

Andelsservitut

—

Ett hållbart fastighetsbildningsinstrument?

Linus Johnson

Handledare Kristofer Törngård

Fastighetsvetenskap
Lunds tekniska Högskola
Lunds Universitet

Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISRN LUTVD6/TVLM 07/5149 SE

Linus Johnson

Andelsservitut –

Ett hållbart fastighetsbildningsinstrument?

Förord

Detta examensarbete är författat under hösten 2006, vid Fastighetsvetenskap, Lunds Universitet. Arbetet är den avslutande delen av civilingenjörsutbildningen i lantmäteri och omfattar 20 högskolepoäng.

Idén till arbetet uppkom vid en föreläsning given av fastighetsrådet Torsten Sojdelius. Han sa att andelsservitut var ett vanligt förekommande fenomen som ibland var inslag i rättstvister. Detta fick mig intresserad av ämnet och jag funderade framförallt över varför det finns ett undantag från förbudet mot andelsupplåtelser i 7 kap. 9 § JB.

Jag vill rikta ett tack till min handledare Kristofer Törngård som hjälpt till då min sakkunskap varit otillräcklig. Vidare är jag tacksam för de svar jag fått på den enkät som sänts ut till samtliga 21 statliga lantmäterimyndigheter. De svarande har i viss utsträckning generöst delat med sig av sin kunskap och sina åsikter.

Ett speciellt ord har förrättningslantmätare Sivert Jansson i Västmanland gjort sig förtjänt av. Han har visat ett extra varmt intresse för detta ämne och bidragit med faktaunderlag som gjort det enklare för mig att tolka andra enkätsvar.

Lund i december 2006

Linus Johnson

Abstract

The purpose of this study is to find out if servitude in a part (a so called *andelsservitut*) of a parcels right to joint property is a sustainable solution for securing the parcel formal right of an exit road. The evolvement of joint property and servitudes in Sweden is initially presented. This shows a tradition of landtrading and usage of commonage in Sweden. Servitudes are however a more recent product and has only a history of one hundred year in Swedish law. The *andelsservitut* is often causing trouble for the land survey authority when investigating parcels and their formal rights, which often leads to time consuming and an uneconomic work. There are today several alternative methods that give parcels a formal right to exit road which could be used instead of *andelsservitut*. In consideration of the expensiveness of *andelsservitut*, it's low security level and the increased demands for higher security in the land register, *andelsservitut* has in this study been evaluated as a post-modern solution. Other methods should instead be used and *andelsservitut* should be removed from Swedish law.

Sammanfattning

Detta arbete syftar till att reda ut huruvida andelsservitut är ett hållbart fastighetsbildningsinstrument.

Det finns en lång historia där markområden nyttjats gemensamt. Dessa samfällda markområden, s.k. allmänningar eller samfälligheter, har tillkommit vid ett av de flera skiften som genomförts. Det finns således en stor erfarenhet av delägarskap och ändrade ägoförhållanden i landet. All information kring fastigheter har samlats i fastighetsregistret. Den ansvariga myndigheten Lantmäteriet verkar numera för att registrets transparens skall förbättras.

För att säkerställa en fastighets behov som inte kan erhållas inom dess egna territorium kan ett servitut upplåtas i en annan fastighet. Det kan exempelvis handla om ett utfartsservitut över en grannfastighet. Servitutsupplåtelser är generellt inte tillåtna i samfälligheter eller i de deläggande fastigheters andelar av samfälligheten. Vid avstyckning av en fastighet med andel i samfällid vägmark finns det emellertid ett undantag från förbudet mot andelsupplåtelser, 10 kap. 5 § 2 st. FBL. Upplåtelsen benämns andelsservitut och innebär att styckningslotten får ett servitut i stamfastighetens andel av den samfällida vägmarken. Andelsservitut är en s.k. olokaliserad rättighet som upphör att gälla då stamfastigheten på något sätt förlorar sin andel i samfälligheten.

Vid fastighetsbildning skall de rättigheter som krävs för fastighetens ändamålsenliga användning bildas, särskild hänsyn skall tas till fastighetens rätt till utfartsväg. Andelsservitut är bara ett av flera alternativ och skall egentligen bara användas då ingen annan lämplig lösning finns.

Inrättande av gemensamhetsanläggning, inrättande i en befintlig gemensamhetsanläggning, fördelning av stamfastighetens andel i samfällid mark, servitut i samfälligheten, rättighet enligt anläggningslagen, konstaterande att utfart över allmänt befaren väg föreligger samt ytterligare några mindre vanliga lösningar är de alternativa lösningar som finns att tillgripa.

Användningen av andelsservitut har de senaste åren minskat. Men fortfarande finns det några tillfällen där förrättningslantmätare använder instrumentet trots att en majoritet av dem anser att andelsservitut inte är ett hållbart fastighetsbildningsinstrument. Det är framförallt i två fall andelsservitut kommer till användning, i små samfälligheter där delägarna är överens kring vägens förvaltning samt i fall där en gemensamhetsanläggning finns men andelstalen är föråldrade. I både dessa fall har alternativen bedömts ge en minst lika bra säkerhet som ett andelsservitut.

Motargumenten grundar sig framförallt i den kostnadsökning de alternativa lösningarna medför, en solidare lösning ger emellertid en större säkerhet. Andelsservitut bidrar vidare till ökade utredningskostnader vid framtida förrättningar och besudlar fastighetsregistret.

Andelsservitut har genom en avvägning mellan de fördelar och nackdelar det medför inte bedömts vara ett hållbart fastighetsbildningsinstrument.

Förkortningar

AL	Anläggningslagen
EVL	Lagen om enskilda vägar
FBL	Fastighetsbildningslagen
FörvL	Förvaltningslagen
IF	Inteckningsförordningen
JB	Jordabalken
JDL	Lag 18/6 1926 om delning av jord å landet
LGA	Lagen om gemensamma anläggningar
ServL	Lag 14/6 1907 om servitut
SFL	Lag om förvaltning av samfälligheter
SägL	Lag om samäganderätt
FBM	Fastighetsbildningsmyndigheten
LBU	Landsbygdsutveckling
Prop.	Proposition

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	17
1.1 BAKGRUND	17
1.2 FRÅGESTÄLLNING	17
1.3 SYFTE	17
1.4 METOD, MATERIAL OCH DISPOSITION	17
1.5 AVGRÄNSNINGAR	18
2. INTRODUKTION	21
2.1 SERVITUT	21
2.2 SAMFÄLLIGHETER	23
3. ANDELSSERVITUT	27
3.1 INNEBÖRD	27
3.2 ANVÄNDNING	29
3.3 EFFEKTER	30
4. BEFINTLIGA ALTERNATIV OCH DESS EFFEKTER	33
4.1 BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING	33
4.1.1 INNEBÖRD	33
4.1.2 EFFEKTER	33
4.2 ANSLUTNING TILL BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING	34
4.2.1 INNEBÖRD	34
4.2.2 EFFEKTER	34
4.3 FÖRDELNING AV STAMFASTIGHETENS ANDEL I SAMFÄLLD MARK	35
4.3.1 INNEBÖRD	35
4.3.2 EFFEKTER	35
4.4 SERVITUT I SAMFÄLLIGHET	35
4.4.1 INNEBÖRD	35
4.4.2 EFFEKTER	36
4.5 RÄTTIGHET ENLIGT ANLÄGGNINGSLAGEN	37
4.5.1 INNEBÖRD	37
4.5.2 EFFEKTER	37
4.6 ÖVRIGA LÖSNINGAR	37
4.6.1 DEL I ANNAN FASTIGHETS ANDEL I SAMFÄLLD MARK	37
4.6.2 AVSTYCKNING AV STAMFASTIGHETENS ANDEL I SAMFÄLLIGHETEN	38
4.7 KONSTATERANDE ATT UTFART ÖVER ALLMÄNT BEFAREN VÄG FÖRELIGGER	38
4.7.1 INNEBÖRD	38
4.7.2 EFFEKTER	38
5. UNDERSÖKNING	41
5.1 FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARNAS ÅSIKTER	41
5.2 SAKÄGARNAS GENERELLA ÅSIKTER	42

6. ANALYS	45
6.1 IDENTIFIERING AV ARGUMENT	45
6.1.1 RÄTTSLIGA	45
6.1.2 HISTORISKA	45
6.1.3 EKONOMISKA OCH PRAKTISKA	45
6.2 ANALYS AV ARGUMENT	46
6.2.1 OSÄKERHETEN	46
6.2.2 RESTRIKTIVITETEN	47
6.2.3 FASTIGHETS RÄTTENS TRANSPARENS	47
6.2.4 RÄTTSSÄKERHETEN	48
6.2.5 FASTIGHETSREGISTRETS TRANSPARENS	48
6.2.6 ALTERNATIVEN	49
7. RESULTAT	51
7.1 SLUTSATS	51
7.2. SLUTKOMMENTARER	51
8. KÄLLFÖRTECKNING	53

Bilagor

Bilaga 1 Enkät

Bilaga 2 Avsnitt 10.5.2 ur Handbok FBL

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Lantmäteriets huvuduppgift är att verka för en ändamålsenlig fastighetsindelning och ansvara för en effektiv försörjning med grundläggande landskaps- och fastighetsinformation. Utöver detta tillkommer arbete med utveckling, ortnamn och geodetiska data.¹

Vid Lantmäteriets tillämpning av fastighetsbildningsåtgärden avstyckning från en fastighet med andel i samfällad mark som idag används till vägändamål, finns möjlighet att ge styckningsloten ett speciellt, s.k. andelsservitut i stamfastighetens andel av samfälligheten, 10 kap. 5 § 2 st. FBL.

Detta är ett undantag från det generella förbud som i övrigt råder för denna typ av andelsupplåtelser i 7 kap. 9 § JB. Förfarandet beskrivs i Lantmäteriets handbok FBL, avsnitt 10.5.2.

I förarbetet till FBL argumenterades det både för att helt slopa denna upplåtelseform, men även för att andelsupplåtelser skulle kunna bildas för fler ändamål än väg.²

Under lång tid har Lantmäteriet byggt upp det nationella fastighetsregistret med uppgifter om bl.a. fastigheters benämning, läge, storlek och rättigheter. Registret har digitaliserats och har idag ett brett användningsområde där många av samhällets aktörer söker information. Detta arbete har tagit lång tid men är nu färdigställt. Registret skall nu förvaltas och förbättras, dvs. kvalitén på informationen skall förbättras. Lite högtidligt kan det kanske sägas att ett paradigmskifte skett.³

Som ett led i förbättringsarbetet infördes under 2004 bl.a. nya regler i FBL som förenklar för FBM när onyttiga servitut skall tas bort⁴.

1.2 Frågeställning

Är andelsservitut i ett långsiktigt perspektiv en hållbar upplåtelseform för att tillgodose behovet av utfartsväg hos fastigheter som bildas genom avstyckning?

1.3 Syfte

Studiens syfte är att redogöra för andelsservituten och framförallt huruvida de är hållbara i ett längre perspektiv. Vidare skall befintliga alternativa lösningar och eventuellt andra möjliga lösningssätt presenteras.

1.4 Metod, material och disposition

Genom att studera uppkomsten av servitut och samfällda markområden fås en god bild av hur systemet är uppbyggt, varför det blivit så och hur det är tänkt att fungera. Det inledande kapitlet syftar till att ge en uppfattning om hur och i vilken miljö andelsservitutet växt fram. Informationen bygger på en litteraturstudie där en rad källor kring de historiska aspekterna anlitas.

¹ Lantmäteriet

² prop. 1968:128

³ Lantmäteriets rapport *Lantmäteriets informationsutveckling*

⁴ Skr. 2005/06:49 avsnitt 2.1

Den skrivna litteraturen i ämnet servitut är omfattande men ger endast upplysningsvis sken av den speciella formen andelsservitut. För att ta reda på vilka effekter andelsservituten medför och vilken acceptans fenomenet har hos förrättningslantmätare, sändes därför en enkät kring användningen av, och åsikterna beträffande andelsservitut ut till landets samtliga 21 statliga lantmäterimyndigheter. Denna gav ett bra gensvar (18 myndigheter svarade) och resultaten från denna presenteras under kapitel 3, *Andelsservitut* samt i kapitel 5, *Undersökning*. Enkäten gav även svar kring användningen av de befintliga alternativen vilka redovisas i kapitel 4, *Befintliga alternativ och dess effekter*.

