



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Upphävande av onyttiga officialservitut vid bildande av gemensamhetsanläggningar

Therese Bergvall

2013

Examensarbete, kandidatnivå, 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Tommy Gerdemark
Examinator: Börje Leidhammar

Förord

Det här examensarbetet är ett avslutande moment på Lantmätarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle och omfattar 15 högskolepoäng.

Idén till arbetet uppkom genom diskussion med Eva Davidsson på Lantmäteriet i Nyköping. Jag vill tacka för de råd hon gav mig samt för hjälp med att finna kontaktpersonen Anna-Karin Bladh på Lantmäteriet i Eskilstuna. Tack Anna-Karin för alla råd som förde arbetet i rätt riktning.

Ett stort tack till min handledare Tommy Gerdemark på Högskolan i Gävle som bidragit med värdefulla synpunkter och förslag. Jag är tacksam för att Kennet Fredriksson ordnade möjlighet för mig att söka förrättningsakter vid kontoret i Gävle. Dessutom vill jag rikta ett tack till förrättningslantmätarna Oskar Bergstöm, Karl-Martin Gidlund och Christina Eriksson som ställt upp på intervju vilket har bidragit med värdefull information till arbetet.

Slutligen vill jag tacka Alexander Paus som har läst arbetet och gett synpunkter samt stöttat mig under denna tid.

Gävle, maj 2013

Therese Bergvall

Abstract

Official easements are a right in which a real property can use another real property for a particular need. Such easements are formed by a decision of the cadastral authority or from a court of law. When an easement no longer is needed or used for a real property it does not expire automatically. If the easement is not canceled it becomes unnecessary. Today there are many unnecessary easements that encumber the Real Property Register and also the cadastral procedures.

The *purpose* of this essay is to increase the knowledge about unnecessary official easements and to contribute in the long term to reduce the occurrence of encumbering official easements. Because many joint facilities are formed today a large number of easements become unnecessary when a facility is formed and existing easements are not canceled. Therefore, it is interesting to analyze why easements are not always canceled in such a situation and if any changes could be made to reduce the number of unnecessary easements. By reducing these, cadastral procedure would be more efficient and cost less.

The *methods* used in this essay are: (1) a literature review in which previous research, Swedish legislation and propositions have been studied; (2) an examination of cadastral dossiers to analyze how the cadastral surveyors have handled road easements which became unnecessary when joint facilities were formed; (3) an interview study to analyze how cadastral surveyors handle unnecessary easements today when forming joint facilities.

The *result* shows that cadastral surveyors cannot take official initiatives to cancel unnecessary easements at a facility procedure. Therefore, it requires an application, agreement or a claim to cancel. It has also emerged that the main focus may not be to cancel unnecessary easements when a joint facility is formed. The *conclusion* of what has the biggest impact on why unnecessary easements not always are canceled is according to the study, time and cost. In order to eventually reduce the occurrence of unnecessary official easements, a reserve of grant money could be created that cadastral surveyors can use to cancel such easements. Another suggestion could be to introduce a new section that gives cadastral surveyors the right to take own initiative to cancel easements that is clearly unnecessary when forming joint facilities. The concerned real property owners should then not be dissatisfied because the facility would satisfy the same right as the easement.

Keywords: Unnecessary easements, official easements, joint facility, cancellation, Real Property Formation Act, Joint Facilities Act.

Sammanfattning

Officialservitut är en rättighet där en fastighet får nyttja annans fastighet för ett speciellt behov. Sådana servitut bildas genom beslut av lantmäterimyndigheten eller domstolen. När ett servitut inte längre behövs eller används för en fastighet förfaller det inte automatiskt. Om servitutet inte upphävs blir det onyttigt. Idag finns det många onyttiga servitut som belastar fastighetsregistret och på så sätt även förrättningsverksamheten.

Syftet med det här arbetet är att öka kunskapen om onyttiga officialservitut samt att bidra till att på sikt minska förekomsten av belastande officialservitut. Eftersom det bildas relativt många gemensamhetsanläggningar idag kan många servitut komma att bli onyttiga när en anläggning bildas och servitut inte upphävs. Därför är det intressant att analysera varför servitut inte alltid upphävs i en sådan situation samt om någon förändring skulle kunna göras för att minska antalet onyttiga servitut. Genom en minskning av dessa skulle förrättningar bli effektivare och kostnaderna mindre.

De *metoder* som har använts i arbetet är: (1) en litteraturstudie där tidigare forskning, svensk lagstiftning och propositioner studerats; (2) en granskning av förrättningsakter för att analysera hur förrättningslantmätare har hanterat vägservitut som blivit onyttiga vid bildandet av gemensamhetsanläggningar; (3) en intervjustudie för att analysera hur lantmätare idag behandlar onyttiga servitut när de påträffas vid bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Resultatet visar bland annat att förrättningslantmätare inte kan ta officialinitiativ för att upphäva onyttiga servitut vid en anläggningsförrättning. För ett upphävande krävs en ansökan, överenskommelse eller ett yrkande. Det har också framkommit att fokus kanske inte ligger på att upphäva onyttiga servitut när en gemensamhetsanläggning bildas. *Slutsatsen* av vad som har störst påverkan på att onyttiga servitut inte alltid upphävs är enligt studien, tid och kostnad. För att på sikt minska förekomsten av onyttiga officialservitut skulle en ”pott” av anslagspengar kunna skapas som lantmätare kan nyttja för att upphäva sådana servitut. Ytterligare ett förslag kan vara att införa en ny paragraf som ger lantmätare rätt att ta eget initiativ till att upphäva servitut som blir uppenbart onödiga vid bildandet av gemensamhetsanläggningar. De berörda fastighetsägarna borde inte bli missnöjda eftersom anläggningen ska tillgodose samma rätt som servitutet gjorde.

Nyckelord: Onyttiga servitut, officialservitut, gemensamhetsanläggning, upphävande, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen.

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och forskningsfrågor.....	3
1.3	Avgränsningar.....	3
1.4	Disposition.....	3
2	Metod.....	5
2.1	Litteraturstudie.....	5
2.2	Granskning av förrättningsakter.....	6
2.2.1	Insamling av data.....	7
2.2.2	Bearbetning och analys av data.....	7
2.3	Kvalitativ intervjustudie.....	8
2.3.1	Insamling av data.....	8
2.3.2	Bearbetning och analys av data.....	9
2.4	Kommentarer av metodval.....	9
3	Litteraturstudie.....	10
3.1	Officialservitut.....	10
3.1.1	Bildande av servitut.....	11
3.1.2	Onyttiga servitut.....	12
3.1.3	Upphävande av servitut.....	13
3.2	Gemensamhetsanläggning.....	16
4	Resultat av fallstudier.....	18
4.1	Resultat - Granskning av förrättningsakter.....	18
4.1.1	Förrättningsakt 1 - Hudiksvall (Akt: 2184-11/60).....	18

4.1.2	Förrättningsakt 2 - Eskilstuna (Akt: 0484-11/117).....	20
4.1.3	Förrättningsakt 3 - Oxelösund (Akt: 0481-06/5).....	21
4.1.4	Förrättningsakt 4 - Åre (Akt: 2321-12/43).....	24
4.1.5	Förrättningsakt 5 - Söderköping (Akt: 0582-11/45).....	25
4.1.6	Förrättningsakt 6 - Gävle (Akt: 2180K-25319).....	26
4.2	Resultat - Kvalitativ intervjustudie	27
4.2.1	Onyttiga servitut och dess upphävande	27
4.2.2	Vad som påverkar att onyttiga servitut inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas.....	29
4.2.3	Förändringar för att minska antalet onyttiga officialservitut.....	30
5	Diskussion.....	32
5.1	Diskussion av resultat	32
5.1.1	Onyttiga servitut och dess upphävande	32
5.1.2	Vad som påverkar att onyttiga servitut inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas.....	34
5.1.3	Förändringar för att minska antalet onyttiga officialservitut.....	36
5.2	Diskussion av metodval	38
6	Slutsats.....	40
6.1	Slutsatser av forskningsfrågorna	40
6.2	Förslag till fortsatta studier	41
	Referenser	43
	Bilaga 1– Förfrågan om intervju	
	Bilaga 2 – Intervjuguide	
	Bilaga 3 – Intervju 1	
	Bilaga 4 – Intervju 2	
	Bilaga 5 – Intervju 3	

1 Inledning

Uppsatsen behandlar rättigheten servitut som berör många fastighetsägare. Servitut kan upplåtas då en fastighet behöver få tillgång till annans mark för ett speciellt ändamål som inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten (Paasch, 2005). När servitut exempelvis har ersatts med en gemensamhetsanläggning kan servitut bli onyttiga. Detta inledande kapitel ger en bakgrund till ämnesområdet samt presenterar uppsatsens syfte, forskningsfrågor, avgränsningar och disposition.

1.1 Bakgrund

Marken i Sverige är indelad i fastigheter. Dessa kan bildas eller förändras genom en fastighetsbildningsåtgärd. När fastighetsindelningen ska ändras på något vis sker processen genom en förrättning av lantmäterimyndigheten. Alla ändringar ska registreras i fastighetsregistret (Ekbäck, 2009). Rättigheten servitut kan knytas till fastigheter och innebär att en fastighet får nyttja annan fastighet för att tillgodose ett visst behov (Paasch, 2005; Vaskovich, 2012). Det kan till exempel betyda att en fastighet har rätt att ta vatten från grannens brunn eller att en fastighet har rätt till väg över annans mark (Hillert, 1991). Ett servitut kan vara antingen en förmån eller en belastning för en fastighet (Paasch, 2005).

Vaskovich (2012) klargör att det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Avtalsservitut grundas framförallt på bestämmelser i jordabalken (JB) och är ett avtal mellan de parter som är intresserade (Vaskovich, 2012). Officialservitut bildas antingen genom åtgärden fastighetsreglering i enlighet med fastighetsbildningslagen (FBL) eller genom ett beslut av domstol (Kalbro, 2005; Paasch, 2005).

Ett servitut kan också ändras eller upphävas genom fastighetsreglering (Ferlan, Šumrada & Mattson, 2008; Vaskovich, 2012). Dessvärre finns det ingen vidare information om varken upphävande av servitut eller om onyttiga servitut i forskning som behandlar svensk lagstiftning. Ytterligare information studeras därför från lagtexter, lagkommentarer, propositioner och juridisk facklitteratur.

När ett servitut inte längre uppfyller sitt ändamål förfaller det inte automatiskt utan rättigheten finns alltid kvar till dess att den upphävs (Prop. 1988/89:77). Av den anledningen finns det idag många onyttiga servitut som belastar fastighetsregistret. Onyttiga servitut utgör dessutom en belastning i förrättningsverksamheten eftersom lantmätare, oavsett om ett servitut är onyttigt eller

inte, måste undersöka rättigheter för att se om de berörs av förrättningen och om rättighetshavarna då ska vara sakägare (Prop. 1988/89:77). Eftersom onyttiga servitut inte alltid tas bort i samband med en förrättning kan onödigt arbete tillkomma då lantmätare får utföra samma utredning igen vid en senare åtgärd (SOU 2003:111). Vidare skulle en utrensning av onyttiga servitut medföra mindre kostnader och ett effektivare arbete för förrättningslantmätare.

Nilsson och Sjödin (2003) beskriver att en anläggning som är gemensam för flera fastigheter kallas gemensamhetsanläggning. När lantmäterimyndigheten bildar en sådan anläggning för exempelvis en väg kan det tidigare ha bildats ett servitut för samma ändamål. Om servitutet inte upphävs i förrättningen blir det onyttigt (Nilsson & Sjödin, 2003). Vid slutet av år 2012 fanns det totalt 88 165 gemensamhetsanläggningar i Sverige och under år 2012 tillkom 2 170 anläggningar (Lantmäteriet, 2013). Idag är gemensamhetsanläggningar den mest dominerande formen för att lösa samverkan mellan fastigheter (Ekbäck, 2011). Av den orsaken att det bildas relativt många sådana anläggningar idag kan servitut som finns inom samma område sedan tidigare komma att bli onyttiga. Eftersom det är en belastning både för förrättningslantmätare i deras verksamhet och i fastighetsregistret finns det en anledning att analysera vad det är som påverkar att onyttiga servitut inte alltid upphävs när gemensamhetsanläggningar bildas. Det är av betydelse för lantmäterimyndigheten att ta del av eventuella förändringar som skulle kunna göras för att minska antalet onyttiga officialservitut. Därigenom kan förrättningarna bli effektivare och kostnaderna mindre.

Genom en ny lag samt lagändringar som föreslås träda i kraft den 1 juli 2013 kommer bland annat 50 år gamla avtalservitut att tas bort från fastighetsregistret (efter år 2018) om förnyelse av servituten inte anmäls (Prop. 2012/13:76). Eftersom dessa förändringar endast gäller avtalservitut kommer fortfarande officialservitut finnas kvar och belasta fastighetsregistret. Vad kan då göras för att minska antalet onyttiga officialservitut?

1.2 Syfte och forskningsfrågor

Syftet med examensarbetet är att öka kunskapen om onyttiga officialservitut samt att bidra till att på sikt minska förekomsten av belastande officialservitut. För att uppnå syftet med arbetet ska följande forskningsfrågor besvaras med hjälp av teori och empiri:

- 1) Hur blir officialservitut onyttiga och hur upphävs de?
- 2) Vilka faktorer är det som påverkar att onyttiga officialservitut inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas?
- 3) Vilka förändringar kan göras för att minska antalet onyttiga officialservitut?

Arbetet riktar sig främst till yrkesverksamma inom lantmäterimyndigheten men också till andra verksamheter som använder sig av information från fastighetsregistret.

Uppsatsen är viktig av tre anledningar: (1) det finns nästan ingen forskning att tillgå som behandlar upphävande av servitut och onyttiga servitut enligt svensk lag. Därför kan det här arbetet fylla en del av det tomrummet; (2) endast onyttiga avtalsservitut kommer att rensas ur fastighetsregistret i och med ny lag och därför är det intressant att analysera vad som kan göras för att också minska antalet onyttiga officialservitut; (3) yrkesverksamma kan ta del av informationen i uppsatsen för att i framtiden underlätta arbetet för bland annat förrättningslantmätare.

1.3 Avgränsningar

Arbetet avgränsas till att behandla officialservitut som blir onyttiga när gemensamhetsanläggningar bildas. Avtalsservitut hanteras inte ytterligare i uppsatsen utan när servitut benämns i uppsatsen avses officialservitut. Onyttiga samfälligheter behandlas inte heller. Andra situationer där servitut kan bli onyttiga nämns endast kortfattat.

1.4 Disposition

Uppsatsen är vidare indelad på följande vis. I kapitel två beskrivs de tre metoder (litteraturstudie, granskning av förrättningsakter och kvalitativ intervjustudie) som har använts för att samla in information till arbetet. Tredje kapitlet redovisar resultatet av litteraturstudien som behandlar bland annat vad ett officialservitut är, hur de bildas och upphävs, hur ett servitut blir onyttigt samt vad en gemensamhetsanläggning är. Kapitel fyra redovisar resultatet från fallstudierna där förrättningsakter granskades och en kvalitativ intervjustudie utfördes. I femte kapitlet diskuteras resultatet från litteraturstudien, granskningen av förrättningsakterna samt intervjustudien.

Därutöver finns en diskussion av metodval. I det sjätte och avslutande kapitlet presenteras slutsatser som är tagna utifrån de tre forskningsfrågorna. Förslag till fortsatta studier framförs också. Efter sjätte kapitlet finns en referenslista och därefter finns bilaga 1-5 delgivna. Bilagorna omfattar en förfrågan om intervju, en intervjuguide samt sammanställningar av de intervjuer som har utförts.

2 Metod

För att besvara syftet med examensarbetet på ett lämpligt sätt har både teori och empiri behandlats. Med teori menas ”vetenskaplig kunskap och beprövad erfarenhet som finns dokumenterad” (Eriksson & Wiedersheim-Paul, 2011, s. 20) och med empiri avses erfarenhet och information om verkligheten. Den teori som används kan ibland behöva kompletteras med empirisk data som samlas in genom exempelvis observationer eller undersökningar (Eriksson & Wiedersheim-Paul, 2011).

En litteraturstudie gjordes för att samla in teori från tidigare forskning och två fallstudier utfördes för att insamla egen empirisk information. Den första fallstudien var en granskning av förrättningsakter och den andra utgjordes av intervjuer med förrättningslantmätare. Följande kapitel redogör för vilka metoder som har använts och varför, samt hur information för respektive metod har samlats in och bearbetats.

2.1 Litteraturstudie

Forskningsprocessen inleddes med en litteraturstudie där tidigare forskning, gällande lagar samt propositioner granskades och tolkades. Syftet med studien var att med hjälp av teori ta reda på hur servitut blir onyttiga och hur de upphävs (forskningsfråga 1) samt att ge en bakgrund till ämnesområdet generellt. Resultatet av litteraturstudien presenteras i kapitel 3 och innehåller en beskrivning om servitut och gemensamhetsanläggningar samt en ingående redogörelse om onyttiga servitut och dess upphävande.

Boote och Beile (2005) framför att en litteraturstudie ska utforska redan befintlig litteratur för att sedan placera den i ett bredare sammanhang i det nya forskningsområdet. Forskning inom ämnesområdet servitut analyserades således för att sedan kunna placera informationen i ett bredare sammanhang tillsammans med information från de två fallstudierna. Den relevanta litteratur som användes jämfördes sedan med empirin från fallstudierna för att urskilja likheter och skillnader samt för att se om något var otydligt och behövde förändras.

I litteraturstudien granskades framförallt fastighetsbildningslagen (FBL) eftersom den innehåller bestämmelser angående officialservitut och dess upphävande. Jämsides med lagen studerades propositioner, lagkommentarer och juridisk facklitteratur.

För att finna lämplig forskning inom ämnesområdet gjordes sökningar i olika databaser och tidskrifter med aktuella sökord. Tabell 1 visar vilka sökord, databaser och tidskrifter som nyttjades för att hitta publikationer som ansågs lämpliga. I databasen Libris begränsades sökningarna till att enbart visa avhandlingar samt verk på engelska och svenska. De vetenskapliga artiklarna från tidskriften ”Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research” återfanns i fulltext på deras hemsida och dessa är ”peer reviewed”. Även kapitlet som Ekbäck och Kalbro (2009) har skrivit är referegranskat.

Tabell 1. Databas, tidskrift och sökord som användes för att finna respektive publikation.

