



LUND UNIVERSITY

Lömska andelsservitut

Warnquist, Fredrik

Published in:
ASPECT

2010

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2010). Lömska andelsservitut. *ASPECT*, 9.

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

Lömska andelsservitut

De så kallade andelsservituten är lömska, framförallt för den som lever i tron att de som andra officialservitut alltid gäller. Andelsservitut är nämligen allt för ofta ogiltiga. Det kan bero på att de var ogiltiga redan när de bildades eller att de omedvetet har upphävts genom fastighetsreglering. Eftersom kunskapen kring andelsservituten ofta är dålig, kan fastighetsägare lida stor skada.

**Av: Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH,
ledamot av ASPECTs kommitté Juridik för samhällsbyggnad**

Andelsservitut bildas enligt FBL 10:5 2 stycket och innebär att en styckningslott får servitut i stamfastighetens andel i en marksamfällighet (samfällighet) för väg. Att servitutet upplåts i andelen i samfälligheten är unikt och är ett undantag från regeln i JB 7:9 som hindrar upplåtelse av bl.a. servitut i andelar i samfälligheter. Det är inget konstigt i att servitut upplåts i samfälligheter (den samfällda marken) men då är samtliga deltagande fastigheter tjänande i servitutsförhållandet. För andelsservituten däremot är det bara stamfastigheten som är tjänande fastighet, trots att det är i samfälligheten som servitutet fysiskt nyttjas. Andelsservituten får enbart avse ändamålet väg och samfällighetens nuvarande användning måste vara väg. Samfällighetens ursprungliga ändamål kan däremot vara något annat. Möjligheten att bilda andelsservitut ska enligt Lantmäteriet användas restriktivt.

Villkor

Andelsservitut får inte bildas om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt. En bedömning måste göras om det istället är bättre att fördela andelar i samfälligheten, bilda gemensamhetsanläggning eller upplåta servitut i samfälligheten. Syftet med införandet av andelsservitut i FBL var att undvika uppsplittring av andelstal på en stor mängd fastigheter av vilka flertalet skulle ha en ytterst liten andel. Att fördela andelstalen i samfälligheten blir därför inte aktuellt. Alternativen att bilda gemensamhetsanläggning och bilda servitut i den samfällda marken skulle markant utöka förrättningens omfattning med många nya sakägare (vilket man gärna vill undvika). Slutsatsen blir att andelsservitut kan bildas i de allra flesta fall där det blir aktuellt.

Den stora fördelen med att bilda andelsservitut är att sakägarkretsen inte utökas i förrättningen. Dvs det är ett snabbt och enkelt sätt att rättsligt trygga tillgång till väg. I rättsfallet NJA 1985 s. 429 ansåg dock Högsta domstolen att ägaren till en intilliggande fastighet var sakägare då del av denne fastighetsägarers bostadsbyggnad låg på den samfällda vägen.

Tre grundförutsättningar

För att ett andelsservitut ska kunna bildas krävs att följande förutsättningar är uppfyllda.

1. Bildandet skall ske mellan styckningsdelarna vid avstyckning
2. Vägen skall vara en samfällighet
3. Stamfastigheten har andel i samfälligheten

Den första förutsättningen är normalt lättutredd men den andra och tredje förutsättningen kan innebära oklarheter. Är vägen verkligen utlagd som en samfällighet eller har den bara behandlats som om den vore samfälld? Äldre förrättningshandlingar kan vara otydliga i detta hänseende och det kan behövas fastighetsbestämning för att få klarhet. Ett servitut som bildas främst för att det är snabbt och enkelt lockar knappast till omfattade arkivutredningar och fastighetsbestämning. Dessutom kan tolkningen av samfälligheternas läge innebära klurigheter. Den tredje förutsättningen är fundamental, men att det kan vara svårt att med hjälp av äldre akter utreda huruvida stamfastigheten har andel i en samfällighet. Svårigheter kan också förmedlas av att det tidigare skett omfattande fastighetsregleringar där andelstal i samfälligheter överförts mellan fastigheter.

