

Olämpliga servitut

Eric Norén

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

Copyright © Eric Norén
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5208 SE

Olämpliga servitut

Ineligible easements

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Eric Norén, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Helena Greisz, fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet, division Fastighetsbildning

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Maria Bielak, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Martina Larsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Jacob Thörnblad, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Servitut, väsentlighetsvillkoret, ändamålsenlig fastighet, härskande fastighet, servitutsrekvisit

Keywords:

Easement, substantial importance, appropriate property, dominant property, prerequisites

Olämpliga servitut

Abstract

To complete a property and make it suitable, property owners can jointly agree on an easement, a so-called agreement-easement. Requirements for such easements are stated in the 1 § of chapter 14 in the Land Code. In addition to agreement-easements easements can be formed by the Swedish authority Lantmäteriet, which are known as official-easements. The requirements stated in the 1 § of chapter 14 in the Land Code also apply to easements created by LM but with one additional requirement. Easements created by LM must, according to the Real Property Formation Act 7th chapter 1 §, be of substantial importance for the appropriate use of the property unit. The requirement of substantial importance is mandatory and cannot be waived by agreement of the concerned property owners. This means that agreement-easements, according to the Land Code, sometimes cannot be formed according to the Real Property Formation Act.

The purpose of this master's thesis is to clarify and investigate what the requirement of substantial importance means when establishing official-easements through the Real Property Formation Act. The purpose is also to clarify when LM should deny easements formation even if property owners agree on the measures to be taken. Finally this thesis investigates how LM should act when a clear request for creation of easements regarding telecommunications, broadband, district heating etcetera exists.

To give an essential understanding about easement, the thesis is preceded by a literature review where relevant literature, travail prépartiore and sources of law have been studied. The thesis is of a problem-solving nature and has been carried out by surveys, case studies of legal cases, expert opinions and cadastral procedures where official-easements have been granted or refused. The case studies are both descriptive and exploratory in nature to provide a deeper understanding of the problems this thesis aims to investigate.

The majority of legal cases have taken into consideration the requirement of substantial importance. This is achieved through argument and discussion of the easements purpose and the dominant properties need of said easement. One way has been to estimate the surplus-value that these measures bring. A high surplus-value of stated measures has often led to consideration of the easement as being of substantial importance. The legal cases also show that the activities of the dominant property are important for assessing the substantial importance requirement. LM has in their assessment looked at the Real Property Formation Act 3 chapter 1 § and evaluated if the dominant property is generally suitable without the easement. No clear difference can be perceived from the assessment of substantial importance when the claim is patent, or if property owners agree on actions. The easement must always be of substantial importance. Agreements or patent claims have no impact on assessment.

Olämpliga servitut

Sammanfattning

För att komplettera en fastighet och göra den ändamålsenlig kan fastighetsägare gemensamt avtala om servitut, så kallade avtalsservitut. För dessa gäller jordabalkens 14 kapitel. Utöver avtalsservituten finns även servitut bildade av LM enligt fastighetsbildningslagen, så kallade officialservitut. För servitut bildade av LM gäller, utöver villkoren i JB 14 kap. 1 §, även att servitutet skall vara av väsentlig betydelse för härskande fastighets ändamålsenliga användning. Kravet på väsentlig betydelse är tvingande och kan inte frångås genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Det innebär att avtalsservitut enligt JB i vissa fall inte kan bildas enligt FBL.

Examensarbetet syftar till att klargöra och undersöka vad rekvisitet väsentlig betydelse innebär vid bildande av officialservitut. Examensarbetet syftar även till att klargöra när LM bör neka servitutsbildning även om fastighetsägarna är överens om åtgärden, samt hur LM bör agera när tydligt yrkande för bildande av servitut för tele, bredband, fjärrvärme etcetera föreligger.

För att komma fram till detta föregås examensarbetet av en litteraturstudie för att ge en grundläggande förståelse för rättsfiguren servitut. Examensarbetet är av problemlösande karaktär och har genomförts med hjälp av kartläggning och fallstudier av rättsfall, utlåtande samt faktiska förrättningar.

De analyserade rättsfallen och förrättningarna visar att det är svårt att hitta en entydig definition på vad väsentlighetsvillkoret innebär. Tydligt är att väsentlig betydelse måste innebära en positiv nettoeffekt för härskande fastighet. LM har utgått från lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap. 1 § för att bedöma om härskande fastighet är ändamålsenlig utan servitutsrättigheten.

Majoriteten av rättsfallen har bedömt väsentlighetsvillkoret utifrån argumenterande och resonemang kring ändamålet med servitutet i fråga och härskande fastighets behov av servitutet. Ett sätt att bedöma behovet har varit att titta på det mervärde åtgärden bringar. Ett högt positivt värde av åtgärden har ofta lett till att servitutet ansetts vara av väsentlig betydelse. Rättsfallen visar även på att den verksamhet som bedrivs på härskande fastighet är av stor vikt vid bedömningen. Är servitutet till stor nytta för verksamheten har kravet lättats upp. Även i de fall där härskande är del av ett större trafiksystem har fastighetsbegreppet utvidgas. Servitutet bedöms då vara av väsentlig betydelse för systemet som helhet.

Ingen skillnad kan urskiljas vid bedömningen då tydliga yrkande finns eller om fastighetsägarna är överens om åtgärden. Servitutet måste alltid vara av väsentlig betydelse. Överenskommelser eller tydliga yrkanden har ingen inverkan på bedömningen.

Olämpliga servitut

Förord

Detta arbete avslutar min tid på civilingenjörsprogrammet i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. När jag först sökte till programmet var jag helt inställd på att välja den tekniska inriktningen. Men allt efter kurserna förlöpte väcktes intresset för juridiken och jag upptäckte även en naturlig fallenhet för juridiken och problemlösning inom området.

Jag vill rikta ett särskilt tack till mina handledare, Fredrik Warnquist och Helena Greisz, för all hjälp, synpunkter och diskussioner under arbetets gång. Tack även till alla er som ställt upp, svarat på frågor och på annat sätt varit behjälplig till slutförande av detta examensarbete.

Tack även till ni som korrekturläst och haft allmänna synpunkter på innehåll, språk och form. Särskilt min sambo Johanna Nessow som fått stå ut med mycket läsning om servitut och fastighetsrätt.

Eric Norén

Lund, 1 augusti 2010

Olämpliga servitut

Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Problemformulering.....	15
1.3 Syfte.....	15
1.4 Metod.....	16
1.5 Avgränsningar.....	16
1.6 Disposition.....	17
2 Servitut	19
2.1 Allmänt	19
2.1.1 Ändamålsenlig fastighet.....	19
2.2 Avtalsservitut	20
2.3 Officialservitut.....	21
2.4 Positiva servitut	22
2.5 Negativa servitut	22
2.6 Underhåll och drift	23
3 Servitutsrekvisiten	25
3.1 Avtalsservitut	25
3.1.1 Ändamålsenlig markanvändning.....	25
3.1.2 I visst hänseende.....	25
3.1.3 Stadigvarande betydelse	27
3.2 Officialservitut.....	27
3.2.1 Väsentlig betydelse.....	28
4 Referat av rättsfall med enskild analys.....	31
4.1 Rättsfallen, en uppställning	31
4.2 Tunnelbaneservitut	31
4.2.1 Sammanfattning.....	31
4.2.2 Analys	33
4.3 Servitut för sjömärken	33
4.3.1 Sammanfattning.....	33
4.3.2 Analys	34
4.4 Servitut för badplats.....	34
4.4.1 Sammanfattning.....	35
4.4.2 Analys	36
4.5 Servitut för brygga.....	36
4.5.1 Sammanfattning.....	36
4.5.2 Analys	38
5 Referat av rättsfall med gemensam analys.....	39
5.1 Rättsfallen, en uppställning	39
5.2 GA eller servitut för kommunal gångväg?.....	39
5.3 Servitut för gång- och cykelväg uppläts för kommunal fastighet	40
5.4 Bildande av servitut för infiltrationsanläggning	40
5.5 Servitut för motionsspår	41

Olämpliga servitut

5.6 Vägservitut för träning och motion av hästar	41
5.7 Servitut för befintliga ledningar.....	42
5.8 Servitut för båtplats	42
5.9 Servitut för brygga, båtplats, slip m.m.	43
5.10 Analys av rättsfallen	44
6 Fallstudie av reella förrättningar.....	47
6.1 Förrättningarna, en uppställning.....	47
6.2 Avstyckning från Fränninge 65:1	47
6.2.1 Referat	47
6.2.2 Analys	49
6.3 Avstyckning från Karstorp 25:1	49
6.3.1 Referat	49
6.3.2 Analys	50
6.4 Fastighetsreglering berörande Olsnäs 1:6 med flera	50
6.4.1 Referat	50
6.4.2 Analys	51
6.5 Avstyckning från Dalarö 3:63	52
6.5.1 Referat	52
6.5.2 Analys	53
6.6 Fastighetsreglering Simrishamn	54
6.6.1 Referat	54
6.6.2 Analys	55
6.7 Avstyckning Sticksholmen, Nyköpings kommun.....	55
6.7.1 Referat	55
6.7.2 Analys	56
7 Resultat	59
7.1 Vad innebär väsentlig betydelse enligt FBL 7 kap. 1 §?.....	59
7.2 Vilka servitutstyper är det mindre lämpligt att LM bildar?	61
7.3 Vilka skäl har LM att neka om tydligt yrkande finns?	62
7.4 I vilka fall måste LM säga nej även om ÖK finns?	63
8 Diskussion	65
9 Bibliografi.....	67
Offentligt tryck	67
Litteratur	67
Rättsfall.....	67
Analyserade förrättningar	68
Handböcker.....	68
Databaser	68

Författningar och förkortningar

3D	Tredimensionell
AL	Anläggningslag (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FD	Fastighetsdomstolen
GA	Gemensamhetsanläggning
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätten
IM	Inskrivningsmyndighet
JB	Jordabalk (1970:994)
LR	Ledningsrättslag (1973:1144)
LM	Lantmäteriet
MÖD	Miljööverdomstol
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop	Proposition
RevSkr	Revisionssekreterare
TR	Tingsrätt
VA	Vatten och avlopp
ÖK	Överenskommelse
ÖLM	Överlantmätare

Olämpliga servitut

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Fastigheter behöver ibland kompletteras för att bli fungerande och ändamålsenliga. Sådana kompletteringar kan innebära rätt att nyttja grannes väg, brunn, VA etcetera. Ett sätt att skapa rättighet för en fastighet att nyttja en annan är genom inrättande av servitut. Det kan antingen ske genom att fastighetsägarna själva avtalar om servitut, så kallade avtalsservitut. Eller genom att fastighetsägare ansöker om bildande av officialservitut hos Lantmäteriet.

Regler om avtalsservitut finns i jordabalken. Dessa gäller i tillämpliga delar även för servitut som bildas enligt FBL. Utöver kraven i JB finns ytterligare villkor i FBL som måste vara uppfyllda för att officialservitut skall få bildas. Bland annat måste servitutet vara av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten, den härskande fastigheten. Det betyder att vissa avtalsservitut enligt jordabalken inte alltid kan bildas enligt FBL. Kravet på väsentlig betydelse är tvingande och kan alltså inte frångås även om berörda fastighetsägare är överens om åtgärden.

Några klara riktlinjer för hur väsentlighetsvillkoret skall tolkas finns idag inte. Det gör att bedömningen av villkoret många gånger kan skilja sig mellan lantmätare och de olika rättsinstanserna. Att väsentlighetsvillkoret tolkas olika innebär att vissa servitut bedöms vara olämpliga av en instans, medan en annan instans kan bedöma att samma servitut är lämpligt. Det faktum att servitut bedöms olika leder till tolkningsproblem av villkoret och försvårar bedömningen huruvida servitut är av väsentlig betydelse eller inte.

1.2 Problemformulering

Examensarbetet är av problemlösande karaktär där ett antal identifierade problem har ställts upp. Utifrån den i avsnitt 1.4 beskrivna metoden, analyseras och utvärderas problemställningarna. Examensarbetet baseras på följande problemställningar:

- Vilka servitutstyper är det mindre lämpligt att lantmäterimyndigheten bildar?
- Vad innebär ”väsentlig betydelse” enligt FBL 7 kap. 1§?
- Om tydligt yrkande på att bilda servitut för till exempel el, tele, bredband och/eller fjärrvärme finns, vilka skäl har då lantmäterimyndigheten att säga nej?
- I vilka fall måste lantmäterimyndigheten säga nej även om överenskommelse finns?

1.3 Syfte

Examensarbetet syftar till att beskriva och analysera de frågor som kan uppkomma med anledning av reglerna för att bilda officialservitut. Gråzoner skall identifieras

kring servitutsrekvisitet väsentlig betydelse och diskuteras utifrån gällande praxis, litteratur på området, förarbeten och lagstiftning.

Examensarbetet syftar även till att ge exempel på fall där LM bör neka respektive godkänna servitut för speciella ändamål. Kan inga specifika ändamål som alltid bör nekas eller godkännas utkristalliseras ur analyserad data följer en djupare diskussion om varför så är fallet.

1.4 Metod

För att uppnå en grundläggande förståelse kring rättsfiguren servitut har examensarbetet inletts av en litteraturstudie. Litteraturstudien grundar sig till stor del på Sten Hillerts böcker inom området samt på Leif Nilsson och Eije Sjäöjins bok; *Servitut - en handbok*. I litteraturstudien kommer relevanta lagrum, rättsregler och utarbetad praxis att redovisas.

Arbetet har genomförts med hjälp av olika metoder, så kallad triangulering.¹ Det har gjorts för att erhålla en heltäckande bild av examensrapporten och dess problemställningar. Två huvudsakliga metoder har använts, kartläggning samt fallstudie. I kartläggningen samlas olika data in genom rättsfall, utlåtande, faktiska förrättningar med mera. Det har genomförts för att identifiera var problem uppstår kring servitutsbildningar och därigenom avgränsa sig till de områden som behövs analyserats.

Fallstudierna är av både deskriptiv och explorativ karaktär och har genomförts på faktiska förrättningar där de områden som blivit uppmärksammade vid kartläggningen behandlats. På liknande sätt har fallstudier även utförts på rättsfall där tveksamma servitut inrättats respektive nekas.

1.5 Avgränsningar

Arbetet har fokuserats kring villkoren för bildande av såväl avtalservitut som av LM bildade officialservitut enligt FBL 7 kapitlet. Tyngdpunkten ligger på det så kallade väsentlighetsvillkoret i FBL 7 kap. 1 § och hur villkoret skall tolkas. Officialservitut som bildas utifrån annan lagstiftning, exempelvis plan- och bygglagen, expropriationslagen, miljöbalken behandlas inte i rapporten. Om inget annat nämns menas med officialservitut sådana servitut bildade enligt FBL.

¹ Martin, Höst, Björn Regnell och Per Runesson, *Att genomföra examensarbete* (Lund: Studentlitteratur 2006), s. 31

1.6 Disposition

Examensrapporten består av nio kapitel. Inledningsvis i kapitel två redovisas gällande rätt kring servitut och dess likhet med nyttjanderätt. Det görs för att ge en grundläggande inblick i rättsbegreppet servitut och dess koppling till annan rätt. I kapitel tre redogörs de gällande servitutsrekvisiten. Kapitlet redovisar olika typer av servitut, vilka rekvisit som måste vara uppfyllda, vad servitut kan reglera i avseende på positiva och negativa prestationer. Kapitel fyra sammanfattar relevanta rättsfall på området och analyseras enskilt. I kapitel fem refereras mindre rättsfall med en gemensam analys. Kapitel sex redogör för olika fallstudier på faktiska förrättningar där tveksamma servitut bildats samt avslagits. I kapitel sju redovisas de resultat som frambringats i enlighet med rapportens syfte och problemformuleringarna. En avslutande diskussion följer i kapitel åtta. Det avslutande kapitlet innehåller en bibliografi över använd litteratur.