Författare och år	Typ	Databas/Tidskrift	Sökord
Ekbäck, P. (2009)	Vetenskaplig artikel	Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research	Real property right
Ekbäck, P. & Kalbro, T. (2009)	Kapitel i bok	Google Scholar	Joint facilities act
Ferlan, M., Šumrada, R. & Mattsson, H. (2008)	Kapitel i bok	Discovery	Real property AND Sweden
Julstad, B. (1994)	Avhandling	Libris	Easements
Kalbro, T (2005)	Vetenskaplig artikel	Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research	Reallotment
Paasch, J. M. (2005)	Vetenskaplig artikel	Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research	Real property right
Vaskovich, M. (2012)	Avhandling	Libris	Real property

2.2 Granskning av förrättningsakter

Tidigare utförda förrättningar av lantmäterimyndigheten granskades för att samla in empirisk information. När en fastighet ska förändras på något vis sker det genom en lantmäteriförrättning och resultatet dokumenteras i ett antal handlingar som till exempel beskrivningar, protokoll och kartor. Dessa handlingar arkiveras i en förrättningsakt (Julstad, 2011). Det finns flera olika möjligheter för att samla in data från och om människor. Ett exempel på detta är så kallade registerdata där uppgifter från register samlas in och analyseras (Trost, 2012).

Syftet med att granska registerdata från förrättningsakter var att analysera hur förrättningslantmätare har behandlat vägservitut som blivit onyttiga vid bildande av

gemensamhetsanläggningar. Denna metod ansågs lämplig för att undersöka vad det är som påverkar att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas (forskningsfråga 2) och vad som kan förändras för att få färre onyttiga servitut i framtiden (forskningsfråga 3).

2.2.1 Insamling av data

Lantmäterimyndighetens tjänst *ArkivSök* användes för att erhålla lämpliga förrättningsakter som behandlade onyttiga vägservitut och gemensamhetsanläggningar. Genom avancerade sökningar i tjänsten valdes ärenden:

- från år 2007 och framåt för att få relativt aktuella fall
- från slumpmässigt utvalda län eftersom kontor kanske har hanterat onyttiga servitut olika
- där förrättningsåtgärderna var antingen en ”anläggningsförrättning” eller en ”fastighetsreglering” eftersom dessa var passande för ändamålet.

Sökningarna resulterade i många träffar och därför granskades akternas beskrivningar, protokoll, kartor och ansökningar för att se så att de på något sätt behandlade onyttiga servitut.

När intressanta förrättningsakter hittats studerades de fastigheter som var berörda av åtgärden i kartprogrammet *AutoKa-Vy* samt att information om fastigheterna från *fastighetsregistret* undersöktes. Slutligen valdes sex förrättningsakter ut som behandlar antingen när en gemensamhetsanläggning har bildats och servitut inte har upphävts eller när en gemensamhetsanläggning har bildats och servitut har upphävts.

2.2.2 Bearbetning och analys av data

Bearbetning och analys av data skedde redan under insamlingen av förrättningsakterna eftersom beskrivningar, protokoll, kartor och ansökningar från akterna granskades noga för att upptäcka om de var av intresse. Därefter analyserades de utvalda akterna var för sig för att se hur lantmätare har hanterat onyttiga servitut och eventuella lagrum samt för att urskilja om något hade kunnat förbättras.

2.3 Kvalitativ intervjustudie

En kvalitativ studie genomfördes där empirisk information insamlades genom intervjuer med förrättningslantmätare. Enligt Trost (2010) kännetecknas kvalitativa intervjuer bland annat av enkla frågor som ställs men med innehållsrika svar. En kvalitativ intervju är användbar för att ”försöka förstå människors sätt att resonera eller reagera” eller för att ”särskilja eller urskilja varierande handlingsmönster” (Trost, 2010, s. 32).

Syftet med intervjustudien var att analysera hur förrättningslantmätare idag behandlar onyttiga servitut när de påträffas vid bildandet av gemensamhetsanläggningar. Eftersom hanteringen av onyttiga servitut inte är så utförligt beskriven i publicerade skrifter behövde teorin kompletteras med intervjuer. En kvalitativ intervjustudie ansågs lämplig för att få djupare kunskap från yrkesverksamma om onyttiga servitut och dess upphävande (forskningsfråga 1). Dessutom är studien passande för att kunna analysera vad det är som påverkar att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas (forskningsfråga 2) och vad som kan förändras för att få färre onyttiga servitut i framtiden (forskningsfråga 3).

2.3.1 Insamling av data

Fyra slumpmässigt utvalda lantmäterikontor kontaktades för en förfrågan om intervju (Bilaga 1). De kontor som var intresserade valde därefter ut en förrättningslantmätare som ansågs lämplig för intervju. Tre personliga intervjuer hölls med förrättningslantmätare på respektive lantmäterikontor. Antalet intervjuer begränsades till just tre vilket ansågs lämpligt för att få en inblick i hur lantmätare kan hantera onyttiga servitut idag. Intervjuerna hölls med förrättningslantmätare ifrån olika kontor eftersom alla lantmätare kanske inte hanterar onyttiga servitut på samma sätt.

Frågorna som ställdes till intervjupersonerna var bestämda i förhand (se intervjuguide, Bilaga 2) men utöver dessa fanns möjlighet till följdfrågor som således blev olika beroende på varje intervjutillfälle. Frågorna hade öppna svarsalternativ och inga svarsalternativ angavs. De första två intervjuerna spelades in efter godkännande från förrättningslantmätarna och pågick i en timme vardera. Under den sista intervjun antecknades svaren vilket bidrog till en intervjutid på ungefär två timmar.

2.3.2 Bearbetning och analys av data

Direkt efter intervjuerna bearbetades svaren från förrättningslantmätarna. När intervjuerna var sammanställda gavs lantmätarna möjligheten att läsa deras intervjusammanställning samt att godkänna den innan publicering. Intervjuerna finns delgivna i Bilaga 3, 4 och 5. De tre intervjuerna analyserades var för sig och jämfördes därefter med varandra för att kunna urskilja likheter och skillnader.

2.4 Kommentarer av metodval

I den litteratur som studerats framgick att onyttiga servitut är en belastning för fastighetsregistret och förrättningsverksamheten. Dock svarade litteraturen inte på vad det är som påverkar att onyttiga servitut inte alltid upphävs vid förrättningar. Därför analyserades förrättningsakter för att se hur förrättningslantmätare har behandlat onyttiga servitut när gemensamhetsanläggningar bildats. I flertalet av akterna har det inte beskrivits hur lantmätare resonerat kring de onyttiga servitut som påträffats och därför utfördes tre intervjuer för att få svar på detta. Målet med att tillämpa tre olika metoder var att de skulle komplettera varandra och ge en bredare syn på ämnesområdet. I avsnitt 5.2 diskuteras kritik mot valda metoder.

3 Litteraturstudie

Detta kapitel presenterar resultatet av litteraturstudien där en analys av relevant litteratur har utförts. Syftet med litteraturstudien var att ge en bakgrund till ämnesområdet samt att besvara forskningsfråga 1. Kapitlet redovisar vad officialservitut är, hur de bildas och upphävs samt hur servitut blir onyttiga. En bakgrund om gemensamhetsanläggningar presenteras också. Stor vikt har lagts vid att tolka och beskriva upphävande av servitut samt onyttiga servitut för att sedan med hjälp av både teori och empiri kunna analysera varför onyttiga servitut inte alltid upphävs vid bildandet av gemensamhetsanläggningar.

3.1 Officialservitut

Ett servitut är betydelsefullt för fastighetsägare som inte kan tillgodose ett visst behov inom den egna fastigheten. Det innebär att servitut är en rättighet där en fastighet får nyttja annan fastighet för ett bestämt ändamål (Paasch, 2005; Vaskovich, 2012). Hillert (1991) beskriver att servitut ska vara ett komplement till den fastighet som det är nödvändigt för. Enligt Victorin och Hager (2008) kan servitut givetvis påverka fastigheters värde och på så sätt berörs också fastigheters belåningsmöjlighet. Exempel på servitut kan vara att få tillgång till annans mark för utfartsväg, parkering eller för att ta vatten (Victorin & Hager, 2008). Vaskovich (2012) samt Paasch (2005) framför att den fastighet som belastas av ett servitut kallas *tjänande fastighet* och den som har förmån av ett servitut kallas *härskande fastighet*.

Servitut gäller mellan de fastigheter som är berörda och det går inte att upplåta servitut till förmån för en specifik person. Det betyder att servitut följer fastigheten oavsett vem som är ägare (Julstad, 2011). Vaskovich (2012) anger att servitut är identifierade som "Property to property right" vilket också betyder att rättigheten avser förhållanden mellan fastigheter. Ekbäck (2011) beskriver att fördelen med servitut är att rättigheten gäller mellan just fastigheter oberoende av vem som är ägare. När det gäller servitut mellan två fastigheter är nackdelen att ansvaret för utförande, underhåll och drift kan bli problematiskt eftersom det inte regleras fullständigt i lagen. Ansvaret för underhåll kan läggas antingen på tjänande eller härskande fastighet medan ansvaret för utförande och drift måste fördelas i ett separat avtal (Ekbäck, 2011).

Paasch (2005) anger att ett servitut kan vara lokaliserat till ett bestämt område av en fastighet där till exempel en fastighet har rätt att nyttja befintlig utfartsväg på annans mark. Om ett servitut

istället avser rätt att få borra en brunn på grannens fastighet men att det exakta läget på var brunnen ska placeras inte är beskrivet är rättigheten olokaliserad (Paasch, 2005).

Positiva eller negativa servitut kan bildas. Positiva servitut är de mest dominerande och innebär att ägaren av en tjänande fastighet tillåter någon annan att nyttja den (Vaskovich, 2012). Exempel på sådana servitut är när en fastighetsägare har rätt att använda väg, brygga eller parkeringsplats på tjänande fastighet (Nilsson & Sjödin, 2003). Däremot medför ett negativt servitut att tjänande fastighet förbinder sig att inte använda fastigheten på ett sådant sätt som annars hade varit tillåtet (Vaskovich, 2012). En fastighetsägare som inte får plantera träd för att grannens utsikt då skulle skymmas är ett exempel på ett negativt servitut (Julstad, 2011). Villaservitut är också negativa och dessa innebär att tjänande fastighet inte får bebygga fastigheten med en viss typ av villa eller med en speciell höjd utan tillåtelse från härskande fastighet (Nilsson & Sjödin, 2003).

I fastighetsbildningslagen (FBL, SFS 1970:988) kap. 7 finns bestämmelser angående bildande, ändring och upphävande av servitut. Vid sidan av detta kapitel ska även lämplighetsvillkoren i FBL kap. 3, regler om fastighetsreglering i FBL kap. 5 samt servitutsvillkoren i JB (SFS 1970:994) kap. 14, 1 § tillämpas när ett servitut bildas, ändras eller upphävs (Hillert, 1991; Julstad, 1994).

3.1.1 Bildande av servitut

Officialservitut kan bildas genom fastighetsreglering i enlighet med fastighetsbildningslagen eller genom ett beslut av domstol (Kalbro, 2005; Paasch, 2005). Vid bildande av servitut genom fastighetsreglering, som fristående åtgärd eller i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd, tas beslut vid förrättning av en lantmäterimyndighet (Nilsson & Sjödin, 2003). Officialservitut grundas vanligtvis på överenskommelser mellan fastighetsägare men ägarna kan inte själva skapa ett giltigt sådant servitut (Ferlan et al., 2008).

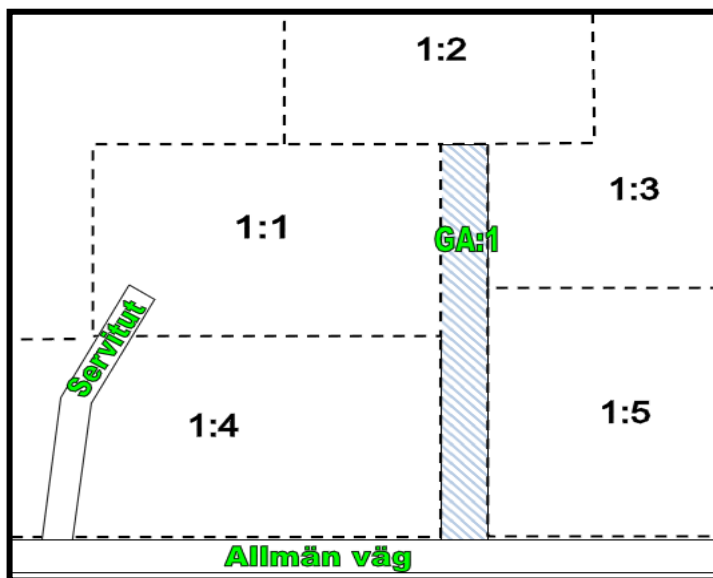
Generellt sett så måste servitut uppfylla ett antal villkor för att komma till stånd (Julstad, 1994; Nilsson & Sjödin, 2003). Servitut måste:

- främja en ändamålsenlig användning av marken
- ha ett ändamål av stadigvarande betydelse
- vara till nytta för den härskande fastigheten
- bildas för obestämd tid och oberoende av villkor.

Det innebär att ändamål som är tillfälliga eller inte har någon betydelse för en fastighet inte kan tillgodoses genom servitut. Däremot är det tillåtet att bilda ett servitut för bestämd tid om det görs beroende av en framtida händelse som till exempel att ett vägservitut gäller till dess att allmän väg byggs (Julstad, 2011). Servitut kan bildas trots att fastighetsägare motsätter sig åtgärden, dock måste villkoren för att ett servitut ska bli till uppfyllas (Vaskovich, 2012).

3.1.2 Onyttiga servitut

Enligt Nilsson och Sjödin (2003) blir ett servitut onyttigt när det fortfarande finns kvar för fastigheten trots att det inte används. Antingen behövs inte ändamålet för den härskande fastigheten på grund av någon förändring eller så har ändamålet tillgodosetts på annat sätt. Figur 1 illustrerar ett exempel där en fastighet (1:1) har förmån av ett vägservitut för att ta sig till allmän väg och att det efter servitutets tillkomst har bildats en gemensamhetsanläggning (Ga:1). Detta gör att ändamålet tillgodosetts på annat sätt för fastigheten. Om vägservitutet inte upphävs när anläggningen bildas blir det onyttigt när fastigheten istället nyttjar gemensamhetsanläggningen (Nilsson & Sjödin, 2003).



Figur 1. Bilden illustrerar ett servitut som blir onyttigt när fastigheten 1:1 istället använder den nybildade anläggningen (Ga:1) för utfartsväg.

Ytterligare ett exempel på servitut som blir onyttigt är när en fastighet, som har förmån av att ta gödselämnen, tidigare användes för jordbruksändamål men nu används för fritidsändamål. Eftersom fastigheten inte längre används för jordbruk har den inget behov av att ta gödselämnen och därför blir servitutet onyttigt (Hillert, 1991).

Servitut som inte längre uppfyller sitt ändamål förfaller alltså inte automatiskt eftersom de generellt sett gäller för obestämd tid (Prop. 1988/89:77). Det är därför fastighetsregistret belastas av flertalet onyttiga servitut. Eftersom berörda servitutshavare alltid är sakägare utgör onyttiga servitut en belastning i förrättningsverksamheten (Prop. 1988/89:77). Om onyttiga servitut rensas ur fastighetsregistret skulle det medföra minskade kostnader och ett effektivare arbete för förrättningslantmätare (SOU 2003:111). Förrättningskostnaden är en kritisk punkt och lantmäterimyndigheterna behöver fortsätta effektivisera sina verksamheter för att få ner förrättningskostnaderna (SOU 2003:111). Förrättningsverksamheten är helt avgiftsfinansierad vilket betyder att verksamheten finansieras av de avgifter som tas in från förrättningarna. Vissa verksamheter inom Lantmäteriet är dock anslagsfinansierade vilket betyder att de finansieras med hjälp av bidrag (Lantmäteriet, 2012).

I fastighetsregistret redovisas bland annat alla fastigheter som finns i Sverige och information om olika servitutsförhållanden som är knutna till fastigheterna (Julstad, 2011). Eftersom servitut upphävs genom en fastighetsbildningsåtgärd ska förändringarna registreras i fastighetsregistret (Vaskovich, 2012).

Regeringens skrivelse (Skrivelse 2005/06:49) framför att det nu har blivit lättare att upphäva onyttiga servitut sedan nya bestämmelser i fastighetsbildningslagen trädde i kraft år 2004. Tidigare var tillvägagångssättet oklart när ett onyttigt servitut skulle upphävas och därför behövdes en ändring i fastighetsbildningslagen (Prop. 2003/04:115).

3.1.3 Upphävande av servitut

Upphävande av servitut sker genom fastighetsreglering, antingen som fristående åtgärd eller i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd (Nilsson & Sjödin, 2003). Det krävs att lantmäterimyndigheten tar ett beslut vid förrättning för att ett servitut ska kunna upphävas (Ferlan et al., 2008). Upphävande sker alltså genom en fastighetsbildningsprocess och beslut kan tas trots att fastighetsägare motsätter sig åtgärden (Vaskovich, 2012).

När ett servitut upphävs genom fastighetsreglering som fristående åtgärd ska de särskilda villkoren i FBL kap. 7, 5 § samt de allmänna villkoren i FBL kap. 3 och 5 vara uppfyllda (Hillert, 1991). Om servitut upphävs i samband med annan fastighetsregleringsåtgärd, där mark överförs mellan fastigheter, behöver ingen hänsyn tas till FBL kap. 7, 5 § om upphävandet är av betydelse för regleringen. I detta fall krävs endast att FBL kap. 3 och 5 tillämpas (Nilsson & Sjödin, 2003).

En ansökan måste lämnas till lantmäterimyndigheten för att ett servitut ska kunna upphävas men i vissa fall kan dock myndigheten ta officialinitiativ och upphäva servitut utan särskild ansökan (FBL, SFS 1970:988, kap. 2, 2 §; Nilsson & Sjödin, 2003). När en ansökan om åtgärd inkommit till lantmäterimyndigheten utreder lantmätare förutsättningarna för den sökta åtgärden (Julstad, 2011). I FBL (SFS 1970:988) kap. 4, 11 §, står det bland annat att:

”I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare.”

Det betyder alltså att lantmätare ska utreda vilka som är sakägare i en förrättning. Enligt FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 10 §, får servitut:

”bildas, ändras eller upphävas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företages i samband med denna”.

Bestämmelsen innebär att lantmätare kan ta eget initiativ i samband med en fastighetsreglering för att exempelvis upphäva ett servitut. Dock bör bestämmelsen tillämpas med viss återhållsamhet (Bonde, Dahlsjö & Julstad, 2007). Nilsson och Sjödin (2003) framför att lantmäterimyndigheten bör kunna upphäva ett äldre servitut utan en ansökan om det kolliderar med ett nytt servitut som bildas och att de inte kan utövas jämsides. Vanligtvis upphävs servitut i sin helhet men det går också att upphäva en viss behörighet som ingår i servitutet (Julstad, 2011).

Nedan redogörs lagrummet FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 5 § som tillämpas för upphävande av servitut.

3.1.3.1 FBL kap. 7, 5 §, första stycket

FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 5 §, första stycket:

”Kan i fall som avses i 4 § första stycket olägenheten ej undanröjas genom ändring, får servitutet upphävas.”