Utifrån den databas som därefter erhöles samt med hjälp av visst material från bl.a. Sten Hillerts analys av servitutsbegreppet i sin avhandling *Förmån och Last* från 1960 där andelsservitut behandlas, har slutsatser om hållbarheten i användningen av andelsservitutet som fastighetsbildningsinstrument kunnat dras. Dessa presenteras i kapitel 6, *Analys*, därefter följer slutsatsen samt några kommentarer kring denna i kapitel 7, *Resultat*.

Uppgifterna som förrättningslantmäterna (även några länslantmätare) lämnat genom enkäten (och vid svar i vissa följdfrågor) har i vissa fall framtagits enskilt, dvs. uppgifterna kommer från en enskild person, men också i gruppform då ett flertal förrättningslantmätare diskuterat fram svar. Båda formerna bedöms ge en någorlunda säker och verklighetstrogen bild av hur andelsservitut bedöms och används hos landets lantmäterimyndigheter.

Stor hänsyn har tagits kring den nutida inriktningen av fastighetsrätten vilket möjligen gjort att fastighetsregistrets säkerhet givits ett något stort fokus.

1.5 Avgränsningar

Gemene man saknar i hög utsträckning den kunskap som krävs för att uttala sig kring perifera detaljer inom fastighetsrätten. Sakägarnas åsikter och upplevelser kring andelsservitut har därför granskats utifrån de uppgifter som förrättningsmännen gav i enkätsvaren. Detta har bedömts ge ett minst lika stort faktaunderlag kring sakägares generella uppfattning av andelsservitut som om de rådfrågats separat.

2. Introduktion

För att kunna förstå hur andelsservitut uppstått ges först en genomgång av servitutets ursprung och utveckling. Därefter följer en förklaring till framväxten av samfällda områden i Sverige och hur dessa brukats. Avsnittet avslutas med några ord kring fastighetsrättens nutida inriktning inom det aktuella ämnet.

2.1 Servitut

Servitut är en rättighet som ger en fastighet, den härskande, rätt att i någon mån nyttja en annan fastighet, den tjänande. Det kan handla om rätten att begagna en specifik anläggning som en brunn eller väg, s.k. positiva servitut. Men det kan även vara ett hinder mot att den tjänande fastigheten utnyttjas i ett visst hänseende, t.ex. ett förbud mot viss växtlighet eller uppförande av anläggning, s.k. negativa servitut. Servitut kan med andra ord sägas vara ett tillägg till en fastighets behov som saknas inom dess egna territorium och som bidrar till att säkerställa dess ändamålsenliga markanvändning.⁵

Servitut kan upplåtas dels genom avtal fastighetsägarna emellan, s.k. avtalsservitut. Dessa kan upphävas genom ett nytt avtal eller förverkas vid en överlåtelse om ett förbehåll i överlåtelsehandlingen saknas. Servitut kan också upplåtas genom beslut av fastighetsbildningsmyndigheten, FBM⁶, medelst fastighetsreglering eller i samband med avstyckning eller klyvning. Dessa s.k. fastighetsbildningsservitut (den vanligaste formen av officialservitut) är av något mer beständig natur än avtalsservitutet och kan endast upphöra att gälla efter ett myndighetsingripande.

Servitut har sitt ursprung i den romerska rätten. Där krävdes ibland att en fastighet behövde kompletteras med någon rättighet från en närbelägen fastighet. I dessa situationer gavs den behövande fastigheten en rättighet i den närbelägna fastigheten. Dessa rättigheter för bl.a. rätt till väg och vattenledning kallades *servitus*, som betyder ungefär slaveri.⁷

De första kända servitutsliknande rättigheterna i Sverige omtalas i Västgötalagen från ca 1220 där det sägs att nybyggare i byallmanningarna skall ha rätt till skogsfång, bete och utfartsväg. I senare tillkomna föreskrifter nämns andra rättigheter som t.ex. utsiktsrätt (Visby stadslag) och byggnadsservitut (Stockholms stads jordebok). Genom inteckningsförordningen, IF, från 1875 blev det möjligt att inteckna (begreppet användes före 1972 i samma mening som det numera använda inskriva⁸) servitutsrättigheter. IF gav den första beskrivning av servitutsbegreppet varför man kan säga att detta är servitutets verkliga inträde i svensk rätt.⁹

Trots att själva servitutsbegreppet inte fick någon juridisk nedtecknad definition förrän senare har upplåtelser av sådana rättigheter enligt hävdvunnen praxis förekommit även före 1875. Servitutsrätten som i stor utsträckning liknade nyttjanderätten var då skyddad på sakrättsliga grunder.¹⁰

⁵ Bl.a. Julstad

⁶ Det kan diskuteras om fastighetsbildningsmyndigheten numera är en korrekt beskrivning av den del av lantmäteriet som bedriver fastighetsbildningsverksamhet. Jag väljer ändå att använda denna beteckning (med något undantag) då det ger en tydlig beskrivning av verksamheten som avses.

⁷ Hillert (1960) s. 18

⁸ Hillert (1991) s. 5

⁹ Hafström s. 68

¹⁰ Prop. 1970:20 B 2 s. 691

1907 lanserades den s.k. servitutslagen, ServL, vilken fastslog att väg, vattens ledning eller uppdämning, ledning för kraftöverföring, skogsfång, mulbete, torv-, ler- eller grustäckt samt utsikt eller fönster var rättigheter som kunde inskrivas som servitut.¹¹

ServL klargjorde en del kring servitutets ställning i svensk rätt men innehöll emellertid ingen definition av servitutsbegreppet. Detta gav problem vid tillämpningen och klassificering av olika rättigheter och i många fall har domstolar fått avgöra om en upplåten rättighet är att anse som servitut eller nyttjanderätt.¹²

Avsaknaden av ett klart rättsläge kring upplåtelser i fast egendom gav upphov till många avtal mellan fastighetsägare. Detta ledde till många upplåtelser som i viss utsträckning finns kvar än idag.

Efter ett omfattande utredningsarbete kom i början av 1970-talet ett helt nytt regelverk kring jord- och fastighetsbildningsfrågor genom införandet av fastighetsbildningslagen, FBL, och den nya jordabalken, JB.

I 14 kap 1 § JB definieras servitut:

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

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

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

Som framgår i det tredje stycket gäller bestämmelserna inte servitut som tillkommit genom förrättning enligt FBL, trots detta är definitionen densamma även för dem.

För att ett fastighetsbildningsservitut skall få upprättas krävs dock att servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning¹³. I fall där servitut upprättas tvångsvis krävs vidare genom det s.k. båtnadskravet att fördelarna av servitutet överväger de kostnader och olägenheter som bildandet medför¹⁴.

¹¹ ServL 1 §

¹² Hillert (1970) s. 6

¹³ 7 kap. 1 § 1 st. FBL

¹⁴ 5 kap. 4 § 1 st. FBL

Servitut kan ändras och upphävas genom fastighetsreglering¹⁵. Särskilda regler kring officialservitut finns i 7 kap. FBL.

Trots den förtydligade definitionen har många servitutsvister dragits till domstol även efter 1970. Det har lett till en relativt tydlig praxis för vad som skall räknas som servitut infunnit sig.

2.2 Samfälligheter

En samfällighet är ett markområde som tillhör flera fastigheter gemensamt¹⁶. Utvecklingen av dessa områden började med förtätningen av byar redan på 600-talet då byar började växa upp kring åkermark och i övrigt fördelaktiga boendemiljöer. Enligt en teori berodde detta på att man vid denna tidpunkt tagit fram ny teknik för röjning av potentiell odlingsmark. Man hade lärt sig att gemensam odling medförde en högre effektivitet. En annan teori är att rädslan för överfall av stråtrövare ledde till att byar växte upp och bidrog till en säkrare levnadsmiljö.¹⁷

Det troliga är väl att båda teorierna tillsammans gav ett rejält incitament för befolkningen att förtäta sitt boende. Byarna lokaliserades där närhet till skog och vatten erbjöds och tenderade att koncentreras i områden där bördigare jord fanns.

När ny åker röjdes delade alla byns bönder på åkern. Varje åker delades i tegar. På varje åker fanns lika många tegar som det fanns hus i byn. Anledningen var att alla åkrar hade skiftande kvalité beroende av jordmån och läge. Genom denna lösning fick alla bybor lika förutsättningar.¹⁸

Utanför byns åkrar återfanns oftast skog som nyttjades gemensamt av byborna. Före skördetid betade djuren i skogen innan de efter skörd släpptes in på åkrarna för att gödsla. Skogen var en allmänning, ett område som var gemensamt för alla i byn. Från skogen hade alla bybor exempelvis rätt att ta ved och virke för husbehov. Det har förekommit olika definitioner på hur stora dessa allmänningar var. En äldre definition sade att allmänningen sträckte sig så långt ett rop hördes från den äldsta tomtens gräskant vid dagens allra tystaste stund¹⁹. På 1620-talet omfattade byallmänningarna en cirkel från byn med radien 15 kilometer²⁰. Även områden bortom byallmänningen ansågs vara gemensam för byarna i närheten. Detta område benämndes häradsallmänning.

Mellan 1200-talet och tidigt 1700-tal gjorde staten anspråk på alltmer av landets naturliga tillgångar exempelvis togs speciella häradsavgifter ut för användande av häradsallmänningar. För att säkerställa vilken mark som tillhörde staten i de mer glesbefolkade områdena, framförallt de norra delarna av landet, tillsatte Karl XI 1683 flera s.k. skogskommissioner. Dessa fastställde gränser för enskildas markinnehav gentemot statens marker. Kommissionernas arbete betecknas avvitrningen och pågick fram till 1925. Verksamheten efter 1870 var dock av mer begränsad karaktär.²¹

¹⁵ 5 kap. 1 § 1 st. 4 pkt. FBL

¹⁶ 1 kap. 3 § FBL

¹⁷ Åberg s. 9, 10

¹⁸ Wernstedt s. II A:2

¹⁹ Hafström s. 175

²⁰ Wernstedt s. IX B

²¹ Wernstedt s. I:5-I:9, IX B

Genom arvskiften och försäljning förändrades byarnas ägoförhållande och blev så komplext att en byandel ibland kunde motsvara uppemot 100 tegar. I vissa fall hade en bonde flera tegar inom en och samma åker.

