



LUND UNIVERSITY

Servitut i lantmäteriförrättningar

Warnquist, Fredrik

2012

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Warnquist, F. (2012). *Servitut i lantmäteriförrättningar*. Abstract från Servitut. Seminarium 15 november 2012, Palaestra, Sverige.

Total number of authors:

1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00



LUNDS
UNIVERSITET

Servitut i lantmäteriförrättningar

Fredrik Warnquist

Officialservitut

- Officialservitut - Samlingsbegrepp för servitut bildande av myndighet enligt FBL, AL, MB, ExL, PBL mfl.
- Grunder för alla officialservitut finns i JB 14:1 (definitionen)
 - Ändamålsenlig markanvändning
 - I visst hänseende
 - Stadigvarande betydelse
 - Underhåll (ej drift)
- De vanligaste officialservituten är de som bildas vid en lantmäteriförrättning enligt FBL och AL, så kallade förrättningservitut eller lantmäteriservitut



Översikt

- Fastighetsreglering FBL
- Avstyckning och klyvning FBL
- Andelsservitut FBL
- Vägservitut AL
- Vägservitut för samfällighetsförening AL
- Utrymme för gemensamhetsanläggning
- Överföring av fastighetstillbehör
- Registrering i fastighetsregistret
- Fastighetsbildningens påverkan på servitut
- Fastighetsbestämning



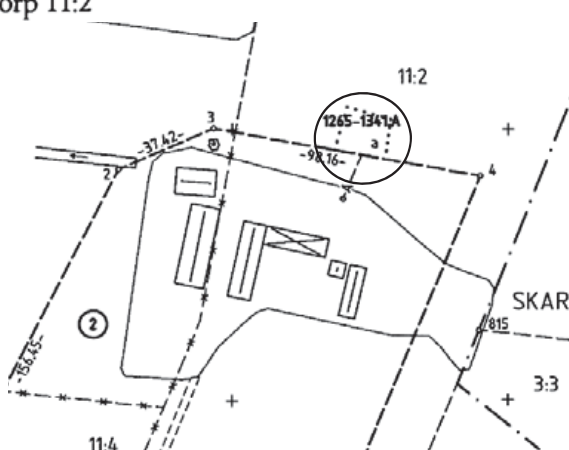
Fastighetsreglering FBL 5 och 7 kap

- De allmänna villkoren i FBL 3 kap gäller
 - Varaktigt lämpad för sitt ändamål FBL 3:1
 - Planer och bestämmelser FBL 3:2
- Dispositiva villkor i FBL 5 kap (båtnad, gradering mfl)
- Särskilda regler om servitut i FBL 7 kap
 - Väsentlig betydelse FBL 7:1
 - FBL 7:2
 - Ledningsrättslagen har företräde
 - AL har företräde vid fristående servitut för väg



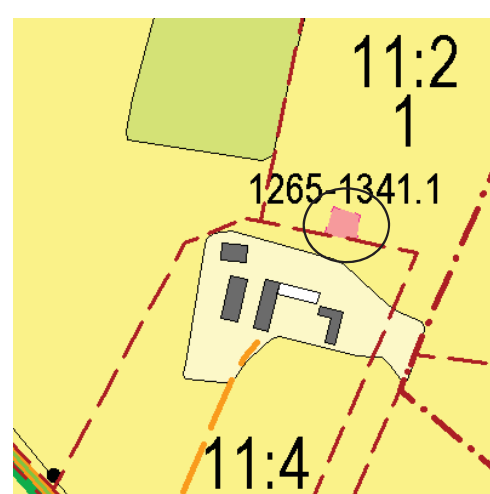
Fastighet	ILSTORP 11:2	EX 1
Fastighetsreglering	Avstår till Ilstorp 11:4	3 18377
Nytt servitut Ändamål	1265-1341.A Avlopp	
Till förmån för Belastar	→ Rätt att använda och underhålla befintlig infiltrationsanläggning inom område a. Ilstorp 11:4 Ilstorp 11:2	

• Utdrag ur förrättningsakt:
-beskrivning (ovan)
-karta (höger)



Rättigheter (17)		EX 1
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig		
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
Avlopp	Förmån	Officialservitut
	Övrig berörkrets, med rättsförhållande:	
	Förmån	
	Sjöbo Ilstorp 11:4	
	Last	
	Sjöbo Ilstorp 11:2	
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering	
→	Beskrivning: Rätt att använda och underhålla befintlig infiltrationsanläggning inom område a.	

