

# **Servitut enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen**

**- En jämförande studie av prövningsförfarandet vid upplåtande av servitut för väg**

**Markus Ekstorm   Olle Rex**  
Institutionen för ingenjörsvetenskap  
2016-05-23

## Sammanfattning

Genom anläggningslagen och fastighetsbildningslagen kan servitut för väg upplåtas. Lagstiftaren klargör att servitut för väg enligt anläggningslagen ska tillämpas när det är fråga om en fristående åtgärd där en fastighet har behov av väg för transport till och ifrån fastigheten och att fastighetsbildningslagens bestämmelser ska tillämpas när vägfrågan ska lösas i samband med en fastighetsreglering. Någon begränsning att tillämpa anläggningslagen i samband med fastighetsreglering finns dock inte uttryckligen i lagen.

Denna studies syfte är att utreda hur prövningsförfarandet sker i respektive lagstiftning för att på så vis utreda eventuella likheter och skillnader. För att uppnå studiens syfte studeras lagtext, förarbeten och rättsfall för att klargöra hur lagstiftaren har tänkt att lagstiftningen ska tillämpas. Dessutom studeras förrättningsakter och förrättningslantmätare intervjuas. Intervjuernas syfte är att klargöra hur en förrättningslantmätare arbetar i den här typen av frågor. Studien omfattar endast officialservitut.

För att besvara studiens frågeställningar har tre olika metoder tillämpats. kvalitativ-, kvantitativ- och juridisk metod. De akter som har genomgått och de intervjuer som har genomförts har avgränsats till Västra Götaland framförallt för att underlätta att genomföra intervjuerna på plats för ett personligt möte.

Efter analys av genomgången lagtext och förarbeten kom studien fram till att rekvisitet väsentlig betydelse i anläggningslagen är dispositivt. Av 47 granskade anläggningsakter framgick att 31 grundades på en överenskommelse. I 20 av dessa 31 akter hade väsentlig betydelse motiverats, något som enligt studiens slutsats av lagstiftningen egentligen inte behövs. I resterande 16 anläggningsakter motiverades väsentlig betydelse i samtliga fall. 50 fastighetsregleringsakter granskades och av dessa motiverades väsentlig betydelse i 27 av akterna. Vilket egentligen ska ha motiverats i samtliga fall. Intervjuerna visade att samtliga intervjupersoner var av åsikten att väsentlig betydelse alltid ska prövas oavsett vilken lagstiftning som servitutet upplåts genom.

Sammanfattningsvis tyder studien på att det finns en skillnad mellan lagstiftningarna för upplåtelse av servitut men trots detta tillämpas de i princip likadant av förrättningslantmätare. Generellt tycks inte någon skillnad göras mellan de två lagstiftningarna vid prövningen av rekvisitet väsentlig betydelse.

<b>Datum:</b>	2016-MM-DD
<b>Författare:</b>	Markus Ekstorm, Olle Rex
<b>Examinator:</b>	Professor Mehdi Eshagh
<b>Handledare:</b>	Johan Tibell, Högskolan Väst
<b>Huvudområde:</b>	Lantmäteriteknik
<b>Fördjupningsnivå:</b>	G2F
<b>Poäng:</b>	15 högskolepoäng
<b>Nyckelord:</b>	AL 49 §, FBL 7 kap 1 §, servitut för väg, väsentlig betydelse, synnerligt men
<b>Utgivare:</b>	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

## **Abstract**

Through the Joint Facility Act and the Property Formation Act easement for road can be granted. The legislature makes clear that the easement road according to the Joint Facility Act would apply in the case of an independent action for which a property in need of a road for transport to and from the property, and the Property Formation Act would apply when the easement would be granted in connection with a property reallocation. There is no explicit restriction to apply the Joint Facility Act in connection with a property reallocation.

The aim of this study is to investigate how the review procedure is conducted in the individual laws in order to thereby investigate possible similarities and differences. In order to achieve the aim of the study, the legal text, preparatory work and court cases is examined. In order to interpret what the legislature intended and when the laws should be applied. Thereafter the cadastral files were reviewed and interviews with cadastral surveyors were conducted. This in order to compare how the laws are meant to be applied and how they are applied by cadastral surveyors.

To answer the study questions three different methods has been applied. The applied methods are qualitative -, quantitative- and legal method. The files have been reviewed and the interviews that have been conducted have been limited to Västra Götaland, primarily to facilitate conduction of the interviews in person.