De många förändringarna i markinnehavet som skett inom byarna gav en orättvis skattefördelning efter att skatt på jord införts. Detta, tillsammans med de svårigheter det innebar att odla 100 tegar på ett effektivt vis för den enskilde, ledde fram till solskiftet (även kallat tegskiftet). Detta innebar att tegarna skiftades mellan byborna så att allt enskilt markinnehav som en bybo hade på en åker samlades till en teg. Solskiftet gav ett enklare brukande och en rättvisare skattefördelning.²²

Att minska den enskilde bybons tegar från exempelvis 75 till 40 var emellertid ingen långsiktig lösning. Arvskiftena och den privata jorddelningen fortsatte att öka antalet tegar. På tidigt 1740-tal efter att antalet tegar på många håll återigen blivit så många att de omöjligen kunde brukas på ett konstruktivt sätt, kom regeringens förslag om förändrad organisation inom byarna. Genom detta förslag ökade byalagens befogenheter, åkerbruket och djurhållningen blev gemensam. Gödsling, dikning, dränering samt ett ansvar att ingen teg blev vanskött blev ett samfällt ansvar för byborna. Om man inte accepterade detta och istället brukade sin egen jord kunde man åläggas böter.²³

När förslaget skulle implementeras i verkligheten uppstod emellertid problem eftersom byalagen hade otidsenlig utrustning. De var dessutom konservativa när det gällde centralstyrning av detta slag. Det som var tänkt att rationalisera markanvändningen ledde istället till dåliga skördar och minskad djurhållning.²⁴

Nästa försök blev istället storskiftet, vilket var ett försök att minska antalet tegar genom att omfördela den mellan byborna så att var och en skulle ha färre, men större tegar. Detta skulle leda till ett förenklat jordbruk. Marken graderades och fördelades enligt principen lite bra jord lika värd som mycket dålig jord. Många gillade inte att staten skulle bestämma på detta vis trots att ett överklagbart domstolsbeslut krävdes. Storskiftet ledde bl.a. till att två grannar kunde få mycket varierande avstånd till sin respektive åkermark. Storskiftet tog lång tid och blev inte heller så lyckat i praktiken som det var tänkt att bli. Storskiftet påbörjades i slutet av 1740-talet.²⁵

Istället var det Rutger Maclean som efter att ha ärvt Svaneholms herrgård år 1782 initierade näste skiftesreform, enskiftet. MacLean som hade studerat danskt och engelskt jordbruk kartlade socknens fyra byar och delade helt sonika in marken i 73 gårdar, vardera bestående av ett område med ca 16 ha åker och ett område med ca 4 ha ängsmark samt ett bostadshus. När jordbrukarna väl accepterat och insett de fördelar systemet hade, ökade både produktionen och befolkningen i socknen avsevärt. Härefter beslutades om enskiftesförordning i Skåne och senare även andra delar av landet. Enskiftet var en god lösning i jordbrukslandskapen men i områden med mycket skog stötte denna skiftesform på sådana problem att den inte var lämpad för denna naturtyp.²⁶

För att kunna genomföra skiften i hela landet samt för en enhetlig skiftesreglering infördes 1827 stadgan om skiftesverket i riket. Reglerna i detta s.k. laga skifte påminde i mångt de för

²² Hafström s. 141

²³ Åberg s. 48

²⁴ Åberg s. 48-53

²⁵ Åberg s. 54-56

²⁶ Åberg s. 69-73 samt Hafström s. 149

enskiftet, med undantaget att flera skiften kunde ingå i varje fastighet. Laga skifte riktade sig till mark där sämjedelning förelåg, ofta en hel by, men kunde även innefatta mark som tidigare avsatts som samfällid.

Under laga skiftet avsattes vissa områden som samfällida för de bildade fastigheterna. Dessa områden finns i stor utsträckning kvar som marksamfälligheter än idag.²⁷

De åtgärder som användes för förändringar i det privata markägandet förändrades dock inte nämnvärt förrän år 1928, då bl.a. laga skiftesförordningarna ersattes av den s.k. jorddelningslagen, JDL. Lagen reglerade delningen av jord på landet och de äldre fastighetsbildningsåtgärderna hemmansklyvning, jordavsöndring, ägostyckning och avvitrting ersattes med laga skifte, avstyckning samt sammanläggning. Laga skiftet innebar i detta sammanhang en delning av en fastighet som hade flera ägare och påminner således om dagens fastighetsbildningsåtgärd klyvning.

JDL har sedermera upphört och ersattes 1970 av den nuvarande FBL. FBL medger fortfarande nybildning av samfälligheter, mark som hör till flera fastigheter gemensamt²⁸. Sedan åtminstone 1980-talet har det förekommit diskussioner om avveckling av samfälligheter, bl.a. som ett led i de förbättringar av fastighetsregistret som görs. Det gäller framförallt upplösning av vissa onyttiga samfälligheter, där väg- och dikessamfälligheter i hög grad finns representerade.²⁹

Under 1990-talet genomfördes det exempelvis en stor sanering av samfälligheter i Kronobergs län. En stor del av förrättningskostnaden subventionerades av staten. Ungefär hälften av länets totalt ca 1 300 skifteslag (byar) sanerades vilket gett en marginell till avsevärd (beroende av omständigheterna) förkortning av utredningsarbetena vid fastighetsbildningsåtgärder i dessa områden. Exempelvis behöver inte karta på samfälligheten tas med i förrättningen och en eventuell registrering av samfälligheten undviks.³⁰

Liknande subventioner har under början av 2000-talet erbjudits, i bl.a. Blekinge län, i form av EU-bidrag för s.k. landsbyggdutveckling, LBU. Inom ramen för LBU 2007-2013 har liknande bidrag för samfällighetsavveckling diskuterats i flera län. Denna bidragsform administreras av länsstyrelsen.³¹

²⁷ Julstad s. 199-200, Hafström s.150-152 samt Wernstedt s. II A:5

²⁸ 6 kap. 1 § FBL

²⁹ Bl.a. SOU 1983:37

³⁰ Lars Runesson

³¹ Anders Karlsson

3. Andelsservitut

Under utvecklingen av servitutsformer och samfällda markområden (se avsnitt 2) har olika former av servitutsupplåtelser i fastigheter och i fastigheters andelar av samfällad mark uppstått.

Till följd av utevarande lagstiftning och definition kring servitutsbegreppet utvecklades en speciell form av servitutsupplåtelse kallad andelsservitut.

Det går inte att säga när dessa upplåtelser först uppkom men högst sannolikt skedde detta efter att enskifte eller laga skifte ägt rum. Upplåtelser i andel av samfällighet omtalades dock i ett tidigt betänkande till JDL redan 1911³² och det kan således antas att liknande upplåtelser uppkommit före denna tidpunkt.

3.1 Innebörd

Andelsservitut innebär att det i en fastighet som innehar andel i samfällad mark upplåts servitutsrätt för någon annan fastighet i själva delägarandelen. Detta är numera endast möjligt i samband med en avstyckning. Servitutet är olokaliserat, dvs. något fysiskt läge för servitutet finns inte, och kan inte heller fastställas. Servitutsrätten utövas i samfälligheten men gäller alltså endast i stamfastighetens andel däri.

Den allra vanligaste andelsupplåtelsen gäller samfällad vägmark. I NJA 1929 s. 218 fastställdes att servitut i stamfastighetens andel av samfällad mark vid avstyckning fick upplåtas till förmån för styckningslott med stöd av 19 kap. 12 § 3 st. JDL.

19 kap. 12 § JDL: (mellan åren 1926-1970, viss ändring skedde i andra stycket 1947 men i huvudsak var innehållet detsamma)

Avstyckning skall så verkställas, att såväl stamfastigheten som fastighet, som genom avstyckningen bildas, kommer att äga rätt till nödiga vägar.

Vid avstyckning skall bestämmas, om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område, som vid lantmåteriförrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga, som eljest är samfällad för stamfastigheten och annan fastighet, eller i särskilda rättigheter och förmåner, som tillkomma stamfastigheten; dock må, därest i ägovidd, som avstyckats, ingår åker, äng, eller därtill odlingsbar mark av den omfattning, att fastigheten varder tjänlig till jordbruk, och avstyckningen ej sker för sådant ändamål varom i 3 § andra stycket under 4 sägs, bestämmelse ej meddelas, varigenom den avstyckade ägovidden uteslutes från rätt till delaktighet i allmänning eller därmed likställd samfällighet, utan skall vad av stamfastigheten tillkommande andel i sådan samfällighet kan särskilt anses belöpa å den avstyckade ägovidden tilläggas denna.

För de ändamål, med avseende å vilka sådant är tillåtet vid laga skifte, må jord eller lägenhet undantagas såsom för sakägarna gemensam eller servitut till förmån för en i förrättningen ingående fastighet läggas å annan sådan fastighet.

³² Hillert s. 323

Avsättande av mark till gemensamhetsskog må äga rum i sammanhang med avstyckning, där sakägarna därom träffa förening eller, om ägovidd, som skall avstyckas, ej blivit till annan överlåtten, sådant bestämmas av fastigheternas ägare.

Efter att detta fastslagits blev det även förekommande med andelsupplåtelser i samfällid vattningsplats i samband med avstyckning³³. Enkätsvaren i detta arbetes studie visar även att liknande upplåtelser förekommit i samfällid sjöviste (båtplats), lastageplats, grustag samt fiske. Användningen av andelsservitut för andra ändamål än väg har dock aldrig varit särskilt omfattande³⁴.

Det har även förekommit andelsupplåtelser genom avtal. En del andelsupplåtelser har på detta sätt gjorts i samfällida strömfall, men kan även antas ha gjorts i andra typer av samfälligheter.

Efter ett avgörande i högsta domstolen 1957³⁵ beträffande bl.a. upplåtelse av servitut i samfällid strömfall, betraktades servitutsbildning i fastigheters andelar av samfällid mark sakna rättslig grund. Bl.a. detta avgörande gav upphov till ett omfattande lagstiftningsarbete som 1968 resulterade i fastighetsbildningslagens förarbete, prop. 1968:128, samt jordabalkens förarbete, prop. 1970:20.³⁶

I prop. 1968:128 diskuterades hur användningen av andelsservitut skulle utvecklas. Både fastighetsbildningskommittén och departementschefen var för en bred tillämpning av upplåtelseformen. Några välmotiverade argument för detta framkom dock inte från deras sida i förarbetet. En lång rad remissinstanser var däremot mer skeptiska till möjligheten att bilda andelsservitut. Argumenten gällde främst vilket beaktande delägarna av den samfällida marken skulle behöva visa den härskande fastigheten i förvaltningsfrågor. I övrigt gällde kritiken framförallt principiella juridiska aspekter.

Resultatet blev ett förbud mot alla former av andelsupplåtelser genom 7 kap. 9 § JB. Ett undantag medgavs dock, vid avstyckning från en fastighet med andel i samfällid vägmark gavs FBM rätt att upplåta servitut i stamfastighetens andel av den samfällida marken³⁷.

I 10 kap 5 § 2 st. FBL definieras möjligheten:

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfällid väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt. Lag (2001:890).

Det erinrades dock i jordabalkens förarbete, prop. 1970:20, att andelsservitut kan bildas genom att avtal sluts med den samfällida markens samtliga delägande fastigheter trots förbudet i 7 kap. 9 § JB³⁸. Att kalla detta för ett andelsservitut är emellertid något felaktigt. När servitut upplåtits i samtliga delägande fastigheter är det istället ett s.k. servitut i samfälligheten som bildats.

³³ Hillert (1960) s. 323

³⁴ Prop. 1969:128 s. B 667

³⁵ NJA 1957 s. 787

³⁶ Hillert s. 357 och 381

³⁷ 10 kap. 5 § 2 st. FBL

³⁸ Prop. 1970:20 B 1 s. 375

3.2 Användning

I såväl förarbete³⁹, lagtext⁴⁰ samt i lantmäteriverkets handbok⁴¹ (se bilaga 2) manas till restriktion vid användande av andelsservitut genom uttalande om att denna typ av servitut ej får bildas om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt. Studien visar att användandet hos de statliga lantmäterimyndigheterna har minskat under de senaste åren bl.a. till följd av en central erinran 2004 om gällande regelverk. Det är också så att förvärv av hela fastigheter genom fastighetsreglering ökat de senare åren, bl.a. till följd av att kommunens förköpsrätt i dessa situationer faller bort.

Antalet bildade andelsservitut uppges vara mycket få i alla län utom Gotland varifrån det uppges att användningen är mycket omfattande. Anledningen till den extraordinära användningen på Gotland är att det där finns ett stort antal samfälliga vägar som saknar ordnad förvaltning. Myndigheten anser där att ett andelsservitut ger styckningsloten en utökad rättighet att i viss utsträckning själv svara för vägens förvaltning, t.ex. genom en omgrusning.

Trots den omfattande användningen på Gotland anser myndigheten där liksom hos merparten av de övriga länen att restriktionsuttalandet numera efterföljs. Norrbotten, Västerbotten, Västra Götaland samt Skåne läns lantmäterimyndigheter uppges att andelsservitut används i något hög utsträckning under beaktande av restriktionsuttalandena och att andelsservitut ibland används som lösning trots att det kan finnas andra lösningar som är mer ändamålsenliga. Med beaktande av det stora antal servitut som upplåtits i landet bör det sägas att andelen andelsservitut av dessa är mycket ringa

Andelsservitut används enligt de uppgifter som framkommit nästan uteslutande vid enskilda avstyckningar, dvs. endast en styckningslott. När avstyckning sker för fler lotter bildas i allmänhet en gemensamhetsanläggning. Möjligheterna att bilda servitut med samma ändamål för flera fastigheter är också mycket begränsad, i dessa fall bör en gemensamhetsanläggning bildas⁴².