Olämpliga servitut

2 Servitut

2.1 Allmänt

Servitut är i likhet med nyttjanderätt en så kallad särskild rätt. Grundtanken är att servitut skall fungera som komplement till en fastighet för att denna skall bli lämplig för sitt ändamål. Enligt JB 14 kap. 1 § sägs att fastighet som upplåter rättigheten kallas för tjänande fastighet och fastighet som innehar rättigheten kallas för härskande fastighet. Servitut kan till exempel ge härskande fastighet rätt att nyttja väg över tjänande fastighet, använda sig av dennes brunn etcetera. Servitut ökar normalt härskande fastighets värde.²

Servitut definieras som ett rättsförhållande mellan två fastigheter, tjänande och härskande. Den härskande fastigheten har, att på tjänande fastighet rätt att tillfoga sig en rättighet. Frågan om det rör sig om servitut eller en nyttjanderätt besvaras huruvida de så kallade servitutsrekvisiten är uppfyllda³, dessa behandlas närmare i tredje kapitlet. Är rekvisiten inte uppfyllda förfaller inte avtalet, det kan fortfarande röra sig om en nyttjanderätt, se rättsfallet NJA 1997 s. 307 avsnitt 4.4 i examensarbetet.

Servitut bildas antingen genom frivilliga avtal mellan fastighetsägarna, så kallade avtalsservitut, eller av domstol/lantmäterimyndigheten och kallas då för officialservitut. De grundläggande rekvisiten som gäller för båda formerna av bildande finns i JB 14 kap. 1§. För officialservitut enligt FBL gäller även reglerna i FBL 7 kapitlet. Officialservitut kan även bildas med hjälp av anläggningslagen, miljöbalken, expropriationslagen, plan- och bygglagen samt vid synförrättning enligt ägofredslagen.⁴

2.1.1 Ändamålsenlig fastighet

Eftersom servitut är till för att göra härskande fastighet lämplig för sitt ändamål är det på sin plats att redogöra för vad en ändamålsenlig lämplig fastighet är. De allmänna lämplighetskraven finns i FBL 3 kap. 1 §. Första och andra stycket har följande lydelse, tredje stycket handlar om 3D-fastigheter och är inte relevant för examensarbetet:

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten

² Leif Nilsson och Eije Sjödin; *Servitut: En handbok* (Stockholm: Norstedts Juridik 2003), s. 24

³ Ibid. s. 33

⁴ Ibid. s. 23

ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning

Lämplighetsvillkoret och hela FBL 3 kap. gäller vid alla typer av fastighetsbildning. Det vill säga både nybildning och ombildning av fastigheter. Villkoret måste således uppfyllas även vid bildande av officialservitut.⁵ Villkoret är tvingande och kan inte frångås genom överenskommelse.⁶

Lämplighetsvillkoret kan sammanfattas enligt följande: Fastigheten skall bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det vill säga fastigheten skall ha god teknisk kvalitet med avseende på belägenhet, storlek, väg och VA. Om- eller nybildning av en fastighet får inte avse tillfälliga behov, det vill säga krav på att åtgärden är varaktig. Ändamålet med åtgärden skall även aktualiseras inom överskådlig tid, det vill säga krav på viss aktualitet.⁷

Endast i undantagsfall kan lämplighetsvillkoret frångås. För sådana fall finns reglerna i FBL 3 kap. 9–10 §§. Det kan handla om fall där det inte är möjligt att alla inblandade fastigheter blir lämpliga för sitt ändamål, det sker dock en total förbättring av fastighetsindelningen.⁸

I FBL 3 kap. 2–9 §§ återfinns särskilda villkor för fastighetsbildning inom och utom planlagt område, jordbruk, skogsbruk och fiske samt vid fastighetsbildning där ny utfart mot allmän väg skapas.

2.2 Avtalservitut

Är två fastighetsägare överens kan de sinsemellan, i likhet med nyttjanderättsavtal, teckna servitutsavtal. Det som utmärker servitut, till skillnad från nyttjanderätt enligt JB 7 kapitlet, är att fastighetsägare måste förhålla sig till vissa restriktioner för att det skall röra sig om ett servitut. Dessa restriktioner finns i JB 14 kapitlet, vid sidan av servitutsrekvisiten stadgas i JB 14 kap. 4-5 §§ att avtal måste upprättas skriftligen, att härskande och tjänande fastighet skall anges samt ändamål som inte får tillgodoses med hjälp av servitut. Servitut gäller alltid mellan två fastigheter medan

⁵ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, (Gävle: Lantmäteriet 2009), s. 73

⁶ Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, (Stockholm: Norstedts juridik 2005), s. 123

⁷ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 73 ff

⁸ Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 128

nyttjanderätter kan gälla mellan privatpersoner. Varför kan då inte fastighetsägare fritt ingå servitutsavtal? Varför har lagstiftaren dessa restriktioner?

Eftersom servitut och nyttjanderätt är relativt lika varandra rent objektivt ligger förmodligen svaret i skillnaderna i upplåtelsestider. Grundtanken med servitut är att rättsförhållandet skall gälla för all framtid, se JB 7 kap. 6 §, och kan även sakrättsligt skyddas genom inskrivning. Utan restriktioner skulle en servitutsupplåtelse kunna innebära att tjänande fastighet för all framtid förlorar väsentliga tillgångar och därigenom blir mindre lämplig som enhet. Servitutsupplåtelse kan således inskränka fastighetsägarens rätt att fritt nyttja sin egendom och även minska dess värde.⁹

Avtalsservitut kan som nämnts inskrivas av inskrivningsmyndigheten enligt JB 23 kapitlet. IM förvaltas sedan den första juni 2008 av Lantmäteriet. Vid inskrivningsförfarandet kontrolleras endast om formkraven i JB 14 kapitlet är uppfyllda, ingen utförlig prövning av servitutsrekvisiten görs alltså.¹⁰ Det beror på att ansökningarna till IM sällan är särskilt omfattande, underlag till en fullständig bedömning saknas därför ofta.

Avslår IM ansökan felaktigt gäller fortfarande avtalet mellan parterna, dock blir avtalet inte sakrättsligt skyddat enligt JB 17 kap. Om IM felaktigt inskriver ett avtalsservitut binds inte parterna sakrättsligt. Tjänande fastighet kan ansöka hos domstol och yrka att domstolen skall undanröja inskrivningen. Så länge inskrivningen står kvar ger den dock sakrättsligt skydd enligt JB 17 kap.¹¹

2.3 Officialservitut

Ett annat sätt att komplettera en icke ändamålsenlig fastighet är att LM bildar officialservitut enligt FBL. Officialservitut kan bildas mot fastighetsägarnas vilja, så kallade tvångsservitut. Sådana tvångsbildningar sker med FBL samt av AL 49 § som berör servitut för väg.¹² AL 49 § används när servitut skapas som enda åtgärd i en förrättning, så kallad fristående åtgärd. Servitut för väg kan skapas genom FBL om det sker i gemensam förrättning enligt FBL 7 kap. 2 § st. 3.

Skapande av servitut med FBL är en fastighetsbildning och sker genom fastighetsreglering. Eftersom det rör sig om en fastighetsbildning måste de allmänna villkoren i FBL 3 kapitlet uppfyllas för att servitut skall kunna skapas av LM. Även villkoren i FBL 5 kapitlet, som reglerar fastighetsreglering, måste vara uppfyllda. Slutligen finns de särskilda villkoren för officialservitut i FBL 7 kapitlet, vilka här redovisas mer omfattande i kapitel tre.

⁹ Hillert, *Servitut: Provisoriskt kompendium* (Uppsala: Juridiska föreningen 1970), s. 2

¹⁰ Idem, *Servitut* (Uppsala: Iustus 1991), s. 21

¹¹ Ibid. s. 21 ff

¹² Nilsson, Sjödin, s. 74

Det finns ett antal betydande skillnader mellan avtalsservitut och officialservitut. Eftersom officialservitut kan skapas med tvång finns ett extra rekvisit i FBL 7 kap. 1 §. Där stadgas att servitutet måste vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning.

Reglerna om ändring och upphävande skiljer sig mellan avtals- och officialservitut. Vid avtalsservitut kan fastighetsägarna genom en överenskommelse ändra eller upphäva servitutet själva. För att ändra officialservitut gäller reglerna i FBL 7 kap. 3–7 §§. En ändring av officialservitut kan därmed endast ske genom förrättning eller av domstol. Det behöver inte ske i samband med annan fastighetsbildning utan kan ske som fristående åtgärd.¹³

Officialservitut kan bara i speciella fall, enligt FBL 7 kap. 1 § 2 st., upplåtas med begränsning i tiden. Exempel på sådana fall kan vara rätt att nyttja väg till det att allmän väg byggts, eller att tillfälligt nyttja annans avlopp till dess härskande kan anslutas till ett kommunalt VA-nät eller tills det VA kan lösas på egna fastigheten.

2.4 Positiva servitut

Positiva servitut ger härskande fastighet rätt att på tjänande fastighet utföra positiv handling. Det är den vanligaste typen av servitut och innebär att härskande fastighet har rätt att nyttja mark eller anläggning för visst ändamål på tjänande fastighet. Det kan röra sig om väg över annans tomt, använda sig av grannens brunn, brygga, ledning etcetera.¹⁴

Positiva servitut kallas även de servitut som ger härskande fastighet rätt att företa sådan handling som påverkar förhållanden på tjänande fastighet. Det kan röra sig om immissioner och liknande vilka hindrar tjänande att fullt ut nyttja sin fastighet. I lagtexten formuleras dessa servitut genom att ge härskande rätt att ”på annat sätt taga i anspråk” tjänande fastighet. Ett servitutsavtal av sådant slag fråntar inte härskande skadeståndsskyldigheten som verksamheten kan medföra.¹⁵

2.5 Negativa servitut

Servitut som hindrar tjänande fastighet att nyttja sin fastighet i visst hänseende till fördel för härskande kallas för negativa servitut. Typiska negativa servitut är de så kallade utsiktsservitutet och villaservitutet. Ett utsiktsservitut ger härskande fastighet rätt att hindra tjänande fastighet att uppföra byggnad eller plantera växtlighet som skymmer härskande fastighets utsikt mot hav, fjäll eller liknande värdeökande

¹³ Nilsson, Sjödin, s. 93

¹⁴ Ibid. s. 33

¹⁵ Ibid. s. 38

utsikter. Härskande kan även erhålla rätt att tillträda tjänande fastighet för att röja växtlighet för att erhålla fri sikt.

Villaservitut innebär att ägaren till tjänande fastighet inte har rätt att bebygga sin fastighet som den vill utan att hämta tillstånd hos ägaren till härskande fastighet. Villaservitut kan även hindra viss verksamhet av störande natur på tjänande fastighet.

Negativa servitut är i dagsläget inte särskilt vanliga. Behov av negativa servitut saknas med dagens möjligheter att reglera markanvändningen genom PBL och detaljplanebestämmelser.¹⁶

2.6 Underhåll och drift

Servitutsavtal får inte innebära positiva prestationer från den tjänande fastighetens sida. Det innebär att man i ett servitutsavtal kan inte ålägga tjänande fastighet att till förmån för den härskande fastigheten utföra vissa prestationer. Endast åtgärder som hänförs till underhåll kan tjänande fastighet vara skyldig att åta sig.

De typer av prestationer som hänförs till underhåll finns stadgade i JB 14 kap. 1 § 2 st.:

”... 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...”

I praxis har det inneburit att endast prestationer som ryms inom det i lagen stadgade godkänts som underhållsåtgärder.¹⁷

I rättsfallet NJA 2007 s. 120 bedömer HD skillnaden mellan drift och underhåll. Rättsfallet handlar om servitut för parkeringsplats både i och utanför parkeringshus. Ägare till den härskande fastigheten ansökte om inskrivning av avtalsservitut där det stadgades att upplåtaren av parkeringsplatsen, det vill säga tjänande fastighet, svarade för drift och underhåll så som städning, snöröjning, halkbekämpning med mera.

HD hämtade yttrande hos LM vilka ansåg att åtgärder som är kopplade till att bevara och hålla en anläggning i sådant skick att servitusrätten kan utövas är att hänföra till underhåll. Med hänsyn till yttrandet ansåg HD att snöröjning, halkbekämpning samt till övervägande del städning måste hänföras till driftåtgärder. Servitutsavtalet stred därför mot rekvisitet i JB 14 kap. 1 § och ingen inskrivning skulle ske.

¹⁶ Julstad, Sjödin, *Tredimensionell fastighetsindelning*, s. 36

¹⁷ Hillert, *Servitut*, s. 39

3 Servitutsrekvisiten

3.1 Avtalsservitut

För att ett avtalsservitut skall vara giltigt måste rekvisiten i JB 14 kap. 1 § vara uppfyllda. Paragrafen lyder:

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 endast avse 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.

Som synes av paragrafen är de tre rekvisiten för avtalsservitut: ändamålsenlig markanvändning, stadigvarande betydelse och i visst hänseende nyttja. Dessa redovisas mer ingående nedan.

3.1.1 Ändamålsenlig markanvändning

Servitut syftar till att komplettera den härskande fastigheten och göra den ändamålsenlig. För att inte obefogade servitut ska bildas, som blir allt för belastande för tjänande fastighet, har lagstiftaren stadgat att det måste röra sig om ändamålsenlig markanvändning. Rekvisitet innebär enligt praxis att servitutsåtgärden måste medföra en positiv nettoeffekt. Det vill säga att den värdeökning härskande fastighet erhåller måste vara högre än värdet av belastningen för tjänande fastighet. Det skall alltså ske en total ökning av åtgärden genom en effektivare användning av fastigheterna.¹⁸

Vid avtalsservitut gäller att åtgärden inte behöver innebära en positiv nettoeffekt i det enskilda fallet, utan det räcker att åtgärden typiskt sett uppfyller kravet. För officialservitut ska dock alltid en prövning ske i varje enskilt fall.¹⁹

3.1.2 I visst hänseende

Rekvisitet i visst hänseende syftar till att en servitutsupplåtelse inte får innebära ett totalt ianspråktagande av tjänande fastighet.²⁰ Härskande fastigheten kan alltså inte genom servitut skaffa sig en exklusiv rättighet på tjänande fastighet. Ett sådant

¹⁸ Nilsson, Sjödin, s. 28

¹⁹ Ibid.

²⁰ Hillert, *Servitut*, s. 40

förfarande skulle i vissa fall likna sämjedelning, vilket inte är tillåtet enligt JB 1 kap. 1 §, eller innebära en typ av total nyttjanderätt.²¹

Rekvisitet hindrar inte härskande fastighet från att totalt ianspråkta en viss befogenhet på tjänande fastighet, ett exempel på det är rätt till väg på tjänande fastighet. Härskande fastighet har rätt att nyttja ett område för väg, vilket kan anses vara ett totalt ianspråktagande då vägen de facto utesluter annan användning av markområdet. Tjänande har dock fortfarande rätt till marken under vägen samt luften ovan väg, teoretiskt sett rör det sig inte om ett totalt ianspråktagande.

