitt 3.8 har det hävdats att ett elnätsföretag med stöd av allmänna avtalsvillkor kan använda en fastighetsägares mark även för ändamål som går utöver den fastighetsägares intressen. Det har nämligen i ett hovrättsavgörande från 2009 sagts att skyldigheten att upplåta mark för ledningar som ingår i elnätet gäller inte endast de ledningar som direkt betjänar den belastade fastigheten. I enlighet med det uttalandet skulle man kunna hävda att ett elnätsföretag genom ett leveransavtal med en fastighetsägare ges rätt att dra en ledning över den fastighetsägarens fastighet till en angränsande fastighet, såsom en skafffastighet.

Det är nog emellertid en alltför långtgående slutsats av de allmänna avtalsvillkoren. Ett avtal om leverans av el, fjärrvärme eller naturgas ingås mellan leverantören och en kund. Utgångspunkten måste då vara att de leveranser som omfattas av avtalet görs enbart till kunden i avtalet. Ett annat syfte med ett sådant avtal, såsom att detta ska

tillgodose t.ex. även leverans till en annan kund, kan knappast accepteras utan en uttrycklig avtalsbestämmelse om det. Ett sådant syfte kan inte direkt utläsas ur gällande allmänna villkor för leverans av el. I linje med ett sådant synsätt ligger ett hovrättsavgörande från 2013. Som angavs i avsnitt 3.8 ansåg hovrätten i det fallet att de allmänna avtalsvillkoren inte gav elleverantören rätt till tillträde till den enskildes fastighet för underhållsröjning längs en högspänningsledning som försåg ett område innefattande ett betydande antal fastigheter med el. Enligt hovrätten fanns det inte heller någon motsvarande rättighet med stöd av handelsbruk eller sedvänja. Hovrätten tillade att det ligger närmare till hands att nämnda förhållande regleras på annat sätt än genom allmänna avtalsvillkor, t.ex. genom servitut eller ledningsrätt.

Slutsatsen bör alltså vara att förekommande allmänna villkor inte ger en leverantör av el, fjärrvärme eller naturgas rätt att dra eller behålla ledningar till en annan fastighet än den vars fastighetsägare leverantören ingått avtal med. Det fordras i stället en särskild rätt för ledningshavaren fram till anslutningspunkten eller leveransgränsen på skafffastigheten.

Liksom vid ändamål för väg, vatten och avlopp eller elektroniska kommunikationer är en lösning att mark överförs till skafffastigheten från den eller de fastigheter som har gräns mot ledningarna för el, fjärrvärme eller naturgas. En annan lösning är att en samfällighet bildas. Av samma skäl som redovisats i avsnitten ovan är sådana lösningar sällan lämpliga. Av min undersökning framgår att fastighetsreglering normalt inte är ett alternativ som används för att trygga tillgång till ledningar för el, fjärrvärme eller naturgas.

En särskild rätt för ledningar för el, fjärrvärme eller naturgas får likartade konsekvenser som i fallen med va-ledningar eller kommunikationsledningar på annans fastighet. Ledningshavaren måste alltså få rätt att gräva ner ledningar, behålla ledningarna på platsen och efter anläggandet av ledningarna kunna komma åt området där ledningarna ligger. Liksom vid andra ledningar räcker det att en mindre del av en grannfastighet tas i anspråk. En särskild rätt för att få anlägga ledningar för el, fjärrvärme eller naturgas på en annan fastighet, oavsett vilken rätten är, medför nackdelar för berörda fastighetsägare som motsvarar de som gäller vid anläggande av andra ledningar.

Ledningsrättslagen ger möjlighet att upplåta *ledningsrätt* för abonnentledning för elektrisk starkström samt för ledningar som transporterar fjärrvärme eller gas som inte tillgodoser ett allmänt behov, om ledningsrätt medför ringa intrång i jämförelse med nyttan. I enlighet med vad som gäller vid elektronisk kommunikation ska ledningsrätten ges ägaren av näten, vars ledningar ska dras till en anslutningspunkt eller leveransgräns på skafffastigheten. För ledningsrätt för el-, fjärrvärme- eller gasledning gäller i övrigt samma förutsättningar som för ledning för elektronisk kommunikation.

En ledningsrätt för ledningshavaren verkar vara möjlig enligt de allmänna villkor som gäller för tillhandahållande av el, fjärrvärme och naturgas. En ledningsrätt omfattar då, i enlighet med vad som nyss sagts om avtalsvillkorens innebörd, i första hand

kundens fastighet. Kundens avtalsenliga skyldighet att medverka till att leverantören får ledningsrätt för sina anläggningar skulle möjligen kunna innebära att han eller hon bör verka för att ägaren till grannfastigheten, dvs. den fastighet över vilken ledningen behöver dras, går med på en ledningsrätt. En sådan skyldighet kan naturligtvis inte gå särskilt långt. En ledningsrätt för ledningar som ska dras över en fastighet för att betjäna en annan fastighet som inte har gräns mot gata kan emellertid knappast anses ha så stor nytta för skafffastigheten att det överväger det intrång dragningen medför för den andra fastigheten. Andra alternativ bör då väljas.

Beträffande *gemensamhetsanläggning* gäller i allt väsentligt detsamma som för valledningar och ledningar för elektronisk kommunikation. Samma synsätt som vid sådana ledningar gäller även i fråga om *lägenhetsarrende* och *annan nyttjanderätt*.

Även när man ska säkerställa leverans av el, fjärrvärme eller naturgas förefaller *servitut* vara den lämpligaste upplåtelseformen, åtminstone om det bara är en fastighet som behöver en särskild rätt för att komma åt nyttigheterna. De skäl som redovisats för andra ledningar gäller även för ledningar för el, fjärrvärme och naturgas. Ledningar för el, fjärrvärme och naturgas kan dock liksom kommunikationsledningar inte bli fastighetstillbehör till den härskande fastigheten, eftersom ledningarna inte ska anläggas av servitutshavaren utan av leverantören. För en servitutslösning beträffande el, fjärrvärme och naturgas talar innehållet i leverantörernas allmänna villkor. Enligt villkoren är kunden skyldig att på begäran teckna servitutsavtal. Även om den skyldigheten i första hand bör gälla en ledning på den egna fastigheten kan skyldigheten också sägas omfatta ingående av servitutsavtal för en ledning på en grannfastighet som inte ska använda ledningen.

Beträffande leverans av el, fjärrvärme och naturgas blir slutsatsen alltså att ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, lägenhetsarrende, annan nyttjanderätt och servitut är möjliga upplåtelseformer, men att servitut normalt ligger närmast till hands. Om flera fastigheter ska använda ledningen blir dock, som vid ledning för vatten och avlopp eller elektronisk kommunikation, gemensamhetsanläggning förstahandsalternativet. Också denna slutsats stämmer överens med resultatet från min undersökning. Om ett skaft ska utnyttjas har skaftets utformning eller storlek i sig knappast någon betydelse för val av upplåtelseform.

Om frågan om rätt till anläggande av ledning för el, fjärrvärme eller naturgas behandlas i samband med en fråga om rätt till annan ledningsdragnings eller till utfartsväg bör i enlighet med vad som sagts i avsnitt 7.2.2 en gemensam lösning väljas när det är möjligt.

7.3 Myndigheters ansvar för tillgång till nyttigheter

7.3.1 Kommunens ansvar på grund av detaljplan enligt plan- och bygglagen

Mer omfattande fastighetsbildningar föregås vanligtvis av en reglering med detaljplan för det aktuella området. En detaljplan ska enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen normalt finnas vid en ny sammanhållen bebyggelse och vid bebyggelse som ska förändras. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig fastighetsindelning eller för att annars underlätta planens genomförande får kommunen enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen bestämma hur fastighetsindelningen ska vara utformad, vilka servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas och vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar m.m.

För att undvika sådana problem för skaftfastigheter som har beskrivits i detta arbete (se kapitel 2) bör kommunen sträva efter att genom bindande detaljplanebestämmelser förhindra fastighetsbildning som medför sådana problem. En åtgärd är att föreskriva fastighetsbildning helt utan skaftfastigheter med oäkta skaft. Detta är sannolikt en mycket ovanlig kommunal åtgärd, men om den vidtas skulle man utesluta nämnda problem. För den händelse att skaftfastigheter med oäkta skaft ska vara möjliga bör planbestämmelserna i enlighet med 4 kap. 2 § plan- och bygglagen tillgodose behov av tillgång till nödvändiga tjänster, framför allt utfartsväg, allmän va-anläggning, avfallshantering och elektronisk kommunikation, men gärna även ledningsdragning över huvud taget. Det kan ske genom bestämmande av lämpliga servitut och gemensamhetsanläggningar enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen.

För det fall att planbestämmelserna inte tillgodoser sådana behov uppkommer frågan om kommunens ansvar för sin underlåtenhet i detta avseende.

En detaljplanprövning enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen innebär att viss mark bedöms lämplig bl.a. för att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, låt vara att bedömningen måste bli av mycket växlande beskaffenhet beroende av omständigheterna. Som framhållits i avsnitt 3.2 innebär emellertid denna bedömning inte någon rättslig garanti från det allmännas sida angående markens lämplighet i sådant avseende, eftersom plan- och bygglagen inte innehåller några bestämmelser om det.

Även om en kommuns ansvar vid detaljplanprövningen för behov av nödvändiga nyttigheter för en fastighet avsedd för bebyggelse inte går särskilt långt, har kommunen då att på ett mer övergripande sätt försöka tillgodose sådana behov. Redan genom detaljplanen bör därför sådana problem som beskrivits i detta arbete i stor utsträckning kunna undvikas.