Då möjligheten att bilda andelsservitut finns vid enskilda avstyckningar används den i olika utsträckning vid landets lantmäterimyndigheter. En tendens verkar dock vara att andelsservitut främst används då samfälligheten har ett fåtal delägarfastigheter.

Användningen uppges inte alls vara beroende av de inblandades individuella relationer, däremot spelar det viss roll vilken part som står för förrättningskostnaden. Om denna är en offentlig institution tenderar lösningen bli mer hållbar än om privatpersoner står för förrättningskostnaden och eventuellt övriga kostnader. Detta är generella uttalanden och gäller inte andelsservitut specifikt.

När andra förrättningsarbeten genomförs i området där andelsservitut upplåtits uppkommer det många gånger komplikationer som medför att utredningsarbetet blir mycket omfattande. Det gäller framförallt då samfälligheter skall upplösas eller vid överföring av andelar i samfälligheten. Vid samfällighetsupplösning kan en fastighet med andelsservitut försummas, dvs. inte tas upp som sakägare. När andelar i samfälligheten har överförts mellan fastigheter

³⁹ Prop. 1968:128 B s. 670

⁴⁰ 10 kap. 5 § 2 st. FBL

⁴¹ Handbok FBL avsnitt 10.5.2 Restriktioner. Se även bilaga 2

⁴² Handbok FBL avsnitt 7.2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning

kan rättigheten ha upphört. För att klargöra rådande rättsläge kan det krävas tidsödande kontroller av tidigare förrättningar som påverkat samfällighetens ägarfördelning.

Enligt myndigheten i Västmanlands län är detta huvudproblemet med användningen av andelsservitut och det har enligt myndigheten blivit felaktigt hanterat i ett stort antal äldre och troligen även nya förrättningar. Ytterligare myndigheters uppgifter tyder även på att det till följd av detta kan vara svårt att fastställa eventuell ersättning då dessa servitut upphör.

3.3 Effekter

Olokaliserade servitut upphör att gälla då den mark där servitutet utövas övergår till en annan fastighet genom fastighetsreglering⁴³. I ett rättsfall, UÖ 1211⁴⁴, från hovrätten över Skåne och Blekinge fastslogs att detta även gäller andelsservitut då tjänande fastighet övergår till en annan fastighet. Detta torde gälla även då endast andelen i samfälligheten övergår till annan fastighet eller då samfälligheten i sin helhet upplöses.

Vid fastighetsbildning skall en nybildad fastighets behov av utfartsväg särskilt beaktas⁴⁵. Andelsservitut ger en formellt säkerställd rättighet och kan därför användas för att säkerställa en utfartsrätt. Andra lösningar anlitas därmed mer sällan.

Eftersom innehavare av andelsservitut faller utanför sakägarbegreppet vid en fastighetsreglering leder detta till att en fastighet med en formellt säkerställd rätt till utfart tvärt kan ha blivit av med denna utan fastighetsägarens vetskap samt utan att ha ersatts för sitt tapp.

Omvänd situation råder då andelsservitutet bildas. Delägarna i samfälligheten faller även de utanför sakägarbegreppet när ett andelsservitut bildas. Detta innebär att det utan att information utgått till delägarna kan ha säkerställts rätt för en utomstående fastighet att nyttja den samfälliga vägen.

Trots att servitutet upphört kan undermålig utredning eller slarv från förrättningslantmätaren leda till att servitutet inte tas bort från fastighetsregistret. Detta ger fel i fastighetsregistret och vid framtida förrättningar i närområdet kan långdraget utredningsarbete krävas.

⁴³ 7 kap. 29 § 2 st. JB

⁴⁴ LMV 86:25

⁴⁵ 3 kap. 1 § 1 st. FBL

4. Befintliga alternativ och dess effekter

Andelsservitut är som framgår av bl.a. 10 kap. 5 § 2 st. FBL inte den enda lösningen för att tillgodose styckningslottens vägbehov vid avstyckning från en fastighet som har del i samfällt vägmark. Flera alternativa lösningssätt erbjuds inom fastighetsrätten.

Samtliga alternativ syftar till att trygga styckningslottens behov av utfartsväg, men lämpar sig olika väl beroende på de lokala förutsättningarna.

Några av lösningarna får betraktas som nödlösningar och används endast i yttersta nödfall.

4.1 Bildande av gemensamhetsanläggning

4.1.1 Innebörd

En gemensamhetsanläggning enligt AL kan upprättas då flera fastigheter har ett gemensamt behov av stadigvarande art. Utfartsväg utgör ofta ett sådant behov.

Behovet för deltagande fastighet måste vara av väsentlig betydelse och inrättandet måste innebära en båtnad för de fastigheter som deltar i anläggningen. Avsteg från detta kan göras efter medgivande från de i anläggningen ingående fastigheternas ägare. I anläggningsförrättningen meddelas bl.a. anläggningens ändamål, innehåll och omfattning.⁴⁶

Kostnaderna för upprättandet av gemensamhetsanläggningen fördelas mellan de deltagande fastigheterna beroende på hur stor nytta de väntas få av anläggningen, medan kostnaderna för anläggningens drift och underhåll fördelas efter hur stor användningen förväntas bli för respektive fastighet. De deltagande fastigheternas behov bedöms varefter fastigheterna tilldelas andelstal, ett för anläggningens utförande och ett för anläggningens drift. Ersättning till de fastigheter som avstår utrymme till anläggningen kan utgå.⁴⁷

Bildandet av en gemensamhetsanläggning innebär i praktiken att en officialrätt, vilken är snarlik servitutsrätten, upplåtes för gemensamhetsanläggningens räkning i den ingående marken. I många fall är gemensamhetsanläggningar upplåtna i samfällda markområden. Om inlösen sker av någon del av en upplåtande fastighet, vilket kan ske om synnerligt men för en upplåtande fastighet uppkommer och ägaren av denna begär det, bildas ett samfällt markområde av det inlösta markområdet. De fastigheter i gemensamhetsanläggningen för vilka det inlösta markområdet lösts in blir delägare.⁴⁸

Gemensamhetsanläggningen förvaltas efter reglerna i lag om förvaltning av samfälligheter, SFL. Driften kan skötas genom en vid förrättning upprättad samfällighetsförening, s.k. föreningsförvaltning, eller genom delägarförvaltning som lämpar sig bäst för samfälligheter med få delägare och ett litet förvaltningsbehov.⁴⁹

4.1.2 Effekter

Upprättandet av en gemensamhetsanläggning är en relativt omfattande åtgärd som kräver att ett stort arbete från förrättningslantmätarens sida läggs på att klargöra de lokala förutsättningarna, upplåta adekvat rätt för anläggningen, fastställa deltagande fastigheter, bestämma andelstal för utförande samt drift och upprätta föreskrifter för anläggningen i övrigt.

⁴⁶ 1, 5, 6, 16, 24 §§ AL

⁴⁷ 13, 13 a, 15 §§ AL

⁴⁸ Julstad s. 142-143

⁴⁹ Österberg s. 20

En anläggningsförrättning blir relativt kostsam för de inblandade fastigheterna men gemensamhetsanläggningen ger då ett tydligt svar på vilka rättigheter som upplåts, var dessa är belägna samt vilka fastigheter som är anslutna. Förhållandena mellan deltagande fastigheter under utförande, drift och vid tvist är tydligt klargjorde genom reglerna i AL och SFL.

De omdömen som framkommit i studien visar att metoden av de tillfrågade förrättningslantmätrarna bedöms vara en av de mest hållbara och tydliga lösningarna. Framförallt eftersom det i en anläggningsförrättning tydligt framgår hur drifts- och underhållskostnader skall fördelas mellan deltagande fastigheter. Sakägare uppfattar dock metoden som kostsam och efterfrågar ibland en billigare lösning.

Denna möjlighet inskränker kraftigt i möjligheten att bilda andelsservitut vid flerlotsavstyckning där styckningsdelarna har behov av utfart över samma samfällda vägområde.

4.2 Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning

4.2.1 Innebörd

Om en gemensamhetsanläggning redan finns etablerad på någon del av en nybildad fastighets potentiella utfartsväg kan styckningslotten anslutas till denna⁵⁰. Detta gäller även anläggningar som bildats med stöd av lagen om gemensamma anläggningar, LGA och lagen om enskilda vägar, EVL⁵¹.

Om stamfastigheten redan är ansluten till gemensamhetsanläggningen kan dess andel fördelas mellan styckningsdelarna i samband med avstyckningen.⁵²

4.2.2 Effekter

Eftersom upprättandet av själva gemensamhetsanläggningen redan är gjord då denna metod är tillämplig är detta en relativt enkel och effektiv fastighetsbildningsåtgärd. Denna studie tyder dock på att förrättningslantmätrarna i hög grad anser denna lösning vara för dyr då enstaka fastigheter skall inordnas i anläggningen jämfört med de befintliga alternativen. Liknande åsikter ger även sakägare uttryck för.

En gemensamhetsanläggning ger ett tydligt svar på vilka rättigheter som upplåts, var dessa är belägna samt vilka fastigheter som är anslutna. Förhållandena mellan deltagande fastigheter under utförande, drift och vid tvist är tydligt klargjorda genom reglerna i AL och SFL.

De omdömen som framkommit i studien visar att metoden av sakkunniga bedöms vara en av de mest hållbara och tydliga lösningarna. Framförallt eftersom det i en anläggningsförrättning även framgår hur drifts- och underhållskostnader skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna.

Då en gemensamhetsanläggning existerar och inte har föråldrade andelstal är den enda rimliga lösningen att inrätta den nyskapade fastigheten i denna, vilket kraftigt minskar möjligheterna att bilda andelsservitut i dessa fall.

⁵⁰ 42 a § AL

⁵¹ LMV handbok AL avsnitt A.0.f Verkan av ändrade förhållanden – Äldre lagstiftning

⁵² 42 § AL

4.3 Fördelning av stamfastighetens andel i samfällid mark

4.3.1 Innebörd

Vid avstyckning finns möjligheten att ge styckningslotten hel eller viss del av stamfastighetens andel i samfällid mark. Detta innebär att styckningslotten får en andel i samfälligheten. Andelen kan variera i omfattning men kan givetvis inte bli större än vad stamfastighetens andel var före förändringen. Den totala andelen i samfälligheten för de båda styckningsdelarna gemensamt förblir densamma efter fördelningen som den var för stamfastigheten före delningen. En förändring av andelarnas fördelning mellan samfällighetens delägande fastigheter kräver däremot en fastighetsreglering.⁵³

Denna metod är emellertid endast tillämplig i fall där en uppdelning är lämplig. I praktiken innebär detta att metoden bara vid avstyckning kan användas där stamfastigheten bedöms ha en tillräckligt stor andel i samfälligheten för att kunna delas. I annat fall kan rättigheten läggas till de båda styckningsdelarna gemensamt⁵⁴.

Metoden ger ingen direkt klarhet i hur vägens drifts- och underhållskostnader skall fördelas mellan delägarna. Om oenighet skulle uppstå är SFL:s regler tillämpliga och frågan kan lösas genom delägarsammanträde vid delägarförvaltning⁵⁵ eller genom en föreningsstämma då föreningsförvaltning föreligger⁵⁶.

4.3.2 Effekter

Om samfälligheten inte är registrerad kräver denna metod ett visst utredningsarbete kring ägarförhållandena samt att en registrering av samfälligheten kommer till stånd.

En fördelning leder till att tidigare avsatta andelar i samfälligheten minskar i reell omfattning. Om styckningslotten erhåller lika stor rätt som stamfastigheten kvarstår 50 % av stamfastighetens del i samfälligheten. Om avstyckningen åtföljs av ytterligare delning kommer samfälligheten successivt att erhålla fler delägare, alternativt fler rättighetsinnehavare av delar i samfälligheten om andelen läggs till styckningsdelarna gemensamt. Detta leder till försvårad förvaltning och en ökad belastning på vägen kan förväntas.