Flertalet rättsfall tar upp problematiken kring huruvida en servitutsupplåtelse är ett totalt ianspråktagande. NJA 1996 s. 776 handlar om servitut för travbana. Där ansåg HD att utförandet av travbanan, med inhägnad runt banan, innebar att tjänande fastighet avskildes från delar av sin fastighet på sådant sätt att det rörde sig om ett totalt ianspråktagande. I rättsfallet NJA 1933 s. 359 ansåg HD att servitut för byggnad inte rörde sig om ett totalt ianspråktagande. Rättsfallet handlar om rätt för härskande fastighet att på tjänande fastighet återuppföra byggnad med hjälp av en tidigare servitutsupplåtelse. Att HD ansåg att det inte stred mot rekvisiten kan tyckas märkligt; en byggnad på annans mark bör klart strida mot i visst hänseende. Men rättsfallet gäller som praxis och löser ett antal problem såsom pumpstationer till VA-nät, vindkraftverk, elcentraler etcetera.

I det relativt nyligen avslutade rättsfallet NJA 2009 s. 656 bedömdes huruvida servitut för koloniområde på en kontorsbyggnads tak var ett totalt ianspråktagande och således stred mot rekvisitet i visst hänseende.

Härskande och tjänande fastighet var här båda tomträtter. Servitut kan enligt JB 13 kap. 1 § st. 2 upplåtas i tomträtt och till förmån för tomträtt. Bedömningen huruvida servitut föreligger i tomträtt görs utifrån samma kriterier som vid fastigheter. Det vill säga det är tomträttens ändamål och användning som är av betydelse.

HD ansåg, i likhet med TR, att tjänande fastighet de facto har en kontorsbyggnad på tomträten och att det medför att servitut för att nyttja taket till fullo inte var något totalt ianspråktagande. TR menade även att bolaget har lanterniner och ventilationsanordningar inom servitutsområdet, vilket påvisade att inget totalt ianspråktagande förelåg. HD ansåg även att om servitutet utesluter annan användning av området och hindrar framtida till- eller ombyggnader, är det i regel inte något totalt ianspråktagande som det förevarande rekvisitet syftar till att hindra.

²¹ Nilsson, Sjödin, s. 29

3.1.3 Stadigvarande betydelse

Kravet på att servitut skall vara av stadigvarande betydelse innebär att servitutet skall uppfylla en objektiv nytta för härskande fastighet.²² Ändamålet för servitutet får således inte vara av tillfällig art eller knutet till fastighetsägarens subjektiva behov och önskemål. Utgångspunkten skall vara de behov fastigheten som sådan måste kompletteras med, oberoende av tid och fastighetsägare. Det stadgas även i JB 7 kap. 6 § att upplåtelse av servitut får ske utan begränsning i tiden.

Kravet på stadigvarande betydelse hindrar dock inte att avtalservitut ingås för bestämd tid. Fastighetsägare kan själva avtala om att ett servitut inte längre ska gälla.²³ Någon sådan möjlighet finns inte beträffande servitut bildade av lantmäterimyndigheten eller domstol. För officialservitut gäller reglerna i FBL 7 kap. 4–11 §§ för upphävande samt ändring av servitut. Vid speciella fall kan officialservitut ingås med begränsning i tiden. Sådana fall är då rättigheten endast skall bestå till dess ändamålet tillgodoses på annat sätt, till exempel rätt att nyttja väg tills allmän väg byggs, eller i väntan på kommunalt VA-nät nyttja grannens brunn.²⁴

3.2 Officialservitut

För officialservitut gäller, utöver de rekvisit som finns i JB 14 kapitlet²⁵, även FBL 7 kap. 1 § st. 1. Paragrafen lyder enligt följande:

Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande skall hänsyn ej tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

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

För bildande av servitut varom bestämmelser har meddelats i en fastighetsplan gäller inte första stycket och 5 kap 8 §. Lag (1987:124)

Som synes tillkommer rekvisitet väsentlig betydelse. Eftersom innebörden av rekvisitet utgör kärnan i detta examensarbete redovisas nedan vad gängse litteratur menar att villkoret innebär.

²² Hillert, *Servitut*, s. 45

²³ Nilsson, Sjödin, s. 40

²⁴ Ibid. s. 85

²⁵ Ibid. s. 77

3.2.1 Väsentlig betydelse

Väsentlighetsvillkoret är tvingande och knutet till fastigheten. Fastighetsägarna kan inte genom överenskommelse bortse från rekvisitet. Enligt litteratur på området syftar villkoret till att servitutet skall vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten som sådan. Servitutet skall vara av betydande nytta för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning.²⁶ Hur bedömningen av hur stor nytta härskande fastighet har av servitutet skall ske ges inte. Det som sägs är att utgångspunkten för bedömning skall ske utifrån den härskande fastighetens ändamål.

Enligt andra meningen FBL 7 kap. 1 § skall ingen hänsyn, vid bedömning av om ett servitut är av väsentlig betydelse, tas till om befintliga servitut enligt JB föreligger. Det innebär att avtalsservitut kan ersättas med ett officialservitut. Det faktum att avtalsservitut redan föreligger innebär inte att ett officialservitut skall anses vara onödigt och inte vara av väsentlig betydelse.²⁷

Utifrån vad som kan tolkas ur litteratur och praxis innebär villkoret en förstärkning av de i JB 14 kap. 1 § uppställda rekvisiten och det allmänna kravet för fastighetsreglering i FBL 5 kap. 4 § – båtnadsvillkoret.²⁸ Där står följande:

Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpliga fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför

Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

Båtnadsvillkoret är en förstärkning av kravet på ändamålsenlig markanvändning i JB.²⁹ Det vill säga kravet på att åtgärden skall ha en positiv nettoeffekt. Vid beräkning av båtnaden skall även kostnaderna för åtgärden beaktas, vilket inte är fallet för kravet i JB – ändamålsenlig markanvändning. Båtnadsvillkoret skärper även väsentlighetsvillkoret eftersom villkoret kräver att inverkan på tjänande fastighet skall tas med i beräkningen.³⁰ Enligt FBL 5 kap. 18 § är dock båtnadsvillkoret dispositivt, med innebörden att vid frivilliga upplåtelse saknar kravet betydelse.

Rättsfall där rekvisitet provas finns i viss utsträckning. Självklara ändamål som väg, VA etcetera skapar sällan problem här, ty de är av sådan betydelse för att härskande fastighet skall bli ändamålsenlig. Frågetecken dyker upp kring specifika ändamål som

²⁶ Bertil Bengtsson, *Speciell Fastighetsrätt Miljöbalken* (Uppsala: Iustus Förlag 2007), s. 93

²⁷ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 574

²⁸ Nilsson, Sjödin, s. 80

²⁹ Landahl, Tore & Nordström Olof, *Fastighetsbildningslagen - En kommentar* (Stockholm: Norstedts Juridik 1991), s. 302

³⁰ Nilsson, Sjödin, s. 82

Olämpliga servitut

exempelvis båtplats, gång- och cykelväg för gatufastigheter, fri utsikt över grannens fastighet med mera. Det vill säga ändamål som inte är essentiella för fastighetens funktion och ändamål.

4 Referat av rättsfall med enskild analys

Nedan refererade och analyserade rättsfall har valts ut efter sökning i olika databaser. Databaser som användes var Zeteo³¹, Karnov³² samt JP fastighetsnet³³. De rättsfall som hittades efter sökning studerades och bedömdes huruvida de var relevanta för examensarbetet eller inte.

NJA-rättsfallen är prejudicerande och hänvisas ofta till av hovrätter och tingsrätter. Rättsfallen är därför av stor vikt vid bedömning av rekvisiten för bildande av servitut. Det analyserade hovrättsfallet har efter studie ansetts vara intressant på grund av de olika bedömningar och hänvisningar instanserna gör.

4.1 Rättsfallen, en uppställning

Nedan listas de rättsfall som refereras och analyseras var för sig:

- NJA 1978 s. 57 – Tunnelbaneservitut.
- NJA 1991 s. 177 – Servitut för sjömärken.
- NJA 1997 s. 307 – Servitut för badplats.
- Svea HovR Ö 6230-06 – Servitut för brygga.

4.2 Tunnelbaneservitut

Nummer i NJA: 1978:57

Avgörandedatum: 1978-02-13

4.2.1 Sammanfattning

Bostadsföreningen Fridhem ansökte vid sidan av avstyckningsförrättning om nybildning av servitut till förmån för stadsägan 7311. Servitutet avsåg rätt att uppföra spår och stationstunnlar, maskinrum, förråd med mera. Stadsägan 7311 var en mindre fastighet som endast bestod av en hissförbindelse till tunnelbanestationen Karlaplan.

Fastighetsbildningsmyndigheten avslag ansökan angående bildandet av servitutet med hänsyn till väsentlighetsvillkoret FBL 7 kap. 1 §, med följande motivering:

”I detta fall är den härskande fastigheten en mindre fastighet som endast utgör ett hisschakt. Det föreslagna servitutet kan ej anses vara av väsentlig betydelse för den ändamålsenliga användningen av stadsägan 7311, varför yrkandet bör avvisas i denna del.”

³¹ Zeteo [Elektronisk resurs]. (2002-). Stockholm: Norstedts Juridik

³² Karnov svensk lagsamling med kommentarer. (1996-). Stockholm: Fakta info direkt

³³ JP Fastighetsnet. (1999-). Stockholm: JP Infonet Förlag AB

Olämpliga servitut

Stockholms läns landsting överklagade fastighetsmyndighetens beslut och yrkade att domstolen lämnande tillstånd till den begärda nybildningen av servitut. TR ansåg, i enlighet med fastighetsmyndigheten, att ett tunnelbaneservitut till förmån för stadsägan 7311 inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för den ändamålsenliga användningen. Landstingets besvär lämnades utan bifall.

Fastighetsrådet Hall var skiljaktig och ansåg att delar av servitutet var av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Till stöd för sitt argument anförde Hall följande motivering:

”För fastighetens ändamålsenliga användning synes väsentligt att berörda tunnelbaneavsnitt kommer till stånd och tas i bruk. Genom fastighetsreglering torde därför tunnelbaneservitut till förmån för stadsäga 7311 kunna bildas på de delar av tunnelbanenätet som är nödvändiga för att tunnelbanestationen Karlaplan skall få en ändamålsenlig användning.”

Landstinget överklagade till Svea HovR och yrkade bifall till sin framställning att servitut skall bildas.

HovR ansåg att de uppförda anläggningarna på stadsägan 7311 måste ses som av varandra beroende delar i ett sammanhängande trafiksystem. Med hänsyn därtill ansåg HovR att de allmänna kraven i JB 14 kap. 1 § var uppfyllda.

I sin bedömning av väsentlig betydelse i FBL 7 kap. 1 § sa HovR att ändamålet med fastigheten stadsägan 7311 var att föra trafikanter till och från biljetthallen vid tunnelbanestationen. Det förefaller sig då naturligt att anse att användningen av andra anläggningar på tunnelbanestationen var av väsentlig betydelse för stadsägans ändamålsenliga användning. Men att anse att kravet var uppfyllt för anläggningar belägna i en annan tunnelbanelinje skulle medföra en uttunning av rekvisitet. Vilket lagstiftaren inte haft för avsikt. Rekvisitet ansågs således inte vara uppfyllt och landstingets besvärstalan lämnades utan bifall.

HD ansåg, utifrån betänkande av RevSkr Svensson, att HovR bedömt situationen kring de allmänna kraven i JB 14 kap. 1 § korrekt. Angående rekvisitet väsentlig betydelse ansåg dock HD att kravet var uppfyllt. Stadsägan 7311 hade enligt fastställd stadsplan endast ett ändamål, tunnelbana. Det var därför naturligt att fastigheten var, för sin ändamålsenliga användning, i hög grad beroende av tunnelbanenätet den hade förbindelse med. För fastigheten bör rimligtvis alla delar vara av väsentlig betydelse. Väsentlighetskravet var således uppfyllt och inga hinder förelåg för fastighetsbildning.

HD ansåg således att ett tunnelbanenät var ett sammanhängande trafiksystem och hissachaktsfastighetens faktiska nytta av servitutsupplåtelsen var av väsentlig betydelse.

4.2.2 Analys

HD:s bedömning är intressant ur många aspekter. De ansåg att det var av väsentlig betydelse för en fastighet som endast utgörs av ett hisschakt att ha servitut för tunnelbana. Som tidigare nämnts i rapporten syftar servitut till att komplettera en fastighet. Det sägs även i lagkommentaren till JB 14 kap. 1 § att en fastighet kan behöva kompletteras för att uppnå en ändamålsenlig användning. Men det är själva ägandebegreppet som är utgångspunkten för fastighetsbegreppet. Som exempel nämns att härskande fastighet kan behöva kompletteras med rätt att nyttja utfartsväg över tjänande fastighet.

En annan lösning som bättre skulle överensstämja med lagkommentaren är att det är tunnelbanesystemet som behöver kompletteras med servitut för hiss. Möjligen dömde HD som de gjorde, då det för tiden inte fanns bättre lösningar. Idag ger lagen möjlighet att bilda en så kallad 3D-fastighet, en fastighet begränsad både horisontellt och vertikalt. Sannolikt skulle rättsfallet fått en annan utgång om prövning skett med idag gällande rätt. Eftersom skapandet av officialservitut är en fastighetsbildning får det inte bildas om ändamålen kan tillgodoses på annat, enligt FBL 3 kap. 1 §. En 3D-fastighet kan anses lämpligare eftersom en sådan lösning skulle underlätta förvaltningen, ägandestrukturen samt rättsförhållandena skulle bli bättre redovisade.

Alla instanser bedömer dock villkoret på likartat sätt. Det skall vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Något exakt sätt att bedöma huruvida servitutet är av väsentlig betydelse görs inte i någon av instanserna. Det handlar mer om ett resonemang kring rekvisitet än en strikt explicit tolkning av situationen. Rättsfallet ger dock en viktig slutsats kring villkoret, nämligen att vid bedömning huruvida ett servitut är av väsentlig betydelse kan fastighetsbegreppet utvidgas vid denna typ av förhållanden. Det vill säga att hela trafiksystemet och dess funktioner kan ses som en fastighet som behöver kompletteras med servitutsrättigheter.

4.3 Servitut för sjömärken

Nummer i NJA: 1991:25

Avgörandedatum: 1991-03-01

4.3.1 Sammanfattning

Piteå kommun ansökte om fastighetsreglering för bildande av servitut avseende befintliga sjömärken samt siktbanor mot dessa. Härskande fastighet, Pitholm 47:13, var en kommunägd fastighet som fungerade som centrum för hamnverksamheten inom kommunen. Markägarna motsatte sig att servitutsrätt skulle skapas med motiveringen att dessa skulle minska fastigheternas värde samt försvåra möjligheter till att bebygga fastigheterna.

LM ansåg att alla rekvisit var uppfyllda och beslutade om inrättande av servitut. Vid fråga om väsentlig betydelse anförde LM endast att servitutet var av sådan väsentlig betydelse som avses enligt FBL 7 kap. 1 §. En grupp av de drabbade fastighetsägarna överklagade till FD och yrkade att beslut om servitutsupplåtelsen skall upphävas.

FD hade en mer utvecklad talan angående väsentlig betydelse. De konstaterade att Pitholm 47:13 till viss del användes för hamnändamål enligt fastställd plan. För en sådan fastighet måste det vara av väsentlig betydelse att sjötrafiken säkras genom sjömärken. FD hänvisar även till NJA 1978:57 – tunnelbaneservitutet. Domstolen menade att det sammanhängande systemet av hamn, farled, sjömärken och siktled kunde ses som en egen enhet på samma sätt som i rättsfallet angående servitut för tunnelbana.

FD fann i likhet med LM att alla rekvisit för bildande av servitut var uppfyllda, och lämnade besvären utan bifall. Fastighetsägarna överklagade vidare till HovR med huvudsakligen samma besvär som till FD.