7.3.2 Lantmäterimyndighetens ansvar enligt fastighetsbildningslagen

Bestämmelserna i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen har en viktig roll när en fastighet ombildas eller när en fastighet nybildas. Lagparagrafen anger bl.a. att en nybildad fastighet eller en ombildad fastighet ska få tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Detta krav har också upprätthållits i praxis. Det räcker inte att en utfartsväg finns. Den måste också vara i sådant skick att den tjänar sitt syfte och klarar skilda slag av transporter. Om fastigheten ska användas för bebyggelse ska den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. När en bebyggd fastighet inom ett verksamhetsområde för en allmän va-anläggning saknar förbindelsepunkt vid fastighetsgräns och fastighetsägaren inte har rätt att anlägga en egen va-installation ända fram till den allmänna va-anläggningen bör det kravet inte anses uppfyllt. Byggnaden på fastigheten kan ju då inte få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Det nu sagda gäller skafffastigheter oavsett om skaftet är äkta eller oäkta.

Bestämmelserna i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen gäller vid all fastighetsbildning. Men eftersom de förhållanden som omfattas av prövningen enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen många gånger bedömts redan vid planläggningen görs det vanligtvis inte någon särskilt omfattande prövning enligt den paragrafen. Lantmäterimyndighetens praxis är därför sådan att en fullständig prövning enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen normalt bara görs utanför område för detaljplan och när byggrätt saknas.

En mindre ingående prövning beträffande fastigheter inom detaljplan är dock inte riskfri. Under förutsättning att detaljplanen rymmer en fastighetsindelning enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen bör de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen i stort sett vara tillgodosedda genom planen. I sådana fall bör lantmäterimyndigheten vid sin förrättning kunna underlåta att göra samma prövning på nytt. Det beror på att man i fastighetsbildningsförrättningen är bunden av detaljplanens innehåll. Läget bör emellertid vara ett annat om detaljplanen saknar bestämmelser om fastighetsindelningen eller om en sådan prövning inte helt täcker prövningen enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. I sådana situationer bör lantmäterimyndigheten inte komma undan en fullständig prövning om de allmänna lämplighetsvillkoren är uppfyllda. Som framhållits i avsnitt 7.3.1 innebär det förhållandet att en kommun genom en detaljplan godtagit viss mark som lämplig enligt villkoren i 2 kap. 5 § plan- och bygglagen inte en rättslig garanti från det allmänna om markens lämplighet för bebyggande i enlighet med de villkoren.

Detta blir särskilt tydligt i fråga om utfartsväg. När det gäller behov av sådan väg behöver lantmäterimyndigheten ofta samråda med Trafikverket, vars tillstånd krävs för anslutning till en allmän väg eller ändring av en befintlig anslutning till en allmän väg inom detaljplan. Normalfallet torde emellertid vara att en utfartsväg ska anslutas till en kommunal gata.

En begränsad villkorsprövning kan få olyckliga följder även beträffande vatten och avlopp. En sådan prövning kan t.ex. resultera i att en avstyckad eller klyvd fastighet

inte har förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen eller endast med svårighet kan få det, utan att det upptäcks av lantmäterimyndigheten. Visserligen är kommunen, som huvudman för en allmän va-anläggning, normalt skyldig att placera förbindelsepunkten i fastighetens omedelbara närhet, men ibland hindrar t.ex. terrängförhållandena det. Om lantmäterimyndigheten vid varje förrättning hade kontakt med huvudmannen för den allmänna va-ledningen skulle problem med förbindelsepunkter upptäckas och förhindras.

En annan fråga är i vilken utsträckning en lantmäterimyndighet är styrd av en berörd fastighetsägare.

En ansökan krävs normalt för att en lantmåteriförrättning ska kunna inledas. Det innebär att lantmäterimyndigheten ska undersöka bara det som sökanden har ansökt om. Men ibland kan en lantmåteriförrättning bli mer omfattande än bara själva ansökningen. En fastighetsbildningsåtgärd kan nämligen bli aktuell i en lantmåteriförrättning genom lantmäterimyndighetens egen initiativrätt i frågor som anknyter till den sökta förrättningen.

Lantmäterimyndighet har inte initiativrätt i vilken fråga som helst. Det krävs stöd i lag för att myndigheten ska kunna ta egna initiativ i en förrättning. En sådan bestämmelse finns i 7 kap. 10 § fastighetsbildningslagen. Enligt den bestämmelsen kan ett servitut bildas utan någon särskild ansökan om åtgärden är av betydelse för en annan fastighetsregleringsåtgärd och företas i samband med fastighetsregleringen. Bestämmelsen bör kunna få betydelse vid en fastighetsreglering som innebär att en fastighetsgräns ändras så att en allmän bilväg eller en förbindelsepunkt inte längre ligger vid fastighetsgränsen. I sådana situationer måste lantmäterimyndigheten kunna ta initiativ till en servitutsåtgärd som leder till att fastighetsägaren får tillgång till bilvägen eller förbindelsepunkten, trots att vägen eller punkten inte längre ligger vid fastighetsgränsen. Ett sådant initiativ bör kunna tas också för att undvika förlorad åtkomst till andra nyttigheter.

Lantmäterimyndigheten kan agera i ett lantmåteriärende utöver ansökan även med stöd av officialprincipen. Den principen innebär att lantmäterimyndigheten självman ska bevaka sakägarnas intressen i förrättningen. Lantmäterimyndigheten kan genom vissa egna initiativ påverka förrättningen och dess resultat. Myndigheten är skyldig att hjälpa sakägarna med råd och upplysningar under lantmåteriförrättningens förlopp.

Officialprincipen bör kunna användas om en sökt åtgärd medför att en fastighet inte längre har bilvägen eller förbindelsepunkten vid fastighetsgränsen. Det måste då ligga nära till hands att lantmäterimyndigheten påpekar detta för fastighetsägarna och även ger förslag på lösningar, t.ex. ett servitut.

Min slutsats så här långt är att lantmäterimyndigheten har en skyldighet vid en lantmåteriförrättning att undersöka om en ombildad eller nybildad fastighet kommer åt väg och allmänna va-tjänster och om det inte är fallet ta upp detta med sakägarna.

Det finns inget uttryckligt krav i fastighetsbildningslagen på att en lantmäterimyndighet ska tillgodose en fastighets tillgång till andra nyttigheter. Man kan inte heller i lagförarbeten eller rättspraxis finna ett sådant krav. Varje modern bostadsfastighet behöver visserligen tillgång till elektronisk kommunikation, el och uppvärmningssystem som t.ex. fjärrvärme och naturgas. Sådana behov är dock avsedda att tillgodoses genom annan lagstiftning eller av marknaden. Det verkar därför inte åligga lantmäterimyndigheten att beakta behov av el m.m. vid en lantmäteriförrättning. Detta innebär naturligtvis risker för en fastighet med ett oäkta skaft. En ägare till en sådan fastighet får själv se till att nämnda behov blir tillgodosedda.

En sådan slutsats är emellertid inte självklar. En lantmäterimyndighet är i enlighet med den nyss nämnda officialprincipen skyldig att se till att varje ärende blir ordentligt utrett och att allt som har betydelse för möjligheten att genomföra en sökt fastighetsbildningsåtgärd finns tillgängliga. Denna princip innebär också att lantmäterimyndigheten måste hjälpa sakägarna med råd och upplysningar. En motsvarande plikt följer av myndighets serviceskyldighet enligt förvaltningslagen. Även om behov av tjänster som gäller t.ex. elektronisk kommunikation och el typiskt sett inte omfattas av ett lantmäteriförfarande är sådana tjänster som nyss sagts nödvändiga för en bostadsfastighet. Det ligger då nära till hands att lantmäterimyndigheten som en serviceåtgärd gör sökanden uppmärksam på hinder som på grund av fastighetens utformning eller läge kan finnas för att komma åt nödvändiga tjänster. På så sätt kan även en ägare av en fastighet med ett oäkta skaft få hjälp med att få möjlighet att er hålla sådana tjänster.

7.3.3 Kommunens ansvar enligt vattentjänstlagen

Kommunen har skyldighet att ordna allmänna va-tjänster för en befintlig eller blivande bebyggelse som behöver det. Alla bebyggda fastigheter inom verksamhetsområdet för dessa vattentjänster har rätt till tjänsterna. Det betyder att kommunens skyldighet även gäller mot ombildade eller nybildade fastigheter inom ett verksamhetsområde.

Förbindelsepunkten är den juridiska ansvarsgränsen. Kommunen ansvarar för va-ledningar fram till förbindelsepunkten och fastighetsägaren ansvarar för att hans eller hennes va-ledningar dras från förbindelsepunkten fram till byggnaden. Kommunen har därmed inte något ansvar bortom förbindelsepunkten om en fastighet ombildas eller om en fastighet nybildas i ett verksamhetsområde.