After completing the analysis of the legal text and its legislative history the study came to the conclusion that the condition “essential importance” in the Joint Facility Act is an optional provision. The study shows that of 47 joint facility files, 31 were based on an agreement and “essential importance” was motivated in 20 of these 31 acts. This is not really needed according to the conclusion of the legal text. In all the remaining 16 joint facility files “essential meaning” is motivated. Of the 50 property reallocation files that was reviewed “essential meaning” was motivated in 27 files. The interviews showed that all the respondents were of the opinion that “essential importance” is always to be tried regardless of the legislation and is to be viewed as the same condition.

In summary, the study indicates that there is a difference between how the two acts should be applied and how it is actually applied by the cadastral surveyors. The application of the two laws by the cadastral surveyors is very similar.

<b>Date:</b>	2016-05-DD
<b>Author:</b>	Markus Ekstorm, Olle Rex
<b>Examiner:</b>	Professor Mehdi Eshagh
<b>Advisor:</b>	Johan Tibell, University West
<b>Main field of study:</b>	Engineering, Land surveying
<b>Education level:</b>	G2F
<b>Credits:</b>	15 HE credits
<b>Keywords:</b>	AL 49 §, FBL 7 kap. 1 §, Essential meaning, Joint Facility Act easement, Property Formation Act easement
<b>Publisher:</b>	University West, Department of engineering science, 461 86 Trollhättan, Sweden Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

## **Förord**

Examensarbetet om 15 högskolepoäng har gemensamt tagits fram av båda författarna vid lantmäteringenjörsutbildningen på Högskolan Väst i Trollhättan. Utbildningen på tre år har gett oss båda god kunskap och förberedelse för kommande arbetsliv.

Vi vill tacka vår handledare Johan Tibell som har inspirerat oss med sina tankar och idéer för att genomföra vårt arbete. Vår studie baseras även på tre intervjuer så vi är givetvis även tacksamma gentemot de som tog sig tid och lät sig intervjuas.

Vi vill även passa på att tacka Johan Benjaminsson vid Stadsbyggnadskontoret i Göteborg för diskussionen kring prövningsförfarandet för bildande av servitut. Detta ökade vår kunskap i ämnet och därigenom också våra förutsättningar till en lyckad studie.

Trollhättan den 23 maj 2016

Markus Ekstorm och Olle Rex

## **Innehållsförteckning**

Sammanfattning .....	i
Abstract .....	ii
Förord.....	iii
Diagramförteckning.....	v
Bilagor.....	v
Nomenklatur.....	vi
1 Inledning.....	1
1.1 Problemområdet.....	1
1.2 Syfte och frågeställningar.....	2
1.3 Avgränsningar.....	2
1.4 Tidigare arbeten inom området.....	2
2 Metod.....	3
2.1 Kvantitativ metod.....	3
2.2 Kvalitativ metod.....	5
2.2.1 Samtalsintervju.....	6
2.3 Juridisk metod.....	8
2.4 Urval.....	10
2.5 Tillvägagångssätt.....	10
3 Lagstiftning och Rättspraxis .....	13
3.1 Anläggningslagen 49 §.....	14
3.1.1 Tillämpliga paragrafer vid upplåtelse enligt AL 49 §.....	14
3.1.2 Väsentlig betydelse.....	15
3.1.3 Särskilda skäl.....	17
3.1.4 Synnerligt men.....	17
3.2 Fastighetsbildningslagen .....	19
3.2.1 Väsentlig betydelse.....	20
3.2.2 Positiv nettoeffekt.....	21
3.2.3 Utformning.....	21
4 Resultat .....	22
4.1 Lagstiftning och förarbeten .....	22
4.2 Jämförelse av AL och FBL rekvisit.....	23
4.3 Förrättningsakter.....	24
4.3.1 Bildande av servitut väg enligt AL 49 §.....	25
4.3.2 Bildande av servitut för väg enligt fastighetsbildningslagen.....	26
4.4 Rättsfall.....	27
4.5 Intervjuer.....	29
4.6 Resultatanalys.....	30
5 Diskussion.....	32
5.1 Hållbar utveckling.....	33
5.2 Framtida studier .....	34
6 Slutsats .....	35
6.1 Anläggningslagen .....	35
6.2 Fastighetsbildningslagen .....	35
6.3 Jämförelse av lagstiftningen.....	35
Källförteckning.....	37