HovR ansåg på liknande sätt som FD, att förhållanden kunde bedömas i likhet med det citerade rättsfallet, NJA 1978:57. HovR hade dock en mer utvecklad talan angående sammanhängande trafiksystem. Men i huvudsak hade de samma skäl som FD i sitt beslut att lämna besvären utan bifall.

Fastighetsägarna överklagade vidare till HD. HD gjorde ingen större utläggning utan delade underinstansernas bedömning och fastställde det slut HovR utslag innehöll.

4.3.2 Analys

Rättsfallet är på många sätt likt fallet om servitut för tunnelbana. Alla instanserna hänvisar till tunnelbanefallet och menar att eftersom kommunen är ansvarig för underhåll och drift av sjömärken, farleder etcetera bör de ses som ett sammanhängande system och egen enhet. För denna enhet är servitutet av väsentlig betydelse för.

Rättsfallets prejudikatvärde ger, enligt mig, kommuner en större möjlighet att tillskapa sig rättigheter med servitut när det gäller liknande sammanhängande system så som cykelvägar, gångpassager etcetera. Rättsfallen, både angående tunnelbanan och sjömärkena, visar den stora vikten av att det finns ett funktionellt samband mellan härskande fastighet och den upplåtta rättigheten.

4.4 Servitut för badplats

Nummer i NJA: 1991:62

Avgörandedatum: 1997-05-21

4.4.1 Sammanfattning

Mellan Pinnarp Fritidsby AB och Kinda kommun undertecknades 5 september 1988 ett servitutsavtal. Avtalet hade som syfte att trygga allmänhetens rätt att fritt nyttja badplats, bilparkering med mera på de av Pinnarp Fritidsby AB ägda fastigheterna Pinnarp 1:1 och 1:2. Den härskande fastigheten, Kisa 12:1, ägdes av kommunen och bestod huvudsakligen av gatumark och parkmark runt om i Kisa tätort.

IM i Linköping beslöt om inskrivning av servitutsavtalet.

Ägare till Pinnarp Fritidsby AB väckte talan mot kommunen och yrkade att avtalet skulle förklaras ogiltigt och att beslut om inskrivning skulle undanröjas. Som skäl anförde företrädare för bolaget att avtalet som sådant ej var giltigt vid undertecknandet och att förbehåll därom lämnats vid avtalstidpunkten. Vidare menade bolaget att inga av rekvisiten i JB 14 kap. 1 § var uppfyllda med hänsyn till härskande fastighets ändamål, läge och användning.

Kommunen bestred klagan och anförde att avtalet var undertecknat i sedvanlig ordning. Även om bolaget ansett att avtalet inte gällde har det ändå skrivit under, och får således svara själva för eventuella feltolkningar av lagen.

Beträffande rekvisiten i JB 14 kap. 1 § menade kommunen att härskande fastighet till största del bestod av parkmark och gatumark. Fastighetens ändamål var således att ge service till kommunens invånare, det vill säga trygga diverse behov för allmänheten. Det fanns således ett funktionellt samband mellan härskande fastighet och tjänande fastighet. Fastigheten har även under mycket lång tid haft som ändamål att tjäna kommuninvånarnas intressen. Samtliga rekvisit ansågs således vara uppfyllda.

Alla instanser bedömde målet liknande. Även om Kisa 12:1 var en så kallad uppsamlingsfastighet, med i viss mån ändamålet att tillgodose kommunens invånare friluftsområden, förelåg inget sådant funktionellt samband som krävs för att kravet på stadigvarande betydelse skulle vara uppfyllt. Ett samband liknande det som redovisats i rättsfallen om tunnelbana och sjömärken förelåg således inte för Kisa 12:1. Här rörde det sig mer om en personorienterad nyttighet, att säkra kommuninnevärnarnas tillgång till badplats med mera. Avtalet kunde med hänsyn till detta inte godtas som servitut.

Huruvida servitutsavtalet kunde ges verkan som upplåtelse av någon annan rättighet än servitut anförde HD följande: Eftersom kommunen, trots kännedom om förbehållet lämnat av bolaget, utan invändning ingått avtalet, får de anses ha accepterat förbehållet. Servitutsavtalet kunde därför inte vara föremål för annan upplåtelse än servitut.

4.4.2 Analys

Rättsfallets prejudikatvärde är främst huruvida avtal om servitut är giltigt som annan upplåtelse i de fall rekvisiten inte är uppfyllda. Men även det faktum att HD bedömde att inget tillräckligt starkt ändamålssamband förelåg mellan härskande fastighets ändamål och servitutsändamålet för att rekvisitet ändamålsenlig markanvändning skulle vara uppfyllt är intressant.

Vid en första anblick är situationen här liktydig med fallen beträffande tunnelbana och sjömärkena, avsnitt 4.2 respektive 4.3. Ett servitut som skall tillgodose ett allmänt ändamål genom komplettering av ett sammanhängande system. I de fallen handlade det dock om officialservitut, och inte avtalservitut som är fallet i Kinda kommun. I rättsfallen om tunnelbana och sjömärken bedömde HD att det var av väsentlig betydelse för härskande fastighet att ha servitutsrättighet eftersom man ansåg att härskande fastighet var en del av ett kommunikationssystem. Det är då intressant att se HD:s bedömning i Kinda kommun, där kravet på stadigvarande betydelse inte ansågs uppfyllt.

Om HD:s bedömning i fallen om tunnelbana och sjömärken skapar större möjligheter för kommuner att erhålla servitutsrättigheter, försvårar snarare utgången av fallet i Kinda kommun möjligheterna. I Kinda kommun ansågs inte ens kravet på stadigvarande betydelse uppfyllt, trots att många likheter finns för härskande fastighet i de tre fallen. Alla ägs av kommunen och är någon typ av uppsamlingsfastighet/kommunikationsfastighet.

Rättsfallet visar på komplexiteten kring rekvisiten i JB 14 kap. 1 § och FBL 7 kap. 1 §. Det är svårt att hitta klara definitioner och slutsatser rättsfallen emellan. Tydligt är att HD varit mer restriktiv vid bedömningen i Kinda kommun än i de tidigare redovisade fallen.

4.5 Servitut för brygga

Svea Hovrätt Mål Ö 6230-06
Avgörandedatum: 2007-03-08

4.5.1 Sammanfattning

Vid ansökan till LM yrkade ägaren till Gällstaö 1:86 om bildande av servitut avseende rätt att nyttja brygga på den kommunägda fastigheten Ekebyhov 1:1.

LM gjorde klart att fastighetsregleringen inte stred mot de allmänna villkoren i FBL 3 kapitlet. Båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 § ansåg LM inte var uppfyllt. Som skäl menade LM att en överslagsberäkning vid handen visade att ökningen av värdet på

härskande fastighet inte översteg minskningen av tjänande fastighets värde. Villkoret var således inte uppfyllt.

Inte heller väsentlighetsvillkoret i FBL 7 kap. 1 § ansågs uppfyllt. LM konstaterade att fastigheten användes till bostad, samlingslokal, café med mera. För det ändamålet nås fastigheten enkelt med bil samt kollektivtrafik. Bryggan ansågs inte viktig för att fastigheten skulle kunna användas för det ändamålet. Vidare ansåg LM att fastigheten utan servitutsrättighet var varaktigt lämpad för sitt ändamål enligt FBL 3 kap. 1 §. Servitutet var således inte av väsentlig betydelse för fastigheten.

Eftersom vare sig båtnadsvillkoret eller väsentlighetsvillkoret var uppfyllt inställde LM förrättningen. Beslutet överklagades av sökande till FD.

Beträffande båtnadsvillkoret gjorde domstolen följande bedömning: Minskningen av värdet för tjänande fastighet bedöms vara relativt marginell. Bryggan var befintlig, kommunen hade även framhållit att den skulle ligga kvar samt erbjudit ägaren till härskande fastighet att arrendera området. Domstolen bedömde att fördelarna med fastighetsregleringen övervägde de kostnader och olägenheter som regleringen medförde. Båtnadsvillkoret var således uppfyllt.

Vid bedömning av väsentlig betydelse hänvisade domstolen till ett avgörande³⁴ beträffande bildande av GA med ändamålet småbåtshamn. HovR ansåg i det fallet att väsentlighetsvillkoret enligt AL 5 § var uppfyllt. Som skäl angavs att beslutet överensstämde med gällande detaljplan samt att det ansågs vara av synnerlig vikt för fritidsfastigheternas ändamålsenliga användning. Domstolen klargjorde i det aktuella fallet att väsentlig betydelse har samma innebörd i FBL som i AL enligt prop. 1973:160 s. 189 och 1969:128 s. B545. Utifrån ovan anförda ansåg domstolen att härskande fastighet hade ett påtagligt behov av bryggan. Som skäl pekade domstolen på den icke obetydliga turistström som anlände via båt till fastigheten. Fastigheten har även ett annat användningsområde än övriga fastigheter i området, bostäder med kontor kontra enbart bostäder. Slutligen menade domstolen att vid sidan av att komma till fastigheten med bil och buss var båt onekligen ett bra alternativ.

FD fann vid en sammanlagd bedömning att villkoren i FBL var uppfyllda och att bryggservitutet skulle bildas. Förrättningen återförvisades till LM för fullföljande av åtgärden.

Kommunen, i form av byggnadsnämnden, överklagade beslutet till HovR och yrkade att FD:s utslag skall undanröjas. Som skäl anförde nämnden att området var i detaljplan avsett för "Bryggor för småbåtshamn". Det fanns inget i detaljplanen som talade för att bryggan skulle vara för enskilt bruk. Servitutet stred således mot FBL 3 kap. 2 §, som säger att fastighetsbildning inte får ske i strid mot gällande detaljplan.

³⁴ Svea Hovrätt, UÖ 1, mål Ö 1477-73

Hovrätten fann i likhet med FD att villkoren i FBL 3 kap. var uppfyllda och avslog överklagandet.

4.5.2 Analys

Någon vidare analys angående båtnadsvillkoret är svårt att göra. Varken LM eller FD gör någon vidare redovisning. Båda gör en överslagsräkning som resulterar i olika utgångar.

Angående väsentlighetsvillkoret är LM:s bedömning att föredra. Som tidigare nämnt skall servitut syfta till att komplettera en icke ändamålsenlig fastighet. Härskande fastighet är, vilket LM påpekar, fullt ändamålsenlig enligt FBL 3 kapitlet och således inte i behov av servitutet. FD:s bedömning att det är ett gott alternativ att kunna komma till fastigheten med båt känns onekligen lite vagt. I sådana fall skulle alla bryggservitut vara av väsentlig betydelse för fastigheter med någorlunda anknytning till vatten. FD verkar snarare anse att en ytterligare bekvämlighet är av väsentlig betydelse.

5 Referat av rättsfall med gemensam analys

Rättsfallen har återfunnits genom sökning i de nämnda databaserna i kapitel 4. De utvalda rättsfallen har ansetts vara av vikt för examensarbetet. Alla rättsfall i detta kapitel är från hovrätterna, vilket innebär att de inte är prejudicerande. De har dock ansetts vara av betydelse för examensarbetet på grund av de olika bedömningar och motiveringar som har gjorts i utslagen.

5.1 Rättsfallen, en uppställning

Nedan listas de rättsfall som refereras. Dessa analyseras gemensamt i avsnitt 5.10:

- Svea HovR, avd. 13, 2003-09-23, Ö 6754-02
- Svea HovR, 2005-11-08, Ö 5298-05
- Göta HovR, 1998-04-06, Ö 1016/97
- HovR N. Norrland, avd. 2, 1994-03-24, UÖ 116
- Svea HovR, avd. 13, 1990-03-07, UÖ 3
- HovR övre Norrland, 2009-11-06, Ö 601-08
- Svea HovR, avd. 6, 2010-05-12, Ö 10355-08
- Svea HovR, 1984-10-12, Ö 1884/84

5.2 GA eller servitut för kommunal gångväg?

Svea HovR, avd. 13, 2003-09-23, Ö 6754-02

Kommunen ansökte hos LM om inrättande av GA för vägändamål där kommunens fastighet för allmän plats, Uttringe 1:935, skulle få andel för att säkerställa allmänhetens rätt till gångväg i ett gångvägssystem. I andra hand yrkade kommunen att samma rätt skulle säkerställas med servitut till förmån för kommunens fastighet.

LM beslöt att ställa in förrättningen. Angående GA ansåg LM att eftersom fastigheten var en kommunägd fastighet för allmän platsmark, var det för denna inte av väsentlig betydelse att ha del i den yrkade GA. LM ansåg även, beträffande yrkandet om servitut, att det inte var av väsentlig betydelse för fastigheten.

FD bedömde frågan om GA på samma sätt som LM. Beträffande servitutet menade FD att vägarna på den kommunala fastigheten, Uttringe 1:935, syftade till att möjliggöra utfarter från bostäder i det aktuella området. Det syftet uppnåddes även om vägarna inte var sammanlänkade i området genom ett gångsystem. Servitutet var således inte av väsentlig betydelse.

Även HovR bedömde frågan om GA på samma sätt som LM och FD. Angående servitutet menade HovR att kommunens fastighet syftade till att tillhandahålla ett lämpligt kommunikationssystem. Systemet skulle göra det möjligt att köra ut från

bostäder men också innefatta sammanhängande vägar för gångtrafik. HovR bedömde att fastigheten för sin ändamålsenliga användning var i sådan hög grad beroende av att kunna nyttja den anslutande marksamfälligheten Uttringe s:19. Väsentlighetsvillkoret i FBL 7 kap. 1 § var således uppfyllt och inga hinder för bildande av servitut förelåg.

5.3 Servitut för gång- och cykelväg uppläts för kommunal fastighet

Svea HovR, 2005-11-08, Ö 5298-05

LM upplät rätt att använda befintliga gång- och cykelvägar samt rätt att bygga nya gång- och cykelvägar för den kommunägda fastigheten Husbyborg 1:82. Servitutet belastade sju fastigheter och två samfällda områden. Två av fastighetsägarna överklagade beslutet och yrkade att beslutet skulle undanröjas.

FD hänvisade till det refererade rättsfallet i avsnitt 5.2 och anförde följande: Gång- och cykelvägar in mot Uppsala ligger på fastigheten Husbyborg 1:82. Gång- och cykelvägarna är även utlagda som allmän plats i detaljplan. Fastigheten är således en kommunikationsfastighet, servitutet är därför av väsentlig betydelse för fastigheten.

Svea HovR gjorde samma bedömning som FD.

5.4 Bildande av servitut för infiltrationsanläggning

Göta HovR, 1998-04-06, Ö 1016/97

En infiltrationsanläggning hade anlagts på grannes fastighet utan giltig överenskommelse. För att säkerställa rätten ansökte fastighetsägaren om bildande av servitut.

LM fann att villkoren för bildande av officialservitut var uppfyllda. Ägaren till grannfastigheten överklagade och yrkade att LM:s beslut undanröjdes.

FD anförde att det på härskande fastighet bedrevs omfattande verksamhet. För denna verksamhet var fastigheten beroende av att få en långsiktig hållbar lösning beträffande vatten- och avloppsfrågan. Servitutet medförde betydande fördelar för fastigheten, det vill säga båtnavsvillkoret var väl uppfyllt. Det innebar att servitutet även var av väsentlig betydelse för den ändamålsenliga användningen. Inga hinder enligt FBL 7 kap. 1 § förelåg.

HovR gjorde samma bedömning som FD.

5.5 Servitut för motionsspår

HovR N. Norrland, avd 2, 1994-03-24, UÖ 116

Oltjärns kurs- och friluftsgård AB ansökte om bildande av servitut med ändamålet längdåkningsspår för fritidsanläggning. Skidspårssystemet hade sedan länge varit anlagt inom Oltjärnsområdet på grundval av både muntliga och skriftliga avtal med markägarna. En av fastighetsägarna krävde att alla spår skulle tas bort varför bolaget ansökte om servitut för att säkerställa rättigheten.