Enligt vattentjänstlagen ska förbindelsepunkten vara placerad i fastighetens omedelbara närhet. Men om det finns särskilda skäl för en annan placering får förbindelsepunkten läggas en bit ifrån fastighetsgränsen. Särskilda skäl kan enligt lagförarbetena vara att förbindelsepunkten på grund av terrängförhållanden inte kan läggas i fastighetens omedelbara närhet eller att det medför betydande merkostnader att placera förbindelsepunkten i fastighetens omedelbara närhet. Detta kan förekomma efter en fastighetsbildningsåtgärd. Det kan anses ändamålsenligt att kommunen inte ska be-

höva ändra sträckningen på den allmänna va-anläggningen bara för en eller några få fastigheters skull. Ändringen på den allmänna va-anläggningen kan, som jag beskrivit tidigare, kosta mycket pengar för alla fastigheter som är med i verksamhetsområdet som då måste vara med och betala omdragningen av va-anläggningen. Det framgår inte av lagförarbetena när en sådan olägenhet är så betydande att kommunen ska slippa dra om den allmänna va-anläggningen.

Man kan enligt lagförarbetena avvika från närhetskravet även då fastighetsindelningen är sådan att det inte är möjligt att lägga förbindelsepunkten i gatumark i fastighetens omedelbara närhet. Det kan vara så att fastigheten som inte har förbindelsepunkten i omedelbar närhet inte gränsar mot en gata utan bara till andra fastigheter. Fastigheten i fråga har t.ex. avstyckats från en annan fastighet och har skaffat sig en anslutning till en gata med hjälp av ett servitut. I sådana situationer är det möjligt att komma ifrån närhetskravet och därmed lägga förbindelsepunkten i gatumark. Ett rättsfall går ut på just det (se RÅ 1965 not I 71, refererat i avsnitt 3.4.4).

Om fastighetsägarna kommit överens om att bilda en gemensamhetsanläggning för va kan närhetskravet frångås för de fastigheter som är med i gemensamhetsanläggningen. Det blir då en gemensam förbindelsepunkt för de fastigheter som är med i gemensamhetsanläggningen. Även detta fall nämns i lagförarbetena och har behandlats i rättspraxis (se Statens va-nämnds beslut 1985-04-23, BVa 38, refererat i avsnitt 3.4.4).

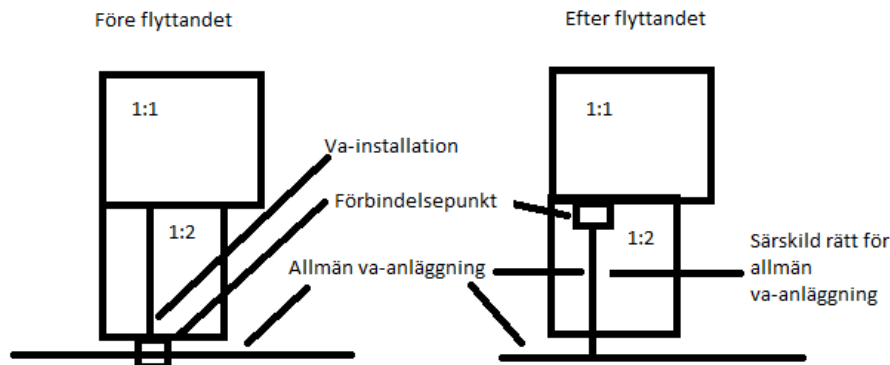
De sistnämnda undantagssituationerna kräver att de nödvändiga va-installationerna ordnas på något annat sätt än genom en förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen och att det därför saknas behov av en förbindelsepunkt där.

Efter en fastighetsbildning kan det alltså i vissa situationer vara så att det för den enskilde fastighetsägaren är utan betydelse om förbindelsepunkten är i fastighetens omedelbara närhet eller inte. Detta kan gälla i sådana fastighetsbildningssituationer då det redan finns nedgrävda va-ledningar som kommunen eller annan har anlagt och det genom avtal eller myndighetsbeslut har ordnats möjlighet för den nybildade fastighetens ägare att komma åt dessa ledningar.

Läget måste därför bli ett annat om fastighetsägaren inte har fått rätt att komma åt den allmänna va-anläggningen genom avtal eller beslut. De rättsfall som finns visar att närhetskravet i sådana fall är väldigt strängt (se avsnitt 3.4.4) och att kommunen då inte får åsidosätta närhetskravet mot fastighetsägarens vilja.

Utan avtal eller beslut som garanterar fastigheten åtkomst till en allmän va-anläggning skulle kommunen alltså inte få gå ifrån närhetskravet. Kommunen skulle för att komma ifrån kravet i sådana situationer försöka ordna att nödvändiga avtal ingås mellan berörda fastighetsägare. Om kommunen inte skulle lyckas med det är ett annat alternativ att kommunen biträder fastighetsägaren med ansökan om t.ex. servitut hos lantmäterimyndighet. Kommunen skulle eventuellt kunna betala förrättnings-

kostnaderna. Om det inte heller går är det nog bara för kommunen att flytta den allmänna va-anläggningen så att den berörda fastighetsägaren får förbindelsepunkten vid fastighetsgränsen, dvs. närhetskravet uppfylls. Om en allmän va-ledning ska dras över någon annans mark måste kommunen antingen träffa avtal om servitut eller nyttjanderätt med berörd fastighetsägare eller hos lantmäterimyndighet söka ledningsrätt, eller om det inte är aktuellt, servitut. Detta symboliseras i bilden nedan.



Figur 14 – Flyttande av förbindelsepunkt till fastighetsgräns med särskild rätt för allmän va-anläggning

Kommunens ansvar i fråga om förbindelsepunkt bevakas inte genom offentlig tillsyn. Länsstyrelsens tillsynsansvar enligt vattentjänstlagen omfattar nämligen inte mer än att en va-anläggning kommer till stånd och förblir funktionsduglig.

Slutsatserna i detta avsnitt blir följande. Det är vanligtvis kommunen som ansvarar för de allmänna va-tjänsterna inom ett verksamhetsområde. Kommunen ska därför se till att bebyggelsen i verksamhetsområdet får tillgång till de allmänna va-tjänsterna. Om en fastighet inte har förbindelsepunkten vid fastighetsgränsen och ägaren inte kan ordna att han eller hon får tillgång till de allmänna va-tjänsterna kan kommunen inte komma undan med hänvisning till det.

7.3.4 Kommunens ansvar vid bygglovsprövning enligt plan- och bygglagen

Vid bygglovsprövning ska byggnadsnämnden ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Den första förutsättningen för bygglov är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen eller gällande områdesbestämmelser. Vidare ska byggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. trafik, vattenförsörjning, avlopp och elektronisk kommunikation samt samhällsservice av övrigt. Ett annat krav är att det inte uppkommer betydande olägenheter för omgivningen.

De båda sistnämnda kraven gäller inte vid bygglovsprövningen i de delar som redan har prövats i detaljplan eller områdesbestämmelser. Det betyder att om den sökta åtgärden ska göras inom område för detaljplan eller områdesbestämmelser räcker det normalt att åtgärden överensstämmer med detaljplanen eller områdesbestämmelserna.

Byggnadsnämnden behöver då inte göra en ny prövning enligt 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Det är alltså bara när lämplighetsprövning enligt 2 och 8 kap. plan- och bygglagen för den sökta åtgärden inte är gjord som byggnadsnämnden gör en sådan prövning. Det blir fallet om den sökta åtgärden inte överensstämmer med detaljplan eller områdesbestämmelser eller om fastigheten inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

När byggnadsnämnden då ska ta hänsyn till enskilda intressen måste det kunna handla om grannars intressen. Ett exempel på ett sådant intresse bör vara en särskild rätt för en va-installation eller andra ledningar på fastigheten som man söker bygglov på. Byggnadsnämnden bör därför inte besluta om bygglov som medför att en sådan rätt inte kan utnyttjas. Ett sådant beslut bör anses stå i strid med bestämmelsen i 8 kap. 9 § plan- och bygglagen om att bebyggelse ska ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Ett bygglov som innebär att en ledningshavare inte längre kommer åt sin ledning på annans fastighet bör därför inte bli av. Uppgifter om va-anläggningar, servitut och nyttjanderätter redovisas alltid i ett bygglovsärende, normalt i en situationsplan. Byggnadsnämnden får därmed information om sådant.

I enlighet med vad som angetts i avsnitt 7.3.1 innebär det förhållandet att en kommun genom ett bygglov godtar viss mark som lämplig för bebyggelse att marken bedöms som lämplig bl.a. för att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Av 2 kap. 5 § plan- och bygglagen framgår nämligen att en sådan bedömning ska ingå i bygglovsprövningen, låt vara att bedömningen växlar beroende på omständigheterna. Som sagts i nämnda avsnitt ges dock genom plan- och bygglagen inte någon rättslig garanti från det allmännas sida angående markens lämplighet i sådant avseende. En kommun kan emellertid med stöd av skadeståndslagens bestämmelser drabbas av skadeståndsansvar på grund av fel eller försummelse vid handläggningen av ett bygglovsärende (se de i avsnitt 6.2 nämnda rättsfallen). Ett sådant krav skulle kunna riktas från en fastighetsägare vars rätt till en ledning förhindras genom ett beslut om bygglov.

Slutsatsen för detta avsnitt blir att byggnadsnämnden i de flesta fall inte behöver intressera sig för andra fastigheters möjligheter att komma åt allmänna va-tjänster eller andra nyttigheter men att nämnden bör göra det när det finns en särskild rätt för ledningar på den fastighet där man söker bygglov. Då bör nämnden se till att bygglovet inte hindrar utövandet av den särskilda rätten. Under alla omständigheter bör sådana åtgärder omfattas av en byggnadsnämnds serviceskyldighet enligt förvaltningslagen.

7.3.5 Myndighets ansvar enligt annan reglering

Som framgår av redogörelsen för relevanta bestämmelser i miljöbalken, postlagen, lagen om elektronisk kommunikation, ellagen, fjärrvärmelagen och naturgaslagen ger

dessa bestämmelser inte ansvariga myndigheter något direkt ansvar för skafffastigheters åtkomst till nyttigheter enligt de lagarna.