• Utdrag ur fastighetsregister (ovan)
• Utdrag ur fastighetsregisterkartan (höger)



Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighets	EX 2
Utrymme	Förmån	Officialservitut	1286-1614.	
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:				
Förmån	Ystad Hagestad 44:27			
Last	Ystad Hagestad 44:33			
	→ Beskrivning Rätt att använda området x till två meters bredd i samband med underhållsarbeten			
	<ul style="list-style-type: none"> • Utdrag ur fastighetsregistret (ovan) • Utdrag ur förrättningsakt, beskrivning (nedan) 			
Nytt servitut	1286-1614.A			
Ändamål	<p>Utrymme</p> <p>Rätt att använda området x till två meters bredd i samband med målnings- och underhållsarbeten av byggnader belägna inom den härskande fastigheten. Arbetena skall utföras med största skyndsamhet.</p> <p>I servitutsrätten ingår rätt att inom det upplåtna området x resa stegar och byggnadsställningar som gör det möjligt att utöva servitutet för avsett ändamål.</p> <p>Den tjänande fastighetens ägare äger rätt att inom det upplåtna utrymmet plantera buskar och annan växtlighet, men att deras placering inte får försvåra områdets tillgänglighet i samband med servitutets utövande. Befintliga buskar och annan växtlighet som redan finns inom området x skall borttagas om deras förekomst försvårar områdets tillgänglighet för servitutshavaren.</p> <p>Servitutsområdet får ej användas som upplag och det får ej heller inom servitutsområdet uppföras byggnad eller annan anordning som försvårar områdets tillgänglighet för servitutshavaren. Vid utnyttjande av servitutsrätten skall servitutshavaren förfara så att största försiktighet vidtas så att inte skada uppstår på marken eller på</p>			
				växtlighet. Innan målnings- och underhållsarbeten påbörjas skall servitutshavaren underrätta ägaren till den tjänande fastigheten om arbetenas art samt om tidpunkten när arbetena skall utföras. När målnings- och underhållsarbeten slutförts skall servitutshavaren i görligaste mån återställa området i det skick det hade innan arbetena påbörjades. Eventuella skador på mark och växtlighet i samband med servitutets utövande skall regleras av servitutshavaren på dennes bekostnad.
				Tillträde från den härskande fastigheten till det upplåtna servitutsområdet inom den tjänande fastigheten får ske mellan punkterna a-6 i aktuell gräns.
				Servitutshavaren äger ej rätt att använda servitutsområdet för fordonstrafik.
		Till förmån för Belastar		Hagestad 44:27 (härskande fastighet) Hagestad 44:33 (tjänande fastighet)

Avstyckning och klyvning

- Mellan stam och lott vid avstyckning samt mellan lotterna vid klyvning kan det nybildas servitut
- De särskilda reglerna om servitut i FBL 7 kap 1-2 & 14 § § gäller även vid avstyckning FBL 10:5 och klyvning FBL 11:6
- Servitut berörande en annan fastighet kan bara bildas genom fastighetsreglering, avstyckning/klyvning och fastighetsreglering kan dock handläggas i samma förrättning FBL 2:2



Avstyckning EX 3

Erhåller från Lindby 2:30

Nytt servitut **1264-958.A**

Ändamål **VÄG**

→ Rätt att använda vägen a från styckningslottens gräns och västerut för utfart till allmän väg.

Till förmån för Lindby 2:31

Belastar Lindby 2:30

- Utdrag ur förrättningsakt: beskrivning (ovan) & karta (nedan)

Rättigheter (17) EX 3

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Väg	Förmån	Officialservitut	2007-01-11	1264-958.1
	Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
	Förmån			
	Skurup Lindby 2:31			
	Last			
	Skurup Lindby 2:30			

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att använda vägen A från styckningslottens gräns och västerut för utfart till allmän väg.