Enligt första stycket kan alltså ett servitut upphävas om ett problem uppstår med servitutet och det inte går att lösa genom ändring av det (Nilsson & Sjödin, 2003). Nilsson och Sjödin menar att det i detta fall inte är något krav på att ändrade förhållanden har inträffat efter det att servitutet bildats. Lagen skrevs för att komma till rätta med servitut som kolliderar med planer och därmed hindrar

planläggning, till exempel kan äldre villaservitut hindra ny planläggning (Hillert, 1991; Nilsson & Sjödin, 2003).

3.1.3.2 FBL kap. 7, 5 §, andra stycket

FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 5 §, andra stycket:

”Servitut får även upphävas, om till följd av ändrade förhållanden servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.”

Enligt andra stycket kan följaktligen ett servitut upphävas på grund av ändrade förhållanden om servitutet inte längre behövs för härskande fastighet, eller om belastningen på tjänande fastighet är större än vad nyttan är för härskande fastighet. Dessutom kan servitutet upphävas om det inte har använts under en avsevärd tid och att det anses vara övergivet. Bonde et al. (2007) beskriver att bestämmelsen i andra stycket tillämpas för servitut som näst intill har glömts bort men som trots allt kan ställa till problem i framtiden för den tjänande fastigheten.

3.1.3.3 FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket

FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 5 §, tredje stycket:

”Om det är uppenbart att ett servitut är övergivet och att ett upphävande av servitutet inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet har getts tillfälle att yttra sig i förrättningen. Lantmäterimyndigheten skall dock alltid skicka en underrättelse om förrättningsansökan till ägare med känd postadress.”

Enligt tredje stycket kan vissa servitut upphävas genom en förenklad handläggning utan att den härskande fastighetens ägare har getts tillfälle att yttra sig i förrättningen (Nilsson & Sjödin, 2003; Prop. 2003/04:115). Det krävs dock att servitutet uppenbart är övergivet och att värdet inte minskar på den härskande fastigheten vid upphävandet. Syftet med bestämmelsen är att ett servitut som blivit onyttigt ska kunna upphävas utan att servitutshavare behöver underrättas om förrättningen (Nilsson & Sjödin, 2003; Prop. 2003/04:115).

Bonde et al. (2007) beskriver att servitut vanligtvis är övergivna av den anledningen att det inte har något värde för den härskande fastigheten. Dessa servitut kan dock komma att få betydelse för ändamålsenlig användning i framtiden. För att få upphäva ett servitut enligt 5 § tredje stycket ska

det vara helt säkert att servitutet är onyttigt på så sätt att det inte har utövats under en avsevärd tid (Bonde et al., 2007). Nilsson och Sjödin (2003) beskriver att det är lantmäterimyndigheten som på eget initiativ måste utreda om:

- upphävandet är skadligt för värdet på fastigheten
- servitutet kommer ha någon betydelse i framtiden
- servitutet inte har nyttjats under en längre tid.

Lantmäterimyndigheten måste alltid underrätta den härskande fastighetens ägare om en förrättningsansökan även om fastighetsägaren inte behöver ges tillfälle att yttra sig i förrättningen (Prop. 2003/04:115). Om fastighetsägaren inte framställer något yrkande efter underrättelsen om ansökan behöver ägaren inte kallas till sammanträde eller meddelas om beslut (FBL, SFS 1970:988, kap. 4, 18 § andra stycket och 33a § tredje stycket). Trots att ägaren till härskande fastighet inte behöver ges tillfälle att yttra sig är de alltid sakägare och kan därmed överklaga förrättningen (Bonde et al., 2007). När ett onyttigt servitut ska upphävas anser Bonde et al. (2007) att servitutshavare inte har något sakligt intresse av att yttra sig eftersom rättigheten är onyttig.

Om ägarna av härskande och tjänande fastighet är överens kan ett servitut upphävas utan hinder av bestämmelserna i FBL kap. 7, 5 § (FBL, SFS 1970:988, kap. 7, 8 §; Nilsson & Sjödin, 2003). Om fastighetsägarna inte är överens måste därför något av villkoren för upphävande i FBL kap. 7 5 § vara uppfyllda.

3.1.3.4 Ersättning

Vesterlin (2012) anger att så kallad vinstdelning tillämpas för lösa ersättningsfrågor när ett servitut upphävs. Oberoende av vem som tar initiativ till upphävande av onyttiga servitut utgår vanligtvis ingen ersättning till härskande fastighetsägare (Vesterlin, 2012). Hillert (1991) anser att ingen ersättning ska utgå när ett onyttigt servitut upphävs genom fastighetsreglering eftersom rättigheten egentligen redan har upphört att gälla. Enligt propositionen (Prop. 1988/89:77) finns det heller inte någon anledning för ersättning i detta fall men ersättningsfrågan måste likväl alltid prövas vid förrättningen.

3.2 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för två eller flera fastigheter för att tillgodose ett visst gemensamt behov som inte kan rymmas inom den egna fastigheten (Ekbäck & Kalbro, 2009). Vägar är det vanligaste ändamålet för en gemensamhetsanläggning men en

anläggning kan exempelvis också avse en parkeringsyta eller en brygga (Ekbäck & Kalbro, 2009; Paasch, 2005). Gemensamhetsanläggningar är identifierade som ”Property to property rights” och gäller i allmänhet mellan fastigheter, precis som servitut (Vaskovich, 2012). Byggnader på ofri grund kan bland annat också anslutas till anläggningen (Ekbäck, 2011).

En gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning av lantmäterimyndigheten och då tillämpas lagreglerna i anläggningslagen (AL, SFS 1973:1149, 4 §). Anläggningen måste inrättas för stadigvarande betydelse men den kan i vissa fall bildas för att gälla till dess att exempelvis allmän väg har byggts (Ekbäck, 2011). För att en anläggning ska kunna bildas måste dessa villkor vara uppfyllda (AL, SFS 1973:1149):

- *Väsentlighetsvillkoret* 5 §, endast de fastigheter för vilka det finns en väsentlig betydelse av att ha del i anläggningen får anslutas (om fastighetsägarna är överens är villkoret inte tvingande, 16 §).
- *Båtnadsvillkoret* 6 §, fördelarna som anläggningen medför måste vara större än nackdelarna.
- *Opinionsvillkoret* 7 §, berörda fastighetsägare kan motsätta sig åtgärden om de har beaktansvärda skäl för det.
- *Lokaliseringsvillkoret* 8 §, anläggningen ska lokaliseras och utföras så att minsta möjliga intrång och kostnad uppkommer (villkoret är tvingande om allmänna intressen berörs men ej för enskilda intressen, 16 §).
- *Planvillkoret* 9 §, anläggningen får inte bildas i strid mot planer och bestämmelser.
- *Övriga villkor* 10-11 §§, till skydd för allmänt intresse.

För en gemensamhetsanläggning får mark eller annat utrymme tas i anspråk antingen på den fastighet som ska ha del i anläggningen, eller på annan fastighet. Ägaren som upplåter marken har då rätt till ersättning (Ekbäck & Kalbro, 2009; Vaskovich, 2012). Anläggningen och den mark som den tillhör ägs gemensamt av de fastigheter som deltar (Ekbäck, 2009). Deltagande fastigheter tilldelas ett andelstal som gäller för fördelning av kostnader och denna andel följer fastigheten vid en eventuell försäljning (Ekbäck & Kalbro, 2009; Paasch, 2005). När en gemensamhetsanläggning har bildats ska den förvaltas av de berörda fastigheterna i enlighet med lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) (Julstad, 2011).

Lantmäterimyndigheten beslutar bland annat: om villkoren för bildande är uppfyllda, vilka andelstal som ska gälla, hur mycket mark som behöver tas i anspråk och vilken ersättning som ska utgå (Ekbäck, 2009).

4 Resultat av fallstudier

I detta kapitel presenteras inledningsvis resultatet från granskningen av förrättningsakterna och sedan redogörs resultatet av den kvalitativa intervjustudien.

4.1 Resultat - Granskning av förrättningsakter

Granskningen av förrättningsakterna som presenterades i avsnitt 2.2 syftade till att analysera hur förrättningslantmätare har behandlat vägservitut som blivit onyttiga vid bildande av gemensamhetsanläggningar. Totalt granskades sex förrättningsakter. De första tre akterna är exempel på fall där servitut inte har upphävts när gemensamhetsanläggningar bildats. De tre sista akterna visar exempel på fall där servitut har upphävts när gemensamhetsanläggningar bildats.

För respektive förrättningsakt ges först en beskrivning av förrättningen samt vilka fastigheter som är inblandade. Det beskrivs på vilket sätt servitut har eller inte har upphävts i och med åtgärden. Till akterna finns även figurer som visar vägsträckningen för anläggningarna och servituten. Därefter ges egna kommentarer till varje fall utifrån informationen från akterna samt från fastighetsregistret.

4.1.1 Förrättningsakt 1 - Hudiksvall (Akt: 2184-11/60)

År 2011 bildades en gemensamhetsanläggning (Välsta Ga:5) för befintlig väg i Hudiksvalls kommun med sträckningen A-B (Figur 2). Anläggningen inrättades för fastigheterna Silja 8:18, Välsta 1:33, 3:12, 7:14 och 7:15. År 1960 bildades ett vägservitut (Akt: 21-ROG-471) som gäller till förmån för 7:14 och belastar 3:12 samt 8:18. Fyra år senare bildades ytterligare ett vägservitut (Akt: 21-ROG-526) som gäller till förmån för 7:15 och belastar 3:12 samt 8:18. År 2003 bildades ett nytt vägservitut (Akt: 2184-03/99) med sträckning A-C (Figur 2) som gäller till förmån för 1:33 och belastar 3:12 samt 8:18. Samtidigt ändrades också servituten från 1960



Figur 2. Karta som visar vägsträckning för Välsta Ga:5 (A-B) samt sträckning (A-C) för tre servitut som blev onyttiga. Källa: Karta från AutoKa-Vy med egen redigering.

och 1964 som fick rätt att nyttja vägen från A-C för utfartsväg. Tidigare gick deras utfartsväg åt söder.

Kommentar

Dessa tre servitut upphävdes inte i samband med anläggningsförrättningen år 2011 och blev därför onyttiga. Servitutens ändamål och omfattning tycks vara samma som för Välsta Ga:5. Fastigheterna har inget behov av servituten eftersom de har ersatts med Ga:5 som är inrättad för stadigvarande betydelse. Dock kan det vara så att servitutet bildat år 2003 fortfarande behövdes för att fastigheten 1:33 skulle ha rätt att ta sig fram till anläggningen. Om nu så var fallet kunde servitutet ändå ha ändrats.

I förrättningsakten 2184-11/60 där alla handlingar från bildandet av Ga:5 finns står det ingenting om de servitut som finns i området. Det står inget i varken beskrivning, protokoll eller dagboksblad om frågan angående upphävande av servituten har tagits upp eller inte med fastighetsägarna. Eftersom lantmätarna ska undersöka alla rättigheter som kan tänkas beröras av en åtgärd borde lantmätaren i detta fall ha upptäckt dessa tre servitut. Om frågan har tagits upp med fastighetsägarna men att de inte var intresserade vore det ändå bra om det stod i protokollet eller i dagboksbladet att ämnet har tagits upp i ärendet. Ett sammanträde hölls i förrättningen där nästan alla sakägare var samlade. Vid det tillfället hade det varit idealiskt att ta upp frågan om upphävande för att kanske få ett yrkande.

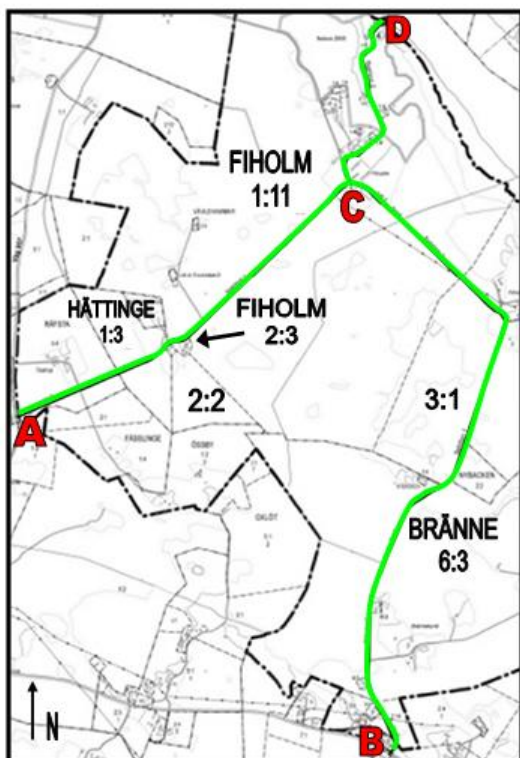
Det är en relativt liten anläggningsförrättning med få inblandade fastigheter och vägsträckningen för servituten är snarlik den som blev för gemensamhetsanläggningen. Det borde ha varit lätt att upptäcka dessa servitut eftersom de är registrerade i fastighetsregistret som rättigheter på fastigheterna. Eftersom det inte medförde någon minskning av marknadsvärdet för de fastigheter som upplät utrymme där Ga:5 bildades utgick ingen ersättning (Akt: 2184-11/60). Om de tre servituten hade upphävts borde antagligen inte värdet ha minskat på de härskande fastigheterna heller.

4.1.2 Förrättningsakt 2 - Eskilstuna (Akt: 0484-11/117)

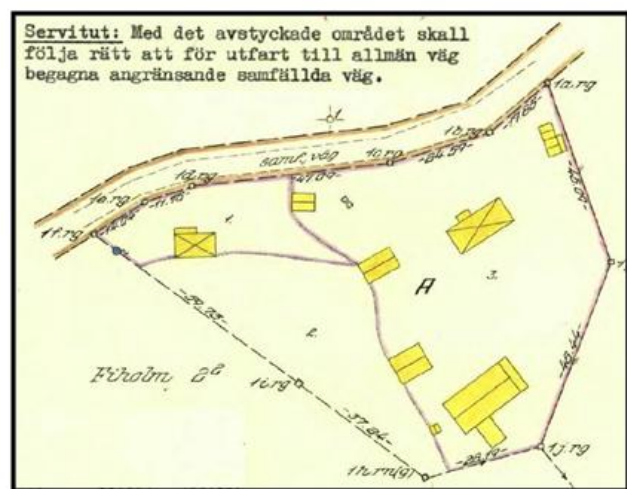
År 2012 bildades en gemensamhetsanläggning (Fiholm Ga:1) för befintliga vägar i Eskilstuna kommun med sträckningen A-B samt C-D (Figur 3). Anläggningen inrättades för 36 stycken fastigheter. Vid granskning av några fastigheter som ingår i anläggningen hittades ett servitut som bildades år 1963 (Akt: 04-JÄD-363) till förmån för Fiholm 2:3 (Figur 4). Servitutet avser rätt för 2:3 att använda angränsande samfälliga väg för utfart till allmän väg.

Kommentar

Servitutet är relativt gammalt men det är redovisat i fastighetsregistret. Det står att servitutet är till förmån för Fiholm 2:3 och att Fiholm 1:11 belastas. Servitutet upphävdes inte i samband med anläggningsförrättningen och det har heller inte tagits bort vid någon senare åtgärd. Således är servitutet obehövligt men fortfarande gällande. Anläggningsförrättningen var relativt stor med många inblandade fastigheter och en utredning av eventuella servitut skulle kanske ha tagit onödig tid. Dessutom kan det finnas äldre servitut i området som är oklara vilket också kan ta längre tid att utreda. Frågan om upphävande av servitut har alltså inte tagits upp i förrättningsakten 0484-11/117.



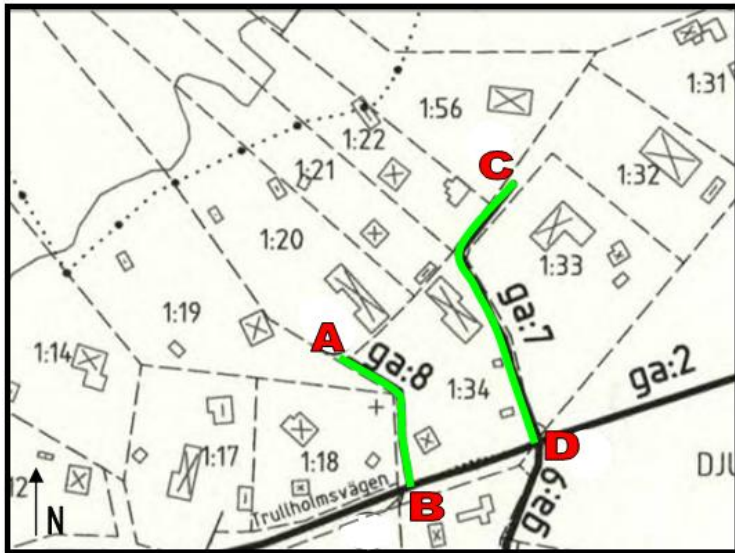
Figur 3. Karta som visar vägsträckning för Fiholm Ga:1 (A-B samt C-D). Källa: Karta från akten 0484-11/117 med egen redigering.



Figur 4. Karta som visar lotten A (Fiholm 2:3) som avstyckades och ett servitut bildat år 1963. Källa: Karta från akten 04-JÄD-363 med egen redigering.

4.1.3 Förrättningsakt 3 - Oxelösund (Akt: 0481-06/5)

År 2007 bildades gemensamhetsanläggningarna Djursvik Ga:7 och Ga:8 för ändamålet väg i Oxelösunds kommun. I denna anläggningsförrättning bildades också flera anläggningar. Djursvik Ga:7 inrättades för fastigheterna Djursvik 1:21, 1:22, 1:33, 1:34 samt 1:56 och gäller för vägsträckningen C-D (Figur 5). Ga:8 inrättades för fastigheterna Djursvik 1:19 samt 1:20 och gäller för vägsträckningen A-B. Flera servitut inom detta område upphävdes inte i förrättningen.



Figur 5. Karta som visar Djursvik Ga:8 (A-B) och Ga:7 (C-D).
Källa: Karta från akten 0481-06/5 med egen redigering.

Upphävande av servitut fem år efter anläggningsförrättningen (Akt: 0481-12/9)

År 2012 ansökte fastighetsägaren till Djursvik 1:34 om en fastighetsreglering för att upphäva två vägservitut som blivit onyttiga i och med Ga:8 som bildades år 2007. Fastighetsägaren till 1:34 tog för givet att dessa servitut hade upphävts vid anläggningsförrättningen, men så var inte fallet. De två servituten bildades år 1940 och hade en annan sträckning (från A-C, Figur 6) än vad anläggningen fick. Det ena servitutet var till förmån för 1:19 och det andra var till förmån för 1:20. Båda rättigheterna belastade 1:34.



Figur 6. Karta som visar Djursvik Ga:8 (A-B) samt sträckning A-C för två servitut som upphävdes fem år efter att Ga:8 bildats. Källa: Karta från akten 0481-06/5 med egen redigering.