Fördelning av andel bör enligt förarbetet⁵⁷ användas i den mån det inte är olämpligt och bidrar därmed ytterligare till att minska andelsservitutets tillämplighet.

4.4 Servitut i samfällighet

4.4.1 Innebörd

Servitut i samfälligheter är otillåtna eftersom definitionen av servitut endast medger servitutsförhållande mellan fastigheter⁵⁸. Det är således inte möjligt att upplåta servitut för enskilda fastigheter i själva samfälligheten.

⁵³ Julstad s. 105

⁵⁴ 10 kap. 4 § FBL

⁵⁵ 7 § SFL

⁵⁶ 47 § SFL

⁵⁷ Prop. 1969:128 B 668

⁵⁸ 7 kap. 1 § FBL

När servitut upplåts i samtliga delägande fastigheter i en samfällighet kallas detta emellertid, något oprecist, för just servitut i samfällighet.

Observera att en rättighet enligt AL också ibland, även bland förrättningsmän, benämns som servitut i samfällighet, varför det kan vara svårt att definitivt veta vilken rättighet som egentligen föreligger, se vidare avsnitt 4.5.

Servitut i samfällighet kan endast bildas i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd och vara av betydelse för denna åtgärd⁵⁹. Det är således möjligt att bilda denna typ av servitut i samband med en avstyckning.

När det är fråga om multipel avstyckning och servitutsrättigheten avser samma utfartsväg torde det inte vara förenligt med nuvarande lagstiftning att upplåta denna typ av servitut. Vägrättigheten skall då lösas med hjälp av reglerna i AL.⁶⁰

Konstruktionen innebär att den härskande fastigheten har servitut i samfällighetens samtliga delägarfastigheter och har således en rättighet att nyttja vägområdet inom samfälligheten. Kraven för servitut i samfällighet är givetvis samma som för ordinära servitut, dvs. de måste främja en ändamålsenlig markanvändning, vara av stadigvarande karaktär och uppfylla båtnadsvillkoret då överenskommelse saknas.

Det har i studien framkommit att registreringen av servitutet i fastighetsregistret görs på samfälligheten och att det även i den fastighetsrättsliga beskrivningen görs en koppling mellan servitutet och den registrerade samfälligheten.

Metoden ger ingen direkt klarhet i hur vägens drifts- underhållskostnader skall fördelas mellan delägarna och rättighetsinnehavarna. Om oenighet skulle uppstå är SFL:s regler tillämpliga och frågan kan lösas genom delägarsammanträde vid delägarförvaltning⁶¹ eller genom en föreningsstämma då föreningsförvaltning föreligger⁶².

4.4.2 Effekter

Denna metod medför en ökning av antalet fastigheter med en formell rätt att nyttja den samfälliga vägen. Fler rättighetsinnehavare i samfälligheten ger högre belastning på vägen.

Ur rättslig synvinkel är problemet med att se skillnaden mellan servitut i samfälligheten och rättighet enligt AL ett hot mot fastighetsrättens transparens, dvs. dess tydlighet. Tillsammans med det faktum att servitutet registreras på samfälligheten i fastighetsregistret kan detta även leda till ökade utredningskostnader i förrättningsarbeten.

Eftersom servituten upplåts i samtliga delägarfastigheter blir det väldigt många tjänande fastigheter. Vidare gör det faktum att servitutet i fastighetsregistret registreras på samfälligheten att registrets transparens minskar.

Metoden är något dyrare än andelsservitut eftersom det blir fler sakägare. Om antalet delägare är mycket stort kan det vara krångligt att upplåta denna typ av servitut. Metoden lämpar sig bäst i mindre samfälligheter där konsensus råder och båtnadskravet bemästras med hjälp av en överenskommelse.

⁵⁹ 7 kap. 2 § 3 st. FBL

⁶⁰ Handbok FBL avsnitt 7.2.3

⁶¹ 7 § SFL

⁶² 47 § SFL

4.5 Rättighet enligt anläggningslagen

4.5.1 Innebörd

När det rör sig om tillgång till väg har det från lagstiftarens sida skapats en möjlighet att för en fastighets behov upplåta rätt för denna att bygga väg över annan fastighet eller att nyttja en befintlig väg. Rättigheten kan efter FBM:s beslut upplåtas om det är mer lämpligt än att skapa en gemensamhetsanläggning eller ansluta den härskande fastigheten till en befintlig sådan, vilket i praktiken innebär att inrättandet av sådan rättighet skall ske med restriktivitet då en gemensamhetsanläggning upprättats. Behovet av väg skall vara av väsentlig betydelse för fastigheten och inget synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller annan fastighet som vägen tjänar får uppkomma.⁶³

Krav för upprättandet av en rättighet enligt AL är i övrigt snarlika de som ställs på ett servitut enligt FBL. Den upplåtna rättigheten är av samma officialart som i fallet med gemensamhetsanläggning och kan således även upplåtas över ett samfällt markområde.

En rättighet enligt AL kan bildas i samband med en avstyckning, men till skillnad från servitut i samfällighet, se avsnitt 4.4, kan rättigheten även bildas i ett senare skede som enskild fastighetsbildningsåtgärd.

Notera, som nämnts i avsnitt 4.4, att rättighet enligt AL ibland benämns servitut i samfällighet, som ju servitut i samtliga samfällighetens delägande fastigheter också kallas. Denna sammanblandning görs även bland förrättningslantmätare.

4.5.2 Effekter

Även denna metod medför en ökning av antalet fastigheter med en formell rätt att nyttja den samfälliga vägen. Fler rättighetsinnehavare i samfälligheten ger högre belastning på vägen.

Ur rättslig synvinkel är problemet med att se skillnaden mellan servitut i samfälligheten och rättighet enligt AL ett hot mot fastighetsrättens transparens. Det kan i förlängningen även leda till ökade utredningskostnader.

En rättighet enligt AL kräver en något större arbetsinsats än servitut i samfälligheten och blir således något dyrare.⁶⁴

4.6 Övriga lösningar

4.6.1 Del i annan fastighets andel i samfälld mark

Det förekommer även att en styckningslott ges en andel i samfälld mark från en annan fastighet än stamfastigheten. Detta torde vara vanligast när stamfastigheten inte har någon andel i samfälligheten eller har en andel som inte anses vara så stor att den kan delas. Lösningssättet kan då samfälligheten är stor vara billigare och enklare att genomföra eftersom antalet sakägare inte blir så stort. Ur ett juridiskt perspektiv är denna lösning dock något tvivelaktig eftersom det i lagtexten explicit uttrycks att andelsservitut endast får upplåtas till förmån för styckningsloten vid en avstyckning.

⁶³ 49 § AL

⁶⁴ Kristofer Törngård

4.6.2 Avstyckning av stamfastighetens andel i samfälligheten

Det finns även en möjlighet att avstycka stamfastighetens andel i samfälligheten och därefter sammanlägga denna med styckningslotten.⁶⁵

Lösningen kräver ett flertal förrättningsmoment och det torde vara enklare att istället välja den andra styckningsdelen som stamfastighet varvid hela proceduren undviks.

4.7 Konstaterande att utfart över allmänt befaren väg föreligger

4.7.1 Innebörd

Denna lösning innebär egentligen ingenting. Det enda som sker är att man i förrättningen konstaterar att styckningslotten har tillgång till en allmänt befaren väg. Det kan vara en allmän väg (upplåten med vägrätt i en fastighet eller samfällighet), vilket torde vara det vanligaste, eller en enskild väg som används av flera fastigheter utan någon formellt fastställd förvaltning. Studien visar att lösningen används i vissa fall även då en befintlig gemensamhetsanläggning finns men har föråldrade andelstal. En inrättning i gemensamhetsanläggningen skulle då kräva omfattande utredningsarbete och båtnadskravet i 6 § AL kan inte uppnås.

Det finns idag inget krav på att en fastighet skall ha en formellt säkerställd utfartsrätt och lösningen kan användas då fastigheten trots allt uppnår kraven på att vara lämpad för sin ändamålsenliga användning. Denna lösning ger heller ingen formell rättighet eller skyldighet för styckningslotten att nyttja eller bidra till förvaltningen av den omtalade vägen. Under förrättningen påtalas allt som oftast att den formella vägrättigheten kan lösas genom att söka anläggningsförrättning, så att rättigheter och väghållningsskyldigheter kan lösas för samtliga fastigheter utmed vägen. I vissa fall kan det i förrättningen även konstateras att fastigheten kommer att ingå i en befintlig vägförening som drivs genom en icke formellt fastställd förvaltning. Detta konstaterande saknar också formell grund. Upptagandet av dessa konstateranden som saknar formell grund i förrättningen visar bara att förrättningslantmätaren tagit hänsyn till de allmänna kraven vid fastighetsbildning i 3 kap. FBL samt FörvL krav på beskrivning av skäl.

4.7.2 Effekter

Det saknas en formell rätt att nyttja utfartsväg vilket kan leda till konflikt. Om en formellt ej fastställd vägförening sköter drift och underhåll kan den inte tvångsvis kräva uttaxering av en fastighet som saknar formell rätt. I dessa fall går det inte att åberopa reglerna i SFL. Den enda lösningen blir då att ansöka om en anläggningsförrättning.

Lösningen kan uppfattas som dålig handläggning eftersom FBM kan ha underlåtit att upprätta erforderliga rättigheter. Om beslutet saknar skäl för underlåtenheten kan beslutet dessutom klandras⁶⁶. I förlängningen kan detta leda till en misstro mot FBM.

⁶⁵ 10 kap. 1 § FBL

⁶⁶ 20 § FörvL

5. Undersökning

För att ta reda på mer kring andelsservitut har en enkät sänts ut till landets samtliga 21 statliga lantmäterimyndigheter. I enkäten ombads förrättningslantmätarna ge uttryck för användning och åsikter kring andelsservitut. De ombads även ge en bedömning av hur sakägarna i regel reagerar i förrättningar där andelsservitut används. För att se vilka frågor som ställdes se bilaga 1. Enkätsvaren gav mycket information och idéer till nya infallsvinklar och frågeställningar. En stor del av informationen har redovisats i avsnitt 3. Kvarstår att redovisa är då åsikterna kring andelsservitut. I avsnitt 5.1 och 5.2. görs en resumé av förrättningslantmätarnas åsikter.

5.1 Förrättningslantmätarnas åsikter

86 %⁶⁷ av de svarande förrättningsmännen anser att andelsservitut inte är en hållbar lösning för att lösa en fastighets behov av utfartsväg. Några säger dock att andelsservitut kan vara en adekvat lösning då en fungerande icke formell lösning synes fungera eller då den samfällda vägen saknar ordnad förvaltning. Alla förrättningsmän verkar dock överens om att denna lösning försvårar utredningsarbetet vid framtida förrättningar i närområdet.

En återkommande åsikt är även att andelsservitut är otidsenliga. Vid utbyggnad av ett område där flera fastigheter har behov av vägen på den samfällda marken bör man istället verka för att inrätta vägen som en gemensamhetsanläggning. Endast en förrättningslantmätare ger uttryck för en önskan att användningen av andelsservitut utvidgas till att gälla även för andra samfällda markområden förutom i vägfallen. Han är dock tydlig med att en sådan förändring kräver tillrättaläggande av en del regler kring framförallt servitutens tydlighet i fastighetsregistret. Han vill också att det blir möjligt att bilda andelsservitut vid s.k. fastighetsreglering med avstyckande verkan, då en hel fastighet överföres med undantag av visst område.

En annan förrättningslantmätare anger att andelsservitutens speciella egenskaper troligen är obekanta och svårförståeliga för egentligen alla registeranvändare utom de riktigt initierade.