- Utdrag ur fastighetsregister (ovan)
- Utdrag ur fastighetsregisterkartan (nedan)

Andelsservitut FBL 10:5 2 st

- Servitut för väg i stammens andel i samfällighet, dvs ett undantag från regeln i JB 7:9
- Tryggar rätten till väg men utökar inte sakägarkretsen, se dock NJA 1985 s. 429
- Bara vid avstyckning och bara om det inte finns annat bättre sätt (vilket det sällan gör)
- Lantmäterimyndigheterna är restriktiva till att nybilda, lämnar vägfrågan hellre oreglerad (för en framtida ga)
- Alldeles för ofta är de inte giltiga:
 - Ogiltiga redan från början
 - Upphävts omedvetet vid fastighetsreglering



AL 49 och 50 § § Vägsservitut

- AL 49 § Servitut för väg
 - Bygga ny eller använda befintlig väg
 - Väsentlig betydelse för härskande fastighet, ej synnerligt men för tjänande fastighet
 - Särskilda skäl lämpligare än ga
 - Härskande kan även vara byggnad på ofri grund, naturreservat mfl AL 2 §
 - Villkoren för upplåtelse är dispositiva AL 53 § , även AL 8-11 § § ska prövas
- AL 50 § Tillfälligt behov av att använda befintlig väg



AL 50 a § Vägsservitut för SFF på en ga

- Servitut för en samfällighetsförening (SFF) som förvaltar en gemensamhetsanläggning (ga) för väg på en annan ga för väg
- Säkra vägrättighet kollektivt på kortare vägsträckor, istället för att alla delägare i en ga ansluts till den andra ga:n
- Infördes 1998, idag finns det ca 200 st servitut

- Läs mer i Erik Jönsson & Saif Saleh examensarbete 12/5250 *Vägsservitut för samfällighetsföreningar*



AL 12 § Utrymme för ga

- På en fastighet eller samfällighet som belastas av en gemensamhetsanläggning (ga), men som inte är delägare, registreras ett servitut för att åskådliggöra belastningen

Rättigheter ⁽¹⁷⁾

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
Utrymme	Last	Officialservitut	0180-A207/1982.1
	Övrig berömkrets, med rättsförhållande:		
	Förmån		
	Stockholm Bränneriet ga:1		
	Last		
	Stockholm Bränneriet 6		
	Stockholm Reimersholme 1:1		



Överföring av fastighetstillbehör FBL 7:14

- Möjliggör att inte bara rätten att använda ex en brunn utan att också äganderättsligt överföra brunnen till härksande fastighet
- Rättsligt överföra byggnader eller andra anläggningar (ej byggnadstillbehör) från den fastighet de tillhör, till en annan fastighet utan att fysiskt flytta på dem
- Kräver lantmäteriservitut
- Rättsverkan mot tredje man när förrättningen registreras i fastighetsregistret JB 2:7 2 p
- Registreras som en anmärkning under servitutet i fastighetsregistret

Lunds universitet / Fastighetsvetenskap / Servitut / 15 november 2012



Rättigheter (17)				EX 4
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Byggnad terrass	Last	Officialservitut	2007-12-04	1286-1768.22
	Övrig berörkrets, med rättsförhållande: Förmån Ystad Spiltan 11 Last Ystad Spiltan 12			
	Bildningsåtgärd: Avstyckning			
	Periodanmärkning: Fastighetstillbehör			
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya överbyggnad och terrass med tillhörande anordningar.			
	Nytt servitut	1286-1768.F		
	Ändamål	Byggnad terrass Rätt att behålla, underhålla och förnya överbyggnad och terrass med tillhörande anordningar.		
	Anm	FASTIGHETSTILLBEHÖR* (SE SIST I DENNA BESKRIVNING)		
	Till förmån för	Spiltan 11		
	Belastar	Spiltan 12		
	*FASTIGHETSTILLBEHÖR			
	Överföring av Fastighetstillbehör			
	Befintliga terrasser och/eller byggnader med tillhörande anordningar enligt servitutsupplåtelser 1286-1768.B till 1286-1768.AP överförs från respektive belastad fastighet/samfällighet till respektive förmånsfastighet. För respektive servitut, se under respektive fastighet/samfällighet. Se även aktbilaga SK1-SK10.			