Servituten upphävdes genom fastighetsreglering (Akt: 0481-12/9). Ägaren till 1:20 gillade inte att dennes servitut skulle upphävas och därför gjordes en båtadsprövning (fördelar överväger nackdelar) som tydde på att förrättningen kunde genomföras utan överenskommelse. Nya förhållanden hade inträtt i och med en muntlig uppgörelse samt Ga:8 som hade bildats. 1:34 skulle förbättras av åtgärden och 1:19 samt 1:20 skulle inte försämrans i nämnvärd mån. Vid ett sammanträde tog förrättningslantmätaren upp att lantmätaren som hade handlett anläggningsförrättningen borde ha belyst frågan om upphävande. I protokollet till fastighetsregleringen (Akt: 0481-12/9) beskrivs att lantmätare saknar möjlighet att själva ta initiativ i en sådan situation och att det då krävs ett yrkande för att upphäva.

Ytterligare servitut som inte upphävdes i samband med anläggningsförrättningen

När Ga:7 bildades (Akt: 0481-06/5) blev ett antal servitut onyttiga eftersom de inte heller upphävdes i samband med anläggningsförrättningen. Sex vägservitut som bildades år 1940 finns idag registrerade i fastighetsregistret (Tabell 2) med samma vägsträckning som gemensamhetsanläggningen (Akter: 04-NIK-661, 04-NIK-662, 04-NIK-681, 04-NIK-682 och 04-NIK-683).

Tabell 2. Servitut som inte upphävdes i samband med att Ga:7 bildades samt vilka fastigheter servituten är en förmån eller belastning för.

	Servitut	Förmån för fastighet	Belastar fastighet
1	04-NIK-661.1	1:21	1:34
2	04-NIK-662.1	1:22	1:34
3	04-NIK-681.1	1:56	1:32
4	04-NIK-683.1	1:56	1:34
5	04-NIK-681.3	1:32	1:34
6	04-NIK-682.1	1:33	1:34

Kommentar

Eftersom fastigheten Djursvik 1:32 inte verkar ha andel i Ga:7 är det antagligen därför servitut nummer 5 (Tabell 2) finns kvar. Fastigheten måste fortfarande ha rätt att nyttja utfartsvägen. De andra servituten anses ha blivit onyttiga vid anläggningsförrättningen och borde ha upphävts.

När servituten som blev onyttiga i och med Ga:8 upphävdes genom fastighetsreglering (Akt: 0481-12/9) borde alla belastningar på fastigheten 1:34 ha setts över. I Tabell 2 kan utläsas att 1:34 idag belastas av fem servitut. Av någon anledning togs dessa inte bort. Om de hade upphävts vid fastighetsregleringen skulle dock fler fastighetsägare ha behövts tas in i förrättningen.

Både Ga:8 och Ga:7 bildades i en stor anläggningsförrättning där många fastigheter var inblandade. Dock hade inte fler fastighetsägare behövt dras in i förrättningen om servituten skulle ha upphävts eftersom alla redan var inblandade.

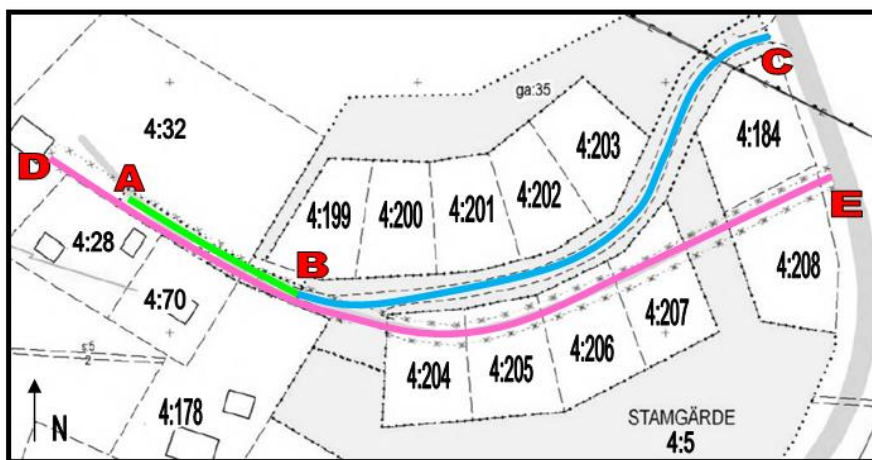
Det finns tre protokoll från anläggningsförrättningen (Akt: 0481-06/5) men det finns ingen information om de servitut i området som skulle ha kunnat upphävas. Det finns dock tre skrivelser där ägaren till Djursvik 1:34 hade hört av sig till Lantmäteriet angående gemensamhetsanläggningarna som skulle bildas samt om de servitut som belastade fastigheten. Ägaren ville först inte att det skulle bildas några anläggningar där servituträtterna fanns eftersom det uppfattades som en försämring. Ägaren till 1:34 gick sedan med på att anläggningarna bildades. Anläggningarna gäller idag för de fastigheter som hade eller fortfarande har förmån av servituten (dock inte för fastigheten 1:32). Ägaren av 1:34 hade inte yrkat på att några servitut som belastade fastigheten skulle upphävas. Frågan är om lantmätaren tog upp att dessa kunde ha upphävts. Om lantmätaren hade försökt få ett yrkande från ägaren till 1:34 hade sannolikt servituten upphävts i anläggningsförrättningen eftersom det senare har framkommit att ägaren trodde att de hade upphävts då.

FBL kap. 7, 5 §, andra stycket, kunde ha använts i denna situation eftersom ändrade förhållanden hade inträffat genom att anläggningarna bildats. Dessutom borde servituten inte längre behövas för härskande fastigheter. I protokollet till fastighetsregleringen år 2012 (Akt: 0481-12/9) skrevs inget lagrum som stöd för upphävandet.

4.1.4 Förrättningsakt 4 - Åre (Akt: 2321-12/43)

År 2012 bildades två gemensamhetsanläggningar (Stamgårde Ga:34 och Ga:36) för ändamålet väg i Åre kommun. Ga:34 inrättades för fastigheterna Stamgårde 4:28, 4:32, 4:70, 4:178 samt 4:199-4:207 och har vägsträckningen från B-C (Figur 7). Ga:36 inrättades för fastigheterna Stamgårde 4:28, 4:32, 4:70 samt 4:178 och har vägsträckningen från A-B. För sträckan D-E fanns två vägservitut som upphävdes genom fastighetsreglering i samband med anläggningsförrättningen. Ett av servitutet bildades år 1982 (Akt: 23-UND-1347) och var till förmån för Stamgårde 4:28, 4:32 samt 4:70 och belastade Stamgårde 4:5, 4:32 och 4:204-4:208. Det andra servitutet bildades år 2007 (Akt: 2321-07/9) och var till förmån för Stamgårde 4:178 och belastade Stamgårde 4:5 och 4:204-4:208.

I protokoll nummer två (Akt: 2321-12/43) står det att ”servitutet blir efter inrättande av gemensamhetsanläggning uppenbart onödiga och bör därmed upphävas”. Under ett sammanträde som hölls yrkade samtliga ägare till de härskande fastigheterna på att servitutet skulle upphävas och att ingen ersättning skulle utgå. Det var Åre kommun som hade ansökt om förrättningen och de åtog sig denna del av förrättningskostnaden som uppkom i och med upphävandet.



Figur 7. Karta som visar vägsträckning för Stamgårde Ga:34 (B-C) och Ga:36 (A-B) samt två servitut med sträckning D-E som upphävdes i förrättningen. Källa: Karta från akten 2321-12/43 med egen redigering.

Kommentar

Det är väsentligt att dessa servitut upphävdes eftersom de annars hade belastat flera fastigheter för ändamålet väg trots att vägen inte gick där. Fastigheterna 4:204, 4:205, 4:206, 4:207 och 4:208 blev därför mer värda efter upphävandet. Det finns ingen hänvisning till lämpligt lagrum från fastighetsbildningslagen angående upphävandet i protokollet.

4.1.5 Förrättningsakt 5 - Söderköping (Akt: 0582-11/45)

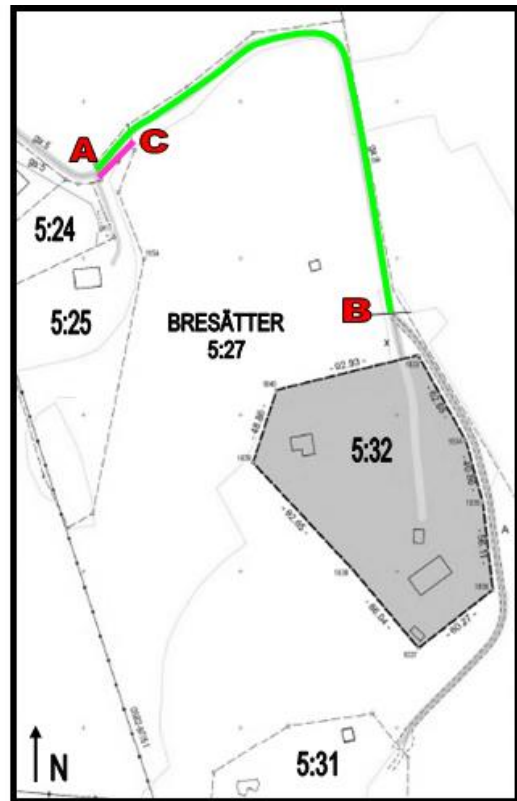
År 2011 bildades en gemensamhetsanläggning (Bresätter Ga:8) för befintlig väg i Söderköpings kommun med sträckningen A-B (Figur 8).

Anläggningen inrättades för fastigheterna Bresätter 5:27, 5:31 och 5:32. Ett servitut bildades år 2006 (Akt: 0582-05/27) enligt sträckning A-C. Detta servitut som gällde till förmån för 5:27 och belastade 5:25 upphävdes genom fastighetsreglering i samband med anläggningsförrättningen.

I protokollet (Akt: 0582-11/45) står det att ”servitut för väg (0582-05/27.2) upphävs i sin helhet då det till följd av ändrade förhållanden har blivit onyttigt (7 kap 5 § FBL)”. En överenskommelse låg till grund för upphävandet och enligt denna skulle heller ingen ersättning utgå.

Kommentar

Det finns en överenskommelse i akten 0582-11/45 som tydligt beskriver att servitutet ska upphävas. Eftersom servitutet upphävdes blev det inte onyttigt. I akten står det också vilken paragraf som tillämpades för upphävande av rättigheten. Ytterligare fastighetsägare behövde inte tas in i förrättningen för att upphäva servitutet vilket anses vara fördelaktigt.



Figur 8. Karta som visar vägsträckning för Bresätter Ga:8 (A-B) samt ett servitut (A-C) som upphävdes i förrättningen. Källa: Karta från akten 0582-11/45 med egen redigering.

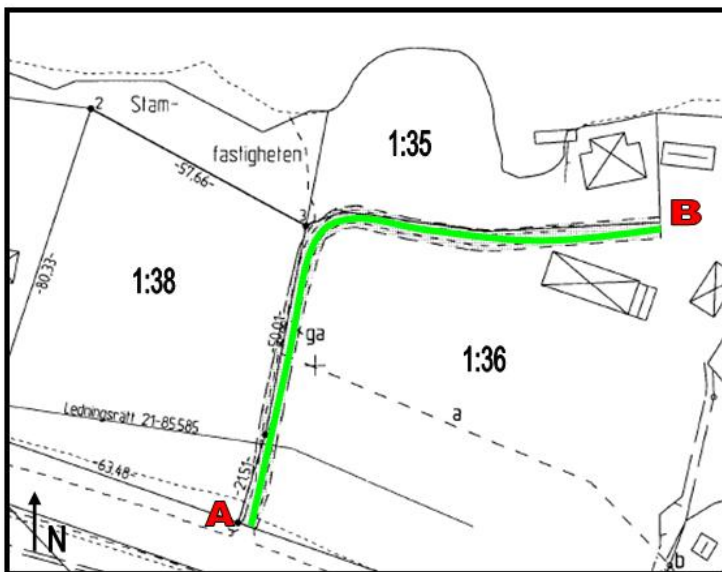
4.1.6 Förrättningsakt 6 - Gävle (Akt: 2180K-25319)

År 2008 bildades en gemensamhetsanläggning (Åbyn Ga:21) för befintlig väg i Gävle kommun med sträckningen A-B (Figur 9). Anläggningen inrättades för fastigheterna Åbyn 1:35, 1:36 samt 1:38 (fastigheten bildades i förrättningen). På den befintliga vägen där Ga:21 bildades fanns två vägservitut som upphävdes genom fastighetsreglering i samband med anläggningsförrättningen. De två servituterna bildades år 1983 (Akt: 21-83:308) respektive år 1997 (Akt: 21-97:861) och var till förmån för Åbyn 1:35 och belastade 1:36.

I och med gemensamhetsanläggningen ”regleras både rätten att använda vägen och skyldigheten att delta i kostnaderna för väghållningen” (Protokoll, Akt: 2180K-25319). I protokollet står också att ”samtidigt upphävs Åbyn 1:35.s servitut på samma väg eftersom det då inte längre behövs”. Enligt beskrivningen ersattes servituterna med gemensamhetsanläggningen.

Kommentar

Det står inget i ansökan om att några servitut ska upphävas och det verkar inte heller finnas någon överenskommelse eller något yrkande om detta av vad som kan utläsas ur akten. Det enda som hittas är en underrättelse om avslut som sakägarna skrev under och godkände när förrättningen redan var avslutad. Sakägarna verkar i alla fall vara överens om att ingen ersättning ska utgå i förrättningen. Utöver detta finns ingen hänvisning till lämpligt lagrum från fastighetsbildningslagen angående upphävandet i protokollet.



Figur 9. Karta som visar vägsträckning för Åbyn Ga:21 (A-B).
På samma väg fanns två vägservitut som upphävdes i förrättningen.
Källa: Karta från akten 2180K-25319 med egen redigering.

4.2 Resultat - Kvalitativ intervjustudie

Den kvalitativa intervjustudien som introducerades i avsnitt 2.3 syftade till att analysera hur förrättningslantmätare idag behandlar onyttiga servitut när de påträffas vid anläggningsförrättningar. Tre intervjuer hölls med förrättningslantmätare som har jobbat inom Lantmäteriet mellan 13 till 35 år. De som intervjuades var:

- Oskar Bergström på Lantmäteriet i Uppsala den 29 april 2013
- Karl-Martin Gidlund på Lantmäteriet i Gävle den 7 maj 2013
- Christina Eriksson på Lantmäteriet i Eskilstuna den 14 maj 2013

Följande avsnitt är indelat i underrubriker som knyter an till de tre forskningsfrågorna. Under dessa rubriker redovisas och analyseras intervjuerna gemensamt. Alla svar från intervjuerna finns sammanställda i Bilaga 3, 4 och 5.

4.2.1 Onyttiga servitut och dess upphävande

Samtliga intervjuade var överens om att servitut är onyttiga om de inte längre används eller behövs. Exempelvis kan servitut bli onyttiga då en gemensamhetsanläggning bildas (Eriksson, intervju, 14 maj 2013; Gidlund, intervju, 7 maj 2013). Om ett servitut för vatten ersätts med kommunalt vatten kan också servitut bli onyttiga (Gidlund). Dessutom kan servitut bli obehövliga vid fastighetsreglering om det område som servitutet belastar förenas med den tjänande fastigheten (Eriksson).

Onyttiga servitut upplevs inte som något direkt problem vid förrättningar menar Gidlund och Bergström (intervju, 29 april 2013). Eriksson framförde att problemet inte har varit så stort men att det kanske blir det. Nu för tiden bildas fler gemensamhetsanläggningar och därför har det blivit mer problem med servitut som är onödiga (Eriksson). De intervjuade var ändå eniga om att servitut som inte behövs borde plockas bort ur fastighetsregistret. Gidlund beskrev att onyttiga servitut belastar registret och det skulle underlätta förrättningsverksamheten om dessa togs bort. Servitut ska också ha någon sorts aktualitet och därför är det inte bra att ha servitut på lager (Gidlund). Dessutom blir ett sådant servitut en last för den fastighet som belastas (Bergström).

Både Eriksson och Gidlund nämnde att de stöter på onyttiga servitut vid förrättningar. Dock finns det inget krav på att lantmätare måste hantera dessa (Gidlund). Onyttiga servitut påträffas ofta då fastighetsutredningar görs (Bergström). Gidlund framförde att alla rättigheter ska hanteras vid normalförrättningar men i samband med specialförrättningar (till exempel ledningsrätter och

anläggningsförrättningar) finns inte den problematiken med att bereda och hantera alla rättigheter. När det är en stor sakägarkrets vid ledningsrätter görs inte bedömningen om servitut är onyttiga eller inte utan det viktigaste är att undersöka vilka som är sakägare (Eriksson). Det är vanligt att gamla officialservitut som är bildade före år 1972 påträffas vid förrättningar. Dessa syns dock bara i gamla förrättningsakter (Bergström).

Enligt FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 5 §, tredje stycket kan servitut upphävas genom förenklad handläggning men ingen av de intervjuade lantmätarna hade tillämpat denna bestämmelse.

Eriksson berättade att det gäller att vara ödmjuk och ta kontakt med fastighetsägare. I samma paragraf står det att ett servitut inte får minska den härskande fastighetens värde vid ett upphävande. Bergström anser att det är knepigt att avgöra om värdet minskar och att det är därför en överenskommelse mellan tjänande och härskande fastighet är eftertraktad. Om ett servitut inte används eller att frågan är löst på något annat vis så kan fastighetens värde inte påverkas av ett upphävande (Gidlund).

Gidlund framförde att ett servitut som inte används idag kan göras gällande någon gång i framtiden. Servitut som inte har utövats under avsevärd tid bör kunna upphävas oavsett och om det skulle behövas ett servitut senare går det ju att bilda ett då (Gidlund). Eriksson tror att det finns en rädsla för att ta bort servitut för en fastighet. Hon tycker det är viktigt att vara helt säker på att ett servitut är onyttigt för att upphäva det annars kan det ge mer skada än nytta.

De intervjuade var överens om att förrättningslantmätare kan ta officialinitiativ för att upphäva ett onyttigt servitut vid fastighetsreglering genom FBL kap. 7, 10 §. Det verkar endast vara vid fastighetsreglering som officialinitiativ kan tas och inte vid exempelvis anläggningsförrättningar eller vid en avstyckning (Bergström; Gidlund). Enligt Gidlund måste en fastighetsreglering göras parallellt med anläggningsåtgärden för att upphäva servitut. En ansökan eller ett yrkande måste in för att kunna upphäva eftersom officialinitiativ inte kan tas vid anläggningsförrättningar (Gidlund). Dock vill lantmätare helst ha sakägare eniga och försöker få en överenskommelse (Eriksson).