## **Diagramförteckning**

### Diagram 4.1

Diagrammet visar antal granskade akter, antal akter som grundas på överenskommelse, antal akter som inte grundas på överenskommelse samt i hur många av de respektive fallen som väsentlig betydelse har motiverats..... 26

### Diagram 4.2

Diagrammet visar antal granskade akter, hur många som grundar sig på överenskommelse och i hur många fall som väsentlig betydelse motiverats. .... 27

## **Bilagor**

- A. Förrättningsakter AL
- B. Förrättningsakter FBL
- C. Frågeformulär
- D. Intervju A
- E. Intervju B
- F. Intervju C

## **Nomenklatur**

AL	Anläggningslag (1973:1149)
EVL	Lag (1939:608) om enskilda vägar
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
GA	Gemensamhetsanläggning
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalk (1970:994)
MMD	Mark och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

## 1 Inledning

I takt med att det svenska samhället började öka i tillväxt och utveckling kom också ökade krav på markdispositionsfrågor i allmänhet. Till följd av detta var det nödvändigt att arbeta fram en ny modern fastighetslagstiftning. Denna lag kom att heta fastighetsbildningslagen (FBL) som trädde i kraft 1970 och utarbetades så att mark skulle nyttjas efter bäst lämpad användning med hänsyn taget till allmänna och enskilda intressen.<sup>1</sup> I samband med detta togs även anläggningslagen (AL) fram som trädde i kraft 1973 då det fanns ett behov att lösa fastigheters samverkan ifråga om vägar, parkeringsutrymmen, vatten- och avloppsanläggningar med mera. De lagar som tidigare tillämpades i dessa frågor var bland annat lagen om enskilda vägar och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.<sup>2</sup>

Ett servitut upplåts för en fastighet, vilket ger den rätt att nyttja eller ta i anspråk mark eller anläggning på en annan fastighet om det innebär en mer ändamålsenlig markanvändning för den förstnämnda fastigheten.<sup>3</sup> Servitut kan upplåtas antingen genom avtal mellan fastighetsägarna, så kallade avtalservitut eller genom en lantmäteriförrättning, dessa kallas då officialservitut.<sup>4</sup> Officialservitut för väg kan bildas genom antingen FBL<sup>5</sup> eller AL<sup>6</sup>. När servitut för väg upplåts med FBL bestämmelser sker detta i samband med en avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd. När servitut för väg upplåts enligt AL bestämmelser handlar det om en befintlig fastighet som har behov av väg. Det går även att bilda servitut för väg till förmån för flera fastigheter så länge det inte finns behov av att lösa frågor som utförande och drift av vägen.<sup>7</sup>

### 1.1 Problemområdet

Ett servitut kan inrättas för att förbättra en fastighet genom att tillföra den rättigheter som inte kan tillgodoses inom fastighetens gränser. Det kan till exempel handla om rätt till vatten, rätt till parkering eller rätt till utfartsväg på en annan fastighet. Ett servitut kan direkt påverka en fastighets värde och därmed kan också möjligheten till att belåna fastigheten begränsas. Då ett servitut handlar om att komplettera en brist i en fastighet är servitut i nära samband med fastighetsbildning.<sup>8</sup> Vad som avses med servitut definieras i Jordabalken (JB), närmare bestämt i JB 14 kap 1 §.

Servitut är som fastighetstillbehör en viktig del för att säkerställa viktiga behov för fastigheter, så som behov av väg. Vid upplåtande av officialservitut för väg kan i vissa

---

<sup>1</sup> SOU (1963:23) s. 108-109

<sup>2</sup> Prop 1973:160 s.28

<sup>3</sup> JB 14 kap 1§

<sup>4</sup> Ekbäck (2012) s.153

<sup>5</sup> FBL 5 kap 1§ 4pkt

<sup>6</sup> AL 49§

<sup>7</sup> Prop 2014/15:71

<sup>8</sup> Victorin et al. (2008) s.159



situationer FBL eller AL tillämpas för att uppnå samma syfte. Begränsningar finns dock genom att servitut för väg enligt FBL inte får upplåtas som fristående åtgärd utan måste ske tillsammans med annan fastighetsbildning till skillnad mot AL där det får göras som en fristående åtgärd.<sup>9</sup> Servitut ger ökade administrativa kostnader vid övriga förrättningar som berör fastigheten och därmed bör onyttiga servitut undvikas för att minska kostnader.<sup>10</sup>

Problemet är att det råder osäkerhet kring betydelsen och tillämpning av rekvisiten för upplåtande av servitut för väg enligt AL 49 §.