Enligt miljöbalken ansvarar kommunen för att hushållsavfall transporteras bort, men enligt gällande kommunala renhållningsordningar åligger det fastighetsägaren att se till att transportväg fram till avfallsbehållares hämtnings- och tömningsplats är lätt framkomlig och i farbart skick. Postlagen ger inte ägaren av en fastighet rätt till utdelning av post vid fastighetsgränsen. Lagstiftarens utgångspunkt är att aktörerna på marknaden ska tillgodose behovet av elektronisk kommunikation, el, fjärrvärme och naturgas. Bara när dessa aktörer inte gör det kan ansvarig myndighet i vissa fall förpliktas en sådan aktör att tillhandahålla tjänsten. En sådan förpliktelse kan emellertid knappast gå längre än att företaget tillhandahåller sina tjänster enligt gällande avtalsvillkor. Enligt de villkoren är det kunden som svarar för att mark fram till anslutningspunkt eller leveransgräns vid fastigheten blir tillgänglig för ledningsdragning.

7.4 Övriga fastighetsrättsliga effekter

7.4.1 Detaljplanekrav på fastighets storlek vid fastighetsbildning

Enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen får fastighetsbildning inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas får dock mindre avvikelser göras.

I detaljplan kan det föreskrivas en minsta eller största areal för varje fastighet. När ett skaff ingår i fastigheten, dvs. skaffet är äkta, är en naturlig utgångspunkt att skaffet, liksom annan mark, ska räknas in i den föreskrivna arealen, om annat inte sägs. I lagförarbeten behandlas dock inte frågan och de få avgöranden jag funnit är oförenliga. Malmö tingsrätt, fastighetsdomstolen, har år 1998 slagit fast att ett äkta skaff ska ingå om planen inte innehåller någon bestämmelse om annat, medan lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun hävdar motsatsen några år senare, dock att fastighetsdomstolen efter överklagande inte delade lantmäterimyndighetens uppfattning.

Avgörandet från Halmstads kommun verkar bygga på en lösryckt mening i kommentaren till plan- och bygglagen från ett exempel på en tillåten mindre avvikelse från detaljplan vid bygglovsprövning, nämligen där gränserna inom kvarteret inte helt stämmer överens med en illustrerad men inte bindande fastighetsindelning på så sätt att tre mindre triangelformade områden av fastigheten ligger i vägmark. I exemplet sägs att vägmarken mycket väl kan ligga kvar under enskild äganderätt och upplåtas t.ex. enligt anläggningslagen. Att gränserna inom kvarteret i exemplet inte stämmer överens med den illustrerade fastighetsindelningen torde enligt kommentaren inte innebära något hinder mot bygglov, i vart fall inte om fastigheten uppfyller i planen eventuellt angiven minimiareal. På detta följer: ”Vid denna bedömning ska givetvis den del av fastigheten som ligger i vägmark inte räknas in i fastighetens areal.”⁹⁴

⁹⁴ Se Didón, Magnusson, Molander & Adolfsson 2011-, 9:30-32 s. 2 f.

Att utifrån ett uttalande angående ett exempel där tre mindre triangelformade områden av en fastighet ligger i vägmark, som får antas användas av många, dra slutsatser angående ett äkta skaft avsett som utfartsväg för två fastigheter verkar minst sagt tveksamt och alltför långtgående. En viktig skillnad, utöver användningsområdet, är att kommunen kan bli huvudman för vägmarken men inte för utfartsvägen. Om kommunen blir huvudman blir kommunen enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen skyldig och berättigad att lösa marken med äganderätt.

Emot lantmäterimyndighetens avgörande talar också krav på förutsebarhet. En bestämmelse i detaljplan om en fastighets minsta och största storlek, utan uttryckligt krav på viss typ av mark, tolkas rimligen så att hela fastigheten ska beaktas, dvs. att all mark ska räknas med. En enskild fastighetsägare, men också andra berörda, har därför all anledning att utgå från just detta.

Min slutsats blir följaktligen att om en arealbestämmelse i en detaljplan inte innehåller något särskilt om hänsynstagande till skaft eller undantag för viss mark bör skaftet räknas på samma sätt som övrig tomtareal. Man bör alltså i fastighetsbildnings-sammanhang kunna utgå från att ett äkta skaft ska räknas in i tomtarealen även när användningen av skaftet är begränsad, t.ex. till utfartsväg. Det bör gälla även när utfartsvägen delas med andra fastighetsägare och när skaftet är belastat med servitut eller annan särskild rätt för annan.⁹⁵ En särskild föreskrift i plan, snarast en fastighetsindelingsbestämmelse bör alltså krävas för att ett äkta skaft inte ska medräknas i en angiven tomtareal. En annan bedömning skulle i det här sammanhanget innebära att det inte blir någon skillnad mellan äkta och oäkta skaft.

7.4.2 Detaljplanekrav på fastighets storlek vid bygglov m.m.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd som överensstämmer med detaljplanen eller gällande områdesbestämmelser. Av 34 och 35 §§ samma kapitel framgår att även rivningslov och marklov ska vara förenliga med en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Liksom för fastighetsbildning kan för bygglov, rivningslov och marklov i plan gälla arealkrav. Alltså kan även i lovsammanhang fråga uppkomma om ett äkta skaft ska räknas in när man om bedömer om ett föreskrivet arealkrav är uppfyllt.

Det finns inte någon anledning att här göra någon annan bedömning än den som gjorts beträffande fastighetsbildning i avsnittet ovan. Ett skaft bör därför ingå i en föreskriven areal om inte annat angetts i plan.

⁹⁵ Jfr Malmö tingsrätts, fastighetsdomstolen, utslag 1998-11-23 i mål nr F 7697-98, refererat i avsnitt 3.2.

7.4.3 Bestämmelser om fastighetstaxering

Vid taxering enligt fastighetstaxeringslagen ska en fastighet åsättas ett värde som motsvarar 75 % av marknadsvärdet. Värderingen ska ske med utgångspunkt bl.a. i vissa riktvärden. Vid värderingen av tomtmark ska man till grund för beräkningen lägga en normaltomt som vanligen bestäms efter en viss storlek.

En skaffastighet består normalt inte i sin helhet av tomtmark. Ett skaft som används som utfartsväg utgör nämligen inte tomtmark enligt definitionen i 2 kap. 4 § fastighetstaxeringslagen. Det har följaktligen i lagförarbeten och kommentarer uttalats att man vid värderingen av tomtmark ska beakta om en fastighet har ett skaft. En värdesänkning ska normalt ske genom att det görs en justering för säregna förhållanden. Sänkningen kan också göras genom att man vid beräkningen av tomtens storlek räknar bort den del som skaftet utgör.

Skatteverket bör nog ändå inte komma ifrån att i varje enskilt fall göra en prövning utifrån de specifika omständigheterna. Man kan nämligen tänka sig situationer när skaftet utgör tomtmark och alltså inte utnyttjas som väg. Men även då kan en justering komma i fråga. Det kan vara fallet om skaftområdet inte kan utnyttjas fullt ut, t.ex. när det är belastat av ett servitut eller någon annan rättighet för annan än fastighetsägaren. En utgångspunkt att ett skaft inte ska medräknas i värderingssammanhang kan visserligen sägas rimma illa med den i avsnitten 7.4.1 och 7.4.2 redovisade ståndpunkten att ett äkta skaft ska räknas med vid bedömning av om arealkrav i detaljplan är uppfyllda. Där handlar det emellertid om fastighetens storlek, medan det vid fastighetstaxeringen är avgörande hur stor tomtmarken är.

7.5 Rekommendationer till handläggande myndigheter

Vid prövning av fastighetsrättsliga ärenden gällande skaffastighet bör handläggande myndigheter iaktta följande.

Kommunens prövning av detaljplan

Om planläggningen görs med fastighetsindelning enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen bör kommunen tillgodose en skaffastighets möjligheter att få tillgång till

- bilväg
- allmänt vatten och avlopp
- avfallshantering
- elektronisk kommunikation

Lantmäterimyndighetens prövning vid fastighetsbildning

Vid ärende om fastighetsbildning ska lantmäterimyndigheten tillgodose en fastighets möjligheter att få tillgång till

- bilväg
- allmänt vatten och avlopp

Skafffastigheter

- avfallshantering
- elektronisk kommunikation
- el

samt *bör* myndigheten tillgodose en fastighets möjligheter att få tillgång till

- fjärrvärme
- naturgas

Bara om det av planbeslutet framgår att kommunen tillgodosett dessa behov kan lantmäterimyndigheten underlåta denna prövning.

Om bara en annan fastighet än skafffastigheten berörs *bör* behovet tillgodoses i första hand genom servitut. Är flera fastigheter berörda kan i stället gemensamhetsanläggning komma i fråga.

Vid prövning av fråga om ett krav om viss areal i en detaljplan är uppfyllt ska skaftet medräknas, om inte planen anger något annat.

Kommunens prövning enligt vattentjänstlagen

Vid ärende om anslutning till allmän va-anläggning *ska* kommunen, som huvudman för anläggningen, tillgodose att skafffastigheten ansluts till anläggningen och att förbindelsepunkten får en placering som kan anses godtagbar för fastighetsägaren.