Om ett onyttigt servitut påträffas brukar Bergström rekommendera berörda fastighetsägare att upphäva det. Däremot upplever inte Gidlund att det finns i bakhuvudet att försöka jobba med att få bort onyttiga officialservitut. Han tror inte att alla lantmätare tar upp frågan om upphävande med berörda fastighetsägare även om det är något som borde göras. Eriksson anser att frågan ska tas upp men hon tror att en del kör på och inte har tid att göra något ytterligare i åtgärden. Hon

tror ändå att det är fler som rekommenderar det idag eftersom medvetenheten har ökat lite. Bergström tror att de flesta arbetar med att rekommendera fastighetsägare vid mindre åtgärder. I större förrättningar där till exempel fyra officialrättigheter påträffas kanske inte frågan tas upp.

När ett onyttigt servitut upphävs görs en värdering för att lösa ersättningsfrågor (Eriksson; Bergström) men samtliga intervjuade var eniga om att det normalt inte utgår någon ersättning till härskande fastighet. Upphävande av ett onyttigt servitut gynnar den fastighet som belastas av rättigheten (Eriksson). Lantmätare jobbar för att fastighetsägare ska komma överens men gör de inte det så görs en värdering (Bergström).

4.2.2 Vad som påverkar att onyttiga servitut inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas

Eriksson försöker upphäva servitut när hon är helt säker på att de är onyttiga men vid osäkerhet gör hon det inte. Eriksson berättade vidare att hon inte är jättebra på att ta bort servitut som blir onyttiga. Om en gemensamhetsanläggning för väg inte har bildats ända fram till en fastighetsgräns kan ett servitut behöva vara kvar så att det fortfarande finns en rättighet att ta sig till anläggningen. Dock skulle servitutet ha kunnat ändras (Eriksson).

Vid ett tillfälle när Eriksson inte upphävde servitut i en anläggningsförrättning skrev hon i protokollet att det fanns servitut i området men att inget gjordes med dem. Fastighetsägarna var vid denna situation både oroliga och arga eftersom deras rättighet kunde ha försvunnit. Rättigheterna var mestadels olokaliserade (Eriksson).

Samtliga intervjuade anser att det blir en större utredning vid en större förrättning och därför är det högre risk att servitut blir onyttiga vid omfattande anläggningsåtgärder. I dagsläget tror dock Gidlund att ingenting görs oavsett om det är en stor eller en liten förrättning. Om gemensamhetsanläggningar bildas på samma väg där det redan finns servitut kanske det inte spelar så stor roll om servitut inte tas bort (Bergström). Dessutom kan förrättningen redan vara oerhört krånglig. Dock menar Bergström att det är skillnad om sträckningen på vägen ändras. Självklart ska inte servitut ligga kvar och belasta en fastighet där det inte ska vara vägmark framöver (Bergström).

Gidlund beskrev att både han och några av hans kollegor inte har något fokus mot onyttiga servitut i de flesta ärenden. Om han skulle få ett ärende idag där servitut blir onyttiga när en

gemensamhetsanläggning bildas skulle han försöka få fastighetsägare att yrka på att upphäva dessa. Bergström har samma åsikt om att fokus ligger på annat. Samtliga intervjuade var överens om att det blir ett moment till att utföra i förrättningen och att tiden då kan dra iväg så att det blir dyrare om onyttiga servitut skulle upphävas i en åtgärd. Anläggningsförrättningar är redan kostsamma som de är idag (Eriksson; Bergström). Onyttiga servitut skadar registret men oftast vill fastighetsägare inte betala mer än det nödvändigaste och de bryr sig inte heller om någon belastning för registret (Eriksson).

Så fort det blir en tvist så ökar kostnaderna och därför kanske lantmätare drar sig för att upphäva onyttiga servitut om fastighetsägare är oense (Eriksson). Bergström anser att frågan bör tas upp med ägarna och sedan är det upp till dem att bestämma. De gånger onyttiga servitut inte upphävs efter rekommendation från lantmätare beror ofta på en ovilja från tjänande fastighetsägare som inte vill blanda in någon ny part eller betala mer. Hur stor belastningen är på fastigheten har också betydelse (Bergström). Om kretsen är liten och om fler sakägare inte behöver tas in i förrättningen blir kostnaderna inte så mycket större (Eriksson). Mestadels är härskande fastighet inte med på att ta bort ett onyttigt servitut. En risk uppstår då för tjänande fastighet som kan få betala både ersättning och förrättningskostnad (Bergström).

Alla tre intervjuade var eniga om att gamla servitut oftast är otydliga och mer generellt skrivna vilket kan skapa oklarheter om dessa ska upphävas. Äldre servitut finns inte alltid med i fastighetsregistret och Eriksson brukar inte ta bort dessa om de påträffas. Om de blir kvar skadas inte registret. Däremot berättade Bergström om ett fall där han stötte på gamla officialrättigheter som inte syntes i fastighetsregistret. Då tog han upp frågan om upphävande vid ett sammanträde och fick ett yrkande.

Alla framhävde att det vore bra om onödiga servitut togs bort men samtidigt måste ”kostnaderna jämföras med nyttan” (Bergström) och ”fördelarna överväga nackdelarna” (Eriksson).

4.2.3 Förändringar för att minska antalet onyttiga officialservitut

På frågan om det skulle behövas någon förändring för att minska onyttiga officialservitut svarade Gidlund att det kanske ligger i tiden att börja jobba med onyttiga servitut. Eriksson framförde att det skulle behövas någon ändring eftersom det under de senaste 10 åren har bildats flera gemensamhetsanläggningar än vad det har gjorts tidigare. Bergström var dock lite tveksam till om

någon förändring behövs eftersom det oftast inte är några väldiga problem med onyttiga officialservitut.

Gidlund anser att det skulle vara en fördel om möjlighet fanns till att ta officialinitiativ för att upphäva onyttiga servitut vid anläggningsförrättningar. Initiativet behöver sedan följas upp med anvisningar om att frågan om onyttiga servitut bör tas upp. Det är även viktigt att trycka på Lantmäteriet centralt om att det här är en fråga som det måste jobbas på. Trots att det kan bli dyrare förrättningar måste chansen tas för att få bort onyttiga officialservitut (Gidlund).

Bergström föreslog att lantmätare kanske kan ges större möjlighet att själva ta bort servituten och att det tydliggjordes i vilka situationer officialinitiativ kan tas. Vid flera situationer kan han tänka sig att det är svårt att få in ett yrkande från tjänande fastighet och därför borde initiativet utökas. Det kan exempelvis vara svårt att få yrkande från en fastighet som är samägd eller från exploatörer som senare ska dra sig ur och därför inte bryr sig om onyttiga servitut.

Ytterligare ett förslag på förändring var att skapa en specialistgrupp som skulle jobba med att upphäva onyttiga servitut (Eriksson). För att gruppen ska kunna upphäva onyttiga servitut behövs anslagspengar från exempelvis regeringen, departementet eller Lantmäteriet. Det behövs också ett bra lagstöd för specialistgruppen (Eriksson).

Anvisningarna från Lantmäteriet är inte så tydliga och lyfter inget fokus mot onyttiga servitut (Eriksson). Både Eriksson och Gidlund anser att det är bra att den här frågan lyfts upp i och med detta arbete.

5 Diskussion

I detta kapitel följer en diskussion om resultatet från litteraturstudien, granskningen av förrättningsakterna och intervjustudien. Dessutom diskuteras de val av metoder som har tillämpats i arbetet.

5.1 *Diskussion av resultat*

Diskussionen är indelad i underrubriker som återspeglar de tre forskningsfrågorna. Under dessa rubriker lyfts likheter, skillnader och andra intressanta reflektioner fram.

5.1.1 Onyttiga servitut och dess upphävande

Ett servitut förfaller inte automatiskt när det inte längre uppfyller sitt ändamål (Prop. 1988/89:77). Alla lantmätare som intervjuades (Bergström, intervju, 29 april 2013; Eriksson, intervju, 14 maj 2013; Gidlund, intervju, 7 maj 2013) samt Nilsson och Sjödin (2003) beskriver att ett servitut blir onyttigt när det inte längre behövs eller används för en fastighet. Den litteratur som nämner onyttiga servitut samt de personer som intervjuades har alltså samma uppfattning om vad ett onyttigt servitut är.

Frågan är om onyttiga officialservitut är ett problem idag eller inte? Enligt propositionen (Prop. 1988/89:77) belastas fastighetsregistret av flertalet onyttiga servitut och samtliga intervjuade håller med om att servitut som inte behövs borde plockas bort ur registret. Bergström och Gidlund upplever dock inte onyttiga servitut som något direkt problem vid förrättningar. Däremot skulle det underlätta förrättningsverksamheten om dessa togs bort (Prop. 1988/89:77; Gidlund). Jag skulle säga att det är ett problem för förrättningsverksamheten eftersom alla rättigheter ska undersökas vid förrättningar för att se vilka som är sakägare. Om det då finns flera onödiga rättigheter behöver lantmätare göra extra arbete som egentligen inte hade behövts om servituten upphävts första gången de påträffades. Att upphäva onyttiga servitut idag kan ge fördelar för framtiden. Det är till exempel viktigt för banker och värderingsfirmor att deras uppgifter är korrekta när de ska värdera en fastighet för försäljning eller belåning. Detta eftersom det finns ett värde i servitut som kan göra värderingen felaktig om servitut i verkligheten är onyttiga.

Bergström berättar att onyttiga servitut ofta påträffas när fastighetsutredningar görs. Enligt Gidlund verkar det som att alla rättigheter inte behöver hanteras vid exempelvis en anläggningsförrättning. Vid en stor anläggningsförrättning kanske det inte bedöms om rättigheter

är onyttiga eller ej men det är ändå viktigt att få med alla som ska vara sakägare. Om inte alla rättigheter hanteras kan kanske någon fastighetsägare eller rättighetshavare glömmas bort.

Bergström framförde att servitut bildade före år 1972 inte syns i fastighetsregistret. Dock har jag lagt märke till att några äldre servitut från förrättningsakterna i arbetet finns i registret. Möjligtvis är det så att servitut före 1972 har registrerats i efterhand när det har gjorts ytterligare en förrättning efter det att servitutet skapades. Det är alltså inte säkert att officialrättigheter före detta år är fullständigt redovisade.

Ett servitut kan upphävas genom fastighetsreglering (Ferlan et al., 2008; Vaskovich, 2012). Om ett onyttigt servitut ska upphävas i samband med en anläggningsåtgärd måste en fastighetsreglering göras parallellt med åtgärden (Gidlund). Det krävs en ansökan för att ett servitut ska upphävas men lantmätare kan också ta officialinitiativ i vissa situationer (Nilsson & Sjödin, 2003). Enligt FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 10 §, kan lantmätare ta eget initiativ vid en fastighetsreglering för att upphäva ett onyttigt servitut (Bonde et al., 2007). Samtliga intervjuade var också eniga om att förrättningslantmätare kan ta officialinitiativ i en sådan situation. Bergström och Gidlund anmärker dock att det inte verkar som att officialinitiativ kan tas vid exempelvis anläggningsförrättningar eller vid en avstyckning. Vid sådana åtgärder behövs därför en ansökan eller ett yrkande (Gidlund). Frågan är om det skulle behövas en utökad initiativrätt, det diskuteras i avsnitt 5.1.3.

Gidlund tror inte att lantmätare alltid tänker på att upphäva onyttiga servitut när de påträffas i en förrättning. Han nämner också att det inte heller finns något krav på att hantera onyttiga servitut. Eriksson menar att det kan vara fler lantmätare som idag rekommenderar fastighetsägare att upphäva onyttiga servitut. Min åsikt är att lantmätare i alla fall ska påpeka för fastighetsägare när servitut blir onyttiga och förklara vad som kan göras. Fastighetsägare kanske inte tänker på att de har haft en rättighet innan en gemensamhetsanläggning bildats eller så kanske de tror att rättigheten försvinner automatiskt i och med anläggningsförrättningen.

Enligt FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket kan servitut upphävas genom en förenklad handläggning (Prop. 2003/04:115). Det krävs dock att det är helt säkert att ett servitut är onyttigt för att få upphäva det enligt detta stycke (Bonde et al., 2007). Att upphäva ett servitut med hjälp av förenklad handläggning verkar vara ett relativt smidigt sätt men tyvärr hade ingen av de intervjuade lantmätnarna tillämpat denna bestämmelse. Tanken slog mig då att det kanske inte är så

vanligt att lantmätare tillämpar sig av denna. Om ett servitut inte helt säkert är onyttigt kanske lantmätare drar sig för att upphäva det.

För att ett servitut ska få upphävas enligt FBL (SFS 1970:988) kap. 7, 5 §, tredje stycket, krävs bland annat att upphävandet inte minskar värdet på härskande fastighet. Bergström vill helst ha en överenskommelse om upphävandet eftersom det kan vara en knepig fråga att avgöra om värdet minskar eller ej. Samtliga intervjuade lantmätare samt Vesterlin (2012) och Hillert (1991) är dock överens om att det vanligtvis inte utgår någon ersättning till härskande fastighetsägare när ett onyttigt servitut upphävs. På tjänande fastighet kan däremot en värdeökning uppstå när en rättighet upphävs (Eriksson). Eftersom onyttiga servitut är onödiga belastningar för fastigheter finns det ytterligare en anledning till att ta bort sådana rättigheter.

5.1.2 Vad som påverkar att onyttiga servitut inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas

Under arbetets gång har det framkommit flera faktorer som kan påverka att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs när gemensamhetsanläggningar bildas. Om onyttiga servitut upphävs vid en anläggningsförrättning behöver ett moment till utföras vilket kan bidra till att ärendet tar längre tid och att kostnaderna ökar (Eriksson; Bergström; Gidlund). Anläggningsförrättningar är kostsamma som de är idag och fastighetsägare vill kanske inte betala mer för att ta bort onyttiga servitut (Eriksson; Bergström). Eftersom förrättningsverksamheten är avgiftsfinansierad (Lantmäteriet, 2012) är det alltså fastighetsägarna som får betala för tiden det tar att upphäva onyttiga servitut. I den här situationen kanske inte fastighetsägare bryr sig, de vill bara få sin åtgärd gjord enligt ansökan. Om ett servitut är en stor belastning för en fastighet borde fastighetsägaren vara mer intresserad av ett upphävande. När fastigheter byter ägare kan komplikationer uppstå om de nya ägarna får för sig att använda servitut som egentligen är onyttiga. Det är därför viktigt att påpeka för fastighetsägarna vad som kan komma att hända även om det inte är något problem för tillfället.

En anledning till att servitut inte upphävs kan vara för att en fastighet fortfarande behöver rättigheten för att ta sig till och från en gemensamhetsanläggning som bildats (Eriksson). Anläggningen har alltså inte bildats ända fram till en fastighetsgräns. I akten 2184-11/60 upphävdes inte ett av servituten förmodligen för att rättigheten fortfarande behövdes fram till anläggningen. Det bästa vore ändå att ha ändrat servitutet så att det i framtiden bara gäller för en vägsträcka fram till anläggningen. Om det är en kort vägsträcka som servitutet behövs för kanske

anläggningen istället kan bildas ända fram till fastighetsgränsen. Fastigheten som då får anläggning fram till gränsen borde få ett högre andelstal så det inte blir något problem för andra ägare som har del i anläggningen.

Vid stora anläggningsförrättningar är det en större risk att servitut blir onyttiga eftersom det krävs en större utredning (Eriksson; Bergström; Gidlund). Förrättningar som är stora kan redan vara oerhört krångliga (Bergström). Dock tror Gidlund att det i dagsläget inte görs något oavsett om det är en stor eller en liten förrättning. Exempel finns från förrättningsakterna 0481-06/5 och 0484-11/117 där servitut inte upphävdes vid relativt stora förrättningar.

I Oxelösundsfallet (Akt: 0481-06/5) var det många inblandade fastigheter men det hade inte behövt tas in fler fastighetsägare i förrättningen för att upphäva onyttiga servitut. Frågan om upphävande kunde ha informerats till sakägarna vid det sammanträde som hölls. Det går dock inte att utläsa i akten om frågan har tagits upp. Eriksson berättar att om det är en liten krets som påverkas och att fler sakägare inte behöver tas in i förrättningen blir kostnaderna inte så mycket större. Exempel finns i akt 0582-11/45 där sakägarkretsen var liten och där fler fastighetsägare inte behövde tas in i åtgärden när ett servitut upphävdes. Självklart kan det bli ökade kostnader om fler sakägare behöver tas in i förrättningen eftersom olika komplikationer då kan uppstå.

I ett fall från Eskilstuna (Akt: 0484-11/117) var det också många inblandade fastigheter. En utredning för att hitta servitut skulle kanske tagit onödig tid och dessutom kan servitut i området vara äldre. Precis som de intervjuade lantmätarna tror jag att gamla servitut kan vara mer komplicerade att upphäva. Det kan ta längre tid att utreda äldre servitut för att se vart rättigheten är lokaliserad och vilka fastigheter den gäller för eftersom servituten inte alltid finns i fastighetsregistret. Om det visar sig vara väldigt osäkra förhållanden kring ett sådant servitut anses ändå att frågan bör tas upp med sakägare. Ägarna kanske till och med kommer överens om att rättigheten ska upphävas. Servitut som inte är registrerade i fastighetsregistret ger självfallet ingen belastning där men belastningar på fastigheter kvarstår om upphävande inte sker.

Bergström berättar att det kanske inte spelar så stor roll om ett servitut inte upphävs när en anläggning bildas på exakt samma väg. Däremot anser Bergström att det är en skillnad om vägsträckningen ändras och att det ligger kvar ett servitut där det inte ska vara vägmark framöver.

I akt 2321-12/43 finns ett exempel där två servitut upphävdes när vägsträckningen ändrades. I akterna 0582-11/45 och 2180K-25319 upphävdes servitut som hade samma vägsträckning som anläggningen fick. I de akter (2184-11/60; 0484-11/117; 0481-06/5) där det inte upphävdes några servitut finns både fall där anläggningarna fick samma vägsträckning som servituten och fall där anläggningarna fick en annan sträckning än servituten. Oavsett vägsträckning för anläggningar anser jag att servitut som blir onyttiga borde upphävas men när vägsträckningen ändras kanske det är extra viktigt att upphäva för att minska komplikationer i framtiden. Om ett upphävande inte sker ligger rättigheterna ändå kvar i registret och måste beredas vid kommande åtgärder på fastigheterna.

Både Bergström och Gidlund tror att fokus läggs på annat i en åtgärd än att upphäva onyttiga servitut. Kostnaderna måste jämföras med nyttan och fördelarna måste överväga nackdelarna (Bergström; Eriksson). Det är kanske inte så bra om kostnaderna är höga och nyttan blir liten vid ett upphävande. Om kostnaderna blir högre idag så kan ändå nyttan bli större i framtiden. Det gäller bara att hitta en balansgång.

5.1.3 Förändringar för att minska antalet onyttiga officialservitut

Jag håller med Eriksson och Gidlund om att det kanske ligger i tiden att någon förändring skulle behöva göras för att minska antalet onyttiga officialservitut. Eftersom det bildas relativt många gemensamhetsanläggningar idag finns en risk att många servitut blir onyttiga om ämnet inte aktualiseras och lantmätare inte börjar ta bort rättigheterna.