LM genomförde förrättningen och beslutade om bildande av servitut. Markägaren överklagade till FD. Som skäl nämndes att spåren skapade olägenheter för skogsbruket och jakten på fastigheten.

FD bedömde att det för en friluftsgårdsfastighet och dess verksamhet, är av väsentlig betydelse att ha tillgång till motionsslingor för skidåkning, terränglöpning och vandring. FD fann även att båtnadsvillkoret var uppfyllt och att servitutet inte nämnvärt påverkade skogsbruket och jakten.

HovR gjorde samma bedömning som FD och lämnade överklagan utan bifall.

5.6 Vägservitut för träning och motion av hästar

Svea HovR, avd 13, 1990-03-07, UÖ 3

Efter överenskommelse mellan ägarna till en fastighet och ett stuteri beslutade LM om bildande av servitut avseende träning och motion av hästar på befintlig väg. Klagande yrkade att beslutet skulle upphävas. De ansåg att ändamålet med servitutet inte kunde tillgodoses genom fastighetsbildning enligt FBL 5 och 7 kapitlet.

ÖLM lämnade ståndpunkt i målet: Stuteriverksamheten var omfattande och har bedrivits under många år. Fastigheten var därför att betrakta som en specialfastighet för uppfödning och träning av hästar. I området fanns ingen alternativ väg som är lämpad för ändamålet och att anlägga väg inom fastigheten skulle innebära stora ekonomiska kostnader. Med anledning härav får väsentlighetsvillkoret anses uppfyllt.

FD godtog den ståndpunkt ÖLM lämnat. Tillgång till väg med träningsmöjligheter ansågs vara av väsentlig betydelse för fastigheten. FD menade även att de olägenheter som uppstod för klagandes fastigheter i stort sett var försumbara.

HovR gjorde ingen annan bedömningen än den av FD lämnade. Inget prövningstillstånd lämnades således.

5.7 Servitut för befintliga ledningar

HovR övre Norrland, 2009-11-06, mål nr Ö 601-08

LM beslutade om bildande av servitut för befintliga VA-ledningar för fritidshus. Servituten utgjordes av avloppsledning dragen från härskande fastigheten och under samfälld väg samt av vattenledning över tjänande fastighet till härskande fastighet. Som skäl till beslutet anförde LM att om inte rättigheten säkerställs genom servitut måste ledningarna nyanläggas. En nyanläggning skulle innebära sådana kostnader att det anses uppenbart att båtnadsvillkoret var uppfyllt, och således även väsentlighetsvillkoret. En delägare i samfälligheten överklagade beslutet tillsammans med ägare till den tjänande fastigheten.

TR ansåg att avloppsservitutet inte var av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Som skäl anförde TR att avloppet var både otidsenligt och olämpligt. Vidare fanns det plats på den egna fastigheten att tillgodose behovet av avlopp.

Beträffande servitutet för vattenledning konstaterade TR att behovet av vatten var löst på den egna fastigheten genom en egen borrhälsbrunn. Härskande fastighet hade således inget behov av servitutet. TR anförde även att det mest naturliga var att lösa vattenfrågan på den egna fastigheten. På grund av detta var inte servitutet av väsentlig betydelse.

HovR bedömde servituten på ett annat sätt än TR. HovR bedömde fallet utifrån ställningstagande från Miljö- och byggnadsnämnden. Nämnden ansåg att den mycket enkla avloppsanläggningen kunde godtas eftersom fastigheten maximalt besöktes 7 dagar per år. Utifrån beslutet konstaterade HovR att härskande fastighet inte kunde användas i normal omfattning utan att VA-anläggningen byggdes om. En sådan ombyggnad skulle uppta ett större område än det område som servituten avsåg. HovR menade att det inte kunde anses vara av väsentlig betydelse att bilda servitut för den begränsade användning som nu var möjlig på fastigheten.

5.8 Servitut för båtplats

Svea HovR, avd. 6, 2010-05-12, Ö 10355-08

Tio tomter avstyckades från en fastighet belägen på ön Krokholmen i Stockholms skärgård. Ändamålet med styckningslotterna var fritidsfastigheter och av dessa saknade sex tillgång till egen strand. Efter avstyckningen ansökte ägarna till styckningslotterna utan tillgång till egen strand om fastighetsreglering. Ändamålet med fastighetsregleringen var att erhålla servitutsrätt att på stamfastigheten anlägga brygga för båtplatser. LM genomförde förrättningen och upplät rätt att för de sex härskande fastigheterna anlägga brygga med plats för två båtar per fastighet. Angående väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret gav LM följande motivering:

Servitut för brygga för en fritidsfastighet belägen på en ö utan fast förbindelse till fastlandet är av väsentlig betydelse. Ändamålet med ett sådant servitut anses vara att ge rätt att förtöja två båtar, en större båt för transporter till och från ön samt en mindre båt för fiske och nöje. Båtnadsvillkoret är väl uppfyllt enligt begärd värdering av sakkunnig. Värderingen visade på en vinst om 20 000 kr.

Ägarna till den tjänande fastigheten Södra Stavsudda 1:65 överklagade beslutet och yrkade att ärendet återförvisas till LM för ny handläggning. I andra hand yrkade ägarna på en högre ersättning för ianspråktagen mark. Fastighetsägarna till de härskande fastigheterna bestred överklagandet.

FD fann att de allmänna förutsättningarna för fastighetsreglering var uppfyllda. Styckningslotterna kunde inte nås via det interna vägnätet på ön och endast en gångstig förband lotterna med Waxholmsbryggan. FD delade således LM:s bedömning att servitutet var av väsentlig betydelse. FD ansåg dock, till skillnad från LM, att eftersom det rörde sig om ett ianspråktagande av annans fastighet ska det alternativ som orsakade minsta olägenhet för tjänande fastighet väljas. Med det menade FD att det inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för lotterna att ha servitutsrätt för mer än en båtplats per fastighet.

Ägarna till de härskande fastigheterna överklagade FD:s beslut om begränsning av servitutsområde och yrkade att HovR fastställer LM:s beslut. HovR avslög överklagandet och anslöt sig till den bedömning FD har gjort.

5.9 Servitut för brygga, båtplats, slip m.m.

Svea HovR, 1984-10-12, Ö 1884/84

Västerbyn 7:3 avstyckades från fastigheten Västerbyn 7:1 1971. I samband med avstyckningen skapades servitut för utfart samt rätt att nyttja stamfastighetens strand för bad samt upplags- och tilläggsplats för båt. Ägarna till tjänande och härskande fastighet träffade i samband med förrättningen muntligt avtal om båtplatsens belägenhet. Den plats parterna kom överens om visade sig senare inte ligga på 7:1 utan på Västerbyn 3:8. Västerbyn 3:8 ägdes av samma ägare som till 7:1.

Ägaren till 7:3 ansökte 1983 om förrättning för bildande av servitut inom 3:8. Servitutet skulle enligt ansökan berättiga uppförande av båthus, bryggor samt rätt till badplats. Ägarna till 3:8 motsatte sig förrättningen.

LM beslöt att inställa förrättningen med följande motivering: Intrånget och olägenheterna för Västerbyn 3:8 bedöms inte allt för omfattande. Med hänsyn till den aktuella markanvändningen måste avgörande vikt tillmätas markägarnas inställning i ett fall som det nu aktuella. Det är inte heller av väsentlig betydelse för en bostadsfastighets ändamålsenliga användning att ha servitutsrättighet för eget båthus

för ej yrkesmässig verksamhet. Villkoren i FBL 7 kap. 1 § och FBL 5 kap. 4 § är således inte uppfyllda.

Beslutet överklagades av ägaren till Västerbyn 7:3 med yrkande att förrättningen skulle återförvisas för fortsatt handläggning. I utveckling av sin talan menade ägaren att planer på att börja fiska på mer yrkesmässig basis låg till grund för servitutet. Ägarna till Västerbyn 3:8 bestred överklagandet och vidhöll att servitutet inte var väsentligt och skulle utgöra en för stor belastning för tjänande fastighet.

FD meddelade utslag efter huvudförhandling samt efter syn på platsen. Skälen till beslutet var att ändamålet med servitutet inte stred mot de allmänna lämplighetskraven i FBL 3 kapitlet. Beträffande väsentlighetsvillkoret bör särskilt beaktande tas till läget på orten och länet. Länet var en avfolkningsbygd med betydande arbetslöshetsproblem, särskilt för den bofasta skärgårdsbefolkningen. Det var därför ur allmän synpunkt angeläget att alla möjligheter till förvärsarbete togs till vara. Detta kunde till exempel åstadkommas genom att utrusta lämpligt belägna fastigheter med servitutsrättighet såsom båtplats som möjliggjorde fiske som en extra inkomst.

FD sa även att väsentlighetsvillkoret skall bedömas oberoende av fastighetsägarens egna intressen, men dennes inställning skall dock tillmätas betydelse. Ett krav för att servitutet skall uppfylla kravet på väsentlig betydelse var att fastigheten används för helårsändamål, vilket var förhållandet i förevarande fall. Det fall att härskande fastighet i framtiden ändras till fritidsändamål ansåg FD inte särskilt troligt.

FD fann att väsentlighetsvillkoret var uppfyllt och inga andra hinder förelåg mot bildande av servitut. FD återförvisade ärendet till LM för ny handläggning. Beslutet överklagades till HovR vilka gjorde samma bedömning som FD.

5.10 Analys av rättsfallen

I rättsfallen i avsnitt 5.2, 5.3 syftade servituten till att komplettera ett kommunalt gång- och cykelvägssystem genom att upplåta servitutsrättighet till en kommunal fastighet. Avgörande instans har i båda fallen ansett att sådana kommunikationsfastigheter är i sådan hög grad beroende av servitut att det anses vara av väsentlig betydelse. Detta resonemang känns igen från NJA-fallen beträffande servitut för sjömärken samt tunnelbaneservitutet. Det är därför besynnerligt att LM i fallet med Salems kommun, avsnitt 5.2, nekat bildande av servitut för gång- och cykelväg med vetskaper om rättsfallen från HD.

I rättsfallet beträffande motionsspår, avsnitt 5.5, bedömde FD huruvida servitutet var av väsentlig betydelse utifrån den verksamhet som bedrevs på fastigheten och dess ändamål. Enligt FBL 7 kap. 1 § är det som tidigare nämnt fastighetens

ändamålsenliga användning som är av betydelse. Att då bedöma utifrån en verksamhet, som med tiden kan förändras, torde inte vara i linje med lagstiftarens intention. Visserligen nämner FD att det är av väsentlig betydelse för en friluftsgårdsfastighet att ha rätt till motionsspår. Skulle det synsättet ha varit det huvudsakliga argumentet torde flertalet friluftsfastigheter enkelt kunna skapa sig servitutsrättigheter för liknande ändamål. Bedömningen känns igen från rättsfallet beträffande rätt att anlägga brygga, avsnitt 4.3. Även där motiverar FD servitutet utifrån den verksamhet som bedrivs på fastigheten och inte den ändamålsenliga användningen.

I rättsfallet i avsnitt 5.4, servitut för infiltrationsanläggning, motiverar FD servitutet genom att konstatera att båtnaden blir så hög att servitutet får anses väsentligt. Som tidigare nämnt i avsnitt 3.2.1 innebär väsentlighetsvillkoret en förstärkning av de allmänna servitutsvillkoren i JB 14 kapitlet och FBL 5 kap. 4 § – båtnadsvillkoret. FD talade i rättsfallet om servitutets betydelse för användningen av fastigheten, vilket skulle kunna tolkas som att fastighetens ändamålsenliga användning beaktas vid bedömningen, även om inget sådant går att utläsa i beslutet.

Även i rättsfallet i avsnitt 5.6, servitut för träning av hästar, har verksamheten på fastigheten varit avgörande för bedömningen. FD räknar fram en båtnad genom att jämföra den befintliga situationen med att flytta träningsspåret. Bedömningen känns igen från rättsfallet i avsnitt 5.4. FD sa inte rakt ut att servitutet var av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning utan hänvisade enbart till den båtnad som uppkom genom att inte behöva flytta träningsspåret.

Det är endast i rättsfallet beträffande befintliga serviceledningar, avsnitt 5.7, där servitut nekats på grund av att det inte ansetts vara av väsentlig betydelse. Eftersom servitutet endast medgav en begränsad användning av fastigheten var det inte av väsentlig betydelse. Här är det tydligt att servitutet inte uppfyller JB 14 kap. 1 §, eftersom servitutet de facto hindrar en ändamålsenlig markanvändning. HovR tittar endast till fastigheten som sådan, och inte den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Hade man beaktat samma synsätt som instanserna gjort i tidigare rättsfall där själva verksamheten på fastigheten varit betydande skulle sannolikt servitutet ansetts vara av väsentlig betydelse även här. Sannolikt är det denna bedömning LM gjort när de inrättat servitutet.

Beträffande rättsfallet om servitut för båtplats på en skärgårdsö är det inte särskilt uppseendeväckande att servitutet ansågs vara av väsentlig betydelse. För att en fastighet skall vara lämpad för sitt ändamål måste man kunna ta sig till fastigheten. Det stadgas även i FBL 3 kap. 1 § att det särskilt ska beaktas att en fastighet har tillgång till behövliga vägar. I begreppet behövliga vägar bör även båtplats för fastighet på en ö räknas in. Det som är intressant är att se skillnaderna mellan FD och LM:s bedömning angående omfattning av servitutsområdet. LM ansåg att det var

väsentligt att ha två båtplatser medan FD ansåg att endast en plats kunde anses vara av väsentlig betydelse. Hur FD gör den bedömningen framgår inte. Det väcker en del frågetecken om hur en bedömning skulle göras vid fastighet på fastlandet. Många ägare till fritidsfastigheter på fastlandet utan tillgång till egen strand bör oftast anse att en båtplats är ett väsentligt tillskott till äganderätten.

Om det anses inte vara av väsentlig betydelse för en fastighet på ö att ha mer än en båtplats är det svårt att motivera en båtplats för fastighet på fastlandet att vara av väsentlig betydelse. Särskilt om fastigheten på fastlandet är ändamålsenlig enligt FBL 3 kap. 1 §.

Möjligen grundade FD sitt utslag på båtnadsvillkoret. Det vill säga att FD ansåg inte att vinsten av upplåtelsen var tillräckligt stor för att medge två platser per fastighet. Vinsten utgjorde, enligt värdeutlåtande, endast 5 % av den totala värdeökningen i det fall två båtplatser medgetts. Vid upplåtande av endast en båtplats per fastighet blir intrånget på tjänande fastighet lägre och således vinsten med förrättningen högre.

Det är även lite märkligt att inte LM tittat på de olika alternativen som fanns för servitutsområdet. Enligt FBL 5 kap. 6 § 2 st. skall en reglering som kan genomföras på olika sätt verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet. Utifrån detta bör LM redan i förrättningen ha beslutat om förslaget som innebar en båtplats per fastighet.

I fallet om båtplats, brygga och slip för fastighet Västerbyn 3:8 la FD stor vikt på den verksamhet som var tänkt att bedrivas på fastigheten. Även situationen på orten tillgavs stor vikt vid bedömningen. FD påpekade helt riktigt att väsentlighetsvillkoret skall bedömas utifrån fastighetens ändamål och inte de tillfälliga ägarnas subjektiva intressen. Att deras intressen ändå skall vara med i bedömningen är svårt att förstå var FD hittar stöd för.