## **1.2 Syfte och frågeställningar**

Studien syftar till att utreda hur lagstiftaren har tänkt att prövningen vid bildande av servitut enligt AL och FBL skall gå till och hur det tillämpas av förrättningslantmätare. Genom att studera olika typer av rättskällor, förrättningsakter och genomförda intervjuer är målet att denna studie ska ge svar på frågeställningarna som presenteras nedan:

- Hur ser prövningsförfarandet ut i AL respektive FBL?
- Vilka skillnader finns i prövningsförfarandet för de respektive lagstiftningarna?
- Vad säger rättspraxis om rekvisiten för upplåtelse av servitut?
- Hur tillämpas lagstiftningen av förrättningslantmätare vid upplåtelse av servitut för väg?

## **1.3 Avgränsningar**

Studien kommer endast att omfatta officialservitut för väg och kommer att fokusera på prövningsförfarandet för bildande av servitut för väg i FBL och AL bestämmelser. Avstyckning och klyvning, servitut för samfällighet och ersättning för upplåtande av servitut kommer inte behandlas i studien. FBL 4 kap. tillämpas alltid vid förrättningar och studien har avgränsats ifrån detta. Avtalsservitut och servitut genom annan lagstiftning kommer inte att behandlas. Intervjuerna och akterna har avgränsats geografiskt till Västra Götaland.

## **1.4 Tidigare arbeten inom området**

Studier som innefattar servitut har gjort och ett utav dessa är *Servitutsrekvisit – Rättspraxis inom fastighetsrätten 2009* av Peter Dahlberg och Christopher Pleym vid KTH avseende servitutsrekvisiten i fastighetsbildningslagen. Arbetet syftade till att belysa kvalifikationsgränser vid upplåtande av servitut enligt fastighetsbildningslagen. I detta arbete undersöktes förarbeten och rättsfall för att försöka klargöra när en viss

---

<sup>9</sup> Prop. 1996/97:92 s. 69

<sup>10</sup> Victorin et al. s. 162-163

kvalifikationsgräns är uppfylld. Ett annat arbete inom området är *Olämpliga servitut* av Eric Norén 2010 vid LTH. I detta arbete undersöktes vad rekvisitet väsentlig betydelse innebär vid upplåtande av servitut enligt fastighetsbildningslagen. I studien undersöktes litteratur och rättsfall för att försöka fastställa vad som egentligen är ett olämpligt servitut.

## **2 Metod**

Metod delas vanligen upp i kvantitativ och kvalitativ metod. Den kvantitativa metoden har som utgångspunkt att utifrån statistik och matematik kvantifiera ett resultat medan den kvalitativa metoden har som utgångspunkt att mer djupgående granska och analysera materialet. Metodvalet påverkar även studiens trovärdighet. För att mäta en studies trovärdighet finns tre centrala begrepp, validitet, reliabilitet och objektivitet.<sup>11</sup> Validitet kan beskrivas som ett mått på hur träffsäker studien är och om det som ska studeras har undersökts. Reliabilitet är hur precisa analysmodellerna har gjorts vilket påverkar hur upprepningsbar studien är. Objektivitet är ett mått på hur personliga värderingar har påverkat studien.<sup>12</sup> Vid genomförandet av denna studie har kvalitativ-, kvantitativ- och juridisk metod används för att försöka svara på undersökningens frågeställningar.

### **2.1 Kvantitativ metod**

Kvantitativ metod innebär att en undersökning bygger på likvärdiga uppgifter som kan jämföras och uttryckas i sifferform för att sedan analyseras. Då allt inte går att beräkna begränsas den kvantitativa studiens användningsområden.<sup>13</sup> När en kvantitativ undersökning genomförs i en forskningsprocess talas ofta om tre faser som undersökningen genomgår. Dessa faser är planerings- insamlings- och analysfasen. Det vill säga för att kunna räkna och analysera till exempel förekomsten av en innehållskategori måste först innehållet tolkas grundligt för att det skall vara möjligt att placera in det i rätt kategori. Det är också viktigt att det läggs fram tydliga tolkningsregler så att innehållet kan definieras på ett enhetligt och strukturerat sätt för att sedan kunna analysera materialet.<sup>14</sup> En kvantitativ innehållsanalys är ett användbart redskap när det ska undersökas om tillgången av olika innehållsliga klasser i ett material. Det kan röra sig om hur ofta förekommande olika kategorier är i materialet eller hur stor plats en kategori får i tid och rum. Mekaniskt räknande är när fokus läggs på förekomsten och vilket utrymme olika faktorer i materialet som undersöks har. Med hjälp av mekaniskt räknande är det möjligt att på kort tid bearbeta större mängder material och där plocka ut förekomsten av intressanta innehållskategorier som hur ofta, med vilka variationer förekommer materialet med mera.