Fastighetsreglering

Trots att det föreligger rätt förutsättningar för att andelsservitut har bildats, fortsätter andelsservituten att vara luriga. Andelsservituten upphör nämligen att gälla om hela stamfastigheten överförs till en annan fastighet eller om stamfastighetens andel i samfälligheten överförs till en annan fastighet. Detta är av stor vikt då många fastigheter utplånas genom fastighetsreglering på grund av de stämpelskattmässiga fördelar som fastighetsreglering ger. Till skillnad från avtalservitut, som också upphör genom fastighetsreglering (marköverföring), kan inte andelsservituten förordnas att fortsätta att gälla. Det går heller inte att bilda ett nytt andelsservitut då andelsservitut bara kan bildas vid avstyckning. Om det vid en fastighetsreglering

innebär att ett andelsservitut upphör, har härskande fastighet rätt till ersättning för det förlorade servitutet enligt FBL 5:12. Det är den som ansökt om fastighetsregleringen av tjänande fastighet som ska betala ersättningen för det förlorade servitutet alternativt betala förrättningskostnader och ersättning för att en ny rättighet ska bildas. Om ett andelsservitut upphävs i en förrättning utan att härskande fastighet är sakägare, så aktualiseras det extraordinära rättsmedlet domvilla. Domvilla river i så fall upp hela förrättningen.

Andelsservitut är olokaliserade servitut. Om samfälligheten överförs till tjänande fastighet blir andelsservitut istället lokaliserade, dvs skyddade likt vanliga officialrättigheter. Om samfälligheten däremot överförs till någon annan fastighet så upphör andelsservitutet att gälla. Avstyckning, klyvning och sammanläggning är ofarligt för andelsservitut.

Exempel Rud 12:2

Exemplet bygger på ett verkligt fall där det framstod som om det bildades ett andelsservitut, men så var troligen inte fallet. För det första är det osäkert om stamfastigheten har andel i samfälligheten och för det andra är det osäkert om vägen alls är samfälld. I registerkartan (se bild 1) framstår det som om en samfälld väg ansluter till fastigheten Rud 12:2 söderifrån. Samfälligheten är oregistrerad och en arkivutredning visar otvetydigt att vägen är samfälld upp till norra gränsen på Rud S:1. Det är oklart om fortsättningen fram till Rud 12:2 (det inringade området) är samfälld. Fastigheten Rud 12:2 (och andelsservitutet) bildades genom en sammanläggning mellan en tidigare avstyckad fastighet och en styckningslott (se bild 2). Den tidigare avstyckade fastigheten hade inga andelar i samfälligheter och hade ingen formell utfartsrätt. Stamfastigheten till den i sammanslagningen ingående styckningslottens hade mantal men om stamfastigheten hade del i den berörda samfälligheten kräver mer omfattande utredning. Rud 12:2 har idag sin utfart åt nordväst men den är inte rättsligt tryggad.

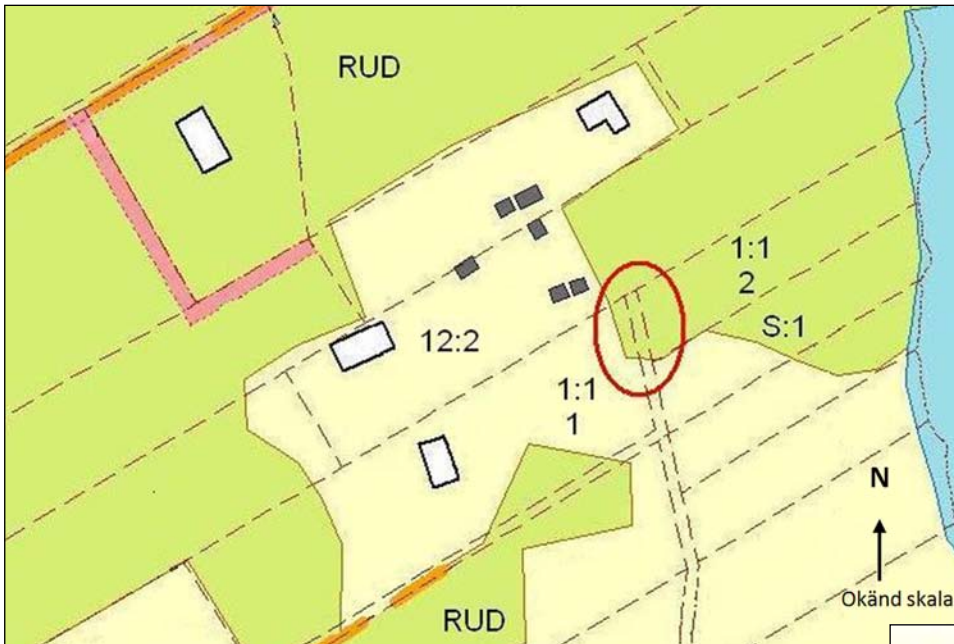


Bild 1, omarbetat utdrag ur registerkarta.

Exemplet visar på problemen med att det i förrättningsakten framstår som om det bildats ett servitut trots att det är oklart om det verkligen faktiskt bildades ett andelsservitut.