Andelsservitutet är olokaliserade och upphör att gälla om stamfastighetens andel i den samfällda vägmarken förs över till annan fastighet. Den ljumna entusiasmen till andelsservitut hos förrättningslantmätarna förklaras främst genom det tidskrävande utredningsarbete som krävs för att konstatera om en fastighets gamla andelsservitut fortfarande kan anses giltigt. Detta gäller framförallt servitut inrättade före 1972 som ofta inte finns införda i fastighetsregistret.

Även i fall där samfälligheten har avvecklats kan det vid framtida förrättningar uppstå frågetecken kring de fastigheternas som upplåtits rättigheter i det forna samfällda markområdet.

De flesta förrättningslantmätarna verkar dock ense om att andelsservitut fungerar, ibland till och med mycket väl, då den samfällda vägen nyttjas av ett mindre antal fastigheter och väghållningen fungerar utan en formellt fastställd förvaltning.

I fall där vägen förvaltas av en äldre vägsamfällighet med omoderna andelstal och det vore orimligt att ordna med ett inrättande, kan andelsservitut lämpa sig som lösning enligt förrättningslantmätarna. Arbetsinsatsen och därmed även kostnaden anges vara låga för inrättande av ett andelsservitut jämfört med de befintliga alternativen.

⁶⁷ 12 av 14 (Endast 14 myndigheter svarade på denna fråga i enkäten)

Vid flerlotsavstyckningar eller då flera fastigheter bedöms berörda kan det krävas en tydligare reglering av vägrättighetsfrågan och skyldigheten att dela drifts- och underhållskostnaderna. De flesta förrättningslantmätnarna anger att inrättandet av en gemensamhetsanläggning är den bästa lösningen i dessa fall, men att frågan pga. kostnadsskäl, eller i avsaknad av yrkande, skjuts upp tills problem uppstår. Förrättningslantmätaren nöjer sig i dessa fall med att skapa ett andelsservitut för att ändå ha löst vägfrågan på ett formellt mer tillfredställande sätt. Förrättningslantmätnarna tar också upp en del rättsosäkerhetsaspekter. När ett andelsservitut bildas anses inte övriga delägande fastigheter vara sakägare och får därmed ingen reell möjlighet att framföra eventuella invändningar. Den ökade belastningen på vägen kanske inte alltid är godtagbar utan skapar olägenheter för övriga delägare, vilket de inte kan påpeka under förrättningen till följd av att de inte upptas som sakägare. Stamfastighetens ursprungliga rätt får inte heller töjas ut så att den totalt blir större än den var före avstyckningen. Det uppges vara svårt att göra denna typ av bedömning. Frågan vilka som har rätt att nyttja den samfälliga vägen bör klart framgå. Det blir svårt att säkerställa en sådan tydlighet vid en lösning med andelsservitut. Detta skapar otydlighet och osäkerhet rörande den faktiska belastningen av vägen.

Från Kronobergs län, där en omfattande samfällighetsavveckling genomförts under framförallt 1990-talet, anges att antalet bildade andelsservitut är mycket små, endast omkring ett andelsservitut per år. Flera myndigheter anger att det vore önskvärt med avveckling av många existerande samfälligheter. Detta skulle minska antalet andelsservitut eftersom utfartsrätten då i större utsträckning skulle ges genom gemensamhetsanläggningar.

Redan idag verkar FBM för att onyttiga servitut tas bort. Vid förrättningar där onyttiga servitut upptäcks ställs ofta frågan om sakägaren vill ha bort det.

5.2 Sakägarnas generella åsikter

Förrättningslantmätnarna anger att de flesta sakägarna räknar med att Lantmäterimyndigheten löser frågan på ett tillfredsställande sätt. Sakägarna får sällan ingående information om den rättsliga innebörden av andelsservitut och ser därför inte några problem. De flesta sakägare saknar kunskap om andelsservitutens innebörd och endast de med kvalificerad fastighetsrättslig kompetens eller tillgång till sådan, lär kunna ha något faktiskt förhållningssätt till företeelsen andelsservitut.

Många sakägare anges dock ha fått en ökad medvetenhet om vägfrågor vilket yttrar sig i frågor kring vägens förvaltning och hur drifts- och underhållskostnader skall fördelas. Det är dock sällan diskussion förekommer om sättet att lösa vägfrågan. De flesta sakägarna inser inte heller att andelsservitut kan komma att upphöra endast genom fastighetsbildningsbeslut i en ny förrättning med lämplighetsprövning och intresseavvägning. De flesta känner sig trygga med att det över huvud taget finns ett servitut och ser ingen skillnad mellan andelsservitut och reguljära servitutet som upplåtits i marken.

Vidare anges att det från sakägarnas synvinkel ofta är ekonomin som är avgörande i en förrättning. Hur förrättningslantmätaren löser frågan spelar inte så stor roll, bara det inte innebär en fördyrad förrättning. Den billigaste lösningen som lantmäteriet kan acceptera är ofta efterfrågad. Trots att alternativ som exempelvis bildande av en gemensamhetsanläggning

är mer omfattande och klargör förvaltningsfrågorna är de pga. kostnaden mindre lockande för sakägaren.

En förrättningslantmätare menar att andelsservitut ger en mycket låg säkerhet med den kostnad sakägaren har för upprättandet i beaktande. I vissa fall kan andelsservitut ge ett tillägg på förrättningskostnaden med hänvisning till ytterligare åtgärd även om de i de flesta fall torde omfattas i de 1-2 servitut som den preliminära prisuppgiften skall innefatta.

6. Analys

Det har blivit dags att sammanfatta vad som framkommit rörande andelsservitut, dess användning, vilka alternativ som finns och de synpunkter som förrättningsmännen givit. Detta görs genom identifiering av de argument som framkommit följt av en analys av dessa.

6.1 Identifiering av argument

6.1.1 Rättsliga

Rättssäkerhet

- Andelsservitut är en formellt fastställd rättighet, till skillnad mot exempelvis konstaterande av att tillgång till allmänt befaren väg föreligger.
- Det finns och har länge funnits en osäkerhet kring andelsservituts ställning i det svenska rättssystemet.
- En olokaliserad servitutsrättighet kan upphöra att gälla vid en fastighetsreglering i den tjänande fastigheten.
- Vid inrättande informeras ej övriga delägare i samfälligheten.

Fastighetsrättens transparens

- Andelsservitut är ett undantag från det generella förbudet mot andelsupplåtelser.
- Andelsservitut gäller i stamfastighetens andel i den samfälliga marken och överensstämmer därför inte helt med servitutets definition.

Fastighetsregistrets transparens

- När en olokaliserad servitutsrättighet upphör att gälla vid en fastighetsreglering händer det att rättigheten trots allt finns kvar i fastighetsregistret. Detta minskar fastighetsregistrets säkerhet och dess transparens försämras.
- Arbetet med fastighetsregistrering har gått in i en ny fas, där målet är att förbättra registret och dess innehåll.

6.1.2 Historiska

- Gemensamt ägda och nyttjade markområden har funnits under mycket lång tid. Samfälliga vägar har inte sällan funnits i över hundra år vilket innebär att vissa seder har uppstått kring vägens brukande.
- Andelsservitut har i fallet samfällig väg använts under en lång tidsperiod.

6.1.3 Ekonomiska och praktiska

Ur förrättningsmännens synvinkel har framkommit:

- Andelsservitut medför att ökade utredningsresurser krävs vid framtida förrättningar i närområdet. Framtida förrättningar blir därmed dyrare.

- 86 % av de tillfrågade förrättningsmännen anser inte att andelsservitut är ett hållbart fastighetsbildningsinstrument för att tillgodose fastigheters behov av utfartsväg. Det generellt mest anlitade argumentet hos förrättningsmännen gäller andelsservitutens obeständighet.
- Andelsservitut fungerar tillfredställande då samfälligheten har ett fåtal delägare och konsensus råder. Även då en befintlig gemensamhetsanläggning har föråldrade andelstal och en alternativ anläggningsförrättning bedöms som alltför kostsam kan andelsservitut vara en lösning.
- Ofta saknas yrkande från sakägarna om mer omfattande åtgärder. I sådana fall kan andra åtgärder inte rättfärdigas om andelsservitut inte är direkt olämpligt.
- Antalet nybildade andelsservitut är mycket ringa.
- Det finns befintliga alternativ som dessutom löser förvaltningsfrågan.

Ur sakägarnas synvinkel har framkommit:

- Andelsservitut är en billig lösning.
- De befintliga alternativen är avsevärt dyrare.
- Sakägarnas kunskap i ämnet är oftast begränsad men intresset för förvaltningsfrågor rörande framförallt vägfrågor har under senare år ökat.
- Andelsservitut ger inte den trygghet i relation till kostnaden som kan förväntas.

6.2 Analys av argument

Många av de angivna argumenten hänger samman. Ett mynt har alltid två sidor. I de följande underavsnitten ges en analys kring de argument som identifierats.

6.2.1 Osäkerheten

Användningen av andelsservitut har varierat under 1900-talet efter att högsta domstolen 1929 för första gången gav klartecken till användandet av andelsservitut i ett fall med samfällid vägmark. Detta tolkades som att andelsservitut fick bildas för fler ändamål. Användningen ökade framförallt genom privata överenskommelser. 1957 sade högsta domstolen nej till andelsservitut i samfällid strömfall varför användningen stannade av. Sedan introduktionen av FBL 1970 gäller tydligare regler kring andelsservitut och de får numera endast upplåtas i samfällid vägmark för styckningslott bildad genom avstyckning. Det bör inte vara någon svårighet att tolka lagtexten i förrättningslantmätarens arbete, framförallt inte sedan en erinran från centralt håll gått ut.

Den föränderliga användningen kan inte ha påverkat instrumentets anseende annat än i menlig riktning, men eftersom användningsområdet allteftersom har specificerats kan denna faktor inte längre anses utgöra något allvarligt problem för andelsservitutets hållbarhet. Det torde istället vara en styrka att instrumentet använts under en lång tid vilket tyder på att ett visst behov förelegat under åtminstone någon tidsperiod.

6.2.2 Restriktiviteten

Det är viktigt att komma ihåg att antalet andelsservitut som bildas varje år i landet är relativt lågt, även om några siffror inte kunnat fastställas. Lösningen är ett undantag från det generella förbud mot andelsupplåtelser som råder. Uttalanden i förarbete, lagtext och handböcker manar också till restriktivitet i användandet. Användningen de senaste åren har också minskat bl.a. till följd av den erinran från centralt håll om hur andelsservitut skall användas. Numera kan användningen sägas återknyta bättre till de föresatser som framkom i prop. 1968:128 än vad som tidigare varit fallet.

Den minskade användningen kan till viss del även förklaras genom att de befintliga alternativen blivit tydligare och tillämpningen har förändrats något. Förändringen i användandet har emellertid inte gått fört. Det kan här vara läge att erinra om att de flesta förrättningslantmätare arbetat med förrättningsverksamhet under en lång tid och att förhållandet till nya lösningsalternativ och användningen av dem kan vara behäftat med en viss tröghet. Detta saknar emellertid vetenskapligt fastställda bevis i det aktuella fallet, men går i linje med det allmänna begreppet *inneboende tröghet* som ibland används för att förklara liknande fenomen⁶⁸.

6.2.3 Fastighetsrättens transparens

Även om användningen numera följer lagen är det inte bra för fastighetsrättens tydlighet att tillåta undantag av det slag som här är fallet. Det är svårt att argumentera för detta undantag med beaktande att det finns andra fastighetsbildningsinstrument som löser utfartsrätten till och med på ett mer beständigt vis. Det har dock visat sig finnas två tillfällen då det kan vara lämpligt att använda sig av andelsservitut. Dels i en samfällighet med få delägare som är överens om vägens förvaltning, och dels då en gemensamhetsanläggning har föråldrade andelstal och ett inrättande i denna anläggning inte väntas ge en båtnad.

På Gotland har ytterligare en tredje situation angivits, andelsservitut upplåts i samfälliga vägar som saknar ordnad förvaltning. Denna metod påminner mycket om situationen i en mindre samfällighet med få delägare, men kan tänkas ha större tillämpning i områden med fastigheter vars ändamål gör att de endast besöks några enstaka gånger per år eller ännu mer sällan.