---

<sup>11</sup> Björklund et al. (2012) s.61

<sup>12</sup> Björklund et al. (2012) s.65

<sup>13</sup> Björklund et al. (2012) s. 65

<sup>14</sup> Esaiasson et al. (2012) s. 197-198



## **2.2 Kvalitativ metod**

Vid en kvalitativ undersökning är syftet att nå en djupare förståelse för en specifik händelse, situation eller ett specifikt problem. Till skillnad från en kvantitativ studie begränsas möjligheten till generalisering av innehållet i en kvalitativ studie.<sup>15</sup> När en kvalitativ textanalys tillämpas läggs fokus på helheten i texten. Det centrala i texten plockas ut och analyseras av forskaren. Det är också ofta som så att texten måste läsas flera gånger om, för att på så vis fånga upp det eftersökta materialet som ligger dolt i texten. I den opublicerade promemorian *Att läsa resonerade texter* beskriver filosofen Mats Furberg att vid analys av text ska läsaren läsa aktivt och hela tiden ställa frågor till både sig själv och texten. Fokus på frågorna ska läggas på:

- Vilket syfte har texten?
- Stöds syftet av det som står i texten?
- Vilka argument lyfts fram och på vad grundar sig slutsatserna?

För att kunna reda ut detta måste forskaren läsa texten flera gånger både snabbt och översiktligt men även långsamt och fundera över vad det är som framgår i texten. Vid analys av text tillämpas vanligen två huvudgrupper av analytiska frågeställningar. Dels där fokus läggs på att systematisera innehållet av texten och den andra där det handlar om att kritiskt granska innehållet i texten. Lite kortfattat handlar det om att lyfta fram det väsentliga i textinnehållet och göra det begripbart.<sup>16</sup>

En annan variant av systematisk textanalys är där innehållet i texten bearbetas och struktureras upp på ett enkelt och logiskt sätt. Det handlar här om att försöka forma om innehållet till överblickbara lättförståeliga kategorier för att underlätta förståelsen för läsaren. En tredje variant är när textinnehållet klassificeras till olika kategorier. Här ska texten sammanfattas och delas in i lämpligt valda rubriker för att på så vis underlätta för läsaren att snabbt hitta det väsentliga i innehållet. Vid denna typ av analys tillämpas ofta analytiska redskap som klassindelningar eller idealtyper.

Vid kritiskt granskande av text brukar metoderna delas in i tre huvudkategorier. Den första är idékritisk analys som går ut på att klargöra i vilken omfattning en diskussion följs av rationella eller moraliska normer. Det vill säga att texten granskas utifrån om innehållet är logiskt grundat samt hur innehållet styrs av moraliska normer. En annan metod är den ideologikritiska granskningen där fokus läggs på samhällsliga konflikter som texten lyfter fram. Vad är det som står i texten och enligt vilka principer styrs faktiskt samhället? Den tredje och kanske den vanligaste metoden är diskursanalysen. Språket som används i en text är med och utformar verkligheten och är utgångspunkten vid en diskursanalys. Därför syftar en sådan analys till att försöka uppmärksamma olika aspekter av samhället som oftast tas för givna. Svårigheten är att

---

<sup>15</sup> Björklund et al. (2012) s. 65

<sup>16</sup> Esaiasson et al. (2012) s. 211

påvisa och övertyga att dessa strukturer finns och direkt styrs människors agerande då de som sagt upplevs som ganska självklara.<sup>17</sup>

### **2.2.1 Samtalsintervju**

Den kanske vanligaste metoden för att samla in information till en kvalitativ undersökning är att ta hjälp av intervjuer. Då används ofta en så kallad ostrukturerad intervju. Den kännetecknas av att frågorna är öppna och att den som intervjuas till stor del får utforma intervjun och bestämma vad som ska diskuteras. Fördelen med en sådan intervju är att intervjupersonerna själva får framhäva det som är viktigt för dem.<sup>18</sup>