- Utdrag ur fastighetsregistret (ovan)
- Utdrag ur förrättningsakt, beskrivning (höger)

Registrering i fastighetsregistret

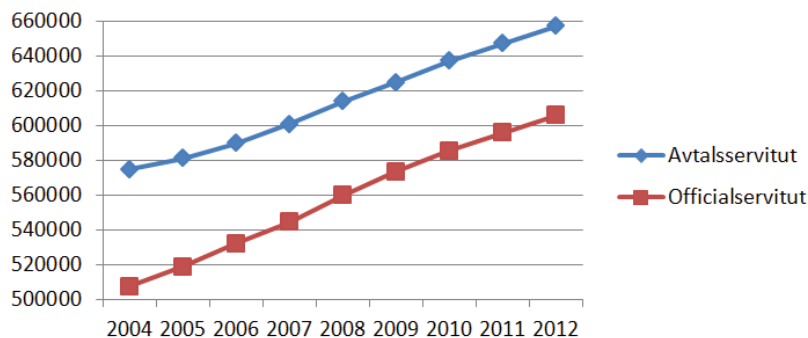
- Lantmätariservitut registreras i fastighetsregistret och fastighetsregisterkartan
- Fastighetsregistret är ofullständigt när det gäller lantmätariservitut tillskapade före 1972.
- En systematisk lantmätariservitutsutredning för hela Sverige beräknas kosta 407 miljoner kronor och ta i anspråk 385 årsarbetskrafter.
- Registreringen har ingen inverkan på lantmätariservitutets giltighet (jmf. Kammarätten i Sthlm Mål nr 986-09)

Lunds universitet / Fastighetsvetenskap / Servitut / 15 november 2012



Antal registrerade servitut i fastighetsregistret, halvårsstatistik

- Mellan 2004 och 2012 ökade avtalservituten med 14 % och officialservituten med 19 %.
(Ledningsrätterna ökade med 40 % under samma period)



Lunds universitet / Fastighetsvetenskap / Servitut / 15 november 2012



Fastighetsbildningens påverkan på servitut och nyttjanderätter I

Servitut härskande fastighet

- Beslut: FBL 7:12, 10:4, 11:5.
 - (Vara kvar (ligger kvar hos avstående/stam))
 - Flytta över (flyttas över till mottagande/lott)
 - Dela (rättigheten blir gemensam) Delägarförvaltning enligt SFL 1 § 3 p. Belastningen får inte öka för tjänande JB 14:11, se NJA 1982 s. 69
- FBL 2:5 Vart hör servitutet, tolkningsregel om inget har bestämts i förrättningen. Rättigheten följer marken.



Fastighetsbildningens påverkan på servitut och nyttjanderätter II

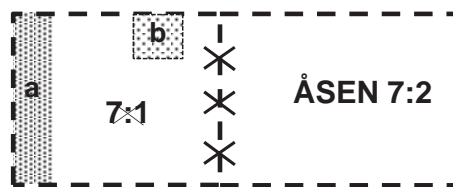
Servitut och nyttjanderätter tjänande fastighet

- Avstyckning/klyvning, belastar båda JB 7:27
- Vid fastighetsreglering upphör rättigheten JB 7:29 2 st
 - Normalt förordnas rättigheten att fortsätta gälla enligt FBL 5:33a/7:13
 - Fastighetsägare är vid skadeståndsansvar skyldig att uppge oinskrivna rättighetshavare FBL 4:11
- Officialservitut och ledningsrätter överlever alltid (undantaget andelsservitut FBL 10:5 2st)
- OBS! Olokaliserade servitut gäller inte vidare mark som avstås men flyter ut i mark som tillförs JB 7:29 1 st



Exempel fastighetsreglering

- Fastigheten Åsen 7:1 ska överföras i sin helhet (utplånas) till Åsen 7:2 genom fastighetsreglering.
- Åsen 7:1 belastas av ett lantmäteriservitut för väg (a), samt ett avtalsservitut för avlopp (b).
- Lantmäteriservitutet fortsätter automatiskt att gälla i Åsen 7:2
- Avtalsservitutet upphör att gälla
 - Alt 1 Rättigheten förordnas att fortsätta gälla i Åsen 7:2
 - Alt 2 Ersättning till härskande fastighet



Fastighetsbestämning

- FBL 14:1 Klargöra huruvida ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, både officialservitut och avtalsservitut
- FBL 14:1 a Avtalsservitut kan inte fastighetsbestämmas som fristående åtgärd. Istället fastställsetalan hos Tingsrätt. Om det är av betydelse för annan förrättningsåtgärd kan avtalsservitut fastighetsbestämmas
- FBL 14:3 LM utreder och informerar
- FBL 14:10 Förrättningskostnader, fördelning främst efter nyttan