Ett förslag från Eriksson för att minska onyttiga officialservitut var att en specialistgrupp skulle jobba med att upphäva onyttiga servitut. Hon nämner att det i sådana fall skulle behövas anslagspengar från exempelvis regeringen, departementet eller Lantmäteriet samt även ett bra lagstöd. När lantmätare då stöter på tänkbara onyttiga servitut kan de istället för att upphäva dem själva skicka dessa vidare till specialistgruppen som får upphäva servituten i en ny förrättning. Enligt lagen finns idag ingen möjlighet för lantmätare att på eget initiativ upphäva onyttiga servitut utan en ansökan i en enskild förrättning. Därför behöver det i så fall skapas ett nytt lagstöd för specialistgruppen. Fördelen med att ha en specialistgrupp skulle vara att fastighetsägare inte behöver betala för att onyttiga servitut tas bort på deras fastighet utan att pengarna kommer från anslag. Det kan också vara ett enkelt sätt för att få bort många onyttiga servitut och speciellt sådana där lantmätare kan vara lite osäkra. En nackdel med att ha en specialistgrupp skulle kunna vara att fastighetsägare kan dra nytta av systemet om de får reda på

att det finns en specialistgrupp. Det skulle kunna påverka så att mindre onyttiga servitut upphävs vid förrättningar. Det viktigaste är ändå att fortsätta arbeta med att få fastighetsägare att vilja upphäva servitut som blir onyttiga i samband med anläggningsförrättningar.

Ett förslag från mig är att en ”pott” med anslagspengar skulle kunna skapas som då lantmätare kan ta av när onyttigt servitut ska upphävas. När lantmätaren lägger tid på att utreda ett onyttigt servitut kan tiden skrivas upp på ”anslagspotten” så att pengar dras därifrån. Det gäller att ha en balans mellan att skriva upp tid där och tid på ärendet. Det vore inte bra om anslagspengarna skulle nyttjas till fel ändamål. På det här sättet skulle ändå fastighetsägare inte behöva betala extra för ett upphävande vilket är fördelaktigt.

De första tre förrättningsakterna (2184-11/60; 0484-11/117; 0481-06/5) som granskades i arbetet är exempel på fall där servitut inte har upphävts när gemensamhetsanläggningar bildats. I dessa akter står det inget om att frågan tagits upp med sakägare angående upphävande av servituten som blivit onyttiga. Det vore bra att skriva i protokoll om fastighetsägare har informerats om frågan trots att upphävande därefter inte har skett. Därtill kan det antecknas varför servituten inte upphävdes. Detta skulle sannolikt underlätta arbetet för lantmätare när nya åtgärder görs med samma fastigheter. I akten 2180K-25319 upphävdes två servitut men det finns varken en ansökan, överenskommelse eller ett yrkande som ligger till grund för upphävandet. Det är viktigt att vara tydlig med hur ett servitut har upphävts och att det inte heller är fel om lagrum anges i protokoll som stöd för upphävandet.

I protokollet till akten 0481-12/9 står det att lantmätare inte kan ta eget initiativ till att upphäva servitut som blir onyttiga när gemensamhetsanläggningar bildas och att det därför krävs ett yrkande från fastighetsägare. Ett förslag från Bergström var att lantmätare ska ges större möjlighet till att själva upphäva onyttiga servitut eftersom det vid flera situationer kan vara svårt att få in ett yrkande från tjänande fastighet. Gidlund tycker precis som Bergström att initiativrätten borde utökas. Gidlund anser även att det vore en fördel om officialinitiativ kunde tas för att upphäva onyttiga servitut vid anläggningsförrättningar. Jag tycker att det är ett bra förslag, speciellt för de situationer där det är enkelt att avgöra om servitut blir onyttiga. Om en anläggning för väg bildas på samma sträcka där det sedan tidigare finns ett vägservitut tycker jag att lantmätare ska kunna ta officialinitiativ för att upphäva servitutet som uppenbart blir onyttigt. För ett upphävande är det då viktigt att ändamål och omfattning på både anläggning och servitut är samma. Ett förslag här skulle kunna vara en ny paragraf i anläggningslagen som ger lantmätare rätt att ta eget initiativ för att upphäva servitut som blir uppenbart onödiga vid bildandet av gemensamhetsanläggningar. Det

borde inte medföra att någon fastighetsägare blir missnöjd eftersom anläggningen ska tillgodose samma rätt som servitutet gjorde.

Gidlund säger att initiativet sedan behöver följas upp med anvisningar. Eriksson nämner att anvisningarna från Lantmäteriet inte lyfter fokus mot onyttiga servitut. Det vore en fördel om det står i direktiven att onyttiga servitut bör hanteras i största möjliga mån.

Några av dessa förslag till förändringar skulle även kunna tillämpas för onyttiga avtalsservitut och onyttiga samfälligheter.

5.2 Diskussion av metodval

I litteraturstudien samlades information in från bland annat tidigare forskning, lagar och propositioner. Om denna studie utförs igen skulle den sannolikt ge samma resultat. Dock skulle studien kunna bli annorlunda om den görs längre fram i tiden när onyttiga servitut kanske har blivit ett mer aktuellt ämne. Då kan litteratur ha uppdaterats, ny forskning ha tillkommit och eventuella anvisningar och lagar förändrats.

Om metoden där förrättningsakter granskades skulle utföras igen kan det vara svårt att söka fram exakt samma akter som finns i resultatdelen i detta arbete. Det beror på vilka län som väljs vid sökningen och vilka akter som öppnas för en djupare granskning. Vid granskningen undersöktes så att akterna på något sätt behandlade onyttiga servitut. Vid fler sökningar skulle därför nya intressanta fall kunna hittas. Dessutom görs löpande nya förrättningar. Vid sökning av förrättningsakterna var det svårt att hitta fall där servitut inte hade upphävts vid en anläggningsförrättning. Eftersom en djupare analys behövde göras av både akter och information från fastighetsregistret blev processen tidskrävande.

De personer som intervjuades blev slumpmässigt utvalda i och med att lantmäterikontor kontaktades och att de i sin tur valde vem som skulle ställa upp för intervju. Därför är det inte säkert att samma personer intervjuas om metoden skulle upprepas. Om samma kontor skulle kontaktas inom de närmsta åren är ändå sannolikheten ganska stor att samma personer väljs ut för intervju. Onyttiga servitut kan behandlas olika beroende på kontor och därför skulle förmodligen inte resultatet ha blivit samma för vissa av frågorna om några andra lantmätare istället hade intervjuats. För vissa frågor bedöms ändå samma svar kunna erhållas. Vid frågan om vad anledningen kan vara till att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs vid

anläggningsförrättningar svarade de intervjuade lite olika. I grund och botten var de ändå överens om att det är tid och kostnad som är avgörande för att ett onyttigt servitut inte alltid upphävs. Jag tror även att andra lantmätare ser tid och kostnad som ett problem när onyttiga servitut ska upphävas.

Naturligtvis hade fler intervjuer och förrättningsakter bidragit till en djupare kunskap i hur lantmätare hanterar onyttiga servitut. Resultatet från fallstudierna kan därför inte ge en representativ bild för hur alla lantmätare i Sverige behandlar onyttiga servitut. Fallstudierna ger snarare en inblick i hur lantmätare hanterar servitut när de blir onyttiga vid anläggningsförrättningar.

Om någon person med andra förkunskaper hade utfört detta arbete skulle resultatet kunnat få en annan vinkling. Framförallt om någon förrättningslantmätare som arbetat inom området under en längre tid är den som utför arbetet. Detta eftersom lantmätaren då skulle ha mer kunskap inom både verksamhet och ämne. Dock kan det vara bra om någon utifrån studerar varför onyttiga servitut inte alltid upphävs och därefter kommer med synpunkter och förslag.

Av den anledningen att det bildas relativt många gemensamhetsanläggningar idag och att många servitut då kan komma att bli onyttiga är det intressant att studera sådana fall. Förrättningsakter där servitut blivit onyttiga vid exempelvis fastighetsreglering eller där ett äldre servitut har ersatts med ett nytt skulle ha kunnat studeras. Jag anser dock att en stor del av onyttiga servitut skulle kunna minska om dessa fångas upp och upphävs vid bildandet av gemensamhetsanläggningar.

En alternativ metod till arbetet skulle kunna vara att skicka ut enkäter till förrättningslantmätare på olika kontor i Sverige. Enkäterna hade med fördel kunnat ge en bild av hur lantmätare över hela Sverige hanterar onyttiga servitut när de påträffas vid anläggningsförrättningar. Urvalet hade blivit större men det hade funnits en osäkerhet i hur många lantmätare som skulle ha svarat på enkäten. Dessutom kan det vara svårt att via en enkät få svar från lantmätare om varför servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs när gemensamhetsanläggningar bildas eftersom alla inte handlägger sådana förrättningar.

Sammantaget anser jag att de tre metoderna som använts tillsammans ger en bra uppfattning om onyttiga servitut och hur de hanteras vid anläggningsförrättningar.

6 Slutsats

Följande kapitel presenterar arbetets slutsatser utifrån forskningsfrågorna samt förslag till fortsatt forskning som har uppkommit under arbetets gång.

6.1 Slutsatser av forskningsfrågorna

Syftet med arbetet var att öka kunskapen om onyttiga officialservitut samt att bidra till att på sikt minska förekomsten av belastande officialservitut. Arbetet har tagit upp och diskuterat följande tre forskningsfrågor:

- 1) Hur blir officialservitut onyttiga och hur upphävs de?
- 2) Vilka faktorer är det som påverkar att onyttiga officialservitut inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas?
- 3) Vilka förändringar kan göras för att minska antalet onyttiga officialservitut?

Forskningsfråga ett besvarades med hjälp av information från litteratur och intervjustudien medan forskningsfråga två och tre besvarades genom granskning av förrättningsakter samt av intervjustudien.

Hur blir officialservitut onyttiga och hur upphävs de?

- Ett servitut blir onyttigt när det inte längre behövs eller används av en fastighet.
- Onyttiga servitut kan upphävas genom en förenklad handläggning enligt FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket. När ett onyttigt servitut upphävs sker detta genom fastighetsreglering.
- En ansökan, överenskommelse eller ett yrkande behövs för att kunna upphäva onyttiga servitut. Lantmätare kan inte ta officialinitiativ för att upphäva onyttiga servitut vid en anläggningsförrättning. Däremot kan officialinitiativ tas i samband med en fastighetsreglering.

Vilka faktorer är det som påverkar att onyttiga officialservitut inte alltid upphävs när en gemensamhetsanläggning bildas?

- Tid och kostnad har enligt studien störst påverkan på varför onyttiga servitut inte alltid upphävs vid en anläggningsförrättning.
- Fler faktorer som kan påverka att onyttiga servitut inte upphävs är om fler fastighetsägare måste tas in i förrättningar, om det gäller större anläggningsförrättningar, om det gäller

äldre servitut som är otydliga eller om ett servitut fortfarande behövs fram till en anläggning.

- Om vägsträckningen för en gemensamhetsanläggning blir samma som ett servituts så kanske inte alltid servitutet upphävs.
- Att fokus i en anläggningsförrättning kanske inte ligger på att upphäva onyttiga servitut och att lantmätare inte alltid rekommenderar fastighetsägare att upphäva dessa när de påträffas kan också påverka att upphävande inte alltid sker.
- Att lantmätare inte alltid är helt säkra på att ett servitut faktiskt är onyttigt kan påverka om det upphävs eller ej.

Vilka förändringar kan göras för att minska antalet onyttiga officialservitut?

- En specialistgrupp skulle kunna jobba med att upphäva onyttiga servitut. Gruppen skulle då behöva anslagspengar och ett bra lagstöd.
- En ”pott” av anslagspengar skulle kunna skapas som lantmätare kan nyttja vid upphävande av onyttiga servitut.
- En ny paragraf i anläggningslagen skulle kunna införas som ger lantmätare rätt att ta eget initiativ till att upphäva servitut som blir uppenbart onödiga vid bildandet av en gemensamhetsanläggning.
- Anvisningarna för förrättningslantmätare skulle kunna belysa onyttiga servitut och att sakägare bör informeras om att sådana rättigheter kan upphävas.
- Lantmätare bör anteckna i protokollet om förfrågan angående upphävande av onyttiga servitut tagits upp med fastighetsägare. Detta skulle underlätta för lantmätare vid senare åtgärder.

Övriga slutsatser:

- Förrättningar kan bli mer komplicerade om onyttiga servitut hanteras när de påträffas. För att undvika extra arbete i framtiden kan det ändå vara bra att upphäva onyttiga servitut i samband med att de först upptäcks.

6.2 Förslag till fortsatta studier

En fortsatt studie om onyttiga servitut där bland annat enkäter skickas ut till alla lantmäterikontor i Sverige vore tänkvärt för att kunna få en representativ bild av hur det ser ut i hela landet. I sådana fall kunde inriktningen vara mer allmän mot onyttiga servitut. Detta för att kunna få fram resultat som visar om det är vanligt eller inte att onyttiga servitut hanteras när de upptäcks samt

för att se i vilken utsträckning den förenklade handläggningen enligt FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket används.

Eftersom forskningen inom ämnet onyttiga servitut enligt svensk lagstiftning är begränsad skulle det vara intressant att analysera hur andra länder hanterar onyttiga servitut. Detta för att undersöka om de också har många servitut som belastar register i onödan och för att analysera vilka möjligheter som finns för att upphäva onödiga servitut i dessa länder. Den information och de erfarenheter som skulle fås av en sådan studie kan ge intressanta uppslag till förbättringar av det svenska systemet.

Referenser

Bonde, F., Dahlsjö, A. & Julstad, B. (2007). *Fastighetsbildningslagen: En kommentar*.

Stockholm: Norstedts juridik.

Boote, D. N. & Beile, P. (2005). Scholars before researchers: On the centrality of the dissertation literature review in research preparation. *Educational Researcher*, 34(6), 3-15. Hämtad från databasen Discovery i fulltext.

Ekbäck, P. (2009). Private, common, and open access property rights in land: An investigation of economic principles and legislation. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 6(2), 57-74. Från <http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/2711/2485>

Ekbäck, P. (2011). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter* (2. uppl.). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, arkitektur och samhällsbyggnad.

Ekbäck, P. & Kalbro, T. (2009). The coase theorem and public decision-making: Exemplified with the Swedish joint facilities act. I E. Hepperle & H. Lenk (Red.), *Land Development Strategies: Patterns, Risk and Responsibilities* (s. 85-94). Zurich: Hochschulverlag, ETH Zurich. doi: 10.3218/3228-4

Eriksson, L.T. & Wiedersheim-Paul, F. (2011). *Att utreda forska och rapportera* (9. uppl.). Malmö: Liber.

Ferlan, M., Šumrada, R. & Mattsson, H. (2008). Modelling property transactions. I J. Zevenbergen, A. Frank & E. Stubkjaer (Red.), *Real Property Transactions: Procedures, Transaction Costs and Models* (s. 27-58). Amsterdam: IOS Press.

Hillert, S. (1991). *Servitut* (3., omarb. uppl.). Uppsala: Iustus Förlag.

Julstad, B. (1994). *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning: Är gällande rätt användbar?* Doktorsavhandling, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för Fastigheter och Byggnad.

Julstad, B. (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning* (4. uppl.). Stockholm: Norstedts juridik.

Kalbro, T. (2005). Economics of property formation: Adjustment of property boundaries with examples from Swedish legislation. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 2(1), 82-95. Från <http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/1678/1525>

Lantmäteriet (2012). *Årsredovisning 2011*. Gävle: Lantmäteriet. Från http://www.lantmateriet.se/Global/Om%20Lantm%C3%A4teriet/Om%20oss/Dokument/2012/Lantmateriet_arsredovisning_2011%5B1%5D.pdf

Lantmäteriet (2013). *Fastighetsregistret: Helårsstatistik år 2012*. Informationsförsörjning Geodatalager. Gävle: Lantmäteriet. Från http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Fastighetsinformation/FR-Allm_delen/Statistik/2012/Nyhetsbrev_2013_1_Helarsstatistik_2012.pdf

Nilsson, L. I. & Sjödin, E. (2003). *Servitut: En handbok* (2. uppl.). Stockholm: Norstedts juridik.

Paasch, J. M. (2005). Legal cadastral domain model: An object-oriented approach. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 2(1), 117-136. Från <http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/1679/1526>

Prop. 1988/89:77. *Om ändringar i fastighetsbildningslagen (1970:988) m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet.

Prop. 2003/04:115. *Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet.

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

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

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

SFS 1973:1149. *Anläggningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1973:1150. *Lag om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Skrivelse 2005/06:49. *Regeringens redogörelse för regelförbättringsarbetet*. Harpsund: Näringsdepartementet.

SOU 2003:111. *Lantmäteriet: Nya vägar för ökad samhällsnytta*. Stockholm: Socialdepartementet.

Trost, J. (2010). *Kvalitativa intervjuer* (4. uppl.). Lund: Studentlitteratur

Trost, J. (2012). *Enkätboken* (4. uppl.). Lund: Studentlitteratur

Vaskovich, M. (2012). *Real property processes: An explorative study of property institutions in belarus*. Doktorsavhandling, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för Fastigheter och Byggnad. Från http://www.kth.se/polopoly_fs/1.319983!/Menu/general/column-content/attachment/PhD%20thesis%20final%20Vaskovich-3%20Nr%2015.pdf

Vesterlin, T. (2012). *Upphävande av obehövlig ledningsrätt* (LM-rapport 2011:4). Gävle: Lantmäteriet. Från http://www.regelradet.se/wp-content/files_mf/13363759042012_65.pdf

Victorin, A. & Hager, R. (2008). *Allmän fastighetsrätt* (5. uppl.). Uppsala: Iustus Förlag.

Förrättningsakter

Akt: 0481-06/5

Akt: 0481-12/9

Akt: 0484-11/117

Akt: 04-JÄD-363

Akt: 04-NIK-661

Akt: 04-NIK-662

Akt: 04-NIK-681

Akt: 04-NIK-682

Akt: 04-NIK-683

Akt: 0582-05/27

Akt: 0582-11/45

Akt: 2180K-25319

Akt: 2184-03/99

Akt: 2184-11/60

Akt: 21-83:308

Akt: 21-97:861

Akt: 21-ROG-471

Akt: 21-ROG-526

Akt: 2321-07/9

Akt: 2321-12/43

Akt: 23-UND-1347

Intervjuer

Bergström, O. Förrättningslantmätare i Uppsala. 2013-04-29. (Bilaga 3)

Eriksson, C. Förrättningslantmätare i Eskilstuna. 2013-05-14. (Bilaga 5)

Gidlund, K-M. Förrättningslantmätare i Gävle. 2013-05-07. (Bilaga 4)

Bilaga 1 – Förfrågan om intervju

Hej!