Som synes av rättsfallen finns ingen genomgående röd tråd i bedömningen om ändamålet för de olika servituten är av väsentlig betydelse eller inte. I vissa fall har den härskande fastighetens användning varit avgörande, i andra fall har den stora båtnad servitutet bringat bidragit till att servitutet ansetts väsentligt. Även ortens situation rent demografiskt och arbetsmöjligheter har påverkat utgången.

Ingen tydlig skillnad mellan de olika hovrätternas bedömning går att urskilja. Eftersom endast ett av fallen slutar med att servitut nekas är det svårt att dra någon vidare slutsats huruvida olika hovrätter bedömer väsentlighetsvillkoret annorlunda. För att kunna utkristallisera skillnader behövs fler rättsfall som berör området, vilket i dagsläget saknas.

6 Fallstudie av reella förrättningar

Nedan refererade och analyserade förrättningar har erhållits av handledare samt genom sökning i Lantmäteriets ArkivSök. I ArkivSök kan endast sökning på åtgärd göras. Det har inneburit att akt för akt måste läsas igenom för att se om de är av intresse eller inte. Att läsa så pass många akter har inneburit mycket tidsåtgång varför det varit svårt att hitta fler akter av intresse för examensarbetet.

6.1 Förrättningarna, en uppställning

Nedan listas de förrättningar som anses adekvata för de uppställda problemformuleringarna. I givna förrättningar har både servitut bildats och nekats med hänsyn till väsentlighetskravet.

- Avstyckning från Fränninge 65:1 – Servitut för utfartsväg
- Avstyckning från Karstorp 25:1 – Servitut för utfartsväg
- Fastighetsreglering Olsnäs 1:6 med flera – Servitut för brygga
- Avstyckning från Dalarö 3:36 – Servitut för brygga
- Fastighetsbildning Simrishamn 2:41 – Servitut för gång- och cykelväg

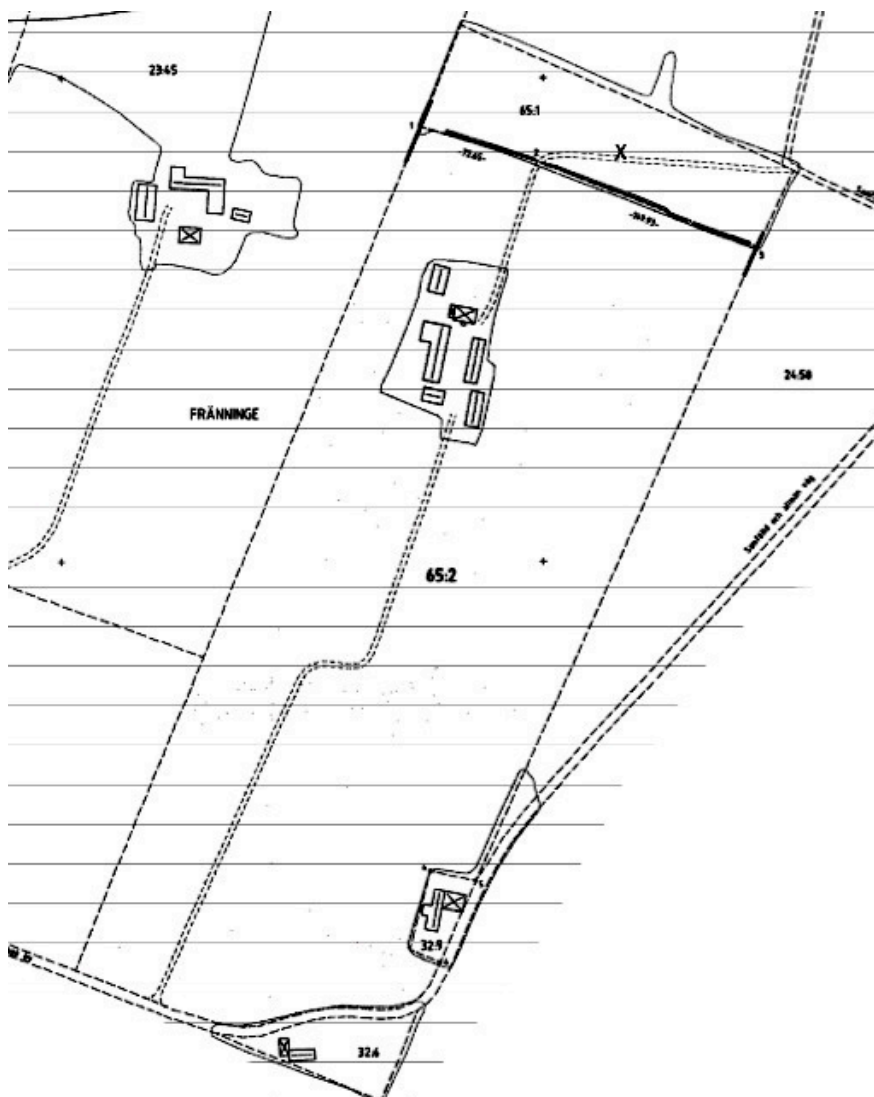
6.2 Avstyckning från Fränninge 65:1

Aktnummer: 1265-1374

6.2.1 Referat

Ägare till Fränninge 65:1 ansökte om avstyckning och bildande av servitut, område X figur 1, för en andra utfartsväg till förmån för styckningslotten Fränninge 65:2. Stamfastigheten är en ofullständig jordbruksfastighet. Styckningslotten är bebyggd med året runt bostad samt flertalet ekonomibygnader.

Servitutet avser rätt för Fränninge 65:2 att nyttja den norra vägen, betecknad X i figur 1 sida 48, för utfart. Någon vidare motivering till servitutet och dess ändamål finns inte i ansökan.



Figur 1 - Förrättningskarta Fränninge 65:1. Från aktbilaga KA, aktnummer 1265-1374.

LM klargör att avstyckningen uppfyller de allmänna villkoren i FBL 3 kapitlet, samt de särskilda villkoren för avstyckning i FBL 10 kapitlet.

Beträffande ansökan om servitut anser LM följande: Servitut kan endast bildas om det är av väsentlig betydelse enligt FBL 7 kap. 1 §. LM menar att servitutet skall bota en verklig brist på den härskande fastigheten. LM poängterar även att villkoret är tvingande och att det inte kan frångås genom att fastighetsägarna är överens. Styckningslotten har redan tillgång till fullgod tillfart från söder på egna fastigheten direkt till allmän väg. LM finner med ovan anförda att villkoret inte är uppfyllt. Någon servitutsbildning kan således inte ske.

6.2.2 Analys

LM ansåg att det inte var av väsentlig betydelse för härskande fastighet att tillgå två tillfartsvägar. Bedömningen är begriplig, det är svårt att motivera att en extra tillfartsväg är av väsentlig betydelse.

Hade det handlat om en tillfart av annat slag än väg är det möjligt att servitut kunde bildats. Jämför man med rättsfallet i avsnitt 4.4 – Servitut för brygga, där HovR ansåg att servitut för brygga var ett bra alternativ till väg och således av väsentlig betydelse. Där var ändamålet för fastigheten av stor vikt.

Om styckningslotten hade ett större ändamål. Det vill säga jordbruket hade stor ekonomisk betydelse och den norra vägen gjorde avstånd mellan åker och brukningscentra väsentligt kortare. Möjligen skulle servitutet, med hänvisning till rättsfallet i avsnitt 4.4, då vara av väsentlig betydelse.

6.3 Avstyckning från Karstorp 25:1

Aktnummer: 1262-0086

6.3.1 Referat

Lomma kommun ansökte om avstyckning beträffande lotten S och servitutsbildning, område X figur 2. Servitutet avsåg rätt för Karstorp 14:17 att färdas över servitutsområdet samt bibehålla en befintlig serviceledning för vatten och avlopp.

Karstorp 14:17 är en bostadsfastighet belägen i ett villaområde. Vid granskning av flygfoton ter den sig vara bebyggd med två bostadshus.



Figur 2 - Karta över Karstorp 14:17, servitutsområde samt styckningslott. Från fastighetsregistret.

LM gör ingen bedömning beträffande väsentlighetsvillkoret i FBL 7 kap. 1 §. LM säger endast att fastighetsbildningen inte strider mot bestämmelserna i FBL 3 kap. 3 § samt att överenskommelse enligt 5 kap. 18 § 1 st. samma lag föreligger.

6.3.2 Analys

LM tar aldrig i förrättningen upp och bedömer kraven i 7 kapitlet FBL. Det är lite besynnerligt då kapitlet, som bekant, styr bildning av officialservitut. Avsaknaden av bedömning kring servitutsvillkoren gör det problematiskt att analysera hur LM motiverade servitutsbildningen.

Möjligen har LM beaktat det faktum att fastigheten är bebyggd med två bostadshus. LM har i sådant fall tagit hänsyn till ägarförhållanden på själva fastigheten, och inte objektivt utgått från fastigheten som sådan. Det faktum att befintliga serviceledningar ligger i marken sen tidigare kan ha inneburit att LM lättar på väsentlighetsvillkoret. LM kanske anser att ingen större skada sker då marken även belastas av ett vägservitut då annan användning av markområdet redan begränsas av de befintliga ledningarna.

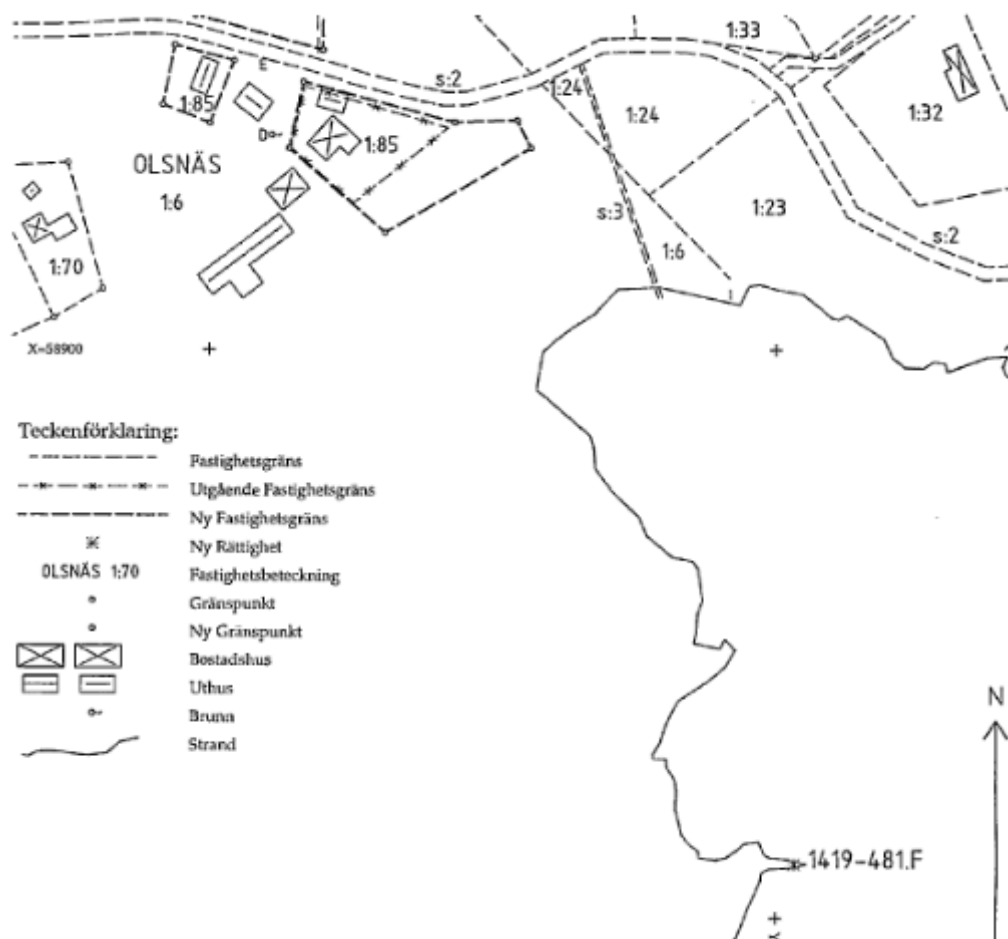
6.4 Fastighetsreglering berörande Olsnäs 1:6 med flera

Aktnummer: 1419-481

6.4.1 Referat

Ägarna till fastigheterna Olsnäs 1:6, 1:71 samt 1:85-86 ansökte om fastighetsreglering hos LM i Västra Götalands län. Regleringen innefattade bildande av servitut för ändamålen väg, avlopp, brunn, dricksvatten, en brygga med fyra båtplatser samt utökning av Olsnäs 1:71 och 1:85-86.

LM ansåg att alla servituten var av väsentlig betydelse och genomförde förrättningen i enlighet med ansökan.



Figur 3 - Förrättningskarta över Olsnäs 1:85 m.fl. Från aktbilaga KA, aktnummer 1419-481.

Fastigheterna Olsnäs 1:86 och 1:71 ligger norr om den samfälliga vägen, s:2 figur 3. Bryggservitutet har beteckningen 1419-481.F i figur 3 och är till förmån för Olsnäs 1:71 och 1:85-86. De andra servituterna som bildades är inte av sådan art att de är relevanta för examensarbetet och berörs således inte vidare.

6.4.2 Analys

Servituterna för väg, avlopp och dricksvatten är alla ändamål som ofta är essentiella för en fastighets funktion. Ändamålen är alltså oftast av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning.

Bryggservitutet väcker en del frågetecken. LM ger ingen redovisning av sin bedömning utan säger att alla servituterna är av väsentlig betydelse. Det kan ifrågasättas huruvida ett bryggservitut är av väsentlig betydelse. Här rör det sig om en

ö, Tjörn utanför Kungsbacka. Denna nås enkelt via vägförbindelser till fastlandet. Bryggan är således inte nödvändig för att fungera som tillfart till fastigheterna.

LM säger i sin servitutskatalog att rätt till brygga bättre säkerställs med en GA när flera fastigheter skall vara med och nyttja bryggan.³⁵ Att bilda GA borde därför vara ett bättre alternativ än servitut. Förvaltningsreglerna kring GA skiljer sig från servitutsreglerna. Bland annat har man i GA andelstal för underhåll och drift som reglerar kostnaderna för en GA, enligt AL 15 §. Som tidigare nämnt i avsnitt 2.6 kan tjänande fastighet endast åläggas prestationer som hänförs till underhållet. Även i det avseendet är GA att föredra för brygga än att säkra rätten med servitut. Bryggor kräver ofta löpande åtgärder av både driftkaraktär och underhållskaraktär.