Exempel ogiltigt andelsservitut

Nästa exempel (se bild 3) återger ett uppenbart ogiltigt andelsservitut. Stamfastigheten hade ingen andel i samfälligheten då stamfastigheten i sin tur var en styckningslott helt utan andelar i någon samfällighet. Trots det uppenbara och lättutredda förhållandet förefaller det framgå av förrättningsakten att det bildats ett andelsservitut, vilket det alltså inte gjorde. Servitutstextens första del avser ett "vanligt" servitut till förmån för lotten och som belastar stamfastighetens mark. Den andra delen av servitutstexten avser andelsservitutet, "... och dess fortsättning till allmän väg..." avser en samfälld väg.

Examensarbete

I examensarbetet med titeln Andelsservitut – Ett hållbart fastighetsbildningsinstrument?, Linus Johnsson 2007, genomfördes en enkät bland förrättningslantmätare. Bland svaren går det bl.a. att läsa att andelsservitut blivit felaktigt hanterade i ett stort antal äldre och nyare förrättningar och att andelsservitutens speciella egenskaper troligen är obekanta och svårförståeliga för egentligen alla registeranvändare utom de riktigt initierade. Det konstateras även att det råder en stor restriktivitet gällande nybildande av andelsservitut, undantaget Gotland. En av examensarbetets slutsatser är att ett andelsservitut endast är marginellt bättre än ett konstaterade att fysisk tillgång till väg finns. Jag är beredd att både hålla med Linus i sin slutsats och Lantmäteriet i sin restriktivitet, när kunskapen om andelsservitut i allmänhet är dålig.

Jag anser att kunskapen om andelsservitut måste bli mycket bättre. Kunskapen behövs framförallt för att de befintliga andelsservituten inte ska misstolkas eller upphävas av misstag.

Artikeln i sin helhet www.lantm.lth.se/kontakt/personal/fredrik_warnquist/

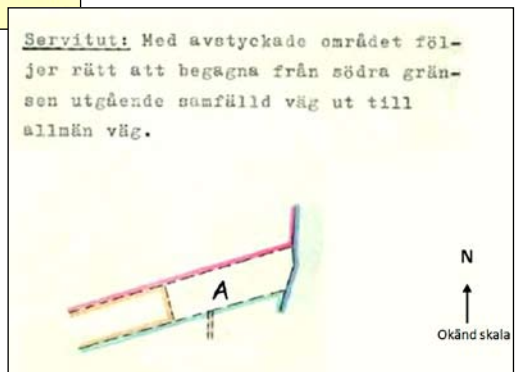


Bild 2, utdrag ur förrättningsakt, andelsservitutstext och karta.

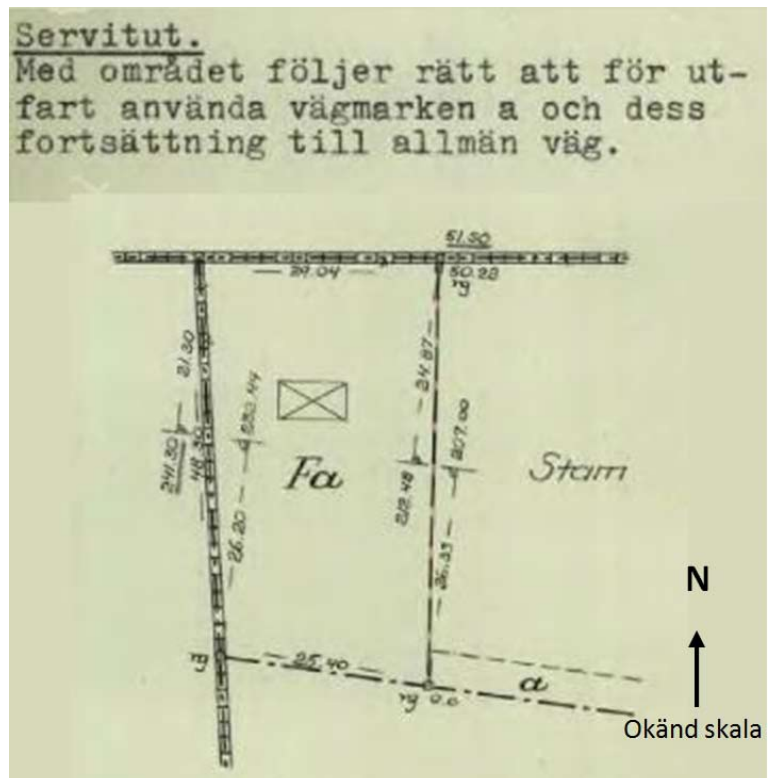


Bild 3, utdrag ur förrättningsakt, servitutstext och karta.