Exempel på sådana fastigheter kan vara där en fritidsbostad uppförts samt renodlade skogsfastigheter. I dessa fall torde andelsservitut vara en mycket bra lösning för att tillförsäkra en utfartsrätt. Ett likvärdigt eller bättre alternativ i dessa fall torde dock en rättighet enligt AL innebära. I en liten samfällighet där konsensus råder torde det i de flesta fall inte innebära några problem att inviga ytterligare en fastighet.

Även då en gemensamhetsanläggning har föråldrade andelstal bedöms andelsservitut sakna behörighet att kallas ett adekvat alternativ. Om inte båtnad kan uppstå för upprättande av nya andelstal och ett inrättande i gemensamhetsanläggningen av den fastighet som är aktuell för andelsservitut inte är möjlig, bedöms det sakna betydelse om ett andelsservitut skulle upprättas eller ej. Om problem skulle uppstå kan en anläggningsförrättning sökas vid detta tillfälle. Ett annat alternativ är även här en rättighet enligt AL, även om det ur ett juridiskt perspektiv inte är helt okontroversiellt i detta fall (eftersom behovet gäller flera fastigheter som ju redan deltar i en gemensamhetsanläggning).

Eftersom andelsservitut upplåts i en fastighets andel i samfällig mark vidgas servitutsbegreppet något eftersom det inte gäller enbart i marken på en fastighet utan även i områden med delat ägande. Det är jämförelsevis inte tillåtet för en delägare i en samägd fastighet att på egen hand upplåta servitutsrätt utan övriga delägaras medgivande⁶⁹. Det kan inte anses vara till fördel för

⁶⁸ Bl.a. STINT-Förvaltningsberättelse och årsredovisning 2004 s. 6

⁶⁹ Samäganderättslagen 2 §

fastighetsrätten med en sådan utvidgning, utan snarare bidra till en minskad transparens. Denna påverkan skall dock inte överdrivas utan är i verkligheten relativt liten. Trots allt krävs ju en officialprövning.

6.2.4 Rättssäkerheten

De allvarligaste bristerna hos andelsservitut är som redan påtalades av lagrådet i prop. 1968:128 av rättslig karaktär. Andelsservitut är en olokaliserad servitutsrättighet som kan upphöra att gälla vid en fastighetsreglering i den tjänande fastigheten, utan rättighetsinnehavarens kännedom. Detta är en mycket allvarlig brist hos andelsservitut. Vid en jämförelse med de övriga alternativen som finns, är det endast ett konstaterande av allmänt befaren väg som har sämre formell beständighet. Med andra ord är andelsservitut den av de formella rättigheterna som erbjuder sämst skydd för innehavaren. Det är också med denna insikt som 86 % av förrättningsmännen anser att andelsservitut inte är en hållbar lösning. Utöver den direkta rättsliga olämpligheten i ett servituts upphörande, kan en försvunnen rättighet leda till en konflikt kring vägens förvaltning och en kostsam anläggningsförrättning kan bli nödsakad. Detta är sakägare sällan medvetna om.

Risken för att andelsservitut skall upphöra att gälla har ökat de senaste åren i takt med att fastighetsreglering vid förvärv av hela fastigheter blivit vanligare. Om problemet med försvunna rättigheter skulle bli vanligare och mer omtalade skulle det kunna leda till en misstro mot fastighetsrätten, något som inte är helt osannolikt med bakgrund av det ökade intresset kring förvaltningsfrågor som sakägare visat under senare tid. Det finns inte något krav i gällande lagstiftning på att fastigheters utfartsrätt skall fastställas formellt, den skall däremot särskilt beaktas vid bedömningen av fastighetens lämplighet. Om belastningsfrågan förväntas kunna bli en brännpunkt skall dessutom alltid en rättighet bildas⁷⁰.

Andelsservitut är en sådan formellt fastställd rättighet och ger en högre säkerhet än vad ett konstaterande om att tillgång till utfart över allmänt befaren väg föreligger, där ett formellt ställningstagande i rättighetsfrågan saknas.

Skillnaden mellan de båda lösningarna reellt sett ter sig ändock vara mycket små. I juridisk mening är dock skillnaden mer påtaglig och en borttagning av möjligheten att skapa andelsservitut skulle ge ett större gap mellan de erbjudna möjligheterna. Resultatet bedöms emellertid bli positivt eftersom de alternativa lösningssätten som påtvingas vid en sådan utveckling ger en mer beständig rättighet.

Att övriga delägare inte meddelas då en rättighet upplåtes i samfälligheten är inte helt okontroversiellt. De kan ha uppgifter som inte kommer fram och därmed inte beaktas i förrättningen. Det kan också te sig underligt för en delägare om en ny fastighet fått tillgång till den vägmark som man de facto (del)äger utan att själv ha blivit informerad. Mot detta skall ställas den ökade kostnad en sådan kontakt ger. I en övervägande del av fallen bedöms förrättningslantmätaren kunna fånga och ta dessa fastigheters behov i beaktande, men knappast i samtliga fall.

6.2.5 Fastighetsregistrets transparens

När fastighetsreglering medför att viss mark där en rättighet gäller förs till annan fastighet händer det att rättigheten finns kvar i fastighetsregistret, ofta beroende på undermåligt utredningsarbete från förrättningslantmätarens sida. Detta ger felaktigheter i fastighetsregistret som vid kommande förrättningar i närområdet ger upphov till mer utredningsarbete för att komma fram till vilka rättigheter som föreligger. Framtida förrättningar fördras därmed.

⁷⁰ Handbok FBL avsnitt 3.1.1 Tillgång till behövliga vägar.

FBM arbetar aktivt för att förbättra fastighetsregistret. Det rimmar därför illa med förlegade rättigheter som kan infektera denna process.

6.2.6 Alternativen

Alternativen till andelsservitut är många som framgår i avsnitt 4. Av de presenterade alternativen är gemensamhetsanläggning den alternativa lösningsmetod som får flest lovord av förrättningsmännen. Detta är inte så konstigt eftersom en sådan lösning tar hänsyn och ger rättigheter till alla fastigheter med behov av utfartsväg samt dessutom löser förvaltningsfrågan.

Även andra lösningar som; andel i samfälligheten, servitut i samfälligheten, rättighet enligt AL är sunda och var för sig adekvata alternativ i specifika fall. Alla dessa alternativ innebär dock en högre kostnad för sakägaren och med avsaknad av yrkande på andra alternativ är förrättningslantmätaren mer eller mindre av formella skäl, tvingad att upprätta ett andelsservitut där så bedöms möjligt.

Konstaterande av att utfartsväg över en allmänt befaren väg föreligger är ett annat alternativ. Denna lösning betyder egentligen att förrättningslantmätaren inte gör någonting för att säkerställa fastighetens behov av utfartsrättighet, endast att kraven i 3 kap. FBL beaktats. Denna lösning bedöms vara lika god som andelsservitut i fall där samfälligheter med få delägare där konsensus råder, och nästan lika god då en samfällighet med föråldrade andelstal föreligger, se även avsnitt 6.2.3.

Men trots allt ger andelsservitut en formellt säkerställd rättighet och bedöms vara en något stabilare lösning än endast ett konstaterande om allmänt befaren väg. Bildande av andelsservitut ingår dessutom ofta (dock inte alltid) i den preliminära prisuppgift som ges av lantmäteriet vid avstyckningsärenden och bör därför kunna väljas före alternativet konstaterande av allmänt befaren väg. Merkostnaden för en alternativ lösning är kanske inte så stor vid en objektiv bedömning men sakägarna ser till den reella kostnaden för stunden och väljer därför nästan uteslutande budgetvarianter.

Om man istället ser FBM:s arbete som en servicetjänst kan det vara svårt att förklara den breda acceptansen hos sakägarna för andelsservitut. För en tjänst i den prisklass som t.ex. en avstyckning ligger bör en mer beständig lösning än andelsservitut förväntas av kunden och presteras av den utförande parten. Förklaringen ligger väl i bristen på fastighetsrättslig kompetens eller tillgång till sådan hos sakägaren. Det är svårt att ha invändningar mot något som är obekant och svårbegripligt. Rent objektivt framstår andelsservitut som en produkt med ett oskäligt högt pris med hänsyn till den begränsade säkerhet det ger.

Samfällda markområden inklusive samfällda vägområden har funnits under en mycket lång tid. Erfarenhet av skiftesverksamhet där ägoförhållanden på lokal nivå genomgått en total förändring finns därmed, och det är inte så märkvärdigt att förändringar av ägoförhållande i gemensam egendom sker.

Seder och bruk kring enskilda vägars förvaltning har utvecklats och bildat normer för de fastigheter som nyttjar vägen. Alla som nyttjar vägen har ett intresse av att vägen även fortsättningsvis är körbar. I många fall drivs vägen utan att en formellt säkerställd förvaltning föreligger.

Med beaktande av detta kan det trots allt i vissa fall vara onödigt att bilda ett andelsservitut. I dessa fall kan alternativet allmänt befaren väg vara berättigat. Att ytterligare en fastighet belastar den samfällda vägen torde i de flesta fall inte innebära någon större förändring och om denna fastighets ägare dessutom självmant skulle vilja förbättra vägen på egen bekostnad torde det sakna betydelse om en formell rättighet finns eller ej. Om åtgärden skulle väcka anstöt hos en delägarfastighet är väl en anläggningsförrättning ändå nödsakad.

7. Resultat

7.1 Slutsats

Andelsservitut har visat sig ha en brokig historia. Det har inte alltid varit klart hur det skall tolkas och i vilken utsträckning det skall användas. På senare tid har instrumentet dock fått ett klarare och tydligare användningssätt vilket inneburit en markant minskning i användandet. I Kronobergs län bildas exempelvis endast omkring ett andelsservitut per år vilket säger en del om dess speciella egenskaper och kring dess konsekvenser. För att ett sådant instrument skall kunna betraktas som hållbart och godtagbart krävs goda skäl. En rad faktorer pekar på att andelsservitut innehar vissa brister.

Argumenten kring rättssäkerheten leder var för sig kanske inte till någon allvarlig brist i rättssäkerhetssystemet men ackumulerat bidrar de definitivt till en försämring av fastighetsrättens tydlighet. Den allvarligaste bristen hos andelsservitut är dock att det är en olokaliserad rättighet som tvärt kan upphöra att gälla då ett visst markområde i den tjänande fastigheten regleras bort. En dominoeffekt gör i många av dessa fall att fastighetsregistrets tydlighet försämras vilket inte stämmer överens med kraven på registrets fullkomlighet.

Vid två tillfällen har andelsservitut visat sig vara mer ändamålsenligt än i andra fall. I en liten samfällighet där samfällighetens delägare kommer överens samt då en gemensamhetsanläggning upprättats men andelstalen föråldrats och inte längre speglar fastigheternas användning av vägen. I båda dessa fall kan befintliga alternativa lösningar användas.

Då konsensus råder ger en formellt säkerställd rättighet endast ett marginellt bättre skydd för den härskande fastigheten än avsaknad därav.

När föråldrade andelstal föreligger är andelsservitut inte någon bättre lösning än ett konstaterande av att allmänt befa ren väg föreligger.

Det har därmed visat sig att andelsservitut saknar användningsområden där en fullgod befintlig lösning inte redan existerar. Detta innebär inte omedelbart att andelsservitut för den skull inte skulle kunna vara ett adekvat komplement till alternativen.

Men med den osäkerhet och de registerfel som instrumentet ger upphov till i åtanke, kan lösningen inte i ett längre perspektiv anses vara hållbar som fastighetsbildningsinstrument.

7.2. Slutkommentarer

Andelsservitut ger alltså inte något bra skydd för den härskande fastigheten. Det ger än mindre en säkerhet som motsvarar den kostnad en genomsnittlig sakägare har för sin rättighet. Anmärkningsvärt att det inte framkommit tidigare kan tyckas. Kanske beror det på att anläggningsrättigheter är relativt nya, att andelsservitut inte upplåts så ofta eller sakägarnas bristande kompetens. Det kan också bero på att det inte förorsakat så många problem för FBM som är mån om att nå de uppställda produktionsmålen. Tillsammans med sakägarnas efterfrågan av billiga lösningar kan en förblindande samstämmighet, en sorts bubbla bildats där båda parter ser lösningen som ett sätt att nå sina respektive mål.