Byggnadsnämndens prövning av bygglovsärenden

Vid ärende om bygglov, rivningslov eller marklov *ska* byggnadsnämnden beakta en särskild rätt för en va-installation eller andra ledningar som belastar den fastighet som lov söks på. För att få uppgifter om sådana rättigheter *ska* nämnden ha tillgång till en situationsplan.

Vid prövning av fråga om ett krav om viss areal i en detaljplan är uppfylld ska skaftet medräknas, om inte planen anger något annat.

Skatteverkets fastighetstaxering

Vid fastighetstaxering *ska* Skatteverket beakta förekomsten av skaft. När skaftet inte utgör tomtmark ska det göras en justering för säregna förhållanden eller kan det vid beräkningen av tomtens storlek räknas bort den del som utgör skaft.

8 Slutsatser och förslag till framtida arbete

Ett flertal problem kan uppstå för en ägare till en skaftfastighet. Problemen har i första hand att göra med åtkomsten till nyttigheter som är viktiga för fastigheten. Dit hör åtkomst till bilväg, allmänna va-tjänster, elektronisk kommunikation, el, fjärrvärme och naturgas. Problemen gäller särskilt om skaftet inte tillhör skaftfastigheten, dvs. är ett oäkta skaft, och fastigheten därmed inte har gräns mot allmän plats där nyttigheterna som regel finns tillgängliga. Även avfallshantering och leverans av post kan bli besvärlig beträffande en skaftfastighet.

För att undgå nämnda problem bör skaftfastigheter så långt möjligt bildas så att de har gräns mot gata, dvs. så att skaftet blir äkta.

Det finns en rad bestämmelser som kan möjliggöra åtkomst till behövliga nyttigheter även från en befintlig skaftfastighet med ett oäkta skaft eller ett otillräckligt, t.ex. för smalt, äkta skaft. Med tillämpning av sådana bestämmelser kan marköverföring till en skaftfastighet ske, snarast om den ska tillgodose tillgång till bilväg. När marköverföring inte är möjlig eller lämplig kan en särskild rätt till behövligt område för skaftfastigheten skapas på en grannfastighet. Lämpligast är att detta sker genom upplåtelse av servitut eller, om flera fastigheter är berörda, bildande av gemensamhetsanläggning, någon gång i förening med en marksamfällighet.

Av gällande bestämmelser följer att flera myndigheter har ett ansvar för att även en skaftfastighet kommer åt nödvändiga nyttigheter. Dit hör den kommun som beslutar om detaljplan. Kommunens ansvar enligt plan- och bygglagen går emellertid inte särskilt långt utan är av ett mera övergripande slag för ett större område. Om planläggningen görs med bestämmelser om fastighetsindelning bör dock kommunen tillgodose en skaftfastighets möjligheter att få tillgång till gata eller bilväg, allmänt vatten och avlopp, avfallshantering och elektronisk kommunikation.

Lantmäterimyndighetens ansvar enligt fastighetsbildningslagen går längre. Det åvilar enligt den lagen myndigheten att se till att en skaftfastighet kommer åt nyss nämnda nyttigheter, låt vara att myndighetens prövning i praktiken begränsas av tidigare detaljplanprövning. Lantmäterimyndigheten bör emellertid också tillgodose en skaftfastighets möjligheter att få tillgång till fjärrvärme och naturgas.

Som huvudman för allmän va-anläggning svarar kommunen för att en skaftfastighet kan anslutas till en sådan anläggning. Det åligger kommunen att ordna en förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet eller på annan plats som får anses godtagbar för fastighetsägaren.

I vissa fall har även en byggnadsnämnd skyldighet att bevaka en skaftfastighets behov av åtkomst till nyttigheter. Vid ärende om bygglov, rivningslov eller marklov ska

nämnden beakta en särskild rätt för t.ex. en ledning som belastar den fastighet som lov söks på.

Förekomsten av skaft får betydelse även i andra sammanhang än vid behov av åtkomst till nyttigheter, bl.a. vid fastighetstaxering. Markvärdet på en skafffastighet ska nämligen normalt sättas lägre än på en annan fastighet. Värderingen kan ske genom att det görs en justering för säregna förhållanden eller att det vid beräkningen av tomtmarkens storlek räknas bort den del som utgör skaftet.

Vid tillämpning av bestämmelser i detaljplan om krav på viss areal ska dock skaftet medräknas, om inte planen anger annat.

Genom denna uppsats har det förhoppningsvis blivit någorlunda klart hur långt olika myndigheters ansvar går när det gäller en skafffastighets tillgång till nödvändiga nyttigheter. Trots att det genom mina undersökningar kunnat inhämtas och redovisas viss praxis är det dock fortfarande något oklart hur kommuner och lantmäterimyndigheter i allmänhet faktiskt axlar sitt ansvar. Eftersom ansvaret går längst hos en lantmäterimyndighet är situationen där av störst betydelse. En bred undersökning på lantmäterikontor runt om i landet skulle kunna ge svar på frågan om hur ansvaret faktiskt sköts och i bästa fall undanröja alla tvivel om en alltför lättvindig hantering av de speciella problemen för en skafffastighet.

Källförteckning

Lagförarbeten

1. Regeringens proposition 1969:128 Ny fastighetsbildningslag och jordabalk
2. Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag
3. Regeringens proposition 1996/97:136 Ny ellag
4. Regeringens proposition 2002/03:110 Lag om elektronisk kommunikation, m.m.
5. Regeringens proposition 2004/05:62 Genomförande av EG:s direktiv om gemensamma regler för de inre marknaderna för el och naturgas, m.m.
6. Regeringens proposition 2005/06:78 Allmänna vattentjänster
7. Regeringens proposition 2007/08:60 Fjärrvärmelag m.m.
8. Regeringens proposition 2009/10:170 En enklare plan- och bygglag
9. SOU 1963:68 Fastighetsbildning
10. SOU 2000:10 Småhustaxeringen
11. SOU 2002:60 Lag om elektronisk kommunikation
12. SOU 2004:64 Allmänna vattentjänster

Rättsfall

1. NJA 1984 s. 340 I–III
2. NJA 1985 s. 676
3. NJA 1989 s. 650
4. RÅ 1961 not I 118
5. RÅ 1965 not I 71
6. Svea hovrätts utslag 1977-03-30, UÖ 16 (LMV 77:8)
7. Svea hovrätts utslag 1977-06-29, UÖ 24 (LMV 77:21)
8. Svea hovrätts utslag 1984-02-22, UÖ 2 (LMV 84:64)
9. Svea hovrätts utslag 1986-05-21, UÖ 40 (LMV 86:8)
10. Svea hovrätts utslag 2009-09-11 i mål nr Ö 5984-08
11. Svea hovrätts dom 2013-01-14 i mål nr T 4897-

12. Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-06-13 i mål nr M 10279-13, MÖD 2014:23
13. Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-12-12 i mål nr F 10184-13
14. Hovrätten över Skåne och Blekinges utslag 1976-10-25, UÖ 2264 (LMV 76:46)
15. Hovrätten över Skåne och Blekinges utslag 1997-05-26 i mål nr Ö 1775-96
16. Göta hovrätts utslag 1980-03-28, UÖ 40 (LMV 80:67)
17. Hovrätten för Västra Sveriges utslag 1975-03-05, UÖ 18 (LMV 75:6)
18. Hovrätten för Västra Sveriges utslag 2005-01-25 i mål nr Ö 5077-03 (LM ref. 05:1)
19. Hovrätten för Övre Norrlands utslag 1976-12-29, UÖ 2093 (LMV 76:42)
20. Kammarrätten i Göteborgs dom 2006-05-22 i mål nr 6612-05
21. Vattenöverdomstolens dom 1975-04-29, DT 5
22. Vattenöverdomstolens dom 1981-09-30, DT 46
23. Statens va-nämnds beslut 1985-04-23, BVa 38
24. Statens va-nämnds beslut 2009-03-06, BVa 9
25. Statens va-nämnds beslut 2013-10-17, BVa 74 i mål nr Va 257-10
26. Malmö tingsrätts, fastighetsdomstolen, utslag 1998-11-23 i mål nr F 7697-98
27. Halmstads tingsrätts utslag 2007-04-12 i mål nr F 285-05

Myndighets beslut

1. Arbetsmiljöverkets beslut 2012-05-29 i mål nr 2012-13380
2. Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommuns beslut 2005-01-31, ärendenummer Nk1 20041080

Litteratur

1. Beckman, Lars K., Bäärnhielm, M., Cederlöf, J., Gerleman, E., Hermansson, M., Larsson, N., Lindberg, M., Millqvist, G. & Synnergren, S. (2012). *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*. 2. uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB
2. Bengtsson, B., Hager, R. & Victorin, A. (2007). *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*. 7. uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB
3. Björne, G., Hall, B. & Wadell, U. (2014). *Fastighetstaxering*. Stockholm: Norstedts Juridik AB

4. Bonde, F., Dahlsjö, A. & Julstad, B. (2007). *Fastighetsbildningslagen – En kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB
5. Bouvin, Å. & Qviström, J. (1993). *VA-lagstiftningen – En kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB
6. Didón, Lars U., Magnusson, L., Millgård, O. & Molander, S. (2010). *Plan- och bygglagen*. Stockholm: Norstedts Juridik AB
7. Didón, Lars U., Magnusson, L., Molander, S. & Adolfsson, C. (2011). *Plan- och bygglagen (2010:900) – En kommentar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB
8. Hellners, T. & Malmqvist, B (2010). *Förvaltningslagen med kommentar*. 3. uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB
9. Julstad, B. (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB
10. Larsson, N. & Synnergren, S. (2011). *Upplåtelser för ledningar i praktiken*. Stockholm: Norstedts Juridik AB
11. Skatteverkets handledning för fastighetstaxering 2011