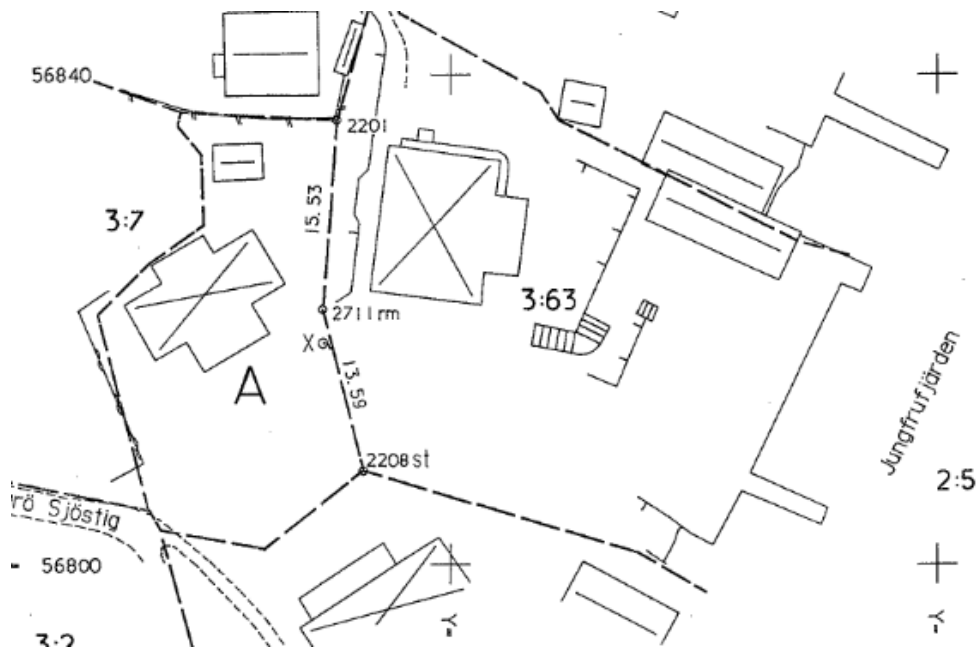
6.5 Avstyckning från Dalarö 3:63

Aktnummer: 0136-94/21

6.5.1 Referat

Ägaren till Dalarö 3:63 i Haninge kommun ansökte till LM om avstyckning av lotten A, figur 3. I samband med avstyckningen ansökte ägaren att servitut skulle bildas för vattenbrunn och brygga. Servitutet för vattenbrunn skulle tillgodose stamfastighetens behov av vatten och servitutet för brygga var till förmån för styckningslotten. I ansökan för bryggservitutet sades att lotten A ska få beträda 3:63 för tillgång till brygga. Ändamålet med styckningslotten var fritidsbostad.

³⁵ Servitutskatalog, *Handbok fastighetsregistrering*, (Gävle: Lantmäteriet, 2002)



Figur 3 - Förrättningskarta över Dalarö 3:63. Från aktbilaga KA, aktnummer 0123-94/21.

LM genomförde avstyckningen och bildade servitut för vattenbrunn. Beträffande servitut för brygga ansåg LM att upplåtelsen skulle innebära en för stor belastning för den tjänande fastigheten Dalarö 3:63. Bryggan ansågs inte heller vara nödvändig för att lotten A skulle bli en lämplig fastighet. Sammantaget gjorde detta att LM ansåg att servitut för brygga inte kunde bildas enligt reglerna i FBL.

6.5.2 Analys

LM bedömer huruvida servitutet är av väsentlig betydelse genom att undersöka om styckningslotten är lämpad för sitt ändamål enligt FBL 3 kap. 1 § utan servitutsrättigheten. Detta synsätt känns igen från avstyckningen i Fränninge, avsnitt 6.2, där servitut för en extra utfart nekades med samma motivering.

Situationen på Dalarö är geografiskt sett relativt likt den i Olnäs, det vill säga området är ingen friliggande ö utan det finns goda förbindelser med vägtrafik. Servitutet är alltså inte nödvändigt för att FBL 3 kap. 1 § 1 st. 2 meningens skall vara uppfyllt det vill säga att fastigheten skall ha tillgång till behövliga vägar.

Att upplåtelsen skulle innebära en alltför tung börda för tjänande fastighet är svårt att se. Styckningslottens ändamål var fritidsbostad och någon högre tillströmning över fastigheten är knappast trolig. Servitutet faller sannolikt mest på att det inte är nödvändigt för att skapa en ändamålsenlig fastighet.

6.6 Fastighetsreglering Simrishamn

Aktnummer: 1291-1563

6.6.1 Referat

Simrishamns kommun ansökte till LM om fastighetsbildning i enlighet med fastställd detaljplan. Fastighetsbildningen gällde fastighetsbestämning, avstyckning samt fastighetsreglering i form av marköverföring och bildande av servitut. Fastighetsbestämningen och avstyckningen är inte relevant för examensarbetet och berörs därför inte närmare.

Flertalet servitut bildades vid förrättningen. Ändamålen var av blandad karaktär såsom spillvattenledningar, vattenledningar, signalmast samt gång- och cykelväg. Servitutet för gång- och cykelväg är det mest relevanta för examensarbetet och där det kan undersökas huruvida ändamålet är av väsentlig betydelse. Servitutet har beteckningen 1291-1563.A, se figur 4.



Figur 4 - Förrättningskarta över Simrishamn 2:42. Från aktbilaga KA, aktnummer 1291-1563.

Vid bildandet redovisade LM ingen vidare motivering än att servituten ansågs nödvändiga.

6.6.2 Analys

Här rör det sig om ett servitut bildat mellan två kommunägda fastigheter. I tidigare fall där servitut bildats för gång- och cykelväg har det handlat om att komplettera ett sammanhängande system där en kommunägd gatufastighet eller marksamfällighet varit härskande.

Det är svårt att se hur ett servitut för gång- och cykelväg är av väsentlig betydelse mellan två kommunägda fastigheter. Ändamålet med servituten i tidigare fall har varit att säkra allmänhetens rätt till gång- och cykelvägar. Eftersom båda fastigheterna redan ägs av kommunen är det svårt att motivera att det är av väsentlig betydelse att säkra rätten med hjälp av servitut.

Förmodligen har LM beviljat servitutet utan närmare bedömning eftersom de är beslutade i detaljplan. Förmodligen har LM haft FBL 7 kap 1 § 3 st. i åtanke när de beslutat om servitut. Stycket lyder:

För bildande av servitut varom bestämmelser har meddelats i en fastighetsplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §. Lag (1987:124).

Noteras bör dock att det gäller när bestämmelser om servitut meddelats i fastighetsplan, inte detaljplan som är fallet i Simrishamn.

Vid närmare studie av detaljplanen³⁶ och dess plankarta verkar servitutets främsta ändamål vara att tillgodose fastigheten Sjöfartsplasten 1 tillgång till hamnområdet. Sjöfartsplasten 1 bildades genom avstyckning i samband med aktuellt servitut och består av en kombinerad samlingslokal och klubbhus för ett segelsällskap. Servitutet verkar då mer vara för personliga intressen, i detta fall ett segelsällskap, än för fastigheten som sådan.

6.7 Avstyckning Sticksholmen, Nyköpings kommun

Aktnummer: 0480-03/56

6.7.1 Referat

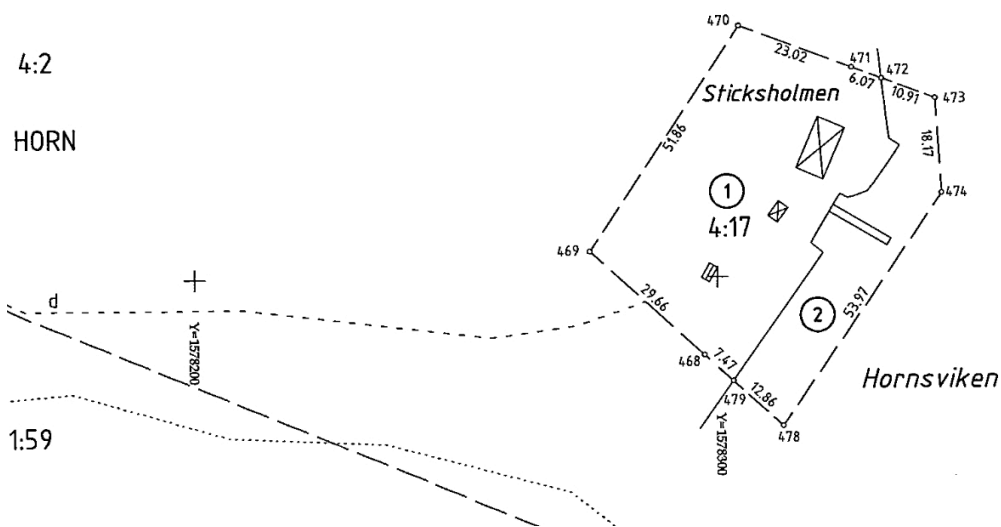
Ägarna till Horn 4:2 ansökte om avstyckning av hus på ofri grund. Skälet till avstyckningen var att styckningslotten har under längre tid arrenderats ut och nu köpts fri från stamfastigheten. Ändamålet med styckningslotten var för bostadsändamål.

³⁶ Detaljplan för Småbåtshamnen, Simrishamn 2:41 och 2:42, Simrishamns kommun, Skåne län

Olämpliga servitut

I ansökan yrkades bildande om servitut för väg, parkering samt gångväg upp till byggnaderna på styckningslotten. Samtliga sakägare var överens om åtgärderna och begärda ersättningsbelopp.

Den planerade avstyckningen låg i sin helhet inom område där strandskydd förelåg. Servitutsområdet för gångväg, område d figur 5, var beläget genom en välbetad strandäng, som hade grundats upp så mycket att man under sommarhalvåret kan ta sig torrskodd ut till Sticksholmen.



Figur 5 - Förretningskarta över Horn 4:17. Från aktbilaga KA, aktnummer 0480-03/56

LM genomförde begärd förretning. Angående servitutet för gångväg anförde LM att det på grund av områdets känsliga karaktär inte var lämpligt att bygga väg ända ut till Sticksholmen. Endast servitut för gångväg kunde godkännas.

Ägaren till Horn 4:17 ansökte senare hos LS om rätt att bygga ut gångvägen till väg för motortrafik. Som skäl anförde ägaren att fastigheten skulle användas mer frekvent och var i behov av en riktig tillfart. Målet hamnade slutligen hos MÖD vilka bedömde servitutet på samma sätt som LM och någon utbyggnad medgavs aldrig.³⁷

6.7.2 Analys

LM har bedömt servitutet genom att beakta det allmännas intresse av området. Strandängens känsliga karaktär innebar att servitut endast kunde vara av väsentlig betydelse för ändamålet gångväg.

³⁷ Svea HovR, Miljöverdomstolen Rotel 0611, 2010-05-17, Mål nr: 130-09

Olämpliga servitut

LM:s bedömning, och även MÖD:s utslag, pekar på att områden med känslig natur eller stort allmänt intresse kan förstärka kravet på väsentlig betydelse. Ett liknande synsätt bör kunna beaktas vid liknande förhållanden, till exempel område nära kust, ädelskog med mera.

7 Resultat

Nedan listas de redovisade rättsfallen samt de förrättningar som varit föremål för fallstudier. De motiv som varit avgörande för bildande eller nekande av servitut ställs upp för att sedan kunna dra slutsatser av.

Beviljade servitut:

- Motiverade genom den höga vinsten åtgärden bringar.
 - Avsnitt 5.4 – Bildande av servitut för infiltrationsanläggning
 - Avsnitt 5.6 – Vägservitut för träning och motion av hästar
- Motiverade genom resonemang kring ändamål och väsentligheten.
 - Avsnitt 4.2 – Tunnelbaneservitut
 - Avsnitt 4.3 – Servitut för sjömärken
 - Avsnitt 4.5 – Servitut för brygga
 - Avsnitt 5.2 – GA eller servitut för kommunal gångväg?
 - Avsnitt 5.3 – Servitut för gång- och cykelväg uppläts för kommunal fastighet
 - Avsnitt 5.5 – Servitut för motionsspår
 - Avsnitt 5.8 – Servitut för båtplats
 - Avsnitt 5.9 – Servitut för brygga, båtplats, slip m.m.
- Beviljade utan motivering.
 - Avsnitt 6.3 – Avstyckning från Karstorp 25:1
 - Avsnitt 6.4 – Fastighetsreglering berörande Olsnäs 1:6 med flera
 - Avsnitt 6.6 – Fastighetsreglering Simrishamn

Nekade servitut:

- Motiverade genom resonemang kring ändamål och väsentligheten.
 - Avsnitt 4.3 – Servitut för badplats
 - Avsnitt 5.7 – Servitut för befintliga ledningar
- Motiverade genom att härskande fastighet redan uppfyller FBL 3 kap. 1 §
 - Avsnitt 6.2 – Avstyckning från Fränninge 65:1
 - Avsnitt 6.5 – Avstyckning från Dalarö 3:63

7.1 Vad innebär väsentlig betydelse enligt FBL 7 kap. 1 §?

Som synes av uppställningen i avsnitt 7.1 har servitut beviljats utifrån resonemang kring ändamålet med servitutet och huruvida det är av väsentlig betydelse i 10 av de 17 redovisade fallen. I två av fallen har den stora vinsten som regleringen medfört

ansetts innebära att servitutsupplåtelsen är av väsentlig betydelse. I tre fall har ingen motivering redovisats vid bildandet.

Av de fyra fall där servitut nekats har det två gånger berott på att härskande fastighet ansatts uppfylla lämplighetskravet i FBL 3 kap. 1 § utan servitutsupplåtelsen. Även i rättsfallet beträffande brygga, avsnitt 4.5, nekade LM bildande av servitut med hänvisning till FBL 3 kap. 1 §. HovR återförvisade dock ärendet för ny handläggning. I de andra två har instanserna utifrån utveckling och motivering kring väsentlighetsvillkoret gjort att upplåtelse nekats.

Att definiera en entydig betydelse av väsentlighetsvillkoret utifrån de analyserade rättsfallen och förrättingarna är problematiskt. Fallen skiljer sig från varandra i många avseenden såsom ändamål, förutsättningar, förhållanden etcetera. Klart är att väsentlig betydelse alltid måste innebära en totalt sett positiv värdeökning av åtgärden. Det kommer av att kravet, enligt propositioner och uttalanden, innebär en förstärkning av de allmänna servitutskraven och båtnadsvillkoret. Hur stor värdeökning det måste röra sig om är problematiskt att bedöma. Endast i ett fall, avsnitt 5.8, har en explicit värdering genomförts. Den visade på en vinst om 20 000 kr, vilket är 5 % av den totala marknadsvärdeökningen. I det fallet nekades servitut för två båtplatser, endast en båtplats per fastighet ansågs vara av väsentlig betydelse. Troligtvis bidrog den låga vinsten åtgärden medförde, rätt till två båtplatser per fastighet, att FD ansåg att endast en plats per fastighet kunde anses vara av väsentlig betydelse.

De slutsatser som kan dras av de redovisade fallen är att väsentlig betydelse skiljer sig i varje specifikt fall. Varje unik upplåtelse måste resoneras omkring och motiveras gällande huruvida ändamålet är av väsentlig betydelse. Ett sätt att göra detta är att beräkna hur stor vinst åtgärden bringar. Desto högre vinst, ju lättare ter det sig vara att bilda servitut utan hinder av väsentlighetsvillkoret. Att bedöma utifrån vinsten kan vara ett sätt för domstolarna att enklare bedöma huruvida ändamålet är av väsentlig betydelse. Även verksamheter och subjektiva intressen kan, enligt domarna i HovR, lätta upp kravet ytterligare.

Även om vinstaspekten är viktig vid bedömning av väsentlig betydelse kan man inte direkt skapa servitut enbart baserade på värdeökningen. I de flesta av de här redovisade fallen har instanserna resonerat kring servitutets väsentlighet för härskande fastighet. I resonemangen och motiveringarna har inte sällan den verksamhet som bedrivs på härskande fastighet varit av stor vikt. Även motiveringar med hänvisning till HD-rättsfallen angående tunnelbana och sjömärken används. Då har det främst rört sig om servitut för kommunala gång- och cykelvägar eller andra liknande ändamål.

Alla rättsinstanser har påpekat att det skall vara väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning. Servitutet skall vara av betydande nytta för den härskande fastigheten. Rättsinstanserna bedömer oftast nyttan genom att tittat på verksamheten som bedrivs på fastigheten och utifrån den värdeökning som sker. LM har, vid de fall servitut nekats, ofta bedömt nyttan utifrån lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap. 1 §. I de fall servitut nekats av LM har härskande fastighet bedömts vara ändamålsenlig utan servitutsrättigheten i fråga. I de fall LM:s beslut överklagats har HovR i de flesta fallen ändrat beslutet och ansett att servitutet varit av betydande nytta för härskande fastighet. Motiven har då varit att servitutet är viktigt för den verksamhet som bedrivs på fastigheten, samt att intrånget för tjänande varit begränsat alternativt har åtgärden bringat ett stort mervärde för härskande fastighet.