Intervjuer kan ofta ge en bra tillgång till information som är relevant för en studie. Med hjälp av intervjuer fås ofta en djupare förståelse då en forskare kan anpassa frågorna utifrån varje svarsperson och dennes svar. Nackdelen med intervjuer är att de ofta är väldigt tidskrävande och ofta kostsamma. Informationen som fås i en intervju är så kallad primärdata vilket innebär att informationen hämtats just för den pågående studien.<sup>19</sup> När material till en undersökning bygger på intervjuer är det svarspersonerna som är källan för svaren som denne ger under intervjun. En intervju har den fördelen att forskaren får en bra möjlighet att skapa sig en bild av ett händelseförlopp, vad som föranledde en viss situation eller hur en organisation fungerar och är uppbyggd. Ofta tillämpas en intervju med olika dokumentstudier.<sup>20</sup>

Vid en respondentundersökning studeras svarspersonernas svar och tankar. Forskaren är här intresserad av att veta vad varje svarsperson tycker och tänker om det område som undersökningen gäller. Frågorna ska i stor utsträckning vara desamma till samtliga svarspersoner för att forskaren på vis ska kunna hitta mönster och skillnader i svaren. Därefter är det forskarens uppgift att analysera och förklara varför svarspersonernas svar liknar eller skiljer sig åt från varandra. Respondentsundersökningar delas vanligen upp i två huvudgrupper, frågeundersökning och samtalsintervjuundersökning. Det som skiljer dessa två åt är att vid en frågeundersökning ställer forskaren raka frågor medan det vid en samtalsintervjuundersökning förs en mer öppen diskussion mellan forskaren och personerna som intervjuas. Som utgångspunkt för en samtalsintervju har forskaren förberett ett antal färdiga frågor eller teman som tas upp med varje person som intervjuas. Men lite beroende på hur samtalet utvecklar sig under respektive intervju kommer ibland frågornas formulering, ordning och innehåll variera från intervju till intervju. Vid en frågeundersökning ställs samma frågor till de svarspersonerna som

---

<sup>17</sup> Esaiasson et al. (2012) s. 211-213

<sup>18</sup> Hartman (2004) s. 280-281

<sup>19</sup> Björklund et al. (2012) s. 72

<sup>20</sup> Esaiasson et al. (2012) s. 227-228

deltar i undersökningen och svarspersonerna får välja mellan olika förbestämda svarsalternativ. En blandning av dessa två varianter är en frågeundersökning med öppna frågor utan svarsalternativ. Fördelen med en sådan intervju är att personen som intervjuas får berätta med egna ord vad denne vill ha sagt och det öppnas även upp för en dialog mellan forskaren och svarspersonen.

När en samtalsintervjuundersökning används är ofta syftet att kartlägga olika människors uppfattningar inom ett specifikt område för att på så vis kunna definiera kategorier och mer ingående utveckla begrepp. Vid en samtalsintervju läggs fokus på svarspersonernas tankar och uppfattningar medan fokus hamnar på svarspersonerna i en frågeundersökning. Vid en frågeundersökning ställs ofta frågorna till ett urval av slumpvist valda personer från en viss population för att därigenom kunna generalisera resultatet från undersökningen till populationen.<sup>21</sup>

Inför en intervju är det viktigt att det praktiska tillvägagångssättet planeras. Har intervju valts som undersökningsmetod kan det vara lämpligt att fundera över:

- Vem eller vilka ska intervjuas, och hur många med vilka befattningar/ansvarsområden?
- Hur är intervjuerna tänkta att genomföras, och när i studien är det lämpligt att utföra intervjuerna?
- Hur lång tid tar intervjuerna, och ska respondenten få möjlighet att läsa manuset till intervjun?
- Kritisk till källan?
- Hur ska frågorna utformas för att svaren ska bli trovärdiga och representativa?
- Har respondenten egna intressen eller är denne i någon beroendeställning?
- Blir resultatet annorlunda om andra respondenter väljs eller om det genomförs en annan form av intervju?<sup>22</sup>

Förberedelse och planering är av stor vikt i arbetet inför en samtalsintervju. Genom att få förförståelse för ämnet får forskaren en referens att utgå ifrån vid bedömningen av intervjuernas värde. Genom att ha en bra förförståelse till ämnet kan forskaren se vad intervjuerna tillförde och kan bedöma om informationen kunde inhämtats på ett annat vis. