



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

Äldre inskrivningar i fastighetsregistret

Hur bolag hanterat förnyelsekravet och vad blev resultatet av förnyelselagen?

Ida Wennberg

2019

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Jesper Paasch
Examinator: Rolf Jonsson
Bitr. examinator: Maria Kulander

Förord

För att avsluta mina studier vid Högskolan i Gävle, Lantmätarprogrammet ekonomisk/juridisk inriktning, har detta examensarbete sammanställts under våren 2019.

Jag vill framför allt rikta ett stort tack till min handledare Jesper Paasch som uppmuntrat och hjälpt mig mycket under arbetets gång. Jag vill även tacka min familj för hjälp och stöd under arbetet.

Jag även ta chansen att tacka de respondenter som avsatt tid till att delta i arbetet.

Ida Wennberg

2019-05-31, Gävle

Sammanfattning

Förnyelselagen innebär att sådana avtalsrättigheter som upprättats och skrivits in i fastighetsregistret innan 1 juli 1968 tagits bort ur registret om inte någon anmälan om förnyelse gjordes till Lantmäteriets Fastighetsinskrivning innan 31 december 2018. Syftet med lagen var att få ett mer aktuellt och tillförlitligt fastighetsregister genom att ta bort inaktuella eller missvisande inskrivningar ur registret.

Att inaktuella eller missvisande inskrivningar finns kvar i fastighetsregistret medför olägenheter för såväl rättighetshavare, kommuner som för allmänheten som använder sig av fastighetsregistret för att finna aktuell och relevant information om fastigheter. Inaktuell information i fastighetsregistret medför bland annat merarbete och högre förrättningskostnader i samband med lantmäteriförrättningar. Lagen anses vara effektiv för att komma till rätta med problemet med inaktuella inskrivningar, samtidigt som det framförts oro över rättighetshavarnas utredningsarbete.

Syftet med studien är att bidra till en bredare förståelse för hur lagen påverkat rättighetshavare samt att lägga grunden för vidare utredningar inom ämnet. Studien mål är att undersöka hur ett antal utvalda bolag arbetat inför förnyelselagens verkställande. Målet är vidare att klargöra om lagstiftningen, utifrån studiens omfattning, kan anses ha bidragit till ett mer tillförlitligt fastighetsregister som är bättre anpassat till aktuella förhållanden.

Studien baseras på en kvalitativ metod. Semistrukturerade intervjuer genomfördes dels med utvalda bolag som är några av de rättighetshavarna för att se hur de arbetat och genomfört eventuella utredningar av inskrivna avtalsrättigheter inför förnyelselagens verkställande. Semistrukturerade intervjuer genomfördes även med representanter från Statliga Lantmäteriets divisioner Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivning för att ta reda på vad Lantmäteriets roll varit i arbetet inför och efter förnyelselagen.

Slutsatser som kan dras är bland annat att förnyelselagen kan anses ha medfört ett mer tillförlitligt fastighetsregister som är bättre anpassat till aktuella förhållanden samt att bolagen gjort utredningar av inskrivningar i den mån de ansett vara möjlig.

Nyckelord: Förnyelselagen, avtalsrättighet, fastighetsregister, inaktuell inskrivning, förnyelsekrav

Abstract

The Renewal Act means that such contractual rights that were registered in the real property register before 1 July 1968 have been removed from the registration if no notification of renewal was made to Lantmäteriet's Property Registration before December 31, 2018. The purpose of the Act is to obtain a more current and reliable real property register by removing outdated or misleading entries from the registry.

The fact that outdated or misleading registrations which remains in the property register results in inconveniences for both right-holders, municipalities and the public who use the real estate register to find up-to-date and relevant information about properties. Outdated information in the real estate register entails, among other things, additional work and higher execution costs in cadastral procedures. The law is considered to be effective in overcoming the problem of outdated registered rights.

The purpose of the study is to contribute to a broader understanding of how the law influenced rights holders and to lay the foundation for further investigations within the subject. The aim of the study is to investigate how a number of selected companies have worked for the implementation of the renewal act. The aim is also to clarify whether the legislation, based on the scope of the study, can be considered to have contributed to a more reliable property register that is better adapted to current conditions.

The study is based on a qualitative method. Semi-structured interviews were carried out with selected companies, which are some of the biggest right-holders, to see how they worked and carried out any investigations of registered contract rights prior to the renewal law's implementation. Semi-structured interviews were also carried out with representatives from the Lantmäteriet's Real Estate formation and Real Estate Enrollment divisions to find out what Lantmäteriet's role was in the work before and after the Renewal Act.

Conclusions that can be drawn are among other things that the Renewal Act can be considered to have resulted in a more reliable property register that is better adapted to current circumstances and that the companies have made investigations of enrollments to the extent that they are considered possible.

Keywords: The Renewal Act, contractual right, Real Property Register, misleading right, renewal claim

Begrepp, definitioner och förkortningar

Härskande fastighet	Den fastighet som får nyttja annan fastighet på ett angivet sätt, synonymt med förmånsfastighet.
Tjänande fastighet	Den fastighet som upplåter utrymme till annan fastighet på angivet sätt, synonymt med lastfastighet.
Preklusionslag	Tidigare benämning för förnyelselag
JB	Jordabalken (SFS 1970:994)
FBL	Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988)
Ds	Departementsserie
Prop.	Proposition
SFS	Svensk författningssamling
LMVF	Lantmäteriverkets föreskrifter (Lantmäteriverket motsvaras idag av Lantmäteriet)

Innehållsförteckning

Förord	ii
Sammanfattning	iv
Abstract.....	vi
Begrepp, definitioner och förkortningar.....	vii
Innehållsförteckning.....	ix
1 Introduktion.....	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte och mål.....	2
1.3 Frågeställningar.....	2
1.4 Avgränsningar.....	2
1.5 Disposition	3
2 Teoretisk bakgrund	4
2.1 Förnyelselagen.....	4
2.1.1 Departementsutredning Ds. 2010:43.....	4
2.1.2 Remissvar gällande Ds. 2010:43.....	6
2.1.3 Vad har förnyats?	7
2.2 Fastighetsbegreppet, rättighetsupplåtelse och inskrivning	7
2.2.1 Allmänt om avtalsrättigheter	7
2.2.2 Avtalservitut.....	8
2.2.3 Nyttjanderätt	8
2.2.4 Avkomsträtt	9
2.2.5 Befintliga möjligheter till dödning av avtalsrättigheter.....	9
2.2.6 Orsaker till oriktiga inskrivningar	9
2.3 Tidigare forskning och arbeten	9
2.3.1 Forskning avseende upplåtelse av rättighet i fast egendom.....	10
2.3.2 Examensarbeten gällande onyttiga inskrivningar och förnyelsekravet.....	10
3 Metod	11
3.1 Intervjuer.....	11
3.1.1 Datainsamling - intervjuer med bolag.....	11
3.1.2 Datainsamling - Intervjuer med Statliga Lantmäteriets Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivning.....	12
3.1.3 Bearbetning av data.....	13
3.2 Etiska aspekter.....	13
4 Resultat	15
4.1 Resultat av intervjuer.....	15
4.1.1 Resultat från intervjuer med representerade bolag.....	16
4.1.2 Resultat från intervjuer med representanter från Lantmäteriets Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivningsmyndighet	24
5 Diskussion	31
5.1 Metod	31

5.2	Hur har bolagen arbetat med utredningar och förnyelse av inskrivna avtalsrättigheter?.....	32
5.3	Lantmäteriets roll	34
5.4	Arbetets bidrag till miljö och hållbar utveckling.....	35
6	Slutsatser.....	36
6.1	Frågeställning 1	36
6.2	Frågeställning 2.....	36
6.3	Förslag på fortsatta studier	37
	Referenser	38

Bilagor

- Bilaga A Intervjuguide Bolag**
- Bilaga B Intervjuguide Lantmäteriet**
- Bilaga C Statistik från Lantmäteriet**

1 Introduktion

1.1 Bakgrund

Äldre hantering av fastighetsanknuten information samt äldre lantmäteriförrättningar är några av anledningarna till att många av de inskrivna avtalsrättigheter som finns i fastighetsregistret i dagsläget är oriktiga. Inaktuell information i fastighetsregistret medför problematik för såväl samhället i stort som för Lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningar. I samband med lantmäteriförrättningar innebär oriktiga inskrivningar onödigt utredningsarbete som medför ökade förrättningskostnader och längre handläggningstider. Även i de fall en fastighet ska säljas krävs utredning av de inskrivningar som finns på fastigheten, som kan visa sig vara oriktiga. Det har tidigare gjorts försök att komma tillrätta med denna problematik genom lagar för att rensa fastighetsregistret. Med oriktiga inskrivningar avses i detta arbete sådana inskrivningar som är oriktiga ”i den bemärkelsen att de inte motsvaras av upplåtelser som gäller eller utövas i de fastigheter där inskrivningarna förekommer” (Ds. 2010:43, s.11).

Lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret (SFS 2013:488, fortsättningsvis benämnt förnyelselagen) trädde i kraft 1 juli 2013. Lagen innebär att avtalsrättigheter som blivit inskrivna eller vilandeförklarade, och därefter inte beviljats, före 1 juli 1968 måste förnyas för att fortsätta stå kvar i fastighetsregistret (förnyelselagen 1§). En sådan anmälan om förnyelse skulle vara Lantmäteriets Fastighetsinskrivning tillhanda senast 31 december 2018 (förnyelselagen 2§). Förnyelselagens syfte var att skapa ett mer tillförlitligt fastighetsregister genom att ta bort oriktiga inskrivningar ur fastighetsregistret (Prop. 2012/13:76).

Med avtalsrättighet åsyftas i lagen avtalsservitut, nyttjanderätter samt avkomsträtter som upprättats genom frivillig, privat överenskommelse utan någon inblandning från myndighet (Julstad, 2018). När en avtalsrättighet upprättats kan den skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Enligt Jordabalken (SFS 1970:994, fortsättningsvis benämnd JB) 7 kap 11 §, ger inskrivningen avtalet sakrättsligt skydd som medför att rättigheten fortsätter att gälla vid överlåtelse av den tjänande fastigheten.

För att förnyelselagen skulle få önskad effekt, det vill säga att enbart aktuella inskrivningar skulle förnyas och stå kvar i fastighetsregistret, krävdes det att fastighetsägare och rättighetshavare utredde inskrivna avtalsrättigheter som var äldre än 1 juli 1968 och enbart förnyar sådana inskrivningar som fortfarande var aktuella.

I och med att fastighetsregistret har en så pass bred krets av användare, så som allmänheten, bolag och myndigheter, är det av stor vikt att det rättsliga läget som föreligger redovisas korrekt i fastighetsregistret och att dess riktighet bibehålls (Bittner & Frank, 2002).

1.2 Syfte och mål

Syftet med studien är att bidra till en bredare förståelse för hur lagen påverkat rättighetshavare samt att lägga grunden för vidare utredningar inom ämnet.

Målet med studien är att undersöka hur ett antal utvalda bolag arbetat inför förnyelselagens verkställande. Målet är vidare att klargöra om lagstiftningen, utifrån studiens omfattning, kan anses ha bidragit till ett mer tillförlitligt fastighetsregister som är bättre anpassat till aktuella förhållanden.

1.3 Frågeställningar

1. Hur har rättighetshavare i form av bolag arbetat och genomfört eventuella utredningar av inskrivna avtalsrättigheter inför förnyelselagens verkställande?
2. Har förnyelselagen medfört ett mer tillförlitligt fastighetsregister som är bättre anpassat efter aktuella förhållanden?

1.4 Avgränsningar

De former av avtalsrättigheter som kommer behandlas i detta arbete är avtalsservitut, avkomsträtter och nyttjanderätter då det är dessa som omfattas av förnyelselagen. Övriga former av rättighetsupplåtelser kommer därför inte behandlas i arbetet.

Studien kommer inte att omfatta bolag som har ett mindre antal inskrivna avtalsrättigheter än 1600 stycken, då sådana rättighetshavare inte kan antas ge ett tillräckligt underlag för arbetet. Till detta arbete har därför sju specifika bolag valts ut, se avsnitt 3.1.1.

Arbetet har avgränsats till att enbart omfatta sådana frågor om rättsförlust till följd av förnyelselagen, som kan komma på tal under intervjuer. I övrigt omfattar arbetet inte rättsläget kring förnyelselagen. Härutöver kommer arbetet inte heller beröra ändringar i andra lagrum som kan ha uppkommit till följd av tidigare preklusionslagar eller dagens gällande förnyelselag.

1.5 Disposition

Arbetet kommer följa IMRaD-strukturen, det vill säga; introduktion, metod, resultat och diskussion. Dispositionen av arbetet ser därmed ut som följande; introduktion med sammanfattning av arbetet följt av kapitel 1 där arbetets bakgrund, syfte, mål, frågeställningar, etiska aspekter samt arbetets avgränsningar redogörs. I kapitel 2 redovisas den teoretiska bakgrunden till arbetet samt tidigare forskning och examensarbeten som gjorts inom området. Kapitel 3 behandlar val av metoder för arbetet. Resultatet av arbetet redovisas i kapitel 4. I kapitel 6 diskuteras val av metod och resultat samt arbetets bidrag till miljö och hållbar utveckling. Därefter redovisas slutsatser samt förslag till framtida studier i kapitel 6, följt av referenser och arbetets bilagor.

2 Teoretisk bakgrund

2.1 Förnyelselagen

För att få en förståelse för hur lagen arbetats fram och vilka konsekvenser som behandlats kommer en överblick av den departementsutredning utarbetats ges nedan. Även en sammanfattad redogörelse av remissvar gällande departementsutredningen presenteras.

2.1.1 Departementsutredning Ds. 2010:43

Inför förnyelselagen gjordes en departementsutredning, Ds. 2010:43, ”Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret: Några åtgärder att komma till rätta med problemet”. Utredningen syftade till att lämna förslag på hur problemet med äldre oriktiga inskrivningar skulle kunna lösas (Ds. 2010:43).

Utredaren, Björn Karlsson, ansåg att fördelarna med en förnyelselag inte övervägde nackdelarna så som risken för rättsförlust, stora arbetsinsatser och kostnader för många rättighetshavare och fastighetsägare, som en förnyelselag skulle medföra och ansåg därför inte att någon ny förnyelselag skulle införas (Ds. 2010:43). Trots detta gavs förslag till förnyelselag och förnyelsekravet infördes sedermera.

Utredaren konstaterade att i princip alla slag av inskrivningar för servitut och nyttjanderätter bör omfattas för att lagen skulle ha någon inverkan på problemet. Det enda undantag som föreslogs i departementsutredningen var inskrivna rättigheter rörande rätt till vattenkraft. Den bedömning som utredaren gjorde, som också stämde överens med den bedömning som Svensk Energi och Lantmäteriet gjort, var bland annat att dessa rättigheter ofta representerar stora värden och att risken att sådana rättigheter ”smittat” andra fastigheter vid äldre Fastighetsbildning är väldigt begränsad (Ds. 2010:43).

I departementsutredningen framgår att en dominerande fråga var huruvida inskrivningar av kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar skulle undantas förnyelsekravet eller inte (Ds. 2010:43). Utredaren menade exempelvis att det inte rådde några tvivel om att sådana inskrivningar ofta är felaktiga och svårutredda. Vidare menade utredaren att det föreföll ofrånkomligt att rättighetshavare kommer ställas inför ett betydande arbete med att identifiera, utreda och bevaka dessa inskrivna avtalsrättigheter. Utredaren menade att trots denna problematik bör inte kraftledningsservitut eller nyttjanderätter för telefonanläggningar undantas lagen. Utredaren ansåg att efter att fastighetsregistret rensats från sådana oriktiga eller missvisande inskrivningar så skulle det medföra bättre möjligheter för rättighetshavarna att i framtiden hantera dessa mer rationellt och kostnadseffektivt (ibid.).

I utredningen redovisades olika alternativ till bistånd som kunde ges för att underlätta det arbete som låg framför rättighetshavare (Ds. 2010:43). Bland annat uppmärksammade utredaren att olika sökningar i fastighetsregistret kunde vara till stor hjälp för att identifiera inskrivningar. Även Lantmäteriets möjlighet att göra sökningar utifrån områden, s.k. buffring via GIS-system, menade utredaren kunde tillämpas för att identifiera vilka fastigheter som felaktigt belastas av inskrivningar berörande t.ex. luftledning som låg inom buffringszonen. Utredaren anförde att kostnaden för sådana sökningar inte borde belasta rättighetshavarna (ibid.).

Utredaren gjorde gällande att inskrivningar som beviljats, eller förklarats vilande, innan 1 juli 1968 skulle omfattas av den föreslagna lagen (Ds. 2010:43). Då förslaget lades fram skulle alltså inskrivningarna vara ca 45 år eller äldre. Den angivna tidpunkten ansågs som naturlig, främst av den anledningen att bortintygandet tillkom vid samma tid (ibid.; se avsnitt 2.1.5).

Tidsram för att anmäla förnyelse ansåg utredaren lämpligen skulle sättas till tre år, för samtliga slag av inskrivningar som utredningen förordat skulle omfattas (Ds. 2010:43). Detta för att det skulle finnas tillräckligt med tid till att informera rättighetshavarna om förnyelsekravet, men även för att rättighetshavarna skulle få tid till att utreda inskrivningarna och söka förnyelse (ibid.). Utredaren menade att det omfattande utredningsarbete som låg framför rättighetshavarna inte gjorts förut och att det därför kunde vara svårt att dels hitta kompetens om tidsfristen var för kort och tillika att planera arbetet så det kunde göras på ett kostnadseffektivt sätt (ibid.). En längre tidsram kunde enligt utredaren exempelvis leda till att frågan om förnyelse skulle skjutas upp och sedan förbises, med risk för rättsförlust till följd (ibid.).

Förnyelse skulle enligt utredningen ske genom en skriftlig anmälan som skulle innehålla tydliga uppgifter om den inskrivning som ansökan avsåg och i vilken fastighet som förnyelse skulle ske (Ds. 2010:43). Den som var behörig att anmäla förnyelse skulle vara den till vilken rättigheten upplåtits (ibid.).

Det konstaterades att en förnyelselag skulle vara den mest effektiva lösningen för att sanera fastighetsregistret från oriktiga/missvisande inskrivningar (Ds. 2010:43). Vidare redogjorde utredaren för en rad olika positiva effekter som en förnyelselag skulle medföra, bland annat; att det gagnar samhället och registeranvändarna i stort i och med att registerkvaliteten höjs och att det därför inte behöver göras onödiga utredningar, rättighetshavarna skulle få bättre kontroll över sina inskrivningar och inte beröras av förrättningar i onödan, kostnaderna för lantmåteriförrättningar skulle minska (vilket sakägarna skulle gagnas av) (ibid.).

De främsta negativa konsekvenserna som den föreslagna förnyelselagen skulle innebära var arbetsinsatser och kostnader för rättighetshavare och fastighetsägare, främst för utredningsarbete, samt risken för rättsförlust (privatpersoner och småföretagare främst) (Ds.2010:43). Dålig kännedom om förnyelsekravet skulle enligt utredaren vara en avgörande faktor gällande risken för rättsförlust. Dessa negativa konsekvenser måste begränsas så långt som möjligt menade utredaren (ibid.). För att minska risken för rättsförlust gjordes bedömningen att informationsspridningen gällande förnyelsekravet skulle ske genom olika kanaler och i olika etapper (Ds. 2010:43). Utredaren menade att exempelvis många privatpersoner, skogsägare och villaägare är anslutna till intresseorganisationer, varför informationsspridning till dessa i exempelvis deras publikationer vore bra. Även Lantmäteriets egna etablerade kanaler ansågs kunna användas för att nå ut till fler (ibid.).

2.1.2 Remissvar gällande Ds. 2010:43

Advokatsamfundet (2011) ansåg att en förnyelselag skulle medföra för stora arbetsinsatser och kostnaden för den enskilde rättighetshavaren och oundvikliga risker för rättsförlust och förordade därför inte förslaget. Vidare menade Advokatsamfundet (2011) att ett förnyelsekrav skulle medföra rättsförluster för den enskilde som inte uppmärksammats på kravet, i och med att det rättsliga skydd en inskrivning ger försvinner när inskrivningen tas bort. Om en förnyelselag skulle genomföras menade Advokatsamfundet (2011) att det allmänna, dvs. staten, skulle ges tillräckliga medel för att dels informera om kravet men även för att kunna ersätta de skador en förnyelselag kan medföra, annars skulle lagen inte genomföras.

Svensk Energi menade att en förnyelselag skulle kräva extremt stora arbetsinsatser från berörda nätbolag, vilket skulle kunna medföra att dessa tvingas välja att förnya samtliga inskrivningar för att minska arbetsinsatsen (Ds. 2010:43). Syftet av en förnyelselag skulle av detta skäl inte uppfyllas och Svensk Energi motsatte sig därför förslaget (ibid.). Härutöver ansåg även Svensk Energi att en övergripande princip bör vara att kostnaderna för förbättring av fastighetsregistret bör åläggas registerhållaren (ibid.).

Förnyelselagen som sedermera antogs innebär att avtalsrättigheter som blivit inskrivna eller vilandeförklarade, och därefter inte beviljats, före 1 juli 1968 måste förnyas för att fortsatt stå kvar i fastighetsregistret (1§ Förnyelselagen). En sådan anmälan om förnyelse skulle vara Lantmäteriets Fastighetsinskrivning tillhanda senast 31 december 2018 (2§ Förnyelselagen). Förnyelselagens syfte var att skapa ett mer tillförlitligt fastighetsregister genom att ta bort oriktiga inskrivningar ur registret (Prop. 2012/13:76).

2.1.3 Vad har förnyats?

Enligt statistik som erhållits från Statliga Lantmäteriet i Gävle (se bilaga C) fanns det, vid aktualitetsdatumet 2019-01-28, ungefär 932 000 inskrivna avtalsservitut, avtalsnyttjanderätter och avkomsträtter som beviljats, eller vilandeförklarats, före 1968-07-01. Av dessa hade förnyelse sökt för ca 290 000 av dessa inskrivningar, vilket procentuellt är ungefär 31%. I denna statistik ingick inte elkrafträtter.

Flest förnyelser söktes för inskrivna avtalsservitut, där det av ca 673 000 stycken förnyades ca 279 000, vilket motsvarar ca 41 %.

I departementsutredningen anfördes att fanns ca 950 000 inskrivningar tillkomna för 1 juli 1968 och att det av dessa skulle förnyas uppskattningsvis 5-10% (Ds. 2010:43).

2.2 Fastighetsbegreppet, rättighetsupplåtelse och inskrivning

I Jordabalkens (SFS 1970:994) första kapitel, första paragraf, återfinns definitionen av vad en fastighet är; "Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt".

Fastigheter redovisas i det nationella fastighetsregistret som förvaltas av Lantmäteriet (2 och 3§§ Förordning om fastighetsregistret SFS 2000:308).

Äganderätten av fastigheter finns grundlagsstadgat i Regeringsformens 2 kapitel 15§ (SFS 1974:152), som innebär ett starkare skydd för den enskilde fastighetsägaren vad gäller dennes rätt att exempelvis inte behöva godta intrång på sin fastighet utan viss ekonomisk ersättning. För att få tillgång till annans mark för visst ändamål krävs däremot inte alltid att äganderättsliga förhållandena förändras, utan detta kan lösas genom avtal om upplåtelse av rättighet. Några av de vanligaste formerna av rättigheter är avtalsrättigheter, som ingås genom civilrättsligt avtal samt officialrättigheter som upprättas genom myndighets- eller domstolsbeslut (Julstad, 2018).

2.2.1 Allmänt om avtalsrättigheter

Inskrivning av avtalsservitut och nyttjanderätt kan göras i fastighetsregistret på begäran av ägare till tjänande fastighet och av rättighetshavaren (23 kap. 1 JB). Inskrivning av avtalsrättighet får göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel (19 kap. 1 § JB). Enligt Lantmäteriets föreskrifter om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel skall föras så ska en inskrivning av servitut inledas med ordet servitutets följt av ett ord som karaktäriserar rättighetens beskaffenhet (LMVFS 2006:1). Om servitutet avser flera rättigheter kan två ord användas, exempelvis "VÄG, DIKE" (ibid.).

Vid överlåtelse av fastighet som besväras av avtalsrättighet fördras det att förbehåll om rättigheten görs, förutsatt att ingen inskrivning i fastighetsregistret ännu beviljats, för att avtalet ska fortsätta gälla även för den till vilken fastigheten överläts (7 kap. 11 § JB).

2.2.2 Avtalsservitut

Avtalsservitut är ett civilrättsligt avtal som upprättas mellan lagfaren ägare till tjänande fastighet och lagfaren ägare till härskande fastighet. Ett sådant avtal innebär att den härskande fastigheten har rätt att använda den tjänande fastigheten på ett bestämt sätt som är av stadigvarande betydelse för härskande fastighet (14 kap. 1 § JB). Ett exempel är om härskande fastighet inte kan anlägga infiltrationsanläggning på den egna fastigheten utan istället måste ha servitut på grannens fastighet för anläggningen och ledning dit. Det finns inte några krav gällande begränsning i tid för servitut, utan dessa gäller generellt på obestämd tid (7 kap. 6 § JB).

2.2.3 Nyttjanderätt

Nyttjanderätt upprättas mellan fastighetsägare och fysisk/juridisk person, där personen har förmån att nyttja fastigheten på ett visst bestämt sätt (7 kap. 3 § JB). Vid ansökan om inskrivning av nyttjanderätt så ska det skriftliga avtalet som ligger till grund för upplåtelsen ges in i samband med ansökan (7 kap. 10 § JB).

Nyttjanderätter har, till skillnad från avtalsservitut, begränsningar när det gäller upplåtelsestid. Upplåtelse av nyttjanderätt inom detaljplanelagt område kan inte göras gällande i mer än 25 år och utanför detaljplanelagt område är upplåtelsestiden som längst 50 år (7 kap. 5 § JB). Upplåtelsestiden kan dock skrivas på nyttjanderättshavarens livstid och kan då inte sägas upp innan avtalstiden löpt ut (7 kap. 5 § JB).

Ett nyttjanderättsavtal kan fortfarande tillämpas, trots att upplåtelsestiden löpt ut. Det kan göras genom att ett nytt avtal upprättas eller då det finns en förlängningsklausul inskriven i avtalet (7 kap. 7§ 1& 2st JB). Avtalet är då inte bindande mellan parterna och avtalet upphör att gälla så snart någon av parterna vill frånträda avtalet (7 kap. 7§ JB).

2.2.4 Avkomsträtt

Avkomsträtt är ett avtal mellan fysisk person och fastighet, där det vanligtvis var den tidigare ägaren till fastigheten, som genom avtal om avkomsträtt tryggades rätt till någon form av förmån från fastigheten (Ds 2010:43). Avkomsträtt i form av att bo kvar i byggnad på fastigheten, ved för husbehov eller rätt att ta vatten från brunn var vanligt förekommande (Lantmäteriet, 2018). Möjligheten att skriva in avkomsträtter försvann i stort sett helt efter införandet av nya jordabalken år 1972 (Ds 2010:43).

2.2.5 Befintliga möjligheter till dödning av avtalsrättigheter

Om en inskriven avtalsrättighet har upphört att gälla, helt eller delvis, får den dödas till lika stor del som den upphört att gälla (23 kap. 6 § JB). Dödning av avtalet får göras av både tjänande fastighetsägare och rättighetshavaren och en sådan ansökan ska göras inom 3 månader från det att avtalets förhållande förändrats (23 kap. 6 § JB).

I samband med införandet av den tidigare lagen (SFS 1968:278) om förnyelse av vissa in-teckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut infördes möjligheten att bortintyga rättigheter (Prop. 2012/13:76). Bortintygande innebär att Lantmätaren i samband med lantmåteriförrättning ska utreda vilka inskrivna rättigheter som fortsatt ska gälla i respektive berörd fastighet (4 kap. 11a§ FBL).

2.2.6 Orsaker till oriktiga inskrivningar

Enligt Ds. 2010:43 finns det två huvudsakliga orsaker till att inskrivningar blivit onyttiga. En av orsakerna är sådana inskrivningar som står kvar i fastighetsregistret, trots att den bakomliggande rättigheten upphört att gälla (Prop. 2012/13:76 sid. 14). Ytterligare orsak är sådana inskrivna avtal som slentrianmässigt förts över, så kallat "smittat av sig", till nybildade fastigheter i samband med äldre förrättningar, trots att rättigheten i själva verket aldrig utövats i den nya fastigheten (Ds 2010:43). Anledningen till att inskrivningar kunde "smitta av sig" från ursprungsfastigheten var att det inte gjordes samma former av utredningar av de inskrivna rättigheterna och det fanns heller inte möjlighet för lantmätaren att intyga bort rättigheter i samband med förrättning för 1 juli 1968 (Ds 2010:43).

2.3 Tidigare forskning och arbeten

Författaren har inte kunnat hitta någon befintlig forskning rörande förnyelselagen, däremot finns tidigare forskning gällande rättighetsupplåtelser i fast egendom. Härutöver har även författaren funnit examensarbeten gällande förnyelsekravet och onyttiga inskrivningar av avtalsrättigheter.

Nedan följer en övergripande presentation av de arbeten inom området som författaren återfunnit.

2.3.1 Forskning avseende upplåtelse av rättighet i fast egendom

Jämförelser av rättighetsupplåtelsers status i olika länder medför en viss problematik i och med att det bland annat inte finns någon övergripande terminologi (Paasch, 2011). En modell har därför arbetats fram av för att kunna skapa en form av standardisering av begreppen gällande rättighetsupplåtelse i fast egendom (Paasch, 2011). Avtalservitut, nyttjanderätter och avkomsträtter som är relevant för denna studie beskrivs enligt modellen som ”Property to property right” respektive ”Person to property right”. Modellen publicerades slutligen i en avhandling av Paasch (2012).

2.3.2 Examensarbeten gällande onyttiga inskrivningar och förnyelsekravet

Författaren har hittat tidigare gjorda examensarbeten avseende onyttiga servitut och förnyelsekravet, däribland *Förnyelselagen- möjlighet eller hot?* som skrevs av David Berggren (2017). Detta arbete behandlar hur Gävle kommun arbetat inför förnyelselagen och vad som händer med inskrivna avtalsrättigheter om inskrivningarna tas bort ur fastighetsregistret men rättigheten fortsatt är aktuella.

Lövgren och Stattin (2013) har i sitt arbete *Onyttiga servitut i Fastighetsregistret: En studie om dagens hantering och förslag på framtida lagstiftning* utrett vad onyttiga servitut är och hur de uppstår. De undersöker även vilka möjligheter som finns för att ta bort befintliga onyttiga servitut i fastighetsregistret och förhindra att det uppkommer nya onyttiga servitut i fastighetsregistret (Lövgren och Stattin, 2013). Lövgren och Stattin (2013) undersöker även vilka förslag på framtida lagstiftning som lagts fram för detta ändamål.

3 Metod

Arbetet är en beskrivande studie och för att kunna besvara arbetets frågeställningar (se avsnitt 1.3) kommer därför intervjuer att genomföras.

Enligt Biggam (2015) brukar en metod vanligtvis inte kunna beskrivas som strikt kvantitativ eller strikt kvalitativ, utan vanligast en blandning av båda delarna. Metoden som använts i detta arbete är däremot av främst kvalitativ karaktär.

3.1 Intervjuer

Semistrukturerade intervjuer har utförts med både representanter från olika bolag samt från Statliga Lantmäteriets divisioner Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivning. Resultatet från intervjuerna med respondenter från bolagen avsåg att besvara arbetets första frågeställning medan resultatet från intervjuer med Statliga Lantmäteriet avsåg att besvara arbetets andra frågeställning. Harvey (2011) förespråkar att intervjuer används inom kvalitativ forskning, bland annat för att det ger respondenten bättre möjlighet till att ge mer omfattande svar utifrån deras egna erfarenheter.

Då insamlingsmetoden i vissa avseenden skiljde sig åt mellan intervjuerna med bolag och det Statliga Lantmäteriet har avsnittet delats upp i olika delar. I avsnitt 3.1.1 redogörs för den övergripande insamlingsmetoden och mer specifikt för intervjuerna med bolagen. I avsnitt 3.1.2 redogörs för de skillnader i insamlingsmetoden som förelåg vid intervjuer med representanter från det Statliga Lantmäteriet.

Bearbetning av insamlat data redovisas i samma avsnitt för både intervjuerna med bolag respektive Lantmäteriets divisioner Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivning (se avsnitt 3.1.3). Även de etiska aspekterna som redovisas i avsnitt 3.2 avser både intervjuer med bolagen och Statliga Lantmäteriet.

3.1.1 Datainsamling - intervjuer med bolag

Arbetets första frågeställning (se avsnitt 1.3) besvarades genom intervjuer med representanter från totalt sju utvalda bolag. Urvalet av representerade bolag baserades på statistik som inhämtats från det Statliga Lantmäteriet i Gävle. Statistiken redovisade antalet inskrivna avtalsrättigheter, som var äldre än 50 år, och som var knutna till respektive bolag. För att kunna besvara frågeställningen valdes de bolag med ett minimum av 1600 inskrivningar ut. Rättighetshavare med färre än 1600 inskrivningar har troligast inte berörts av förnyelselagen i lika stor utsträckning och ansågs därmed inte kunna utgöra ett tillförlitligt underlag för studien. Författaren anser att svarsmättnad uppnåddes och det genomfördes därför inte några ytterligare intervjuer.

För att svaren från intervjuerna skulle bli jämförbara var det av stor vikt att samtliga respondenter hade god kunskap om det arbetet med utredningar och förnyelse som utförts. Varje bolag kontaktades därför via deras respektive växel alternativt via mailformulär som återfanns på bolagens hemsida. En kortare beskrivning av arbetets karaktär och frågeställningar redogjordes varefter författaren fick intern hjälp att etablera kontakt med ansvarig inom området.

Då bolagen hade en stor geografisk spridning över landet genomfördes intervjuerna över telefonsamtal alternativt via mail, beroende på vad respondenterna förespråkade. I och med detta tillvägagångsätt var den geografiska belägenheten av bolagen inte någon begränsning i arbetet. Irvine och Sainsbury (2013) menar att det under intervjuer över telefon inte går att uppfatta respondenternas kroppsspråk och det är vanligare att respondenterna begär förtydliganden gällande den ställda frågan, jämfört med personliga intervjuer. Detta är dock inte något författaren sett som ett hinder till att genomförandet av telefonintervjuer, då respondenterna haft möjligheter att göra korrigeringar i transkribering, och senare även det slutgiltiga arbetet, om missuppfattning skett.

Valet att genomföra semistrukturerade intervjuer snarare än enkätundersökningar grundar sig i att det vid intervjuer ges större möjlighet att ställa följdfrågor, utifrån respondentens svar, vilket är något som också Doody & Noonan (2013) menar är en fördel. Detta medförde att de erhållna svaren blev mer uttömmande. Med semistrukturerade intervjuer blev det lättare att kategorisera svaren från alla intervjuer i teman och därmed även enklare att förstå hur de representerade bolagen agerat och varför. För varje intervju avsattes cirka 30–40 minuter. Det gav författaren tillräckligt med tid till att ställa följdfrågor och för respondenterna att utveckla sina svar.

Respondenterna fick i förväg ta del av de huvudfrågor som skulle ställas och kunde på så sätt förbereda sig inför intervjun (se bilaga A och bilaga B för intervjuguider). Intervjuerna blev, efter godkännande från respondenterna, inspelade. Inspelningen transkriberades och skickades sedan ut för godkännande av respektive respondent. Inspelning av intervjuerna minimerade risken att informationen ofrivilligt skulle förvrängas av författaren. Enligt Bryman och Bell (2013) ger inspelade och transkriberade intervjuer även en större vetenskaplig trovärdighet.

3.1.2 Datainsamling - Intervjuer med Statliga Lantmäteriets Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivning

För att svaren från intervjuerna med respondenter från det Statliga Lantmäteriet skulle vara av värde för studien intervjuades respondenter som hade god kunskap om hur arbetet inför och efter förnyelselagens verkställande genomförts. Lämpliga respondenter för dessa intervjuer valdes ut med intern hjälp från Lantmäteriet.

Författaren valde att genomföra en fysisk intervju med Olof Unger vid Lantmäteriets Fastighetsbildning samt en intervju via mail med Oskar Grönberg vid Lantmäteriets Fastighetsinskrivning. Valet att genomföra intervjuerna på olika sätt grundade sig i att respondenterna var stationerade i Gävle respektive i Hässleholm. I och med detta tillvägagångssätt var respondenternas geografiska spridning i landet inte någon begränsning i arbetet.

Respondenterna ansågs vara lämpliga för studien då deras ansvarsområden omfattade både Fastighetsinskrivningen samt Fastighetsbildningen. Detta medförde att de erhållna svaren omfattade stora delar av Lantmäteriets verksamhetsområden. Antalet respondenter kan anses godtagbart då studien genomförts av författaren själv samt på grund av den begränsade tid inom vilken arbetet ska vara slutfört.

3.1.3 Bearbetning av data

Insamlat material från intervjuerna med bolag har sedan att sammanställas i resultatkapitlet där erhållna svar delats in utifrån olika teman. Detta för att lättare kunna urskilja skillnader och likheter mellan de olika bolagens hantering av de inskrivna avtalsrättigheterna (se avsnitt 4.1.1). Resultatet kommer vidare att behandlas i diskussionskapitlet (se avsnitt 5.2).

I resultatkapitlet har insamlat material från intervjuerna med Lantmäteriets Fastighetsbildning samt Fastighetsinskrivning sammanställts i olika teman (se avsnitt 4.2). Detta gjorde det enklare att urskilja skillnader och likheter mellan respondenternas resonemang. I diskussionskapitlet kommer resultatet från dessa intervjuer att jämföras och diskuteras tillsammans med det som framkom i den teoretiska bakgrunden (se avsnitt 2).

3.2 Etiska aspekter

I början av varje intervju erbjöds respondenterna anonymitet samt fick frågan om ljudupptagning av intervjun godkändes. I samtliga fall godkändes ljudupptagning och anonymitet begärdes i två av fallen, vilket respekterades.

Information såsom statistik erhållen från Statliga Lantmäteriet i Gävle och transkribering av intervjuer samt namn på respektive respondent och bolag kommer enbart tillhandahållas på förfrågan av examinator. Detta för att inte röja respondentens identitet och inte heller den verksamhet som denne representerar.

Vid en avslutad intervju fick respektive respondent möjlighet att läsa igenom transkriberingen från dennes intervju, för att kunna säkerställa att författaren gjort korrekta sammanställning av samtalet.

I de fall intervjusvar mottagits via mail har författaren begärt kompletterande svar från respondenten, för att på så vis kunna få mer uttömmande svar och för att minska risken för missuppfattningar.

När examensarbetet är avslutat kommer respondenterna att få arbetet skickat till sig för att ha möjlighet att göra korrigeringar innan publicering sker.

4 Resultat

4.1 Resultat av intervjuer

Detta kapitel är uppdelat i två avsnitt, där det i avsnitt 4.1.1 görs en presentation av resultatet av de intervjuer som genomförts med respondenter från utvalda bolag.

Resultatet i detta avsnitt besvarar arbetets första frågeställning *Hur har rättighetshavare i form av bolag arbetat och genomfört eventuella utredningar av inskrivna avtalsrättigheter inför förnyelselagens verkställande?*

I kapitlets andra avsnitt 4.1.2 presenteras resultatet av intervjuerna som genomförts med respondenter från Statliga Lantmäteriets divisioner Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivningsmyndigheten. Resultatet i detta avsnitt besvarar, tillsammans med informationen från den teoretiska bakgrunden (se avsnitt 2), arbetets andra frågeställning *Har förnyelselagen medfört ett mer tillförlitligt fastighetsregister som är bättre anpassat efter aktuella förhållanden?*

Gemensamt för dessa två avsnitt är att resultaten har sammanställts i teman som tagit form utifrån intervjufrågorna och de erhållna intervjusvaren. De frågor som respektive tema baseras på står angivet inom parentes (se bilaga A och B för intervjuguide).

Sådana svar som var enhetliga för två eller fler respondenter har nedan redovisats i kursivt typsnitt för att lättare kunna urskiljas.

För att underlätta redogörelsen och för läsaren har respondenternas initialer använts och i de fall anonymitet begärts har pseudonym använts för respondent samt den verksamhet som denne representerar. Fullständiga namn på bolag respektive respondenter, i de fall anonymitet ej föreligger, återfinns i tabell 1 nedan.

4.1.1 Resultat från intervjuer med representerade bolag

Tabellen 1. Nedan redovisas bolag med respektive respondenter. I de fall anonymitet önskats har pseudonymer använts. För att underlätta läsningen används respondenternas initialer i avsnittet nedan.

Bolag	Respondent
Bolag1	Respondent1
Bolag2	Respondent2
Bergvik Skog Öst/Väst AB	Marie Louise Sölscher (MLS)
Kraftringen Nät AB	Åsa Lindblad (ÅL)
E.ON Sverige Aktiebolag	Lars Renström (LR)
Skellefteå Kraft Elnät AB	Margaretha Samuelsson (MS)
Fortum Sverige AB	Pernilla Spetz (PS)

Hur har de inskrivna avtalsrättigheter som berördes av förnyelsekravet hanterats? (Fråga 1, 2, 4 och 5, se bilaga A)

Samtliga respondenter uppgav att egen personal nyttjats för arbetet. Kraftringen Nät AB och Fortum Sverige AB tog även hjälp från studenter respektive sommaranställda för att kunna genomföra arbetet. Gemensamt för representerade bolag, förutom Bolag2, var att hjälp från Statliga Lantmäteriet erhöles i form av Excellistor. I listorna redovisades bland annat uppgift om inskrivningar till förmån för respektive rättighetshavare. Hur dessa användes under utredningsarbetet varierade emellertid mellan bolagen.

Respondent2 hade fått besked av Lantmäteriets att de inte kunde tillhandahålla Excellistor på grund av att bolagets stora fastighetsinnehav om ca 4 500 fastigheter. Detta försvårade arbetet för Bolag2. Respondent2 utgick därför från bolagets interna register, där avtalshandlingarna fanns arkiverade, för att kunna utreda och anmäla förnyelse för aktuella inskrivningar.

Respondent1 menar att det ursprungligen inte funnits någon avsikt att kunna utreda samtliga inskrivningar på grund av det stora antalet inskrivningar som var till förmån för Bolag1:s fastigheter och som berördes av förnyelsekravet. Ett stort problem för Bolag1 var den osäkerhet som fanns gällande vad som omfattades av undantagen vattenkraft respektive vattenreglering. Bolag1 tog del av en specifikation gällande vilka ändamål som omfattades, men det konstaterades att det inte gick att avgöra mer precist vad rättigheternas faktiskt omfattar utifrån det ändamål som redovisas i fastighetsregistret. Till följd av uteblivet utredningsarbete söktes förnyelse för samtliga inskrivna avtalsservitut till förmån för Bolag1, inklusive sådana inskrivningar som möjligtvis var oriktiga. Respondent1 menade att beslutet fattades

för att undvika att aktuella inskrivningar skulle tas bort samt för att underlätta för framtida intern hantering och utredning som kan komma att ske i mån av tid och resurser.

ÅL vid Kraftringen Nät AB uppgav att det var en tidigare anställd som ansvarat för arbetet och som haft hjälp av en student. Studenten som hjälpt bolaget gjorde en jämförelse mellan informationen som redovisades i Excellistorna och den information som redovisades i den interna kartdatabasen. Fanns ledningen, som inskrivningen antogs avse, redovisad i kartdatabasen så anmäldes förnyelse av inskrivningen. Någon djupare utredning för att säkerställa att respektive inskrivningen hörde till rätt ledning gjordes däremot inte enligt ÅL. Kraftringen Nät AB består idag av sju olika konsessionsområden och hanteringen av inskrivna avtalsrättigheter har sett olika ut mellan de olika områdena historiskt sett förklarar ÅL. Inom vissa av konsessionsområdena söktes ledningsrätter för de inskrivna avtalsrättigheter som ursprungligen fanns, medan det inom andra konsessionsområden enbart upprättades avtalsrättigheter. ÅL menar vidare att detta bidrog till en osäkerhet om utredning gjorts för samtliga inskrivningar som koncernen har förmån av. Det interna arkivet var inte komplett då äldre originalavtal försvunnit i samband med att mindre bolag köpts upp och arkivet var därför inte till någon betydande hjälp i utredningsarbetet menar ÅL. Trots dessa förutsättningar påpekar ÅL att de försökt att inte förnya sådana inskrivningar som uppenbart inte gällde.

PS uppgav att Forum Sverige AB:s ursprungliga avsikt var att läsa igenom samtliga avtalshandlingar som, utifrån de inskrivna ändamålen, antogs vara mest relevanta för verksamheten, för att kunna bedöma vilka inskrivningar som skulle förnyas och inte. Arbetet inleddes med att listor med uppgifter om inskrivningar togs ut från fastighetsregistret och ett antal av de bakomliggande avtalen beställdes från Riksarkivet för att utredas. PS menar att detta gjordes då Lantmäteriet inte kunde tillhandahålla Excellistorna direkt då arbetet inleddes. Excellistorna som i ett senare skede erhöles från Lantmäteriet studerades. Under denna utredning uppmärksammades att det angivna ändamålet på inskrivningar inte var korrekt i samtliga fall. Rättigheter med ändamålet "kraftledning mm" omfattade i vissa fall även andra rättigheter som ansågs vara aktuella och krävde förnyelse menar PS. Detta ledde till tidsbrist och beslut fattades att anmäla förnyelse även för sådana inskrivningar vars avtal inte lästs igenom. PS menar att beslutet togs för att inte riskera att aktuell inskrivning skulle tas bort.

MS på Skellefteå Kraft Elnät AB hade initialt, via bolagets interna GIS-system, avgränsat ett geografiskt område och utifrån det begärt information från Lantmäteriet gällande inskrivna avtalsrättigheter. Listorna som tillhandahölls var dock så pass omfattande att det ansågs ohållbart att verkställa en utredning utifrån dessa, enligt MS. Beslut togs därför att gå igenom de avtalshandlingar som förvarades i Skellefteå Kraft Elnät AB:s egna fysiska register. Enligt MS resulterade dessa utredningar i att enbart aktuella inskrivningar förnyades. Anteckningar gjordes även i den interna förteckningen gällande vilka inskrivningar som fick förfalla och dessa kommer sedan att rensas ur bolagets fysiska register.

MLS uppgav att Bergvik Skog Ö/V inte hade någon fullständig intern dokumentation avseende inskrivna avtalsrättigheter. MLS förklarade att utredningsarbetet därför baserades på informationen i Excellistorna som erhöles. Listorna studerades schematiskt och i de fall det var oklart om en rättighet fortfarande var aktuell eller inte beställdes kopia av avtalshandlingen från Riksarkivet. Beslut kunde därefter fattas om inskrivningen skulle förnyas eller inte.

LR uppgav att utredningarna utfördes med varierande djup beroende på vilken typ av ledning som berördes. I samtliga fall gjordes en jämförelse mellan den erhållna Excellistan och det interna rättighetsregistret, som förvisso inte var fullständigt, enligt LR. Enligt LR hanterades utredningarna för regionnätsledningar, som är en större form av ledning som E.ON har linjekoncession för, genom att uttag av Excellista begärdes från Lantmäteriet utifrån specifik lednings geografiska läge. En polygon, omfattande ledningens sträckning inklusive tillhörande ledningsgata, togs fram via den interna kartdatabasen. Anledningen till att detta tillvägagångssätt var lämpligast var att E.ON hade kännedom om vilka avtalsrättigheter som gällde för den specifika ledningen, vilket ledde till en väldigt exakt utsökning och utredning enligt LR. Utöver dessa större ledningar har även E.ON ett stort antal ledningar som omfattas av lokalnätet. För dessa ledningar var kännedomen inte lika god gällande vilket avtal som var knutet till vilken ledning. LR uppgav att det för dessa ledningar istället begärdes uttag av Excellistor baserat på geografiska ytor utifrån E.ON:s områdeskoncessioners lokalisering. De erhållna Excellistorna jämfördes sedan mot det interna rättighetsregistret och i vissa fall även mot den interna kartdatabasen uppgav LR. Det gjordes emellertid inte några djupgående utredningar för att klargöra vilka servitut som hörde till vilken ledning. Fanns servitut och ledning på en fastighet så togs beslut om att förnya inskrivningen menar LR. Enligt LR lästes de bakomliggande avtalen endast i undantagsfall, främst på grund av det stora antalet avtalsrättigheter som hanterades förklarade LR.

Samtliga respondenter uppgav att sådana inskrivna avtalsrättigheter som låg bolagen till last inte systematiskt utretts eller förnyats. Den enhetliga bedömningen som gjordes var att den som är härskande också är den som har nyttan av att förnya inskrivningen och att det därför inte var motiverat av dem som lastades att utföra utredningsarbetet.

I de fall en inskriven avtalsrättighet övergått till oinskriven till följd av att förnyelse uteblivit har hanteringen sett olika ut för de olika bolagen. Samtliga respondenter uppgav att utredning och viss bevakning av oinskrivna avtalsrättigheter som de berörs av kommer ske om frågor uppstår i samband med exempelvis lantmäteriförrättning.

ÅL på uppgav att det inte kommer att ske någon aktiv bevakning av oinskrivna avtalsrättigheter. ÅL menar att risken för att problem uppstår bör vara marginell då utredningarna som gjorts resulterat i att endast aktuella inskrivningar torde kvarstå i fastighetsregistret.

Respondent 2 menar att det inte finns resurser till att bevaka oinskrivna rättigheter. De rättigheter som fortfarande är aktuella finns arkiverade internt som fysiska avtal. I de fall det uppstår frågor kan därför avtalen utredas och om behovet finns kan även ansökan om inskrivning av avtalen ske på nytt, uppgav Respondent2.

PS uppger att sådana inskrivna avtalsrättigheter som är aktuella och som ska fortsätta står kvar i fastighetsregistret har förnyats. Avtalsrättigheter som sedan tidigare är oinskrivna av olika anledningar bevakas och utreds enbart i de fall som frågor uppstår exempelvis i samband med lantmäteriförrättning.

MS påtalade att det sedan tidigare hänt att inskrivningar av avtalsrättigheter tagits bort till följd av Lantmäteriets och även tidigare domsagens hantering. I de fall en avtalsrättighet blivit oinskriven kommer dessa att hanteras via en separat förteckning som Skellefteå Kraft Elnät AB har. MS förklarade att det i den interna förteckningen redovisas avtalsrättigheter som hör till specifika ledningar inom specifikt områden. I förteckningen redovisas även vilka fastigheter som berörs av respektive rättighet uppgav MS.

Respondent1 uppgav att det inte finns några speciella resurser avsatta för att bevaka sådana inskrivna avtalsrättigheter som har tagits bort ur fastighetsregistret. Uppstår frågor, exempelvis i samband med lantmäteriförrättning, så kommer frågorna att hanteras av någon ur den befintliga personalstyrkan men att det i övrigt inte kommer ske någon mer aktiv bevakning enligt Respondent1.

MLS uppgav att Bergvik skog Ö/V inte kommer ha möjlighet eller tillräckliga resurser till att aktivt bevaka oinskrivna rättigheter. Respondenten påpekar däremot att bolaget kommer försöka vara Lantmäteriet behjälplig så långt som möjligt om frågor uppstår gällande oinskrivna avtalsrättigheter.

LR informerade att diskussioner förts gällande vilka risker som fanns med att enstaka rättigheter kunde bli oinskrivna av misstag. Det konstaterades att det inte skulle vara av väsentlig betydelse om någon ytterligare rättighet skulle bli oinskriven i och med att E.ON sedan tidigare har rättigheter som är oinskrivna menar LR. Om frågor uppkommer från exempelvis Lantmäteriet kommer sökning i det interna rättighetsregistret ske på den fastighet som berörs uppgav LR. LR påpekar att detta skulle medföra en viss felmarginal i och med att avtal i vissa fall ursprungligen upplåtits till annan fastighet och sedan inte ändrats vid ex. ändrad fastighetsindelning. Utöver en sådan sökning kommer inte några andra stora aktiva insatser göras enligt LR.

Hur hanterades sådana nyttjanderätter som var till förmån för verksamheten? (Fråga 3, se bilaga A)

Respondenterna för Skellefteå Kraft Elnät AB, Bolag1 och Bergvik Skog Ö/V har helt bortsett från att utreda och hantera eventuella nyttjanderätter för vilka bolagen var härskande. MS uppgav vidare att majoriteten av nyttjanderätterna, för vilka Skellefteå Kraft Elnät AB var härskande, var inskrivna med ändamålet vattenkraft vilket är ett av undantagen i förnyelselagen och hanterades därför inte.

Kraftringen Nät AB ska främst ha upprättat avtalsservitut snarare än nyttjanderätter. Det förutsattes därför att det inte fanns några nyttjanderätter till förmån för bolaget som de behövde ta hänsyn till menar ÅL.

Respondent2 utgick från de inskrivningsdatum och aktnummer som fanns registrerade i Fastighetsregistret och jämförde dessa med de interna registerna och förnyade de aktuella nyttjanderätter som påträffades uppgav Respondent2.

PS uppgav att hanteringen av nyttjanderätter skedde, så långt som möjligt, på samma sätt som inskrivningar avseende avtalsservitut. PS uppgav vidare att förnyelse söktes för de nyttjanderätter som påträffades och som fortsatt är aktuella.

LR uppgav att det inte gjordes någon systematisk kontroll av nyttjanderätter som var till förmån för E.ON, mer än att de angivna ändamålen för nyttjanderätterna studerades. LR menar vidare att nyttjanderätter generellt upphör att gälla efter 50 år och att någon förnyelse därför inte söktes för nyttjanderätter. Däremot fördes diskussion om en ny rättighet skulle upprättas för att kunna ersätta eventuell nyttjanderätt påpekade LR.

Hur har information gällande förnyelselagen tillhandahållits och var informationen tillräcklig för att kunna genomföra utredningar och förnyelse? (Fråga 6, 7 och 9, se bilaga A)

MLS uppgav att information, gällande förnyelselagen, utredningar och förnyelse inhämtades på eget initiativ. Informationen inhämtades enligt MLS företrädesvis via

Lantmäteriet. Diskussioner fördes även med avtalsparter till Bergvik Skog Ö/V gällande hur arbetet skulle utformas. MLS menar att den övergripande informationen som inhämtades var bra, men att det var svårt att få svar på detaljfrågor såsom exempelvis ”-om en rättighet gäller till förmån för flera fastigheter och förnyelse enbart begärs av en av förmånsfastigheterna, kommer rättigheten då automatiskt att förnyas för samtliga förmånsfastigheter?”.

Respondent1 uppgav att information om förnyelselagen initialt tillhandahölls via Bolaget1:s jurister som lyfte frågan i en intern utredning. Genom kontakt med bland annat Lantmäteriet inhämtades ytterligare information. Informationen som Bolag1 inhämtat var tillräcklig för att kunna utföra utredningar och förnyelse.

MS kunde inte svara exakt på hur Skellefteå Kraft Elnät AB fått informationen, men antog att Energiföretagen Sverige, som är en branschorganisation, kan ha informerat om lagen. MS uppgav vidare att diskussioner gällande arbetet fördes med andra bolag inom samma bransch men att kompletterande information var tvungen att inhämtas från Lantmäteriet. MS upplevde att Lantmäteriets avdelning i Kiruna, som arbetade med dessa frågor, var till stor hjälp.

Respondent2 uppgav att informationen inhämtats på eget initiativ och att informationen till stor del var tillräcklig.

LR uppgav att E.ON fick information gällande förnyelselagen i samband med den departementsutredning som gjordes inför lagen. Dåvarande branschorganisationen Svensk Energi (numera Energiföretagen Sverige) var en av remissinstanserna och företrädde av bland andra E.ON. LR tog även kontakt med Lantmäteriet i ett tidigt skede för att bland annat få information om vilket stöd som de skulle tillhandahålla. Härutöver var LR delaktig i en arbetsgrupp inom Energiföretagen Sverige där energiföretagens arbete med förnyelselagen diskuterats. I och med att respondenten var aktiv inom Energiföretagen Sverige var det snarast andra bolag och kommuner som vände sig dit och hänvisades till respondenten som svarade på de frågor de haft. LR var med och utformade de Excellistorna som Lantmäteriet tillhandahöll och han ansåg att information som framgick av dessa var bra. Även övrig information som Lantmäteriets tillhandahöll, med bland annat annonsinsatser, var enligt LR bra.

PS uppgav att Fortum Sverige AB inhämtat information på eget initiativ. Diskussioner fördes med andra bolag gällande vilka inskrivningar som förnyats och hur resonemang kring de inskrivna ändamålen sett ut uppgav PS. De bolag som i dag äger Fortum Sverige AB:s ursprungliga nät kontaktades även. Detta på grund av att många av de ursprungliga avtalen är skrivna med Fortum Sverige är härskande, vilket idag inte stämmer menar PS. Då utredningsarbetet påbörjades relativt kort tid efter lagens ikraftträdande hade Lantmäteriet inte möjlighet att leverera de Excellistor som senare fanns tillgängliga påtalar PS. Informationen som Fortum Sverige AB tagit del av var generellt tillräcklig uppgav PS.

ÅL förmodade att mycket av informationen tillhandahölls från branschorganisationen Energiföretagen. Inom branschorganisationen finns en sektion som behandlar markrättigheter där dialog gällande utredningsarbetet och vad som skulle förnyas förmodligen fördes, menade ÅL. Därutöver inhämtades svar gällande detaljfrågor från Lantmäteriet. ÅL anser att den information som Krafringen Nät AB fått och som inhämtats på eget initiativ har varit tillräcklig för att kunna genomföra utredningar och förnyelse på ett bra sätt.

Respondent 1, PS och ÅL uppgav vidare att det var av interna skäl som utredningarna inte blev lika omfattande som önskat, snarare än att informationen gällande lagen var otillräcklig.

På vilket sätt kan förnyelselagen komma att påverka era respektive verksamheter? (Fråga 8, se bilaga A)

Respondenterna för Bolag2, Krafringen Nät AB, Fortum Sverige AB och Bergvik Skog Ö/V har en gemensam förhoppning om att antalet förfrågningar från Lantmäteriet kommer att minska och att hantering av avtalsrätter och inskrivningar ska kunna hanteras på ett enklare och mer tids- och resurseffektivt sätt efter den rensning som genomförts. Förfrågningar från privatpersoner bör minska alternativt kunna hanteras på ett mer okomplicerat sätt menar respondenterna för Bolag2 och Krafringen.

MS uppgav att förnyelselagen på kort sikt inneburit att Skellefteå Kraft Nät AB fått bättre ordning i sina interna arkiv där avtalsrättigheterna förvaras, men att det på lång sikt innebär ett efterarbete med rensning och digitalisering av arkiven. MS menade att detta i sin tur leder till att bolaget kommer vara bättre förberedda inför kommande förnyelsekrav i framtiden.

Enligt Respondent1 kommer inte organisationen att påverkas i någon större utsträckning av förnyelselagen.

Den största skillnaden för E.ON, som redan under början på 2019 har varit påtaglig, är det minskande antalet förfrågningar från Lantmäteriet. Om detta har ett direkt samband med rensningen av fastighetsregistret som gjorts kunde inte LR svara på, men förhoppningen är sådan. LR förklarade att det inkommer ca 1000 förfrågningar per år från Lantmäteriet och att varje förfrågan i genomsnitt tar ca 30 minuter att handlägga. Det skulle innebära att mycket tid och resurser kan sparas in om antalet förfrågningar minskar menade LR.

Övrigt som uppkommit i samband med intervjuer (Fråga 10, se bilaga A)

Respondent1 menade att längre genomförandetid troligtvis inte gjort någon skillnad i Bolag1:s hantering. Bolag1 hade sedan innan inte något system för att långsiktigt lagra resultaten om en utredning gjorts och det ansågs därför inte motiverat att agera på annat sätt än vad som gjorts menar Respondent1.

MS förespråkar att krav på förnyelse skulle ske oftare. Bland annat för att få bättre ordning på de rättigheter som finns och att inskrivna avtalsrättigheter ska kunna hållas aktuella. MS menar att detta är viktigt för alla rättighetshavare, men framför allt bolag med större antal inskrivningar. MS uppgav vidare att Skellefteå Kraft Elnäts interna Excellista skickades in till Lantmäteriet, för att med hjälp av den anmäla förnyelse. Om det hade fungerat så hade det besparat MS från att manuellt föra in uppgifterna i en ny Excellista och även minskat risken för fel till följd av den mänskliga faktorn. MS menade att sådana relativt små avvikelser i exempelvis anmälan borde ha kunnat godtas av Lantmäteriet. Om ett framtida förnyelsekrav blir aktuellt förespråkar MS även att tydlig information tillhandahålls direkt. Det skulle då framgå vilka tillvägagångssätt för anmälan om förnyelse som finns tillgängliga och vad som förväntas att den sökande ska göra menade MS.

LR uppgav att det i samband med ett seminarium som hölls med Lantmäteriet i början på maj 2019, för att utvärdera hur arbetet med förnyelselagen gått, framgick det att många berörda parter inte tyckt att informationen som Lantmäteriet tillhandahållit var tillräcklig. LR menade att en anledning till detta kan ha att göra med hur mycket parterna själva satt sig in i vad Förnyelselagen innebar och vad följderna av lagen förväntades bli. Vidare påpekar LR vikten av att Lantmäteriet arbetar fram rutiner för att aktivt kunna arbeta för att oriktiga inskrivningar även i fortsättningen tas bort främst under den fortlöpande förrättningsverksamheten. Det är även viktigt att Lantmäteriet kommer uppmuntra rättighetshavare att göra det de kan för att bidra till rensningen menar LR. LR är osäker på om alla lantmätare verkligen gör de undersökningar som ska göras i samband med förrättningar och han syftade då till reglerna i 4 kapitlet 11 a § Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988). Ytterligare en aspekt som LR menade var viktig var att rättighetshavare som påtalar att en rättighet är oriktig i samband med förfrågan från Lantmäteriet också ska kunna förvänta sig att rättigheten hanteras därefter, för att samma förfrågan inte ska uppkomma på nytt. LR menade att dessa åtgärder behöver göras för att det inte ska gå ytterligare 50 år och att en lika omfattande insats ska behövas på nytt, även om LR förespråkade att förnyelsekrav sker i mindre skala. LR förespråkade även att en offentlig redovisning av Lantmäteriets tänkta arbetssätt sker, så det blir tydligt för ledningshavare och övriga rättighetshavare.

Ett stort problem som MS, PS och Respondent 1 uppmärksammade under arbetet var att rättigheterna var upplåtna till fel fastigheter, exempelvis på grund av att bolagen köpt in andra mindre bolag, men att bakomliggande avtal inte skrivits om. PS påpekade att det parallellt med förnyelseförandet även skulle ha funnits ett "rättelseförfarande" för att kunna åtgärda sådana avtal. Det hade varit ett bra komplement för att på ett enkelt sätt kunna eliminera sådana felaktigheter, som trots förnyelse kommer att kvarstå menade PS.

MS och Respondent 1 förmodar att exempelvis ett vitesföreläggande kunde ha lett till ett ekonomiskt incitament för bolagen till att enbart förnya aktuella inskrivningar och fullfölja förnyelsekravet på korrekt sätt.

4.1.2 Resultat från intervjuer med representanter från Lantmäteriets Fastighetsbildning och Fastighetsinskrivningsmyndighet

Lantmäteriets roll samt internt och externt arbete (fråga 1, 2, 3 och 4, se bilaga B)

Olof Unger vid Lantmäteriets division Fastighetsbildning uppgav att Lantmäteriet redan i början av 1990-talet framfört förslag om ny förnyelselag till Justitiedepartementet och informerat om behovet av en ny sådan lag.

I Lantmäteriets ursprungliga förslag användes benämningen preklusionslag. Unger menade att det var en allt för juridisk term och att det därför kunde vara svårt för samhället i stort att förstå dess innebörd. Benämningen Förnyelselagen valdes därför att användas istället, då den ansågs som mer lättförståelig och uppfattas på ett mer positivt sätt menade Unger.

Unger förklarade att ärendet tog lång tid att avhandla då förslaget bland annat ansågs medföra för höga kostnader för framför allt stora rättighetshavare. Andra aspekter som bidrog till den långa processen uppgav Unger var att många skulle drabbas av den föreslagna lagen och att det ansågs föreligga en risk för rättsförlust. Unger informerade vidare att regelbundna träffar anordnades mellan Lantmäteriet och den utredare som upprättade departementsutredningen Ds 2010:43 *Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret*. Under dessa sammanträden redogjorde Unger för de fördelar en ny förnyelselag skulle medföra, som sedan även togs upp i utredningen. Trots att utredaren hade tagit del av de fördelar som Lantmäteriet presenterat gavs ett initialt besked till Justitiedepartementet att det skulle innebära för stora kostnader och därför inte bör utredas vidare. Departementet begärde trots detta att ett förslag till förnyelselag skulle presenteras inom utredningen förklarade Unger.

Unger förklarade vidare att det i ett tidigt skede sattes ihop en arbetsgrupp bestående av representanter från Lantmäteriets divisioner Fastighetsbildning, Fastighetsinskrivning och Lantmäteriets Geodataavdelning. Det fanns även en representant för de stora rättighetshavarna inkopplad. Representanten för rättighetshavarna bidrog med värdefull information om hur bolaget som respondenten kom från skulle arbeta med dessa frågor. Det gavs även synpunkter gällande vilken information som rättighetshavarna behövde känna till och vilken Lantmäteriet kunde bistå med.

Lantmäteriet som helhet skulle ha stor nytta av att lagen blev till. Löfte gavs därför att Lantmäteriet skulle bistå rättighetshavarna med grundmaterial som skulle kunna underlätta deras arbete med förnyelse menade Unger. Med Lantmäteriets hjälp förmodades exempelvis kostnaderna för rättighetshavarnas nedlagda arbete kunna ses som minskade.

Excellistorna som Lantmäteriet tillhandahöll kunde utformas på olika sätt förklarade Unger. Dels kunde sökning göras på härskande fastigheter, dvs. förmånsfastigheter, som tillhör berörda bolag. Dessa utdrag redovisade de inskrivningar som belastade de bolagens förmånsfastigheter. Därutöver kunde Lantmäteriet utföra geografiska utsökningar, så rättighetshavarna kunde lämna in en polygon, Exempelvis korridor längs kraftledningar, för att få en lista över de rättigheter som fanns inom området. Unger förklarade vidare att det inkluderades mycket information i listorna som rättighetshavarna troligen inte visste att de behövde ha. Bland annat redovisades bildningsdatum för tjänande fastigheten och dennes typkod. Var inskrivningen beviljad innan fastigheten hade bildats så hade inskrivningarna på fastigheten med största sannolikhet smittats av ursprungsfastigheten. Liknande antagande kunde göras gällande kraftledningar som skrivits in i en fastighet med typkod för småhus menade Unger. Detta på grund av att servitut för kraftledning allt som oftast endast upplåts till tomtgräns och ej in på en villafastighet. Även sådana inskrivningar där det inte finns någon angiven förmånsfastighet ("för ej angiven fastighet") har skickades med i dessa listor. Unger menade att detta gjordes för att rättighetshavarna inte skulle missa någon inskrivning på grund av Lantmäteriets leverans och att rättighetshavarna då haft eget ansvar att utreda dessa.

Lantmäteriets interna uppskattningar visade på att en förnyelselag skulle medföra att kostnaderna för förrättningsverksamheten skulle kunna minskas med 20 miljoner/år. Unger underströk att det är sakägarna som skulle gagnas av detta genom lägre förrättningskostnader och eventuellt även i form av kortare handläggningstider i och med att utredningar av oriktiga inskrivningar skulle behöva göras i mindre utsträckning. Vidare påpekade Unger att det är väldigt svårt göra en uppskattning av samhällsnyttan som en förnyelselag skulle medföra. Främst då informationen som redovisas i fastighetsregistret används inom så spridda områden. Några av exemplen som Unger nämner är kommuner som gör fastighetsförteckningar inför detaljplaner, privatpersoner och mäklare som ställs inför frågor gällande de inskrivningar som finns på objektet dem ska förmedla. I alla dessa fall har utredningar behövt göras av sådana inskrivningar som i många fall inte längre har någon egentlig betydelse.

Unger poängterar att förnyelselagen inte innebar att rättigheterna upphörde att gälla utan att det enbart är inskrivningen av rättigheten som togs bort ur fastighetsregistret. Vidare förklarar han att utredningsplikten som åligger lantmätare endast sträcker sig till att utreda det som framgår av fastighetsregistret och förrättningsakter. En oinskriven avtalsrättighet är inget som lantmätaren kan antas ha kännedom om och inkluderas därför inte i utredningsplikten såvida sakägare inte för det på tal.

I Lantmäteriets uppdrag inför förnyelselagen ingick det inte det att skicka ut information till varje enskild rättighetshavare, utan informationsspridningen skedde via olika media på olika sätt. Lantmäteriets kommunikationsavdelning gick bland annat ut med pressmeddelanden två ggr/år, vilket i sin tur ledde till artiklar ibland annat olika tidningar. Unger, som agerade Lantmäteriets ansikte utåt, intervjuades därför i både radio och tv. Trots denna insats är Unger osäker på om alla rättighetshavarna nåtts av information. Speciellt privatpersoner är svåra att nå ut till, då dem i många fall inte vet vad servitut eller nyttjanderätter är för något och hur dessa kan påverka dem och deras fastigheter. Unger menade att detta mediala utrymme som Lantmäteriet fick bidrog till att många rättighetshavare och fastighetsägare kontaktade Lantmäteriet för att få en bättre förklaring gällande vad förnyelselagen innebar och hur de själva kunde beröras. Viss information riktades även specifikt till exempelvis branschorganisationer, kommuner och Lantmäteriets storkunder. Med hjälp av denna riktade information så spreds informationen till de rättighetshavare som i högsta grad berördes menade Unger.

Unger informerade att Geodataavdelningen i Kiruna, som handlagt beställningarna av Excellistorna, anpassade deras ordinarie sökfunktion specifikt inför förnyelselagen, vilket möjliggjorde handläggningen av det stora antalet beställningar som gjordes.

Någon systematisk kontroll gällande om det var aktuella inskrivningar som förnyats gjordes inte menar Unger. Det var enbart i de fall då det blev någon form av stopp i hanteringen, till exempel om Excellistan inte kunde läsas av på korrekt sätt, som en kontroll gjordes för att bedöma vart felet uppstått. Unger menade att Lantmäteriet helt enkelt fick anta att det låg någon form av bedömning från rättighetshavaren bakom beslutet att anmäla förnyelse. Jämförelser gjordes däremot mellan antalet uppgifter som beställts ut från Lantmäteriet och antalet anmälningar om förnyelser som sedan inkom. Misstanke väcktes därigenom om att vissa rättighetshavare förmodligen inte genomfört de utredningar som krävdes och kanske förnyat mer än vad som kanske var nödvändigt, menade Unger. Vissa enstaka rättighetshavare kontaktades direkt, för att kunna reda ut om det skett något misstag i samband med förnyelsen menade Unger.

Oskar Grönberg vid Lantmäteriets Fastighetsinskrivning uppgav vidare att det interna handläggningssystemet SFÄR utvecklades för att kunna registrera ärenden utifrån inskickade Excellistorna. Ärendena kunde då handläggas automatiskt och även beslut om anteckning om förnyelse kunde utformas automatiskt. SFÄR utvecklades även för att kunna rensa bort sådana inskrivna avtalsrättigheter i inskrivningsdelen som inte hade förnyats. Vid rensningen av icke förnyade inskrivningar i fastighetsregistrets allmänna del användes Fastighetsinskrivningens befintliga program. Det skapades även en sökfunktion i SFÄR för att kunna söka fram bortrensade inskrivningar.

**Vad har gått bättre respektive sämre under arbetet med förnyelselagen?
(Fråga 7, se bilaga B)**

Någon egentlig riskbedömning gällande nyttjanderätter som är till förmån för en fastighet, och som därmed inte gick att söka på i fastighetsregistret via härskande, gjordes inte. Unger menade att Lantmäteriet däremot upplyste om att sådana nyttjanderätter kunde förekomma. Lantmäteriet resonerade att övervägande del av de nyttjanderätter som berördes av förnyelselagen bör ha löpt ut, då längsta upplåtelse tiden av en nyttjanderätt är 50 år enligt JB, och därmed också bör tas bort ur fastighetsregistret. Däremot finns undantag, exempelvis sådana nyttjanderättsavtal där det inte finns någon tidsgräns angiven samt avtal där förlängningsklausul finns. Unger menade att det var varje rättighetshavares ansvar att se över de nyttjanderätter som berörde dem och anmäla förnyelse för dessa, om så behövdes.

En risk som fanns och som rättighetshavare kan komma att utsäts för är om tjänande fastighet överlåts och inskrivning av en aktuell rättighet tagits bort. Om den nye ägaren inte borde känna till rättigheten, exempelvis om det gäller en nedgrävd ledning som inte går att se, finns då risk för godtrosförvärv och att rättigheten därför upphör att gälla helt. Unger menade på att säljaren har en upplysningsplikt och om säljaren inte upplyst om en sådan rättighet så riskerar det att snarare bli klassat som dolt fel och att köparen därför kan begära nedsättning av köpeskilling alternativt ta upp ärendet i Tingsrätt. Unger betvivlar dock att detta kommer bli något utbrett problem i och med att bakomliggande rättigheten inte upphör om inskrivningen tagits bort ur registret.

En oro som fanns var även att vissa rättighetshavare skulle missbruka informationen som Lantmäteriet tillhandahöll, genom att förnya i princip samtliga inskrivna avtalsrättigheter, berättar Unger. I efterhand har Unger däremot fått uppfattningen om att de flesta rättighetshavarna tog förnyelselagen på allvar och gjorde de utredningar som krävdes för att kunna förnya aktuella inskrivningar, även om det fanns vissa undantag. Unger anser vidare att hjälpen som Lantmäteriet bistod med var bra och nödvändig, då rättighetshavarna förmodligen inte hade klarat av att genomföra arbetet helt på egen hand.

Unger ansåg att förslaget som hade lagts fram i departementsutredningen gällande ett tidsspänn på ca 5 ½ år för att anmäla förnyelse var en för generös tidsram. Han menade att många av de större rättighetshavarna troligtvis ändå inte påbörjade utredningarna förrän tätt inpå datumet för sista anmälan. Ett stort antal anmälningar inkom först i december 2018 och det hade förmodligen blivit samma utfall även om rättighetshavarna hade haft 3 år på sig menade Unger.

Sådana avtalsrättigheter som skrivits in i fastighetsregistret med ändamål ”..mm.” kan ha enligt Unger medfört att rättighetshavare förnyat inskrivningar ”för säkerhetsskull”, för att inte riskera att inskrivning tas bort för rättighet som fortfarande är gällande. I utredningen inför förnyelselagen slogs det fast att Lantmäteriet inte skulle behöva utreda mer än de ändamål som fanns registrerade i fastighetsregistret. Det fanns alltså ingen skyldighet för Lantmäteriet att utreda och ”plocka undan” de inskrivningar som hade ändamål ”..mm.” som omfattade vattenkraft/vattenreglering, det var rättighetshavarnas ansvar att utreda. Unger menade att rättighetshavarna bör ha vetskap om vart dem har sina rättigheter just gällande vattenkraft/reglering och bör då utifrån den givna informationen kunna undanta dessa själv. Trots att det inte förelåg någon utredningsplikt för Lantmäteriet så genomfördes stickprov på omkring 100 inskrivningar där ”kraftledning mm.” angetts som ändamål. Av dessa stickprov omfattades inte någon rätt gällande vattenkraft eller vattenreglering.

Unger berättade att det under en begränsad period då anmälan om förnyelse börjat komma in till Lantmäteriet uppdagades att sådana inskrivningar som förnyelse hade sökts för oavsiktligt hanterats felaktigt. Unger förklarar att då lantmätarna inom förrättning hade förordnat om att rättigheten skulle gälla i annan fastighet så flyttades inte anteckningen om förnyelse över till den fastighet vari rättigheten fortsatt skulle gälla. Detta resulterade i att inskrivningarna togs bort. Unger förklarar vidare att detta berodde på otydliga instruktioner internt men att felaktigheterna, som var begränsade, kunde lokaliseras och åtgärdas.

Unger tycker generellt att förfarandet gått smidigt till och att det främst är mindre tekniska problem som stötts på. Bland annat ligger anteckningar om förnyelse kvar i fastighetsregistret, något som Unger trott var enkelt att åtgärda, men som kräver mer invecklade tekniska lösningar. Även avkomsträtterna krävde en del manuellt arbete för att ta bort ur fastighetsregistret uppgav Unger.

En förhoppning Unger hade var att flera rättighetshavare skulle ta tillfället i akt och en gång för alla organisera sina egna register och digitalisera dessa för att minska arbetsbördan inför eventuella förnyelselagar i framtiden, men även för den dagliga verksamheten. Unger hade dock inte fått några indikationer att detta skett.

En svårighet som Fastighetsinskrivningen påträffat ska enligt Oskar Grönberg ha varit att identifiera de ändamål som är undantagna kravet på förnyelse och som inte ska rensas bort. För övrigt ska belastningen på Fastighetsinskrivningens interna system ha blivit mindre än förväntat, trots den stora mängd inskrivningar som rensats bort ur fastighetsregistret.

Kan förnyelselagen anses ha medfört ett mer tillförlitligt fastighetsregister som är bättre anpassat efter aktuella förhållanden? (fråga 5, 6, 8, 9 och 10, se bilaga B)

Unger tror inte att lagen hade kunnat utformas på ett lämpligare sätt. Det har enligt Unger heller inte uppdragats problem avseende rättsförlust eller andra följder av lagen, vid intervjutillfället. Han menade vidare att om berörda rättighetshavare och fastighetsägare inte förstår, eller vill förstå, nyttan med en förnyelselag eller att utredningar inte gjorts på grund av resursbrist så går det inte att göra så mycket mer. Unger menade att det ganska snart kommer märkas vilka rättighetshavare som gjort ett grundligare utredningsarbete och vilka som förnyat större delar av inskrivningarna. En rättighetshavare som Unger haft kontakt med har sett en halvering av antalet förfrågningar från Lantmäteriet, enbart på några månader. De rättighetshavare som däremot förnyat mer än enbart aktuella inskrivningar kommer troligtvis även i fortsättningen få större antal förfrågningar från Lantmäteriet, men även privatpersoner vars fastigheter berörs av de oriktiga alternativt missvisande inskrivna avtalsrättigheterna.

Unger ansåg att förnyelselagen medfört en bra kvalitetshöjning, kanske till och med den största kvalitetsförbättringen som gjorts i fastighetsregistret sedan fastighetsdatasystemet infördes, i och med att över 600 000 stycken oriktiga inskrivningar kunnat rensas bort ur fastighetsregistret. I och med att Lantmäteriet uppmuntrar till att registret används är det också viktigt att informationen är riktig, annars kan man tappa förtroendet för all information i registret menar Unger. Med det minskande antalet felaktigheter som redovisas i fastighetsregistret kan statusen för registret höjas och tilliten till informationen i dess helhet bli bättre, menade Unger.

5 Diskussion

5.1 Metod

På grund av att förnyelselagen är nyligen verkställd har det, vad författaren vet, inte gjorts några utredningar gällande förnyelsekravets effekter. Med det sagt har författaren en förhoppning att denna studie ska vara till hjälp vid framtida arbeten och utredningar.

Då arbetet är av övervägande kvalitativ natur kan resultatet till viss del anses som otillräckligt i vissa delar. För att understödja resultatet hade det därför varit lämpligt med inslag av kvantitativ metod, exempelvis genom att göra någon form av inventering av inskrivna avtalsrättigheter.

Att samtliga intervjuer spelats in, transkriberats och att respondenterna själva fått möjlighet att göra korrigeringar bidrog däremot till att svaren inte förvanskades av författaren.

Något som författaren underskattade var den stora tidsåtgång som krävdes för att dels komma i kontakt med vissa respondenter och dels som det efterarbete som transkriberingarna innebar. Författaren har däremot full förståelse för att respondenterna har sitt huvuduppdrag inom verksamheten att sköta och att det i vissa fall därför dröjde med återkoppling.

Vissa av de erhållna intervju svaren, bland annat det från Lantmäteriets Fastighetsinskrivning, kan anses vara för knapphändiga för att användas i arbetet. Främsta anledningen till det förmodar författaren beror på att dessa togs emot via mail och att det därför inte gick att föra samma form av dialog som under ett personligt möte eller över telefon.

5.2 Hur har bolagen arbetat med utredningar och förnyelse av inskrivna avtalsrättigheter?

Resultatet av intervjuerna visar att samtliga respondenter uppmärksammat det omfattande utredningsarbete som krävdes på grund av antalet inskrivningar som respektive bolag berörs av. Trots detta var det enbart två av bolagen som tog in extra hjälp för att utföra utredningarna och ytterligare en respondent som uppgav att utredning kunde hanteras av en enskild person i och med den ordning bolaget hade på sina avtal. I vissa fall ledde utredningarna till tidsbrist varvid förnyelse söktes utan någon djupgående utredning gjorts av de berörda inskrivningarna. Med det i beaktande kan det föreligga risk för att lagens syfte, att få bort inaktuella inskrivningar ur fastighetsregistret, motarbetas. Bolag1:s beslut att inte göra några utredningar, utan att förnya samtliga inskrivningar, kan härröras till den farhåga som Svensk Energi framförde i sitt yttrande i samband med Departementsutredningen som gjordes inför lagen (se avsnitt 2.1.2).

I fastighetsregistret finns det inte någon information gällande vem som har förmån av nyttjanderätter, vilket innebär att det inte är möjligt att söka fram de nyttjanderättsavtal där bolagen är nyttjanderättshavare. Flera av bolagen uppgav att de interna arkiven inte är fullständiga. Tre av respondenterna studerade de uppgifter som erhållits från lantmäteriet för att på så sätt kunna förnya sådana nyttjanderätter som påträffas, resterande respondenter utredde inte alls dessa. Bristen på egen dokumentation gällande de avtal som ingåtts kan i detta fall leda till rättsförlust till följd av att nyttjanderättsavtalen tagits bort. Risken att detta sker är dock inte överdriven, i och med att det endast är i undantagsfall som nyttjanderätter är gällande i mer än 50 år. En av respondenterna uppgav att diskussioner förts gällande att upprätta nya avtal för att ersätta de ursprungliga nyttjanderättsavtalen. Detta är en möjlighet som de bolag som inte gjort någon utredning kan gå miste om i och med att kännedomen om vilka nyttjanderättsavtal som finns eventuellt inte är lika bra på grund av utebliven utredning.

Något som också framgått under intervjuerna är att endast ett av bolagen planerar att arbeta med att rensa och digitalisera de interna arkiven för att vara bättre förberedd om det skulle komma tillstånd ytterligare förnyelsekrav i framtiden. Med denna bakgrund kan författaren tycka det är förvånansvärt att inte alla bolagen planerar att förbättra sin hantering, för att på så sätt inte utsättas för så omfattande utredningsarbete och stora kostnader som ett förnyelsekrav medför. En fråga som författaren ställer sig är om detta är för att bolagen inte ser någon långsiktig vinning av att utreda sina inskrivningar ordentligt på grund av att flera av bolagen inte har något system eller rutin för att hantera uppgifterna?

En förhoppning som fyra av respondenterna hade var att antalet förfrågningar från Lantmäteriet skulle minska och att hanteringen av avtalsrättigheter kommer hanteras på ett mer tids- och resurseffektivare sätt. Författaren anser att antalet förfrågningar bör komma att minska, även om vissa oriktiga inskrivningar kan ha förnyats. Om frågor från Lantmäteriet uppstår och det skulle gällande sådana inskrivningar som är oriktiga bör dessa kunna dödas av bolagen vid de tillfällena, för att på så vis bidra till ett mer tillförlitligt fastighetsregister.

LR påpekar att det nu efter att förnyelselagen verkställt är viktigt att Lantmäteriet arbetar fram rutiner för att oriktiga inskrivningar även i fortsättningen tas bort i samband med förrättningsverksamheten i synnerhet. LR menar även Lantmäteriet vid kontakt med rättighetshavare ska se till att ta bort sådana inskrivningar som framkommer vara oriktiga, så frågan inte uppstår på nytt. Detta är något som ska göras redan idag, men författaren menar att det återstår att se om det kommer ske några ytterligare åtgärder från Lantmäteriet.

Vad MS, PS och Respondent1 anför beträffande många av de äldre inskrivna avtalsrättigheter är att den ursprungliga rättigheten i många fall upplåtits till bolag som under årens lopp köpts upp och att rättighetshavaren alltså ändrats. De äldre bakomliggande avtalen har dock i många fall inte skrivits om. Ett rättelseförfarande, som PS förordar, bör enligt författaren vara ett bra komplement för att få bort oriktiga inskrivningar och även bidra till att rättighetshavarna kan få ordentlig kontroll över de rättigheter som de har. Frågan är dock om det skulle gå att genomföra och i så fall vad rättighetshavarna ska ha för underlag för att kunna påvisa att rättigheten är deras?

MS och Respondent1 förmodade att vitesföreläggande kan vara ett incitament för att få rättighetshavare att enbart förnya aktuella inskrivningar och alltså göra djupgående utredningar. Författaren är kluven i frågan. I vissa fall kan det vara ett lämpligt sätt att få rättighetshavare att ta ansvar för sina egna privata avtal som skrivits in, om rättighetshavarna inte se någon annan vinning med utredningarna. Ytterligare frågor som uppstår är exempelvis hur ett sådant vitesföreläggande skulle utformas?

5.3 Lantmäteriets roll

Den informationskampanj som förts av Lantmäteriet från det att förnyelselagen antogs anför Unger inneburet att såväl större rättighetshavare som privata fastighetsägare kunnat nås av informationen. Författaren anser att det var bra att Lantmäteriet valt en så pass insatt person som deras ”ansikte utåt”, för att på så sätt kunna sprida informationen på ett så lättbegripligt sätt som möjligt. Även om det förelåg en risk att informationen inte skulle nå ut till hela Sveriges befolkning anser författaren att det med ägande av fastighet föreligger en egen förpliktelse att hålla sig uppdaterad gällande lagändringar som denna. Informationen spreds i olika former av medier, vilket innebär att informationen bör ha nått dem flesta på ett eller annat sätt.

Unger menar att det i Excellistorna som tillhandahölls ingick mer information än vad rättighetshavarna förmodligen tänkt att de behövde, för att kunna utesluta att inskrivningar skulle missas på grund av bristande underlag. Den omfattande informationen som tillhandahölls gav enligt Unger även upphov till oro för att den skulle missbrukas, genom att förnyelse skulle sökas för alla redovisade inskrivningar. Detta menar författaren kan ha bidragit dels till att rättighetshavarnas utredningsarbete underlättades men kanske även till viss förvirring. I och med att rättighetshavarna förmodligen inte gör sådana utredningar speciellt ofta, om ens någonsin, kan det alltså bidragit till att rättighetshavare behövt kontakta Lantmäteriet flera gånger för att få vidare hjälp. Författaren anser däremot att beslutet att ha med extra information i Excellistorna var lämpligt, så inte rättighetshavarnas utredningsarbet skulle lida skada av knapphändigt underlag. Gällande oron avseende missbruk av informationen menar författaren vara befogad. Som framgått av intervjuerna med olika bolag, så var det en av respondenterna som uppgav att förnyelse sökt utan att föregås av utredning (se avsnitt 4.1.1).

Unger anför vidare under intervjun att de interna uppskattningar, gällande förrättningsverksamheten, som har genomförts visar på att förnyelselagen kommer kunna medföra en kostnadsminskning på 20 miljoner per år för förrättningsverksamheten. Vidare anför Unger att det däremot är svårt att göra en uppskattning av den samhällsnytta lagen kan komma att medföra. Författaren anser dock att detta kan vara relevant att utreda. Detta då det kan ge en tydligare bild av hur omfattande som problemet med oriktiga inskrivningar varit samt att det även kan ge en klarare bild av vilka effekter som förnyelselagen medfört. Vidare menar författaren att då Lantmäteriet till en början varit med och initierat denna lagändring så ska även resultatet följas upp med deras hjälp.

Unger anser att förnyelselagen inneburit en av de bättre kvalitetshöjningarna som gjorts sedan det digitaliserade fastighetsregistret uppfördes. Han menar vidare att det heller inte uppdragats några rättsförluster eller andra direkt negativa följder av lagen. Att det inte uppdragats några rättsförluster eller andra problem till följd av lagen menar författaren bör bero på att lagen så nyligen verkstälts och det kan förmodligen dröja några år innan det går att få någon ordentlig uppfattning gällande eventuella konsekvenser. Däremot kan det konstateras att ca 31% av inskrivna avtalsrättigheter förnyats (se avsnitt 2.1.3). I departementsutredningen gjordes en uppskattning om att ca 5-10% av inskrivningarna skulle förnyas (Ds. 2010:43). Denna differens menar författaren bör bero på att bolagen i flera fall förnyade lite mer än vad som kanske var nödvändigt, för att inte någon aktuell inskrivning skulle tas bort ur registret. Trots detta anser författaren att lagen kan anses ha medfört en kvalitetshöjning av fastighetsregistret.

5.4 Arbetets bidrag till miljö och hållbar utveckling

En förhoppning är att denna forskningsstudie ska bidra till ett av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling som presenteras på Regeringskansliets hemsida (u.å). Det mål som aktuellt i detta fall är mål nummer 16 "Fredliga och inkluderande samhällen", där ett av delmålen ämnar att "främja rättssäkerheten på nationell och internationell nivå samt säkerställa lika tillgång till rättvisa för alla". Syftet med denna forskningsstudie är att bidra till en bredare förståelse för hur förnyelselagen påverkat rättighetshavare samt att lägga grunden för vidare utredningar inom ämnet. Förhoppningen är att studien därmed ska kunna bidra till större medvetenhet om hur inskrivna avtalsrättigheter hanterats, vilket bidrar till ett mer aktuellt och tillförlitligt fastighetsregister, som i sin tur medför högre grad av rättssäkerhet.

6 Slutsatser

6.1 Frågeställning 1

Bolagen har gjort utredningar av inskrivna avtalsrättigheter i den utsträckning som respektive bolag ansett möjlig. Inskrivna avtalsrättigheter till last för bolagen har däremot inte utretts alls, då dessa anses vara rättighetshavarens ansvar att utreda och förnya.

I fastighetsregistret finns det inte någon information gällande vem som har förmån av nyttjanderätter, vilket innebär att det inte är möjligt att söka fram de nyttjanderättsavtal där bolagen är nyttjanderättshavare. Sådana inskrivna nyttjanderätter som bolagen är nyttjanderättshavare till har därför endast i begränsad utsträckning utretts.

Det kommer inte avsättas några resurser för att aktivt bevaka sådana rättigheter som blivit oinskrivna till följd av utebliven förnyelse. Däremot kommer samtliga bolag att vara behjälpliga om frågor uppkommer från Lantmäteriet.

Information gällande förnyelsekravet inhämtades främst vid kontakt med branschorganisationer, men svar på detaljfrågor inhämtades genom kontakt med Lantmäteriet. Det bistånd som Lantmäteriet tillhandahållit har nyttjats av majoriteten av bolagen och bidrog till att utredningsarbetet kunde göras.

Några av respondenterna har uppmärksammat att ursprungliga upplåtelseavtalen inte ändrats sedan fastigheter köpts upp sedan tidigare, vilket bidragit till problem i utredningsarbetet.

6.2 Frågeställning 2

Kort tid har passerat sedan förnyelselagen verkställdes men det kan antas att lagen medfört ett mer tillförlitligt fastighetsregister som är bättre anpassat efter aktuella förhållanden. 30% av ca 932 000 inskrivningar som beviljats, eller förklarats vilande, innan 1 juli 1968 har förnyats, vilket resulterade i att ca 299 000 inskrivningar kommer kvarstå i fastighetsregistret.

Däremot bör ordentliga utredningar genomföras för att följa upp lagen samt att åtgärder bör vidtas av Lantmäteriet för att i det dagliga arbetet, främst inom förrättningsverksamheten, för att fortlöpande kunna motverka inaktuella inskrivningar i fastighetsregistret.

6.3 Förslag på fortsatta studier

Något som kan vara intressant att utreda är huruvida förnyelselagen har medfört att exempelvis överlåtelser av fastigheter kunnat ske på ett effektivare sätt till följd av att inaktuella inskrivningar inte behöver utredas.