Skillnaderna mellan LM:s sätt att bedöma och rättsinstanserna gör det svårt att klargöra en entydig definition av vad som är väsentlig betydelse. De slutsatser som kan dras av det analyserade materialet är följande:

- Servitutet skall bota en verklig brist hos härskande fastighet.
- Är servitutet till stor vikt för verksamheten som bedrivs och det skapar ett högt mervärde för härskande fastighet lättas kravet på väsentlig betydelse upp.
- Om härskande fastighet inte har något behov av servitutet för att bli en lämplig fastighet enligt FBL 3 kap. 1 §, behövs starka skäl för att motivera att servitutet är av väsentlig betydelse.

7.2 Vilka servitutstyper är det mindre lämpligt att LM bildar?

I FBL 7 kap. 2 § sägs att servitut för skogsfång eller rätt att dra fram ledning eller annan anordning enligt LR inte får bildas genom fastighetsreglering. Paragrafen säger även att servitut som kan bildas med annan lagstiftning får bildas genom fastighetsreglering endast om åtgärden sker tillsammans med annan fastighetsbildningsåtgärd. Även i JB 14 kap. 4 § stadgas att servitut ej får avse rätt till skogsfång eller bete. Utöver dessa restriktioner finns det inte uppställt i lagen vilka servitut som får eller kan bildas av LM genom fastighetsreglering.

Att utkristallisera specifika ändamål som LM bör avstå att bilda servitut för är inte helt lätt. De redovisade rättsfallen och förrättingarna visar inte på någon trend där vissa servitutstyper alltid nekats. Förutsättningarna skiljer sig ofta från fall till fall att det blir svårt att skapa en slags mall att följa och tillämpa.

En viktig sak att beakta vid bildade av servitut är den starka ställning servitutsrättigheten har. Servitut är bestående i tiden och knutet till fastigheten. Vissa ändamål som i dagsläget kan vara lämpliga att tillgodose med servitut kanske inte är det i framtiden. Som exempel kan nämnas parabler och liknande ändamål som snabbt förändras med ny teknik.

7.3 Vilka skäl har LM att neka om tydligt yrkande finns?

Kommer det in ansökan till LM med tydliga yrkande att bilda servitut för el, tele, bredband, fjärrvärme och liknande rättigheter måste LM först och främst klargöra om FBL är tillämplig för bildande av servitut. Som tidigare nämnt säger FBL 7 kap. 2 § att servitut som kan bildas genom annan lagstiftning endast får bildas genom fastighetsreglering om det sker i samband med annan åtgärd. Handlar det dock om ledningar enligt LL kan ett bildande aldrig ske genom fastighetsreglering enligt FBL 7 kap. 2 § 1 st.

Följden av FBL 7 kap. 2 § blir att LM är tvungna att neka bildade av servitut genom fastighetsreglering när de uppräknade ändamålen i första stycket syftar till att tillgodose allmänhetens behov. Det vill säga att servitut för el, tele, bredband, fjärrvärme och liknande går att bilda genom FBL om de syftar till att tillgodose ändamål för enskilda fastigheter.

De skäl LM har att neka bildande av servitut, i de fall ändamålen är för enskilda fastigheter, är om det strider mot väsentlighetsvillkoret. Ändamål av denna typ torde i nästan alla fall vara av väsentlig betydelse. Ofta verkar det som servitut för ledningar och dylikt bildas för redan befintliga ledningar där ledningshavaren vill stärka rätten till ledningen.

Rättsfallet i avsnitt 5.7 handlar om bildande av servitut för befintliga ledningar. Där ansåg HovR att det inte var väsentlig betydelse att bilda servitut för den begränsade användning som var möjlig på grund av ledningarnas skick och kapacitet. Även det faktum att vattenfrågan var löst på den egna fastigheten innebar att ledningarna inte var av väsentlig betydelse. Rättsfallet pekar mot att det vid bedömning av huruvida ledningarna är av väsentlig betydelse eller ej beror på vilket ändamål de fyller. Är redan behovet tillgodosett inom den egna fastigheten är de inte av väsentlig betydelse och servitut skall således inte inrättas.

I avsnitt 5.4 handlar rättsfallet om bildande av servitut för infiltrationsanläggning. Infiltrationsanläggning är, enligt mig, ett liknande ändamål som VA-ledningar och dylikt. Anläggningen hade uppförts på grannens fastighet utan giltig överenskommelse. Vid bedömningen huruvida anläggningen var av väsentlig betydelse gavs verksamheten som bedrevs på härskande fastighet stor vikt. Eftersom verksamheten var i så hög grad beroende av anläggningen och de stora kostnader som en nyanläggning inom den egna fastigheten skulle innebära ansågs servitutet vara av väsentlig betydelse. Slutsatsen av domen är att LM i de fall ett större företag bedrivs på härskande fastighet, bör kunna lätta på väsentlighetsvillkoret för att möjliggöra bildande i liknande fall.

7.4 I vilka fall måste LM säga nej även om ÖK finns?

Är fastighetsägare överens om att servitut skall skapas genom fastighetsreglering gäller fortfarande kravet på väsentlig betydelse, de allmänna servitutsrekvisiten i JB 14 kapitlet samt de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kapitlet. Däremot kan båtnadsvillkoret frångås, eftersom detta är dispositivt enligt FBL 5 kap. 18 §.

Som tidigare nämnt är väsentlighetsvillkoret knutet till fastigheten och åtgärden skall leda till en positiv nettoeffekt. Problematiken med att bedöma om servitutet i fråga är av väsentlig betydelse är det LM måste ta ställning till i de fall fastighetsägarna är överens. Att fastighetsägarna är överens lättar inte på något sätt upp kravet på väsentlig betydelse.

Inga av de redovisade rättsfallen har varit föremål för situationer där fastighetsägarna varit överens om bildande av servitut. I de analyserade förrättningarna angående dubbla utfarter samt servitut för brygga i Olsnäs har fastighetsägarna varit överens om bildande av servitut. I förrättningarna har inte LM sagt något om att ägarna är överens utan bedömt kravet som sig bör. Det är möjligt att LM i fallet Karstorp, avsnitt 6.3, beaktat att ägarna varit överens och inte närmare reflekterat över kravet på väsentlig betydelse. LM nämner inget i sin bedömning om väsentlighetskravet vilket gör det svårt att bedöma hur prövningen skett, om någon prövning överhuvudtaget har genomförts. Generellt sett blir prövning av villkor väldigt kortfattad då sakägarna är överens. Detta beror på FBL 4 kap. 17 § 2 st. som säger att skäl för beslutet får utelämnas om en motivering kan anses överflödig.

I de fall väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt och LM måste neka servitutsbildning kan fastighetsägarna alltid själva skriva ett avtalsservitut. Det förutsätter dock att de allmänna kraven i JB 14 kapitlet är uppfyllda. Viktigt att poängtera är att ingen skillnad skall göras vid bedömning av väsentlighetsvillkoret oavsett om sakägare är överens eller ej. Det innebär att servitut som inte anses vara av väsentlig betydelse när sakägare är oense, inte blir av väsentlig betydelse ifall sakägarna blir eniga.

8 Diskussion

Servitut används för att komplettera en icke funktionsduglig fastighet och göra den ändamålsenlig. I min mening innebär det att en fastighet som uppfyller kraven i FBL 3 kap. 1 § 1 st. – lämplighetsvillkoret, behöver ha starka skäl för att erhålla servitutsrättigheter. Med undantaget att fastigheten saknar formell rättighet till väg. En fastighet anses vara ändamålsenlig trots att den saknar juridisk rätt att nyttja en väg.

Som synes av de analyserade rättsfallen och förrättningarna bildas många servitut trots att härskande fastighet redan är fullt ändamålsenlig i enlighet med lämplighetsvillkoret. I många av fallen har LM och rättsinstanser bedömt väsentligheten genom att konstatera att åtgärden inbringar en hög positiv nettoeffekt. Det vill säga att förrättningen ger en stor sammanlagd vinst.

Att bedöma väsentligheten utifrån den positiva nettoeffekt som skapas är, enligt mig, inte i linje med vare sig propositioner eller lagen. Enligt propositioner och lagkommentarer innebär väsentlighetsvillkoret som tidigare nämnt en förstärkning av de allmänna servitutsrekvisiten i JB 14 kapitlet och båtnadsvillkoret i FBL 5 kapitlet. Att en åtgärd då bringar ett högt mervärde innebär att båtnadsvillkoret är uppfyllt. Det är inte självklart att servitutet är väsentligt för det. Det ter sig mer vara ett sätt att förenkla bedömningen av väsentlighetsvillkoret.

Skulle servitutsändamål som skapar en stor positiv nettoeffekt även alltid anses vara av väsentlig betydelse torde flertalet olämpliga servitut kunna inrättas utan hinder av kravet. Exempelvis borde servitut för brygga i nästan alla fall skapa ett stort mervärde för härskande fastighet, samtidigt som belastningen för tjänande i de flesta fall torde vara relativt begränsad. Det skulle innebära att väsentlighetsvillkoret inte hindrar tillskapande av servitut för brygga och andra liknande ”lyxändamål” för fastigheter som redan uppfyller kraven i FBL 3 kapitel.

I de fall där fastighetsägarna är överens bör enligt mig LM vara mer restriktiv vid bedömningen av väsentlig betydelse. Eftersom ägarna är överens har de möjligheten att själva skapa avtalservitut. Är det inte helt tydligt att servitutet är av väsentlig betydelse bör LM låta ägarna själva sköta bildningen av avtalservitut. Officialservitut är en så stark rättsfigur, med särskilda regler för ändring/upphävande, att jag anser att LM i vissa fall bör neka bildande där servitut ändå kan skapas avtalsvägen.

Jag anser att bedömningen som sker idag, det vill säga utifrån vinsten, till viss del försvagar kravet på väsentlig betydelse. Det är en viktig aspekt, men man bör fråga sig själv hur väsentligt servitutet i fråga är. Det är begripligt att rättsinstanser ofta hänvisar till vinsten, eller att tjänande i stort sett inte belastas, för att motivera

servitutsbildning. Det är ett enkelt sätt och ofta lätt att beräkna den faktiska vinsten en åtgärd ger.

LM bör bli mer tydliga i sin motivering där tveksamma servitut bildas. I de analyserade förrättningarna ges sällan en större inblick i hur LM argumenterat för att servitutet är av väsentlig betydelse. Detta har gjort det svårt att analysera och hitta en klar definition av väsentlighetsvillkoret.

Samtidigt som en klar definition av väsentlig betydelse är att föredra i de flesta fallen tror jag det är bra om kravet inte blir för strikt. Servitutsändamål ändras över tiden i takt med samhällsutvecklingen. En alltför strikt syn på kravet skulle i framtiden innebära att kravet kanske hindrar ett för framtiden lämpligt servitut. Rekvisiten behöver på så sätt vara lite luddiga för att enklare kunna anpassas för framtida behov.

Jag anser dock att det är viktigt att inte avvika från fastighetsbegreppet i allt för stor mening. Det vill säga att de personliga intressena vägs in i bedömningen. Vissa tendenser kan ses hos rättsinstanser och LM där subjektiva intressen legat till stor grund för bedömningen. Flyter motiveringarna iväg allt för mycket, kan kravet på sikt tappa allt för mycket kraft. Man bör därför, enligt min åsikt, bli mer restriktiv utan att förlora flexibiliteten i lagen för framtida behov och ändamål.

Avslutningsvis kan man fråga sig om villkoret behövs. Som synes av rapporten bedöms villkoret på olika sätt i nästan varje specifikt fall. Villkoret har motiverats utifrån att det skall skydda fastigheter från att bli allt för tungt belastade och inskränka äganderätten. Eftersom officialservitut bildas genom fastighetsreglering gäller reglerna i FBL 5 kapitlet i de fall fastighetsägarna inte är överens. I kapitlet finns ett antal krav för att fastighetsreglering skall kunna genomföras. Möjligen kan de kraven ge ett tillräckligt skydd mot att äganderätten skall inskränkas. Skulle två fastighetsägare vara överens gäller inte dessa krav enligt FBL 5 kap. 18 §. Det är i dessa fall väsentlighetsvillkoret möjligen kan skydda äganderätten. Villkoret skulle kunna motiveras av att det skulle skydda fastighetsägare från sin egen dumhet. Att inte förstöra fastigheter genom att skapa rättigheter som hindrar ett effektivt nyttjande och även sänker fastighetsvärdet. Men eftersom avtalsservitut kan skapas när fastighetsägare är överens utan inverkan av väsentlighetsvillkoret torde kravet i det avseendet inte fylla någon större funktion. Kraven i JB 14 kapitlet gäller som tidigare nämnt för båda typerna av servitut.

9 Bibliografi

Offentligt tryck

Prop. 1969:128, *Kungl. Majt:ts proposition med förslag till fastighetsbildningslag.*

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

Litteratur

Bengtsson, Bertil (2007). *Speciell fastighetsrätt: miljöbalken. 9.*, [omarb.] uppl. Uppsala: Iustus

Hillert, Sten (1970). *Servitut: provisoriskt kompendium.* Uppsala: Juridiska föreningen

Hillert, Sten (1991). *Servitut. 3.*, [omarb.] uppl. Uppsala: Iustus

Höst, Martin, Regnell, Björn & Runeson, Per (2006). *Att genomföra examensarbete.* Lund: Studentlitteratur

Julstad, Barbro (2005). *Fastighetsindelning och markanvändning. 3.* uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Julstad, Barbro & Sjödin, Eije (2005). *Tredimensionell fastighetsindelning.* Stockholm: Norstedts juridik

Landahl, Tore & Nordström, Tore (1991). *Fastighetsbildningslagen: En kommentar. 2.*, [omarb.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Nilsson, Leif I. & Sjödin, Eije (2003). *Servitut: en handbok. 2.*, [utök.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Rättsfall

NJA 1933 s. 359

NJA 1978 s. 57

NJA 1991 s. 177

NJA 1996 s. 776

NJA 1991 s. 307

NJA 2009 s. 656

Svea HovR, 1984-10-12, Ö 1884/84

Svea HovR, avd 13, 1990-03-07, UÖ 3

HovR N. Norrland, avd 2, 1994-03-24, UÖ 116

Göta HovR, 1998-04-06, Ö 1016/97

Svea HovR, avd. 13, 2003-09-23, Ö 6754-02

Svea HovR, 2005-11-08, Ö 5298-05

Svea HovR, 2007-03-08, Ö 6230-06

HovR övre Norrland, 2009-11-06, Ö 601-08

Svea HovR, avd. 6, 2010-05-12, Ö 10355-08

Analyserade förrättningar

Fränninge Aktnummer: 1265-1374

Karstorp Aktnummer: 1262-0086

Olsnäs Aktnummer: 1419-481

Dalarö Aktnummer: 0136-94/21

Simrishamn Aktnummer: 1291-1563

Nyköping Aktnummer: 0480-03/56

Handböcker

Servitutskatalog (2002). *Handbok Fastighetsregistrering*. Gävle: Lantmäteriet

Handbok FBL (version 200905-24). Gävle: Lantmäteriet

Databaser

JP Infonet (1999-). *JP Fastighetsnet*. Stockholm: JP Infonet förlag AB

Zeteo [Elektronisk resurs]. (2002-). Stockholm: Norstedts Juridik

Karnov svensk lagsamling med kommentar. (1996-). Stockholm: Fakta info direkt