Jag heter Therese Bergvall och studerar sista året på Lantmätarprogrammet vid Högskolan i Gävle. Jag arbetar nu med ett examensarbete som handlar om upphävande av onyttiga servitut och skulle gärna be er att läsa nedanstående text.

Syftet med examensarbetet är att analysera varför servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs och vad som kan förändras för att få färre onyttiga servitut i fastighetsregistret. Jag har tänkt inrikta mig mot officialservitut som blir onyttiga vid bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Min fråga är därför om någon på ert lantmäterikontor skulle vara intresserad av att via en intervju hjälpa mig med värdefull information om hur ni behandlar onyttiga servitut generellt samt vid bildandet av gemensamhetsanläggning. Jag är alltså intresserad av att intervjua en förrättningslantmätare som handlägger anläggningsförrättningar och som gärna har stött på onyttiga servitut i förrättningar.

Om ni är intresserad eller har någon fråga går det bra att mejla mig på t1m10tbl@student.hig.se, eller ringa mig på nummer 070-110 26 91.

Vänliga hälsningar

Therese Bergvall

Bilaga 2 – Intervjuguide

Namn:

Datum:

Arbetsort och yrke:

Hur många år har du arbetat som förrättningslantmätare?

Onyttiga servitut

1. När anser du att ett servitut är eller blir onyttigt?
2. Tycker du att det är ett problem med onyttiga officialservitut, på vilket sätt?
3. Hur ofta stöter du på ett onyttigt servitut vid förrättningar?
4. Vid en avstyckning upptäcker du ett onyttigt servitut som belastar styckningsfastigheten, vad gör du?

Upphävande

5. I FBL kap. 7, 5 §, andra stycket beskrivs att servitut kan upphävas om det inte har utövats under avsevärd tid, vad bedömer du som avsevärd tid?
6. Enligt FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket kan servitut upphävas genom förenklad handläggning, vill du förklara hur det går till?
7. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut som ska upphävas kommer att minska den härskande fastighetens värde?
8. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut någon gång i framtiden kan göras gällande?
9. Tror du att det har blivit lättare att upphäva onyttiga servitut sedan nya bestämmelser (FBL kap. 7, 5 § samt kap. 4, 18 § och 33a §) i fastighetsbildningslagen trädde i kraft år 2004?
10. Hur går du tillväga för att lösa ersättningsfrågor när ett onyttigt servitut upphävs?

Officialinitiativ

11. Kan förrättningslantmätare ta officialinitiativ för att upphäva ett onyttigt servitut?
12. I vilka situationer använder du dig av FBL kap. 7, 10 §?
13. Kan ett äldre servitut upphävas utan en ansökan om det kolliderar med ett nytt servitut som bildas och att de inte kan utövas jämsides?

14. Om ett onyttigt servitut påträffas brukar du rekommendera berörda fastighetsägare/
rättighetshavare att upphäva det?

Servitut som blir onyttiga vid bildande av gemensamhetsanläggningar

15. Hur går du tillväga när en gemensamhetsanläggning bildas och du ser att flera servitut kommer att bli onyttiga om de inte upphävs?
16. Vad kan anledningen vara till att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs vid anläggningsförrättningar?
17. Kan det vara så att lantmätare i vissa fall inte tar upp frågan om upphävande eftersom det finns en risk att rättighetshavare är oense om att ett servitut ska upphävas?
18. Anser du att det är större chans att servitut blir onyttiga och inte upphävs vid en större anläggningsförrättning än vid en mindre?

Förändringar för att minska onyttiga servitut

19. Anser du att någon förändring skulle behövas för att minska antalet onyttiga officialservitut?
20. Har du något förslag på förändring som skulle kunna göras?
21. Upplever du någon brist i lagstiftningen om hur förrättningslantmätare ska hantera onyttiga servitut?
22. Känner du att de riktlinjer ni har på Lantmäteriet är tillräckligt tydliga angående hanteringen av onyttiga servitut?

Bilaga 3 – Intervju 1

Namn: Oskar Bergström

Datum: 2013-04-29

Arbetsort och yrke: Lantmäteriet i Uppsala, förrättningslantmätare

Hur många år har du arbetat som förrättningslantmätare? 13 år

Onyttiga servitut

1. När anser du att ett servitut är eller blir onyttigt?

Om servitutet inte längre används och inte kan tänkas användas på lång tid.

2. Tycker du att det är ett problem med onyttiga officialservitut, på vilket sätt?

Jo, de skräpar ner och blir en onödig belastning på den belastande fastigheten. Om ett servitut är övergivet så använder den härskande fastigheten rättigheten i praktiken men det är däremot inte helt juridiskt rätt. Det är inte bra med en juridisk belastning men i praktiken kanske det inte är något problem. Belastande fastighet kan dock inte nyttja sin mark hur som helst.

Therese: Du upplever inget problem med onyttiga servitut vid förrättningar?

Oskar: Nej inte direkt. Om jag stöter på ett sådant servitut så försöker jag upphäva det men då måste ytterligare en part blandas in i förrättningen och förrättningskostnaderna blir högre.

3. Hur ofta stöter du på ett onyttigt servitut vid förrättningar?

Det är rätt ofta, görs fastighetsutredningar vilket vi ska göra så upptäcks onyttiga servitut. Officialservitut bildade före år 1972 finns inte i fastighetsregistret utan de syns bara i gamla förrättningsakter och det är väldigt vanligt att sådana påträffas vid förrättningar. Det är heller inte helt ovanligt att det är de servitut före år 1972 som inte används eftersom fastighetsägare inte alltid har koll på dessa och istället har de kommit på en annan lösning.

4. Vid en avstyckning upptäcker du ett onyttigt servitut som belastar styckningsfastigheten, vad gör du?

Då tar jag upp frågan om upphävande. Oftast går det att bilda en ny fastighet även om det inte tas hänsyn till servitutet men om rättigheten ligger mitt på styckningslotten där det ska byggas kan det bli problem och därför är det viktigt att ta upp frågan. Förmodligen borde den som har ansökt om avstyckningen vilja bli av med servitutet om man förklarar läget och då försöker vi få ett yrkande på att servitutet ska upphävas eller att en

överenskommelse skrivs med härskande fastighet. Om ett onyttigt servitut ligger i kanten av fastigheten kanske inte fastighetsägaren är intresserad av att upphäva rättigheten eftersom det kostar mer och dessutom kanske härskande fastighet vill ha ersättning.

Upphävande

5. I FBL kap. 7, 5 §, andra stycket beskrivs att servitut kan upphävas om det inte har utövats under avsevärd tid, vad bedömer du som avsevärd tid?

Det är ganska lätt att bedöma avsevärd tid. Det syns på marken om det är helt ändrade förhållanden som till exempel när man tar vatten på ett annat sätt än tidigare och då är det helt uppenbart att ett servitut inte används längre. För att kunna avgöra om ett servitut inte har utövats under avsevärd tid måste hjälp erhållas från fastighetsägare. Jag har aldrig tillämpat den här bestämmelsen på vanliga FBL-servitut men i samband med anläggningsförrättningar är det lite mer vanligt att tillämpa denna. För FBL-servitut har jag inte behövt gå fram så hårt och ta officialinitiativ för att upphäva servitut utan jag försöker påverka fastighetsägarna genom att ta upp frågan för dem. Det löser sig oftast med en överenskommelse och då behöver inte FBL kap. 7, 5 § tillämpas.

6. Enligt FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket kan servitut upphävas genom förenklad handläggning, vill du förklara hur det går till?

Jag har aldrig upphävt servitut på detta sätt och är därmed inte helt säker på hur det går till. Det verkar som att man bara behöver skicka en underrättelse, det är ungefär som för att ta bort samfälligheter, och jag tycker att det framstår som ett smidigt sätt.

7. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut som ska upphävas kommer att minska den härskande fastighetens värde?

Ja, det är en knepig fråga att avgöra och därför vill man ha till en överenskommelse.

Therese: Kan det vara en anledning till att frågan om upphävande inte tas upp?

Oskar: Ja det tycker jag. Om härskande fastighet är med på att ta bort ett servitut är det inga problem men oftast är det tvärtom. Det blir då en risk för tjänande fastighetsägare eftersom ett ersättningsbeslut alltid måste tas och de kan få betala både ersättning och förrättningskostnad. Förrättningskostnaderna kan skena iväg i och med att vi måste sätta oss in mer och göra värderingar i förrättningen.

8. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut någon gång i framtiden kan göras gällande?

Ja, en fastighetsägare kan säga att en brunn kommer att användas i framtiden och med en sådan inställning är det förstås lite svårt att avgöra om servitutet kan upphävas eller inte.

Jag har inte ställts inför det faktumet men det måste göras en prövning som kan vara lite lurig.

9. Tror du att det har blivit lättare att upphäva onyttiga servitut sedan nya bestämmelser (FBL kap. 7, 5 § samt kap. 4, 18 § och 33a §) i fastighetsbildningslagen trädde i kraft år 2004?

[Läser paragraferna] Jag tycker att ändringen i kap. 7, 5 § är bra därför att det kändes lite svagt skrivet innan. Det ska dock vara väldigt uppenbart att servitutet är onyttigt.

Kap. 4, 18 § och 33a § är bra regler eftersom förrättningsprocessen skulle bli onödigt krånglig om alla skulle behöva delges och kallas.

10. Hur går du tillväga för att lösa ersättningsfrågor när ett onyttigt servitut upphävs?

Det är en värdering och den gör oftast inte jag själv om det är lite knepigare utan det får någon med speciell värderingskompetens göra. För att lösa ersättningsfrågor jobbar man alltid för att fastighetsägare ska komma överens men gör de inte de får man göra någon slags värdering.

Therese: Om de är överens, utgår det någon ersättning till härskande fastighet?

Oskar: Nej det brukar det inte göra och jag har inte varit med om det. Oftast vet inte den härskande fastigheten om att de hade ett servitut som användes för länge sedan.

Officialinitiativ

11. Kan förrättningslantmätare ta officialinitiativ för att upphäva ett onyttigt servitut?

Det tycker jag väl men jag blir osäker.

Therese: Kan ni ta eget initiativ för att upphäva utan ansökan, yrkande eller överenskommelse?

Oskar: Jag skulle inte agera på egenhand utan ansökan, yrkande eller överenskommelse men oftast är det en person som vill upphäva ett servitut och då har man ett yrkande där.

Det skulle vara genom FBL kap. 7, 10 § som vi kan upphäva på eget initiativ i sådana fall.

12. I vilka situationer använder du dig av FBL kap. 7, 10 §?

Det står att det gäller vid en fastighetsregleringsåtgärd och det är frågan om det går att upphäva ett servitut på eget initiativ vid avstyckning eller anläggningsförrättning.

13. Kan ett äldre servitut upphävas utan en ansökan om det kolliderar med ett nytt servitut som bildas och att de inte kan utövas jämsides?

Ja det måste man få göra. I samband med anläggningsförrättning är det oftast vägservitut som finns sedan tidigare och de kan utövas parallellt med en gemensamhetsanläggning som bildas. Det finns inget krav på att ta bort ett sådant servitut.

14. Om ett onyttigt servitut påträffas brukar du rekommendera berörda fastighetsägare/ rättighetshavare att upphäva det?

Ja det gör jag.

Therese: Tror du att de flesta lantmätare går till väga så?

Oskar: Ja i alla fall vid mindre åtgärder men det förutsätter att det är just den marken vi jobbar med i förrättningen. Vid mindre åtgärder som avstyckning där det gäller bostadsfastigheter och rätt små ytor tror jag att de flesta arbetar på det sättet. I större förrättningar där det påträffas till exempel fyra officialrättigheter kanske man inte tar tag i frågan eftersom det kan bli en ny part inblandad och den som har sökt förrättningen är kanske inte så intresserad av att upphäva därför att det komplicerar förrättningen. I samband med större regleringar som jordbruksregleringar är det rätt ofta som gamla servitut påträffas men då blir det oftast bara ”verkan på” servitut. Det görs ingen bedömning om servituten fortfarande används eller inte utan de redovisas som en belastning på fastigheten.

Servitut som blir onyttiga vid bildande av gemensamhetsanläggningar

15. Hur går du tillväga när en gemensamhetsanläggning bildas och du ser att flera servitut kommer att bli onyttiga om de inte upphävs?

Jag jobbar en hel del med anläggningsförrättningar och den vanligaste åtgärden är omprövning där det redan finns en gemensamhetsanläggning och i det fallet blir det oftast inte aktuellt att hantera onyttiga servitut. [Berättar om tre exempel]

1) Jag bildade en gemensamhetsanläggning där det fanns flera gamla officialrättigheter som inte syntes i fastighetsregistret. Vid ett sammanträde tog jag upp frågan om upphävande av dessa servitut och de var överens och yrkade på att de kunde tas bort.

2) Jag har bildat en gemensamhetsanläggning på befintlig väg och tidigare fick flertalet fastigheter servitut på denna väg vid en stor avstyckning. I den situationen tar jag inte bort något servitut alls eftersom servituten finns på samma väg som gemensamhetsanläggningen bildas på och för att förrättningen redan är oerhört krånglig med mycket konflikter. Att ta upp en till sak i förrättningen tyckte jag var onödigt.

När det gäller gamla servitut som blir onyttiga är det inte helt lätt att avgöra vad de är för servitut och om de i själva verket är ett servitut eller inte. Att röja bort servitut som är oklara tar onödig tid. När standardfrasen ”servitut med samma rätt som stamfastigheten” används tyder det på att förrättningslantmätaren har varit osäker på om stamfastigheten verkligen hade något servitut.

3) När det gäller omprövning av en gemensamhetsanläggning där vägsträckningen ändras är jag tvungen att ta upp frågan om onyttiga servitut eftersom det är tokigt att ha kvar servitut på den gamla sträckningen när vägen ska gå någon annanstans. Självklart ska inte servitut ligga kvar och belasta en fastighet där det inte ska vara vägmark framöver. Det gäller att upphäva servituten i samband med anläggningsåtgärden för då kan man säga att det inte blir någon ersättning eftersom de får rätt att köra på ett annat ställe. I det här fallet försöker jag få fastighetsägarna att yrka på att upphäva rättigheterna.

Vid anläggningsförrättning kan det vara ogörligt att få en överenskommelse eftersom många fastighetsägare är inblandade och då räcker det med ett yrkande från tjänande fastighet.

16. Vad kan anledningen vara till att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs vid anläggningsförrättningar?

Att det är fokus på annat vid förrättningar och att det kanske inte spelar så stor roll om servitut inte tas bort när gemensamhetsanläggningar bildas på samma väg där det redan finns servitut. Det kan också vara vid en stor anläggningsförrättning där det blir lite väl tungt att upphäva flera servitut och sedan kanske det är svårt att avgöra vad servituten egentligen gäller och vart de går. Äldre officialservitut tycker jag oftast är luddiga.

Anläggningsförrättningar är ganska kostsamma som de är idag så man vill helst lägga ner så lite tid som möjligt och då kanske man tycker att det är strunt samma om det ligger kvar några servitut. Men jag tycker det är skillnad om man ändrar sträckningen på vägen.

17. Kan det vara så att lantmätare i vissa fall inte tar upp frågan om upphävande eftersom det finns en risk att rättighetshavare är oense om att ett servitut ska upphävas?

Ja, men det måste ändå in en ansökan. För FBL-servitut tycker jag att man ska ta upp frågan men sen är det upp till fastighetsägarna hur de väljer att agera.

Therese: Hur brukar responsen vara från fastighetsägarna:

Oskar: Får de klart för sig att det finns ett gammalt servitut som är onyttigt så brukar det gå att få dem att vilja upphäva det. De gånger ett servitut inte upphävs efter påpekande beror på en ovilja från tjänande fastighet som inte vill dra på sig mer kostnader eller blanda in någon ny part. Det kan också bero på hur stor belastning servitutet har på fastigheten.

18. Anser du att det är större chans att servitut blir onyttiga och inte upphävs vid en större anläggningsförrättning än vid en mindre?

Jo men visst är det så. Är det större förrättningar kan det bli mycket extra arbete om onyttiga servitut skulle upphävas. Se fråga 14, 15 och 16.

Förändringar för att minska onyttiga servitut

19. Anser du att någon förändring skulle behövas för att minska antalet onyttiga officialservitut?

[Paus] Jag är lite tveksam, men när det gäller avtalsservitut känner man att det är mycket mer nedskräpat. Oftast är det inte några jättestora problem med officialservitut tycker jag.

20. Har du något förslag på förändring som skulle kunna göras?

Kanske att vi kan ges större möjlighet att själva ta bort servituten. Det skulle vara en förbättring om det tydliggjordes i vilka situationer det går att ta officialinitiativ för att upphäva onyttiga servitut. Men det är ändå upp till fastighetsägarna och om de inte tycker att rättigheten är något problem så kanske det inte är så. Att det är bra att ta bort onyttiga servitut är underförstått men jag tror inte att det står någonstans. Dock ska vi upplysa fastighetsägare eftersom vi har undersökningsplikt. Självklart vore det bra om servitut som inte är nödvändiga togs bort men man måste jämföra kostnader med nyttan.

21. Upplever du någon brist i lagstiftningen om hur förrättningslantmätare ska hantera onyttiga servitut?

Ja, det är inte så jättetydligt skrivet i FBL kap. 7, 10 §. Initiativet borde förtydligas eller det är rätt tydligt men det borde utökas. Vid flera situationer kan jag tänka mig att det är svårt att få in ett yrkande från tjänande fastighet. Till exempel från exploatörer som senare ska dra sig ur och kanske inte bryr sig om onyttiga servitut eller om en fastighet är samägd kanske det inte är så lätt att få in ett yrkande. I många fall skulle det vara bättre om man kunde ta ett officialinitiativ eller att det vore tydligt att man kunde ta ett officialinitiativ.

22. Känner du att de riktlinjer ni har på Lantmäteriet är tillräckligt tydliga angående hanteringen av onyttiga servitut?

Vi får titta på hur de ser ut. Jag kan inte alla anvisningar utan de studeras när jag väl ställs inför en sådan situation men oftast är de väldigt bra. I FBL kap. 7, 10 § står det att man ska vara lite restriktiv. Som sagt tycker jag att det är mycket upp till fastighetsägare att bedöma om ett FBL-servitut ska tas bort eller inte. Anvisningen i 10 § var föredömligt kort och inga rättsfall heller men den tillämpas säkert inte så ofta eftersom det vanligaste är att vi får en ansökan eller överenskommelse.

Bilaga 4 – Intervju 2

Namn: Karl-Martin Gidlund

Datum: 2013-05-07

Arbetsort och yrke: Lantmäteriet i Gävle, förrättningslantmätare

Hur många år har du arbetat som förrättningslantmätare? 35 år

Onyttiga servitut

1. När anser du att ett servitut är eller blir onyttigt?

När det inte längre behövs. Ett servitut kan till exempel ersättas av en gemensamhetsanläggning och då kan ett vägservitut bli onyttigt. Det kan också vara så att ett servitut för vatten blir onyttigt när det ersätts med kommunalt vatten.

2. Tycker du att det är ett problem med onyttiga officialservitut, på vilket sätt?

Jag har inte upplevt det som något problem vid förrättningar men det är klart att jag tycker det vore bra om servitut som inte behövs kan plockas bort ur fastighetsregistret. Det underlättar för fastighetsbildningen om man får bort onyttiga rättigheter som inte behövs. Jag har största delen av min tid i Lantmäteriet jobbat med specialförrättningar (ledningsrätter, anläggningsförrättningar och förrättningar efter järnväg). Vid normalförrättningar ska man hantera alla rättigheter men jag tycker inte att jag har samma situation med de förrättningar jag jobbar med. Jag har inte den problematiken att jag behöver bereda och hantera alla rättigheter som finns.

3. Hur ofta stöter du på ett onyttigt servitut vid förrättningar?

Jag stöter på dem, både vid anläggningsförrättningar och vid ledningsrättsförrättningar men det finns inget krav på att vi måste hantera onyttiga servitut.

4. Vid en avstyckning upptäcker du ett onyttigt servitut som belastar styckningsfastigheten, vad gör du?

Jag försöker få in ett yrkande från fastighetsägaren att upphäva det onyttiga servitutet.

Upphävande

5. I FBL kap. 7, 5 §, andra stycket beskrivs att servitut kan upphävas om det inte har utövats under avsevärd tid, vad bedömer du som avsevärd tid?

Jag har aldrig behövt funderat på den tiden faktiskt så jag har ingen personlig erfarenhet av att göra den bedömningen. Jag kan kanske ha en uppfattning ändå och jag skulle kanske bedöma det till 15-20 år.

Therese: Har du någon gång tillämpat FBL kap. 7, 5 §?

Karl-Martin: Jo det har jag gjort. Relativt nyligt har jag upphävt ett servitut i samband med en klyvning.

6. Enligt FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket kan servitut upphävas genom förenklad handläggning, vill du förklara hur det går till?

[Läser paragrafen] Ett övergivet servitut ska kunna upphävas utan att ägaren av den härskande fatigheten ges tillfälle att yttra sig i förrättningen eller underrättas om beslutet. Ägaren av den härskande fastigheten ska dock alltid underrättas om ansökan i ärendet. Jag har inte tillämpat denna.

Therese: Det kanske inte är så vanligt att tillämpa denna?

Karl-Martin: Det är inte någon vanlig situation hos oss. Jag känner inte till att någon kollega har tillämpat denna heller.

7. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut som ska upphävas kommer att minska den härskande fastighetens värde?

Har servitutet aldrig använts och om frågan har lösts på annat sätt så kan det inte påverka fastighetens värde. Man kan inte ha servitut på lager, det är inte tänkt att det ska fungera så. Servitutet ska ju ha någon sorts aktualitet.

8. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut någon gång i framtiden kan göras gällande?

Om servitutet inte har utövats under avsevärd tid bör det kunna upphävas. Om det skulle behövas ett servitut senare går det ju att bilda ett då istället.

9. Tror du att det har blivit lättare att upphäva onyttiga servitut sedan nya bestämmelser (FBL kap. 7, 5 § samt kap. 4, 18 § och 33a §) i fastighetsbildningslagen trädde i kraft år 2004?

De här paragraferna har inte någon stor tillämpning som jag bedömer det. Jag har ingen egen erfarenhet av de här paragraferna.

10. Hur går du tillväga för att lösa ersättningsfrågor när ett onyttigt servitut upphävs?

Normalt så utgår ingen ersättning.

Officialinitiativ

11. Kan förrättningslantmätare ta officialinitiativ för att upphäva ett onyttigt servitut?

Jag tittade lite på den här paragrafen, FBL kap. 7, 10 §, och det verkar vara vid fastighetsreglering som vi kan ta officialinitiativ och inte vid till exempel anläggningsförrättningar. Den är begränsad till fastighetsreglering så det kanske behöver utökas. Jag har aldrig tillämpat kap. 7, 10 §.

Therese: Tror du det skulle vara bra att kunna ta officialinitiativ vid en anläggningsförrättning?

Karl-Martin: Vid anläggningsförrättningar skulle servitut som blir onyttiga av gemensamhetsanläggningar egentligen kunna städas bort men då borde man ha ett officialinitiativ. Det blir ett merarbete att gå igenom alla servitut som finns och då kommer förrättningskostnaden att öka något. Samtidigt, om man får bort onyttiga servitut, så skulle det underlätta annan fastighetsbildningsverksamhet.

12. I vilka situationer använder du dig av FBL kap. 7, 10 §?

Se fråga 11.

13. Kan ett äldre servitut upphävas utan en ansökan om det kolliderar med ett nytt servitut som bildas och att de inte kan utövas jämsides?

Om det gamla ersätts med ett nytt och det är samma härskande fastighet då skulle jag anse att det är onyttigt. Om det nya servitutet bildas vid en fastighetsreglering kan vi ta initiativ att upphäva det gamla utan ansökan.

14. Om ett onyttigt servitut påträffas brukar du rekommendera berörda fastighetsägare/ rättighetshavare att upphäva det?

Jag upplever inte att vi har det här i bakhuvudet att vi ska försöka jobba med att få bort onyttiga officialservitut. Det är nog bra att du tar upp det här så att frågan kommer upp i Lantmäteriet.

Therese: Alla kanske inte tar upp frågan om upphävande av onyttiga servitut idag?

Karl-Martin: Nej det tror jag inte. Det är någonting som vi bör göra och där vi kan påverka belastningen i registret. Jag tycker att vi bör ha ett visst fokus mot det här området.

Servitut som blir onyttiga vid bildande av gemensamhetsanläggningar

15. Hur går du tillväga när en gemensamhetsanläggning bildas och du ser att flera servitut kommer att bli onyttiga om de inte upphävs?

I de allra flesta ärenden så har vi inget fokus mot den frågan. Jag pratar ju för mig själv men jag har också pratat med några kollegor och de säger detsamma. Jag har aldrig varit med om att det kommer någon enskild fastighetsägare som vill upphäva ett onyttigt servitut när en gemensamhetsanläggning bildas. Det är vi som i så fall måste ta upp den frågan.

Therese: Om du får ett sådant ärende idag, hur skulle du göra?

Karl-Martin: Då skulle jag försöka få fastighetsägare att yrka på att upphäva servitut som blir onyttiga. Om de vill upphäva måste en fastighetsreglering göras parallellt med anläggningsåtgärden.

16. Vad kan anledningen vara till att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs vid anläggningsförrättningar?

Många gånger tror jag inte att förrättningslantmätare tänker i de banorna (inte har fokus på onyttiga servitut). Det kommer aldrig upp som en del av beredningen i ärendet att vi ska titta på eventuella onyttiga servitut. Samtidigt kan vi inte ta officialinitiativ vid en anläggningsförrättning och då måste egentligen en ansökan eller ett yrkande in för att ett servitut ska kunna upphävas. Vi borde verka för att onyttiga servitut upphävs men det som talar emot är att ett moment till måste utföras och att förrättningen blir något dyrare. Vissa servitut kanske inte är så väldefinierade, till exempel ett servitut för en fastighets andel i samfälld väg och då är det inte lika enkelt heller.

17. Kan det vara så att lantmätare i vissa fall inte tar upp frågan om upphävande eftersom det finns en risk att rättighetshavare är oense om att ett servitut ska upphävas?

Det är svårt att se det konkret framför sig men är ett servitut onyttigt så kan det inte vara något problem (om det är övergivet eller att frågan är löst på annat sätt).

18. Anser du att det är större chans att servitut blir onyttiga och inte upphävs vid en större anläggningsförrättning än vid en mindre?

Vi har nog dåligt fokus vilket som men det är klart att det blir en större utredning vid en större förrättning. Man kanske kan bedöma att det är större sannolikhet att någonting görs vid mindre förrättningar även om jag tror att vi i dagsläget inte gör någonting oavsett om det är en stor eller en liten förrättning. Av egen erfarenhet har vi inte fokus på när servitut blir onyttiga vid bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Förändringar för att minska onyttiga servitut

19. Anser du att någon förändring skulle behövas för att minska antalet onyttiga officialservitut?

Det ligger kanske i tiden att det är något som vi måste börja jobba med.

20. Har du något förslag på förändring som skulle kunna göras?

Det skulle vara att vi får möjlighet till att ta officialinitiativ för att upphäva onyttiga servitut vid anläggningsförrättningar. Jag tror också att det är viktigt att trycka på Lantmäteriet centralt om att det här är en fråga som vi måste jobba på. Även om det blir dyrare förrättningar så måste vi ta chansen när vi har den för att få bort onyttiga officialservitut.

21. Upplever du någon brist i lagstiftningen om hur förrättningslantmätare ska hantera onyttiga servitut?

Det borde finnas ett officialinitiativ vid anläggningsförrättningar och sen på något sätt följa upp det med anvisningar att vi bör ta upp de frågorna, se också fråga 20.

22. Känner du att de riktlinjer ni har på Lantmäteriet är tillräckligt tydliga angående hanteringen av onyttiga servitut?

Se fråga 21.

Bilaga 5 – Intervju 3

Namn: Christina Eriksson

Datum: 2013-05-14

Arbetsort och yrke: Lantmäteriet i Eskilstuna, förrättningslantmätare

Hur många år har du arbetat som förrättningslantmätare? I 17 år och som mättningsingenjör i 14 år.

Onyttiga servitut

1. När anser du att ett servitut är eller blir onyttigt?

Vid fastighetsreglering där det belastade området på en fastighet införlivas med den tjänande fastigheten blir servitut obehövliga. När en gemensamhetsanläggning bildas och servitut finns på berört område sedan tidigare kan de bli onyttiga. Vi bör ta bort dessa. En fastighet med gemensamhetsanläggning kan höja värdet mer än vad ett servitut kan eftersom det blir mer ordnade förhållanden.

2. Tycker du att det är ett problem med onyttiga officialservitut, på vilket sätt?

Både ja och nej. Problemet har inte varit så stort men det kanske blir det. Det har kommit upp på senare tid. Nu för tiden bildas fler gemensamhetsanläggningar och därför har det blivit mer problem med servitut som är onödiga. Ju mer rättigheter vi gör desto tyngre blir det för fastighetsregistret.

3. Hur ofta stöter du på ett onyttigt servitut vid förrättningar?

Sedan 10 år tillbaka håller jag mestadels på med anläggningsförrättningar och ledningsrätter. Det förekommer att jag stöter på onyttiga servitut vid anläggningsförrättningar. Vid ledningsrätter är det ofta stor sakägarkrets och där tar jag reda på vilka fastigheter som belastas och rättigheter som berörs men jag gör inte bedömningen om servitut är onyttiga eller inte. Det viktigaste är att undersöka vilka som är sakägare i förrättningar.

4. Vid en avstyckning upptäcker du ett onyttigt servitut som belastar styckningsfastigheten, vad gör du?

Jag tar kontakt med sakägare och berättar att de har ett onyttigt servitut. Då försöker jag få in ett skriftligt yrkande på att upphäva servitutet. Om kretsen är liten ska vi göra vad vi kan för att städa bort onyttiga servitut. Om fler sakägare inte behöver tas in i förrättningen för att upphäva ett onyttigt servitut blir kostnaderna inte så mycket större. Det är

marginellt. [Ett exempel] En jordbruksfastighet skulle avstyckas och på styckningsområdet fanns en gemensamhetsanläggning som flyttades. Senare upptäcktes att det var samfällad mark som hade funnits under anläggningen. Då måste en utredning göras av vilka som har del i den samfällda marken. Ofta stöter jag på gemensamhetsanläggningar där vägen tidigare har varit samfällad. Samfällad mark kräver oftast mera utredningar än vad ett servitut gör.

Upphävande

5. I FBL kap. 7, 5 §, andra stycket beskrivs att servitut kan upphävas om det inte har utövats under avsevärd tid, vad bedömer du som avsevärd tid?

Det är en svår bedömning men om fastighetsägare inte vet om att de har ett servitut borde det inte vara något problem.

6. Enligt FBL kap. 7, 5 §, tredje stycket kan servitut upphävas genom förenklad handläggning, vill du förklara hur det går till?

[Läser paragrafen] Jag har inte tillämpat denna. Den påminner om anläggningslagen 42a § där förrättningslantmätare vid avstyckning kan tilldela styckningslotten andel i en befintlig gemensamhetsanläggning. Styrelsen behöver endast underrättas om beslutet. Jag vill inte köra över någon utan det gäller att vara ödmjuk och ta kontakt med fastighetsägare.

7. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut som ska upphävas kommer att minska den härskande fastighetens värde?

Ja det kan det vara men frågan är om servitutet har något värde. Det blir ett värde för tjänande fastighet eftersom marken inte blir belastad av servitutet efter ett upphävande.

8. Kan det vara svårt att avgöra om ett onyttigt servitut någon gång i framtiden kan göras gällande?

Jag tror att vi är lite rädda för att ta bort servitut för en fastighet. Jag tycker att man ska vara väldigt säker på att servitutet är onyttigt för att upphäva det. Det kan vara flera fastigheter som har rättigheten och som fortfarande har behov av den. Om man inte är helt säker så låter jag servitutet vara kvar eftersom det kan ge mer skada än nytta. Ett nyare servitut kan vara lättare att se än ett äldre där allt kanske inte står i fastighetsregistret. När vi tillskapar servitut ska vi vara försiktiga och bara bilda de som är av väsentlig betydelse för fastigheten.

9. Tror du att det har blivit lättare att upphäva onyttiga servitut sedan nya bestämmelser (FBL kap. 7, 5 § samt kap. 4, 18 § och 33a §) i fastighetsbildningslagen trädde i kraft år 2004?

Jag kan inte svara på det.

10. Hur går du tillväga för att lösa ersättningsfrågor när ett onyttigt servitut upphävs?

Då görs en värdering men oftast blir det ingen ersättning. Om ett onyttigt servitut upphävs blir det positivt för den fastighet som belastades av rättigheten.

Officialinitiativ

11. Kan förrättningslantmätare ta officialinitiativ för att upphäva ett onyttigt servitut?

Det finns en paragraf för det. Vi vill helst ha sakägare eniga och försöker få en överenskommelse. Vid fastighetsreglering kan vi ta officialinitiativ för att upphäva ett servitut.

12. I vilka situationer använder du dig av FBL kap. 7, 10 §?

Se fråga 11.

13. Kan ett äldre servitut upphävas utan en ansökan om det kolliderar med ett nytt servitut som bildas och att de inte kan utövas jämsides?

Ja det går. Det skadar ingen och det blir bra för fastighetsregistret.

14. Om ett onyttigt servitut påträffas brukar du rekommendera berörda fastighetsägare/ rättighetshavare att upphäva det?

Det anser jag att man ska göra.

Therese: Tror du att alla gör så?

Christina: En del kanske kör på och inte har tid att göra mer i en åtgärd. Jag tror att det är fler som rekommenderar det nu än förut eftersom vi är lite mer medvetna nu. Det skadar registret men oftast inte andra om onyttiga servitut inte upphävs. Oftast vill sakägaren inte betala för mer än det nödvändigaste.

Servitut som blir onyttiga vid bildande av gemensamhetsanläggningar

15. Hur går du tillväga när en gemensamhetsanläggning bildas och du ser att flera servitut kommer att bli onyttiga om de inte upphävs?

Jag är inte jättebra på att ta bort servitut som blir onyttiga. Är jag helt säker på att ett servitut är onyttigt så försöker jag upphäva det, men om jag är osäker gör jag det inte. Det är självklart inget bra för registren att det blir dubbla rättigheter. Gamla servitut som är otydliga och mer generellt skrivna tar jag aldrig bort. De skadar inte registret heller. En gemensamhetsanläggning för väg kanske inte bildas ända fram till en fastighet och då kan

jag lämna kvar servitut så att fastigheten fortfarande kan ta sig till anläggningen. En del av rättigheten kan då bli onyttigt om det inte görs en ändring av servitutet. [Ett exempel] Flera avstyckningar hade gjorts men de nybildade fastigheterna var svårsålda. Ägaren bestämde sig att alla de avstyckade fastigheterna skulle få del i en gemensamhetsanläggning för båtplats. Då var det flera fastighetsägare i området som blev oroliga och arga eftersom de hade en servitutsrätt för båtplats i området. Servituten var mestadels olokaliserade. I det här fallet bildade jag gemensamhetsanläggningen men rörde inte servituten. Jag skrev dock i protokollet att servituten fanns men att jag inte gjorde något med dem.

16. Vad kan anledningen vara till att servitut som blir onyttiga inte alltid upphävs vid anläggningsförrättningar?

Det blir en extra åtgärd i förrättningen om man tar reda på onyttiga servitut och både tid och kostnad kan dra iväg. En anläggningsförrättning är redan dyr som den är. Om det är för flera fastigheter som servitut ska upphävas så kan det bli mer komplicerat. Vid stora anläggningsförrättningar kanske inte servitut som blir onyttiga upphävs eftersom det kräver en större utredning än vid mindre förrättningar. Det är viktigt att fördelarna ska överväga nackdelarna.

17. Kan det vara så att lantmätare i vissa fall inte tar upp frågan om upphävande eftersom det finns en risk att rättighetshavare är oense om att ett servitut ska upphävas?

Jag kan tänka mig det. Vi gör det som måste göras i förrättningen men sedan kanske man inte går längre. Så fort det blir en tvist så ökar kostnaderna.

18. Anser du att det är större chans att servitut blir onyttiga och inte upphävs vid en större anläggningsförrättning än vid en mindre?

Absolut. Vid en mindre förrättning krävs inte lika stor utredning.

Förändringar för att minska onyttiga servitut

19. Anser du att någon förändring skulle behövas för att minska antalet onyttiga officialservitut?

Ja det tycker jag. Under de senaste 10 åren har vi bildat flera gemensamhetsanläggningar än vad vi har gjort tidigare och därför skulle det behöva göras någon ändring.

20. Har du något förslag på förändring som skulle kunna göras?

Fastighetsägare är inte alltid intresserade av att betala mer och de bryr sig inte om belastning i registret. Därför vore det bra med en grupp som jobbar med att upphäva onyttiga servitut, en specialistgrupp. Det behövs anslagspengar från exempelvis regeringen, departementet eller Lantmäteriet för att gruppen ska kunna upphäva onyttiga servitut.

21. Upplever du någon brist i lagstiftningen om hur förrättningslantmätare ska hantera onyttiga servitut?

Om en specialistgrupp skulle jobba med de här frågorna skulle de behöva ett bra lagstöd annars blir det ingen framkomlighet.

22. Känner du att de riktlinjer ni har på Lantmäteriet är tillräckligt tydliga angående hanteringen av onyttiga servitut?

Inte så tydliga och lyfter inget fokus mot onyttiga servitut. Jag tycker det är bra att du lyfter upp denna fråga.