Referenser

Advokatsamfundet. (2011). R-2010/1719. Stockholm: Advokatsamfundet.
Från https://www.advokatsamfundet.se/globalassets/advokatsamfundet_sv/remissvar/341182_20110217160941.pdf

Berggren, D. (2017). *Förnyelselagen, möjlighet eller hot? - Förnyelse av äldre inskrivna avtalsrättigheter, Gävle kommuns hantering av förnyelsekravet*. (Examensarbete, Högskolan i Gävle, avdelningen för industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad). Hämtad 2019-03-15 från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1110954/FULLTEXT01.pdf>

Biggam, J. (2015). *Succeeding with your Master's Dissertation: A step-by-step handbook* (3:e uppl.). Berkshire: Storbritannien, Open University Press

Bittner, S., & Frank, A. U. (2002). A formal model of correctness in a cadastre. *Computers, Environment and Urban Systems*, 26(5), 465-482. doi:[10.1016/S0198-9715\(02\)00014-5](https://doi.org/10.1016/S0198-9715(02)00014-5)

Bryman, A. & Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. (3 uppl.) Stockholm: Liber AB

Doody, O. & Noonan, M. (2013). Preparing and conducting interview to collect data. *Nurse Researcher*, 20(5), 28-32. Hämtad 2019-06-14 från: https://www.researchgate.net/profile/Owen_Doody/publication/236922140_Preparing_and_conducting_interviews_to_collect_data/links/56a5ec3f08aef91c8c16b92d/Preparing-and-conducting-interviews-to-collect-data.pdf

Ds 2010:43. *Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret: Några åtgärder för att komma till rätta med problemet*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Harvey, W. S. (2011). Strategies for conducting elite interviews. *Qualitative Research*, 11(4), 431-441. doi:[10.1177/1468794111404329](https://doi.org/10.1177/1468794111404329).

Irvine, A., Drew, P. & Sainsbury, R. (2013). 'Am I not answering your questions properly?' Clarification, adequacy and responsiveness in semi-structured telephone and face-to-face interviews. *Qualitative Research*, 13(1), 87-106.
doi:10.1177/1468794112439086

Julstad, B. (2018). *Fastighetsindelning och markanvändning* (6:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Lantmäteriet (2018). *Förnyelselagen – Är din fastighet berörd?* Hämtad 2018-11-16 från: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Fornyelselagen/>

LMVFS 2006:1. *Lantmäteriverkets föreskrifter om hur fastighetsregistrets inskrivningsdel skall föras*. Gävle: Lantmäteriverket. Hämtad från: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/foreskrifter/lmv061.pdf>

Lövgren, T. & Stattin, M. (2013). *Onyttiga servitut i Fastighetsregistret: En studie om dagens hantering och förslag på framtida lagstiftning* (Examensarbete, Högskolan i Gävle, avdelningen för industriell utveckling, IT och Samhällsbyggnad). Hämtad 2018-11-19 från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:636395/FULLTEXT01.pdf>

Paasch, J.M. (2011). Standardization of Real Property Rights and Public Regulations: A Terminological Approach. *Homo Oeconomicus*, 27(4), 575-595

Paasch, J.M. (2012). *Standardization of Real Property Rights and Public Regulations: The Legal Cadastral Domain Model* (Doktorsavhandling, Kungliga Tekniska Högskolan [KTH], institutionen för fastigheter och byggande). Hämtad 2018-11-16 från: <http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A537567&dswid=4526>

Proposition 2012/13:76. *Ett mer tillförlitligt fastighetsregister*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Regeringskansliet (u.å.). 17 globala mål för hållbar utveckling. Hämtad 2019-06-014 från: <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/17-globala-mal-for-hallbar-utveckling/>

SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1974:152. *Regeringsformen*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 2000:308. *Förordning om fastighetsregister*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 2013:488. *Lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Bilaga A

Intervjufrågor

Information om intervjun

Bolag: _____ Datum: _____ Tid: _____
Respondentens namn: _____ Respondentens tel.nummer: _____
Närvarande: _____

Viktig

information -Anonymitet för respondenten erbjuds
inför och efter -Ljudupptagning av intervjun sker efter godkännande
intervju: -Erbjud respondenterna att läsa igenom referaten från intervjun i efterhand

Fråga 1: Hur har arbetet inför Förnyelselagens verkställande vid årsskiftet 2018-2019 sett ut för er, gällande eventuella utredningar och förnyelse av inskrivna avtalsrättigheter som berördes?

*Avsatte ni ex egen personal för detta eller tagit hjälp av studenter?
Förnyat samtliga inskrivna avtalsrättigheter? Inte förnyat någon inskrivning alls?
Genomfört utredning av vilka inskrivningar som är aktuella för att sedan söka om förnyelse?*

Anteckningar: _____

Fråga 2: Om inskriven avtalsrättighet belastat er fastighet, har ni då hanterat dessa annorlunda, jämfört med inskrivna avtalsrättigheter till förmån för era fastigheter?

Finns det i så fall någon anledning till att hanteringen sett olika ut?

Anteckningar: _____

Bilaga A

Fråga 3: Nyttjanderätter finns enbart inskrivna på den fastighet som belastas av nyttjanderätten, dvs. tjänande fastighet, och kan därmed inte sökas fram i fastighetsregistret om nyttjanderätten gäller till förmån för er som juridisk person.

Hur har eventuella nyttjanderätter som gäller till förmån för er och som berördes av förnyelsekravet hanterats?

Anteckningar: _____

Fråga 4: Avtalsrättigheter som är aktuella men som tas bort ur fastighetsregistret till följd av att förnyelse inte söks förblir gällande, men då som en oinskriven rättighet.

Hur kommer dessa att hanteras? Finns resurser för att kunna bevaka dessa?

Anteckningar: _____

Fråga 5: Har det under eventuella utredningar av inskrivna avtalsrättigheter påträffats sådana avtalsrättigheter som inte längre är aktuella? Hur har dessa hanterats?

Dvs. har förnyelse sökts? Har inte förnyelse sökts och inskrivningen tagits bort i och med förnyelselagen? Har möjligheten till dödning av inskrivningen nyttjats?

Anteckningar: _____

Fråga 6: Hur har ni tagit del av den information som finns gällande förnyelselagen?

Har ni ex. själva behövt aktivt leta efter information?

Anteckningar: _____

Bilaga A

Fråga 7: Anser ni att den information som antingen ni själva hittat eller den information som tillhandahållits var tillräcklig för att ni skulle kunna genomföra tillräckliga utredningar och förnyelse på ett enkelt sätt?

Anteckningar: _____

Fråga 8: På vilket sätt tror ni att förnyelselagen kan komma att påverka er organisation?

Anteckningar: _____

Fråga 9: Har ni haft kontakt med andra bolag/verksamheter för att se hur dem agerat inför förnyelselagen?

Anteckningar: _____

Fråga 10: Har ni några övriga tankar gällande Förnyelselagen eller hur arbetet gått som ni vill dela med er utav?

Anteckningar: _____

Bilaga B

Intervjufrågor

Information om intervjun

Respondentens _____ Datum: _____ Tid: _____
namn: _____ Respondentens
tel.nummer: _____
Närvarande: _____

Viktig information -Anonymitet för respondenten erbjuds
inför och efter -Ljudupptagning av intervjun sker efter godkännande
intervju: -Erbjud respondenterna att läsa igenom referaten från intervjun i efterhand

Fråga 1: Vilken roll i arbetet inför och efter Förnyelselagens verkställande har det Statliga Lantmäteriets Fastighetsbildning/Fastighetsinskrivning haft?

Anteckningar: _____

Fråga 2: Hur har kommunikationen internt inom Lantmäteriet sett ut för att på bästa sätt samordna arbetet mellan F och IM?

Anteckningar: _____

Fråga 3: Har det skett någon kommunikation med rättighetshavare med större antal inskrivningar, för att ex. kunna kartlägga vilken form av stöd dessa behövt?

Anteckningar: _____

Bilaga B

Fråga 4: Har Lantmäteriet fått tillräckligt stöd för att kunna bistå rättighetshavare med hjälp, i form av ex. Excel listor?
-Har nya system behövt tas fram eller liknande?

Anteckningar: _____

Fråga 5: Har det gjorts någon form av undersökning eller liknande för att klargöra om det är just aktuella inskrivna avtalsrättigheter som förnyats?

Har LM ex. fått indikationer från rättighetshavare gällande hur deras hantering sett ut?

Anteckningar: _____

Fråga 6: Lantmäteriet var en av de mer drivande parterna i samband med att bland annat utredning inför lagen gjordes. Anser Lantmäteriet att lagen utformats på ett lämpligt sätt utifrån dess omfattning och som medfört genomslagskraft, utifrån myndighetens uppfattning?

Dvs. Att rättighetshavare haft, utifrån lagens lydelse, incitament till att genomföra förnyelse av aktuella inskrivningar?

Har lagen kunnat utformas på annat sätt för ge bättre genomslag?

Anteckningar: _____

Fråga 7: Vilka problem/svårigheter har Lantmäteriet mött inför och efter förnyelselagen?
-Något som gått bättre?

Anteckningar: _____

Fråga 8: Anser Lantmäteriet att fastighetsregistret blivit bättre anpassat till verkliga och aktuella förhållanden efter rensning?

Bilaga

Fråga 9: På vilket sätt tror ni att lagen kommer påverka Lantmäteriet och exempelvis förrättningsverksamheten/ användningen av fastighetsregistret?

Anteckningar: _____

Fråga 10: Har Du någon ytterligare information/synpunkt som du vill dela med dig av?

Anteckningar: _____

Bilaga C

Lantmäteriet IR-Förvaltning Förnyelselagen Aktualitetsdatum: 2019-01-28

Avtalsrättigheter som är inskrivna före 1968-07-01

Elkraftsträtter ingår inte.

För avtalsrättigheter och avtalsnyttjanderätter finns vissa undantag beroende på rättighetens ändamål.

Rensning kommer att göras i samma ordning som nedan; rättighetstyp, region, län och berörda fastigheter.

Rättighetstyp	Antal	Förnyade	Förnyade [%]	Att rensa / koppla bort	Kvar inkl. undantag
Avtalsrättigheter	673 443	279 574	41,51	385 269	288 174
Avtalsnyttjanderätter	243 907	10 467	4,29	232 536	11 371
Avkomsträtter	15 195	202	1,33	14 993	202
TOTALT	932 545	290 243	31,12	632 798	299 747

Region	Län	Antal Avtalsrättigheter	Förnyade Avtalsrättigheter	Förnyade Avtalsrättigheter [%]	Avtalsrättigheter att rensa
0	Halland	22 922	3 732	16,28	18 901
0	Östergötland	16 680	9 542	57,21	6 795
1	Värmland	20 847	8 261	39,63	12 273
1	Västerbotten	29 837	15 106	50,63	14 035
2	Blekinge	9 316	3 536	37,96	5 735
3	Norrbottnen	16 967	8 683	51,18	7 888
3	Örebro	19 595	8 865	45,24	10 472
4	Kalmar	16 465	4 839	29,39	11 311
4	Kronoberg	6 697	2 105	31,43	4 071
6	Jönköping	10 585	3 570	33,73	6 499
6	Västra Götaland	108 478	56 131	51,74	50 642
7	Gotland	1 223	505	41,29	718
7	Västernorrland	79 755	24 488	30,7	53 556
Y	Gävleborg	30 157	9 066	30,06	20 783
Z	Stockholm	154 289	65 676	42,57	88 533
Å	Skåne	42 541	12 398	29,14	29 929
Ä	Jämtland	20 447	9 732	47,6	10 467
Ä	Södermanland	17 061	9 025	52,9	7 872
Ö	Dalarna	10 768	3 255	30,23	7 193
Ö	Uppsala	23 893	13 221	55,33	10 557
Ö	Västmanland	14 920	7 838	52,53	7 039
TOTALT		673 443	279 574	41,51	385 269

Region	Län	Antal Avtalsnyttjanderätter	Förnyade Avtalsnyttjanderätter	Förnyade Avtalsnyttjanderätter [%]	Avtalsnyttjanderätter att rensa
0	Halland	12 770	46	0	12 718
0	Östergötland	6 977	636	9	6 305
1	Värmland	6 731	535	8	6 178
1	Västerbotten	11 264	64	1	11 176
2	Blekinge	6 618	30	0	6 577
3	Norrbottnen	8 365	253	3	8 084
3	Örebro	8 921	42	0	8 871
4	Kalmar	8 681	30	0	8 649
4	Kronoberg	5 412	358	7	5 031
6	Jönköping	6 912	79	1	6 816
6	Västra Götaland	42 791	1 708	4	41 022
7	Gotland	2 900	6	0	2 894
7	Västernorrland	16 254	658	4	15 369
Y	Gävleborg	11 180	11	0	10 839
Z	Stockholm	33 682	879	3	32 803
Å	Skåne	20 337	1 929	9	18 406
Ä	Jämtland	8 043	143	2	7 826
Ä	Södermanland	5 137	63	1	5 074
Ö	Dalarna	3 849	100	3	3 747
Ö	Uppsala	10 208	2 748	27	7 459
Ö	Västmanland	6 875	149	2	6 692
TOTALT		243 907	10 467	4,29	232 536

Region	Län	Antal Avkomsträtter	Förnyade Avkomsträtter	Förnyade Avkomsträtter [%]	Avkomsträtter att rensa
0	Halland	280			280
0	Östergötland	407	6	1,47	401
1	Värmland	155	3	1,94	152
1	Västerbotten	690	2	0,29	688
2	Blekinge	87	1	1,15	86
3	Norrbottnen	358	47	13,13	311
3	Örebro	418	2	0,48	416
4	Kalmar	409	1	0,24	408
4	Kronoberg	262	8	3,05	254
6	Jönköping	397			397
6	Västra Götaland	867	2	0,23	865
7	Gotland	338	1	0,3	337
7	Västernorrland	1 486	1	0,07	1 485
Y	Gävleborg	962	1	0,1	961
Z	Stockholm	3 983	99	2,49	3 884
Å	Skåne	392			392
Ä	Jämtland	715	20	2,8	695
Ä	Södermanland	941	1	0,11	940
Ö	Dalarna	145	5	3,45	140
Ö	Uppsala	1 534	1	0,07	1 533
Ö	Västmanland	369	1	0,27	368
TOTALT		15 195	202	1,33	14 993