Intervjuade personer

1. Cecilia Niklasson, länsmiljöingenjör, Miljöskydds enheten, Länsstyrelsen Västra Götalands län
2. Anna Niska, funktionschef, Lantmäteriet, division fastighetsbildning, Göteborg
3. Thomas Soovik, VA-chef, VA-verket, Partille kommun

Internetkällor

1. Energimyndigheten (2014). *Energikunskap – Naturgas*.
<http://www.energikunskap.se/sv/FAKTABASEN/Energisystemet/Naturgas/>
[2015-01-02]
2. Göteborgs energi (2014a). *Anslutningsprocessen*.
http://www.goteborgenergi.se/Privat/Produkter_och_priser/Elnat/Anslutning_till_elnatet/Anslutningsprocessen [2015-01-02]
3. Göteborgs energi (2014b). *Så här fungerar elnätet*.
http://www.goteborgenergi.se/Privat/Produkter_och_priser/Elnat/Sa_har_fungerar_elnatet [2015-01-02]
4. Göteborgs kommun (2011). *Föreskrifter för avfallshantering i Göteborg. Gäller från december 2011*.
<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/2de0fc804a48ad7e8b93db82a9bee3e4/F%C3%B6reskrifter+f%C3%B6r+avfallshantering+i+G%C3%B6teborg.+G>

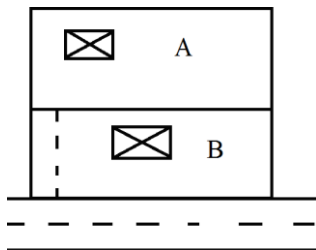
%C3%A4ller+fr%C3%A5n+dec+2011.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2de0fc804a48ad7e8b93db82a9bee3e4 [2015-01-02]

5. Stockholmsgas (2014). *Stadsgasnätet – Stockholm Gas*.
<http://www.stockholmsgas.se/Stadsgas/Stadsgasnätet/> [2015-01-02]
6. Vattenfall (2014). *Så fungerar fjärrvärme*.
<http://www.vattenfall.se/sv/foretag-sa-fungerar-fjarrvarme.htm> [2015-01-02]

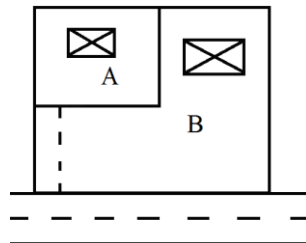
Bilaga A

Enkätundersökning – Examensarbete om skafffastigheter

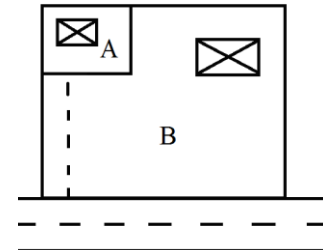
Undersökningen gäller speciella förhållanden vid bildande/ombildande av fastighet som inte har gräns mot gata (skafffastighet). Enkäten utgår från tre typfall. Gällande planer och bestämmelser utgör inget hinder i de tre typfallen. Både A och B har egna befintliga utfarter.



Typfall 1



Typfall 2



Typfall 3

1. Hur hade ni ordnat skafffastighetens utfart till gata i de tre typfallen ovan?

Svara med kryss i matrisen till höger.

	Äganderätt	Servitut	Annat sätt
Typfall 1			
Typfall 2			
Typfall 3			

2. Motivera svaren i fråga 1.

3. Hur hade ni ordnat skafffastighetens åtkomst till olika ledningar (VA, el, tele, fjärrvärme, gas etc.)? Svara med kryss i matrisen till höger.

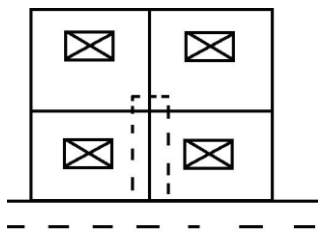
	Äganderätt	Servitut	Annat sätt
Typfall 1			
Typfall 2			
Typfall 3			

4. Motivera svaren i fråga 3.

Skafffastigheter

5. Vilka för- och nackdelar anser ni att det finns med *äganderätt* i respektive typfall?

6. Vilka för- och nackdelar anser ni att det finns med *servitut* i respektive typfall?



Typfall 4

7. Hur hade ni ordnat skafffastighetens utfart till gata i typfallet ovan?
Svara med kryss i matrisen nedan.

	GA	Marksamfällighet	GA och marksamfällighet	Äganderätt (Äger halva vägen var och korsvisa servitut)	Servitut (Gemensamt servitut)	Annat sätt
Typfall 4						

8. Motivera svaret i fråga 7.

9. Hur länge har ni arbetat med lantmåteriförrättningar?

Tack så mycket för att ni svarade på enkäten! Svaren kommer att underlätta mitt fortsatta arbete.

Om ni vill får ni gärna lämna era kontaktuppgifter som exempelvis telefonnummer och e-postadress så att jag vid behov kan ta kontakt för att få ytterligare information.

Bilaga B

Sammanställning av enkätundersökning under de kommunala lantmäteridagarna i Göteborg den 21–22 maj 2014

1.

	Äganderätt	Servitut	Annat sätt
Typfall 1	15 st.	10 st.	1 st.
Typfall 2	19 st.	6 st.	–
Typfall 3	14 st.	11 st.	–

En tog både äganderätt och servitut för alla tre typfallen.
 En tog både äganderätt och servitut på typfall 2.

2. Motiveringar till matrisen ovan:

- *Fall 1*: Om utbyggnad vill göras av B så är det bättre med servitut då byggnaden ska ligga 4,5 meter från gräns. *Fall 1=S, Fall 2=Ä och fall 3=Ä.*
- Tveksamt om fastighetsbildningen blir bättre om skaftet regleras till fastighet A. T.ex. om den allmänna vägen dras om så att fastighet A får en annan utfart så är det lättare att upphäva *servitut* än att reglera bort skaftet (som A inte längre behöver).
- Beror på ev. begränsningar i DP, minsta/största tomtstorlek.
- Finns möjlighet till *äganderätt* (tillåten fastighetsstorlek enligt plan) är det realistiskt för den som använder vägen äger marken under, då området är totalt ianspråktaget.
- Totalt ianspråktagande med servitut för väg => *äganderätt!*
- Slipper lägga dubbla servitut för VA + väg. (*Äganderätt* i alla tre fallen)
- Det blir ingen lämplig utformning av fastigheten att vägen skulle ingå. Det är billigare & enklare att lägga servitut. Det blir dessutom ett fastighetstillbehör till fastigheten om vägen anläggs. *Servitut* i alla tre fallen
- Anser att A ska ha full förfoganderätt över sin utfart utan beroende av B. (*Äganderätt*)
- B har inget behov av vägen. Med äganderätt blir det aldrig några oklarheter om skötsel. I *fall 2*: tomterna blir lika stora i kvm – kan spela roll för byggrätt.
 Om ej DP: *Äganderätt*. Egentligen hugget som stucket i alla typfallen tycker jag.
- Det beror på yrkande, diskussion med sökande är bra.
- Ser någon principiell skillnad... *Servitut* i alla tre fallen
- Tydlighet, långsiktighet, ”värdena på rätt ställe”. I praktiken blir oftast 3 servitut p.g.a. inskränkningen på B begränsas tror jag. *Fall 1=Ä, Fall 2=Ä och fall 3=S*

- Orsakar minst problem. *Fall 3*: Stor andel väg till fastighet A, därav servitut. 1 o. 2=Ä
- *Fall 1*: *Servitut* pga. ev. påverkan på nuvarande fastighet eller framtida byggrätt för B *Fall 2*: (*Äganderätt*) Samma som ovan fast för A.
Fall 3: (*Äganderätt*) Samma som ovan (A) samt ”farligt” liten fastighet.
- *Servitut* av ”vana”.
- *Äganderätt* för det är ”problem fritt”.
- *Äganderätt* ger en olämplig indelning av fastighet A. *Äganderätt* går inte bara att upphäva om situation/fastighetsindelningen ändras vilket servitut kan om det är ”onyttigt” eller ”betungande”. *Servitut* i alla tre fallen
- *Äganderätt* för ”Mer tydligt vem som äger och råder över området”.
- Tycker det är OK både och – beror på hur ansökan ser ut... Men *äganderätt* blir i allmänhet klarare i fall B inte alls har någon nytta av området.
- Det beror ju på vad sökanden yrkar på men detta är nog vad jag skulle rekommendera. *Typfall 2* beror mycket för det enskilda fallet. (*1 typfall 2: Äganderätt och servitut*)
- Förutsättningar som påverkar i ansökan från sakägarna, byggrätt i dp, minsta fastighetsstorlek, förutsättningar på plats berg, höjder, ev. samordning med VA/placering ansökningspunkter.
- *Äganderätt* i stället för servitut, förebygger källa till konflikter i framtiden. Med servitut ökar risk för konflikter och missnöje hos ägaren av B pga. äger mark som de inte får fritt förfoga över (och betalar fastighetsskatt för) och vem som ska underhålla vägen etc. I vissa fall känner vi oss tvingade att göra servitut pga. avstyckning ej möjlig annars pga. uppfyller ej kraven på minsta fastighetsstorlek.
- Beroende på vad sakägarna vill och byggrätten är beroende av fastigheternas storlek. Bäst är om utfarterna kan användas gemensamt och inrätta en gemensamhetsanläggning för att inte onödigt mycket område på små tomter ska användas för utfartsväg. Ska A ha en egen utfart är det bäst att äga den själv.
Fall 1=Annat sätt, Fall 2=Ä och fall 3=Ä
- Exklusivt nyttjande av A => Bättre att äga.