Vid avstyckning av flera lotter är gemensamhetsanläggning den lösning som bäst stämmer överens med fastighetsrättens mål. Detta görs idag inte i samtliga fall. Ibland används istället andelsservitut. Anledningen till detta är aningen svårförstådd. När flera fastigheter bildas vore det förvånande om en åtgärd inte skulle uppkomma till följd av en solid utfartsrätt. Det torde

istället vara sakägarnas önskan om billiga lösningar som är den främsta anledningen till att det i förrättningsprocessen underlåts att bildas gemensamhetsanläggningar.

Att i stället bilda andelsservitut är ingen bra väg att gå. Dessa har här bedömts vara ohållbara på längre sikt. Istället rekommenderas att större hänsyn till andelsservitutens obeständighet tas under förrättningsprocessen. Hur detta skall gå till mer precist kan möjligtvis vara föremål för framtida studier. Det kan redan nu ändå sägas att denna ändring kräver viss justering av gällande författning men medför nästan enbart positiva effekter som exempelvis: minskade utredningskostnader, ökad tydlighet i fastighetsregistret och mer beständiga rättigheter. Nackdelen blir en något högre förrättningskostnad, men denna bör ses som en investering i fastigheten och kan slås ut över många år.

En sådan förändring kan även förväntas ge andra vinster för FBM än de redan nämnda, exempelvis i form av enklare hantering och att upprätthållandet av kompetensen förenklas och hushållningen av resurser förbättras.

Slutsatsen stämmer väl överens med såväl frågeställningen som syftet i rapporten, även om några nya alternativa lösningssätt inte presenteras.

8. Källförteckning

Hafström, G. (1969). *Den svenska fastighetsrättens historia*. (3:e upplagan). Lund. Juridiska Föreningen.

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

Hillert, S. (1960). *Servitut – Förmån och last*. Stockholm. P.A. Norstedt & Söners Förlag.

Hillert, S. (1970). *Servitut – Provisoriskt kompendium*. Uppsala. Juridiska Föreningen.

Hillert, S. (1991). *Servitut*. (3:e upplagan). Uppsala. Juridiska Föreningen.

Wernstedt, M. (1972). *Fastighetsrättens Historia*. Stockholm. Juridiska Föreningens Förlag.

Åberg, A. (1953). *När byarna sprängdes*. Stockholm. Natur och Kultur.

Österberg, T. (2004). *Samfälligheter – Handbok för samfällighetsföreningar*. (8:e upplagan). Stockholm. Norstedts Juridik AB.

CD Fastighetsbildning 2006:2. Lantmäteriet. Norstedts Juridik AB.

Lantmäteriets rapport *Lantmäteriets informationsutveckling*. 2003-10-31, Dnr. 119-2003/1388.

Lantmäteriets rapport *Långsiktig Plan 2005-2010*. 2004-09-30, Dnr 519-2004/1859.

Proposition 1968:128.

Proposition 1970:20.

Skrivelse 2005/06:49.

Stiftelsen för internationalisering av högre utbildning och forskning (STINT)
STINT-Förvaltningsberättelse och årsredovisning 2004.
<http://www.stint.se/dokument/pdf/arsredovisning04.pdf> 2006-10-25

Lantmäteriet och dess uppdrag
http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=25 2006-12-07

Lars Runesson. Länslantmätare, Kronobergs län.

Anders Karlsson. Länslantmätare, Blekinge län.

Kristofer Törngård. Universitetsadjunkt, Lunds Tekniska Högskola.

Bilaga 1

1 (2)

Frågeformulär

Vid avstyckning från en fastighet som har andel i samfällad mark som idag används som väg finns möjlighet att ge styckningslotten ett servitut i stamfastighetens andel i samfälligheten, FBL 10 kap. 5 § 2 st. Detta är ett undantag från det generella förbud som i övrigt råder för denna typ av andelsupplåtelser (JB 7 kap. 9 §). Förfarandet beskrivs i LMV-handbok avsnitt 10.5.2.

I förarbetena till FBL (prop. 1968:128) argumenterades det både för att helt slopa denna upplåtelseform, men även för att andelsupplåtelser skulle kunna bildas för fler ändamål än väg.

I mitt examensarbete med arbetsnamnet *Andelsservitut – hållbart eller ohållbart?* försöker jag, som titeln vittnar om, utreda huruvida andelsservitut i ett långsiktigt perspektiv är en sund upplåtelseform för att tillgodose vägbehoven hos fastigheter som bildas genom avstyckning.

För att kunna avgöra om tillämpningen skiljer sig åt i olika delar av landet finns i formuläret faktafrågor (F:X) kring användningen av andelsservitut som fastighetsbildningsinstrument på regional nivå, dvs. inom respektive län. Där Ni inte har exakta uppgifter anger Ni istället en uppskattning, ange i så fall vilka felkällor som förekommer.

Bland faktafrågorna finns frågor av tyckandekaraktär (S:X), på dessa frågor anger Ni egna åsikter/idéer i de enskilda problemställningarna. Här behöver ni inte begränsa synfältet till regional nivå.

Dessutom finns frågor där Ni ombeds bedöma hur sakägare uppfattar vissa situationer, (L:X) samt frågor kring några alternativ, (A:X).

Frågor (OBS! länsnivå)

F:1 Har användningen av andelsservitut, där FBL 10 kap. 5 § 2 st. så medger, förändrats under de senaste 20 åren?

F:2 När/Om Ni inte använder andelsservitut, vilken/vilka alternativ/a åtgärd/er genomförs för att tillförsäkra styckningslottens rätt till väg vid avstyckning från en fastighet med andel i samfällad (väg)mark?

F:3 I vilken omfattning använder Ni andelsservitut för att tillgodose de inblandade fastigheternas vägbehov jämfört med alternativa lösningar vid...

- a) ...enkel avstyckning (en styckningslott)?
- b) ...multipel avstyckning (flera styckningslotter)?

F:4 Ange vilka effekter Ni ser att bildande av andelsservitut ger för...

- a) ...fastighetsindelningen på lokal nivå.
- b) ...fortsatt fastighetsbildning i närområdet.
- c) ...fastighetsrättens transparens.
- d) ...fastighetsregistrets transparens.

F:5 När Ni stöter på äldre andelsservitut (bildade före 1972), vilka rättigheter förekommer förutom väg?

S:1 Vad anser Ni bör göras med dessa äldre andelsservitut? Om svaret avviker från vad Ni gör idag ange hur, samt orsak till detta.

Bilaga 1

2 (2)

S:2 Anser Ni att andelsservitut används i för hög utsträckning med bakgrund av det restriktionsuttalande (*Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt*) som finns i FBL 10:5 2 st. Se också handboken avsnitt 10.5.2 *Restriktioner* samt *prop. 1968:128 s B 670*. Om så är fallet, ange orsak.

F:6 Är användningen av andelsservitut beroende av...

- a) ...sakägares individuella relationer (solförstånd/konflikt)?
- b) ...vem som står för förrättningskostnaden (privat/offentlig)?
- c) ...några andra omständigheter än de i a och b?

S:3 Anser Ni att det finns behov för en utvidgad tillämpning av andelsservitut, dvs. för annat ändamål än väg? Om så är fallet, beskriv kortfattat dessa situationer samt ange de för- och nackdelar de skulle ge upphov till.

S:4 Anser Ni att andelsservitut är ett hållbart instrument för att lösa fastigheters behov av väg eller andra rättigheter? Argumentera gärna för Ert ställningstagande.

Om Ni svarat nej på fråga S:4, gå direkt till fråga F:7.

S:5 Om Ni svarat ja på fråga S:4, hur avser Ni lösa situationen med ytterligare...

- a) ...avstyckning från den fastighet som erhållit andelsservitut?
- b) ...klyvning av den fastighet som erhållit andelsservitut?

F:7 Stöter Ni på problem vid andra förrättningar där andelsservitut berörs? Om så är fallet, beskriv dessa.

L:1 Hur upplever Ni sakägarnas förståelse och acceptans för andelsservitut?

L:2 Ser Ni några övriga problem för de inblandade sakägarna, som de själva kanske inte alltid tänker på?

L:3 Brukar sakägarna ha några invändningar mot andelsservitut? Om så inte är fallet, ange orsaken till att de föredrar andelsservitut framför alternativa lösningar.

F:8 Informeras övriga delägarfastigheter i den samfällda marken då ett andelsservitut bildas? Om så inte är fallet, ange orsak samt vilka effekter detta ger.

A:1 Ange för varje lösning Ni angivit i fråga F:2:

- a) Vad Ni anser om denna lösning jämfört med andelsservitut?
- b) Vilka effekter denna lösning ger?
- c) Om Ni anser att denna lösning är hållbar?
- d) Hur Ni tror att sakägare ser på denna lösning jämfört med andelsservitut?

S:6 Ange om Ni har några andra...

- a) ...alternativa lösningar.
- b) ...upplysningar eller åsikter kring andelsservitut.

Bilaga 2 – Handbok FBL⁷¹

1 (1)

10.5.2 Andelsservitut

Stamfastighets andel i samfällad väg

Enligt 10 kap. 5 § andra stycket kan vid avstyckning styckningslott ges servitutsrättighet att nyttja samfällad väg i vilken styckningsfastigheten har andel, s.k. andelsservitut. Servitutet anses upplåtet endast i stamfastigheten och är knutet till dess andel i den samfällda vägen. För sådan servitutsbildning gäller, som vid servitutsbildning i allmänhet, att servitutet skall vara av väsentlig betydelse för styckningslottens ändamålsenliga användning. Styckningslottens rättighet kan begränsas så att den bara gäller i delsträcka av vägen.

Även samfällad mark, som ursprungligen är avsatt för annat ändamål, faller in under bestämmelsen i 10 kap. 5 § andra stycket förutsatt att marken numera används som väg. Servitut för vägändamål över exempelvis en samfällad båtplats får däremot inte bildas. Det har inte ansetts rimligt att ägare av styckningslott skall kunna få en mer vidsträckt rätt att nyttja marken än den som delägarna i marken har (prop. s. B 670, 1147 och 1162).

Restriktioner

Andelsservitut får inte bildas om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt. Sådan servitutsbildning har ansetts böra användas bara i situationer där man inte behöver riskera att den ger upphov till större olägenheter och i fall där det av praktiska skäl är särskilt önskvärt att kunna tillgripa denna åtgärd. Vid sidan härav gäller kravet att olägenhet av betydelse inte får antas uppkomma för delägarna i den samfällda marken (prop. s. B 667 f.).

7 kap. 9 § JB

Bestämmelsen i 10 kap. 5 § andra stycket är ett undantag från huvudregeln i 7 kap. 9 § JB, som bl.a. innebär att rättighet inte kan upplåtas i fastighets andel i samfällad mark.

Anm.

En följd av att servitutsbildning enligt 10 kap. 5 § inte har räckvidd utanför styckningsdelarnas krets är att sådant andelsservitut är dåligt skyddat. Styckningslotten kan gå miste om sin rättighet, t.ex. genom att stamfastighetens andel i den samfällda vägen överförs till annan fastighet eller att samfälligheten som sådan genom fastighetsreglering utplånas eller avstås delvis till någon fastighet. Denna typ av servitut anses som olokaliserat och upphör — som avtalsrättigheter — att gälla i mark som frångår en fastighet (prop. s. B 1147). Rättigheten gäller i fastighetsindividen, inte i marken.

Rättsfall:

I 86:25 (Hovr. Sk. o. Bl.) konstaterades att servitut som avstyckning erhållit i stamfastighets andel i samfällad väg är ett olokaliserat officialservitut och att ett sådant upphör att belasta mark som överförs till en annan fastighet genom fastighetsreglering.

⁷¹ Ur CD fastighetsbildning 2006:2