Skafffastigheter

3.

	Äganderätt	Servitut	Annat sätt
Typfall 1	11 st.	11 st.	4 st.
Typfall 2	12 st.	10 st.	4 st.
Typfall 3	11 st.	11 st.	4 st.

En tog ”annat sätt” i andra hand.

En tog både ”servitut” och ”annat sätt”.

4. Motiveringar till matrisen ovan:

Är frågan i samma område som vägen?

- Tveksamt om fastighetsbildningen blir bättre om skaftet regleras till fastighet A. T.ex. om den allmänna vägen dras om så att fastighet A får en annan utfart så är det lättare att upphäva servitut än att reglera bort skaftet (som A inte längre behöver). *Servitut* i alla tre fallen
- Ledningar ska inte behöva föranleda markförvärv. Servitutsledningar är tillräckligt. *Servitut* i alla tre fallen
- Om ledningarna ligger i vägområdet, äganderätt annars servitut. Kan inte se någon nackdel med *äganderätt* när området är totalt ianspråktaget.
- *Servitut* om ej i vägområde annars ingen rättighet då *äganderätt* av vägområde
- Det blir ingen lämplig utformning av fastigheten att vägen skulle ingå. Det är billigare & enklare att lägga servitut. Det blir dessutom ett fastighetstillbehör till fastigheten om vägen anläggs. *Servitut* i alla tre fallen
- Svaren förutsätter att ledningarna kan förläggas i vägområdet, *äganderätt*. I annat fall kan det duga med *servitut*.
- Beror på var ledningarna ligger. Men vore bra om de låg under vägen som ägs av A genom *äganderätt*.
- Oftast är det ledningshavaren och inte fastighetsägaren som har ledningarna och de vill oftast ha *servitut*. *Servitut* i alla tre fallen
- *Ledningsrätt* om möjligt i alla tre typfallen
- ”Nedläggs i Vägområdet.” I *fall 1: Äganderätt, fall 2 äganderätt och fall 3 servitut*
- Finns ingen större anledning att äga marken då ledningarna relativt länge (ev. underhåll) ska ligga under markytan. *Servitut* i alla tre fallen
- Förutsätter att ledningarna ska över B. Troligen *Ledningsrätt*.
- *Äganderätt* för det är ”problem fritt”.
- *Servitut* av samma anledning som i fråga 2. Är det ett bolag som äger ledningarna hade jag valt *ledningsrätt*. Markägare blir ersatt och bolaget har ansvar för drift och anläggning.
- Mer tydligt vem som äger och råder över området (*äganderätt*), dras i vägen.

- Oftast får detta lösas med *avtalsservitut* ledningarna går förmodligen åt alla möjliga håll men *officialservitut* för de ledningar som går över stammen. I alla fall för VA och fjärrvärme
- Om inte ledningarna ligger i skaftet på mark som innehas med äganderätt. I sådana fall väljs *servitut*.
- Om samma läge som vägen väljs *äganderätt*. Om annat läge väljs *servitut*.
- Om vägen ska ägas är det bäst att ledningarna dras där. Om vägmarken inte ska ägas är det oftast bättre med *servitut*, eller LR om det är ledningsrättshavarens ledning, så att marken ovanför kan användas ovanpå kan användas tomtmark till B

5. Vilka för- och nackdelar anser ni att det finns med äganderätt i respektive typfall?:

- **Fördel:** Kunna sköta sin väg utan grannars samtycke.
- Tveksamt om fastighetsbildningen blir bättre om skaftet regleras till fastighet A. T.ex. om den allmänna vägen dras om så att fastighet A får en annan utfart så är det lättare att upphäva *servitut* än att reglera bort skaftet (som A inte längre behöver).
- Beroende på vart ledningarna ligger, fördel om de ligger i vägområdet.
- **Fördel:** Inget ifrågasättande om underhåll av väg
Nackdel: Ser inga
- Slipper massa *servitut*.
- **Typfall 1:** Klart definierat vem som äger vägen.
Typfall 2 och 3: Anser inte att det är någon större skillnad i prövningen.
- Bara fördelar med full förfoganderätt som följer med äganderätten.
- **Fördelar:** Inga konflikter om skötsel uppstår (= ofta fördel för markägaren). Byggrätten kan öka för A om det finns dp med sådana bestämmelser.
Nackdelar: Vet ej.
- **Fördelar:** Klar avgränsning gällande gräns och underhållning.
Nackdelar: Belastande vill oftast ha *servitut* för då kan de nyttja.
- Tydligheten, ”värdena på rätt ställe”
- **Fördelar:** Äganderätt mer ”rent” minskar framtida problem.
Nackdelar: Höga inlösenvärden = kan bli stor andel väg i typfall 3.
- Ledningar: äganderätt => dyrt och värdeminskning totalt.
Fall 1: **Fördel:** Tydligt, går ej att ifrågasätta rätten. **Nackdel:** Som ovan värdeminskning för B som bör vara större än värdeökningen för A. Värdeminskning som risk för förlorade nuvarande eller framtida byggrätt.
Fall 2: **Fördel:** Tydligt, större värde för A än B. **Nackdel:** Bestämd gräns svårare att anpassa väg.
Fall 3: **Fördel:** Tydligt, större värde för A än B. **Nackdel:** Bestämd gräns, svårt att anpassa väg.
- Tydlighet och lätt att värdera.

- **Fördelar:** Ingen inskränkning av rådighet över egna fastigheten. Den som äger har ansvaret.
Nackdel: Fastighet A:s utformning om t.ex. väg läggs ovan A senare.
 - Mer tydligt vem som äger och råder över området.
 - Ledningarna är sällan samlade i **ett** område, äganderätt kan därför bli svårt för alla ledningar. Äganderätt till utfart blir helt enkelt klarare för markägarna än servitut.
 - **Fördel:** Tydlighet för fastighetsägaren.
 - Tydligt vad som ingår i fastigheten.
 - Äganderätt i stället för servitut, förebygger källa till konflikter i framtiden. Med servitut ökar risk för konflikter och missnöje hos ägaren av B p.g.a. äger mark som de inte får fritt förfoga över (och betalar fastighetsskatt för) och vem som ska underhålla vägen etc. I vissa fall känner vi oss tvingade att göra servitut pga. avstyckning ej möjlig annars p.g.a. uppfyller ej kraven på minsta fastighetsstorlek.
 - **Fördel:** Enklare att ha all beslutanderätt för infartsväg och ledningar utan att grannar kan invända.
Nackdel: Kan bli sämre markanvändning totalt sätt.
 - **Fördel:** Säkrast rätt till mark för väg + ledningar gemensam äganderätt, mindre risk för tvister.
Nackdel: Nackdel för B i byggrättshänseende (4,5 m + tomtgräns)
6. Vilka för- och nackdelar anser ni att det finns med servitut i respektive typfall?:
- Om utbyggnad vill göras av B så är det bättre med servitut då byggnaden ska ligga 4,5 meter från gräns.
 - Tveksamt om fastighetsbildningen blir bättre om skaftet regleras till fastighet A. T.ex. om den allmänna vägen dras om så att fastighet A får en annan utfart så är det lättare att upphäva servitut än att reglera bort skaftet (som A inte längre behöver).
 - Det beror på helt var ledningarna är förlagda. Går ej med äganderätt om ledningarna sneddar över grannfastigheten.
 - *Typfall 1, och 3:* Vid servitut får området endast användas för utfart/ledning. Vid äganderätt kan området komma att användas för tomt.
 - Vid servitut måste alltid någon slags hänsyn tas till tjänande fastigheten.
 - **Fördelar:** Enkel åtgärd. A och B kan ha gemensam utfart => ökar trafiksäkerheten, funkar även vid äganderätt i och för sig.
Nackdelar: Frågetecken kring skötsel kan uppkomma.
 - **Fördelar:** Klar avgränsning gällande gräns och underhållning.
Nackdelar: Belastande vill oftast ha servitut för då kan de nyttja.
 - Otydlighet kring ansvar
 - **Fördelar:** Påverkar byggrätten mindre. Mindre ”kostnader” i ersättning
Nackdel: Problem med vad rättigheten gäller/gränsdragning.
 - Ledningar: Äganderätt = dyrt och minskning totalt
Fall 1: Enklare att värdera, ta bort, anpassa i framtiden och större värde för B

än för A

Fall 2: Enklare att värdera, ta bort, anpassa i framtiden och större värde för A än för B

Fall 3: Enklare att värdera, ta bort, anpassa i framtiden och större värde för A än för B

- Kanske enklare
- **Fördelar:** Går att upphäva vid ändrade förhållanden. Påverkar inte fastighetsutformningen.
- **Nackdelar:** Frågor och ev. konflikt om vem gör vad kan uppstå. Kan upphöra vid vissa fastighetsbildningsåtgärder om det är avtalsservitut.
- Servitut kan vara bättre vid hänsyn till tomtstorlek i detaljplan.
- **Fördel** i fall B på något sätt har nytta av området, t.ex. ledningarna.
- **Nackdel:** Vi (Huddinge) ser många konflikter runt skaftvägarna med servitut. Husen kan hamna nära skaftvägarna (inte samma regler om avstånd till gräns).
- Kan vara oklart för en ny fastighetsägare.
- Äganderätt i stället för servitut, förebygger källa till konflikter i framtiden. Med servitut ökar risk för konflikter och missnöje hos ägaren av B p.g.a. äger marken som de inte får fritt förfoga över (och betalar fastighetsskatt för) och vem som ska underhålla vägen etc. I vissa fall känner vi oss tvingade att göra servitut p.g.a. avstyckning ej är möjlig annars p.g.a. uppfyller de ej kraven på minsta fastighetsstorlek.
- **Fördel:** Möjlighet till bättre markanvändning (GA är då ändå bättre).
- **Nackdel:** Alltid en risk för konflikter
- **Nackdel:** Att inte inrymma alla befogenheter i ett servitut, risk för otydlig förvaltning/skötsel, minsta tomtstorlek/avstyckningsbarhet.

7.

	GA	Mark-samfällighet	GA och marksamfällighet	Äganderätt (Äger halva vägen var och korsvisa servitut)	Servitut (Gemensamt servitut)	Annat sätt
Typfall 4	13 st.	1 st.	11 st.		1 st.	

8. Motiveringar till matrisen ovan:

- GA för att kunna reglera drift och underhåll på vägen t.ex. snöröjning med mera.
- GA för det finns ingen motiverad anledning att bilda en marksamfällighet om man kan bilda en GA.
- Allt som ägs gemensamt/nyttjas gemensamt bör vara GA i förvaltningspunkt. Vid nybildning av dessa fastigheter GA och marksamfällighet
- GA och marksamfällighet för det medför tydligast vad som gäller. Ingen äger någon del ensamt.

- GA och marksamfällighet för att det reglerar drift och underhåll bra + att man vet var gränsen är.
- GA för att förvaltning och ägande behöver lösas gemensamt.
- GA vid delägarförvaltning. GA och marksamfällighet bör övervägas vid för- eningsförvaltning.
- Om endast GA – problem kan uppstå med var gränsen går.
Marksamfällighet – reglerar inte vad som ska ingå i själva vägen. Endast kostnader kan regleras.
GA och marksamfällighet – Både ägandet och vägstandard regleras. Inga oklarheter. Äganderätt – Inga klara besked om hur vägen ska skötas, vem som ska betala för skötseln o.s.v.
Servitut – Enkel åtgärd, gemensamt servitut ökar trafiksäkerheten men frågor angående skötseln kan uppkomma.
Annat sätt – De två nedersta tomtarna har egna utfarter och de två översta varsitt skaft, är en lösning som kan fungera. Det skulle minska mycket admi- nistration.
- Om alla fyra fastigheterna använder utfarten behövs en mer ordnad under- hållning, att göra en samfällighet av marken under ökar kostnaden men ger inga direkta fördelar. GA förespråkas.
- I den bästa av världar GA och marksamfällighet, då är allt utrett från början. Men i praktiken mynnar det oftast ut i endast GA (i bästa fall...)
- GA för där finns det bra regler angående förvaltningen.
- 4 fastigheter perfekt för delägarförvaltning i GA, samt endast rättighetsupplå- telse, p.g.a. ”bättre” för fastigheterna om marken fortsättningsvis hör till denna.
Större areal => + värde, + byggrätt, + valfrihet och ev. förändring som kan krävas i framtiden.
- GA för att det känns bra.
- GA och marksamfällighet för det är gemensamt intresse för samtliga delä- gare.
- En som inte svarade alls skrev: ”dålig plan, undvik skaft och gör gator”.
- GA och marksamfällighet => Härigenom äger alla och ingen drabbas av ”rå- dighetsinskränkning”. Alla betalar skatt för oanvändbar fastighetsareal. Alla anlägger, driver och betalar.
- Beror på hur de fastigheter som är mot gatan löser sin utfart. Förmodligen använder de inte detta område – det blir då endast två fastigheter i GA:n och då skulle servitut vara ett bra alternativ.
- GA är den absolut bästa lösningen. Ser ingen anledning till att göra marksam- fällighet också.
- GA eller marksamfällighet... I första hand marksamfällighet för att tydliggöra att marken används till gemensamt ändamål. Om bara väg så räcker det med marksamfällighet om även ledningar så gör vi (Huddinge) en eller z ga. Men det blir lite kaka på kaka med både GA och marksamfällighet.

Skafffastigheter

- GA löser även skötselansvar/kostnadsansvar. Med GA + marksamfällighet undviker man risken för konflikter av typen ”Ni använder min mark”.
- Bästa lösningen.

Bilaga C

Sammanställning av enkätundersökning på Lantmäteriet, division fastighetsbildning, Göteborg i juni 2014

1.

	Äganderätt	Servitut	Annat sätt
Typfall 1	2 st.	6 st.	–
Typfall 2	1 st.	5 st.	–
Typfall 3	–	6 st.	–

2. Motiveringar till matrisen ovan:

- Det beror på omständigheterna. Om A styckas från B i typfall 1 och 2 så kanske kan skaft lämnas. Annars föredras servitut.
- Servitut påverkar inte framtida planläggning och att byggrätten påverkas ej.
- 2 av 3 tyckte att servitut är tillräckligt. 1 tyckte helst äganderätt för att det blir bättre förfoganderätt.
- Enligt yrkande i ansökan, svårt att neka. Skaft kan användas som parkering.
- Servitut om inte fastighetsägaren yrkar skaft. Alternativt få upp arealen p.g.a. ev. planbestämmelse.
- Man får fråga vad de vill. Mest naturliga är servitut. Typfall 2 känns mer naturligt att ha tomt ner till vägen. Man vill inte inskränka byggrätt på B i fall 1. Inte ge A ökad byggrätt i fall 3 i och med att tomten är väldigt liten.

3.

	Äganderätt	Servitut	Annat sätt
Typfall 1	–	6 st.	–
Typfall 2	1 st.	5 st.	–
Typfall 3	–	6 st.	–

4. Motiveringar till matrisen ovan:

- Om det inte är ett skaft, då gör vi ej rättighet. El gör vi (Lantmäteriet i Göteborg) ej rättigheter för.
- För Tele, fjärrvärme, gas etc. är ofta kommunen ledningshavare (ledningsrätt) => servitut. (Ledningsrätt i gatan och därefter servitut på B till A, där B är tjänande och A härskande)
- Servitut som sammanfaller med vägområde.
- Om man inte äger skaftet kan man använda marken ovanför till annat. Även avtalsservitut är möjligt.
- Givet med servitut.
- Man får fråga vad de vill. Mest naturliga är servitut. Typfall 2 känns mer naturligt att ha tomt ner till vägen. Man vill inte inskränka byggrätt på B i fall 1.

Skafffastigheter

Inte ge A ökad byggrätt i fall 3 i och med att tomten är väldigt liten. Alternativt i fall 1 och 3 att kommunen har ledningsrätt över B.

5. Vilka för- och nackdelar anser ni att det finns med äganderätt i respektive typfall?:
- **Fördel:** Större tomt, uppfylla planen.
Nackdel: Skaft ser märkligt ut. Staket?
 - **Fördel:** Mindre konflikt med grannen då man äger marken.
Nackdel: Arealen blir missvisande med skaft och att byggrätten minskas.
 - **Fördel:** Förfoganderätt.
Nackdel: Vid en framtida fastighetsbildning kan det bli mindre lämpligt med exempelvis avstyckning. Stamfastigheten blir då mindre.
 - **Fördel:** Byggrätt, komplementbyggnaders placering, parkering, beläggning av marken och att ägande kan ge mindre anledning till bråk.
 - Anläggningen äger du oavsett. Problemet kan vara att grannen är ett stolpskott som inte inser vikten av ett servitut. Fördel äganderätt är tydligheten och ev. markeringen.
 - **Fördel** för kommunen. **Nackdel** för den enskilda med längre egen ledning.
Fördel: Kan ge större byggrätt med ägande.
6. Vilka för- och nackdelar anser ni att det finns med äganderätt i respektive typfall?:
- **Fördel:** Bättre ”disponerad” mark.
Nackdel: Tolkningssvårigheter.
 - **Fördel:** Båda fastigheterna kan använda vägen.
Nackdel: Kan vara otydligt formulerade.
 - **Fördel:** Starkt rättsligt skydd och obegränsad i tiden.
Nackdel: Drift och underhåll är inte helt klarlagt.
 - Anläggningen äger du oavsett. Problemet kan vara att grannen är ett stolpskott som inte inser vikten av ett servitut. Fördel äganderätt är tydligheten och ev. markeringen.
 - **Fördel** för kommunen. **Nackdel** för den enskilda med längre egen ledning.
Fördel: Kan ge större byggrätt med ägande.

7.

	GA	Mark-samfällighet	GA och mark-samfällighet	Äganderätt (Äger halva vägen var och korsvisa servitut)	Servitut (Gemensamt servitut)	Annat sätt
Typfall 4	6 st.	1 eventuellt	1 (i andra hand)	Nej!	1 st.	

8. Motiveringar till matrisen ovan:

- Lämpligast, kostnadseffektivast, uppfyller basnivå och kravspecen.
- Tydligt och att byggrätten ej påverkas.

Skafffastigheter

- Flera fastigheter, bättre förvaltning och bättre regler om utförande samt drift och underhåll.
- Om endast 2, kan fungera med servitut eller marksamfällighet. AL bra för det.
- Flera fastigheter samverkar.
- GA är det enda vettiga, men vi vet att andra fall förekommer. Beror också på vad sakägarna vill. GA kostar mer att bilda.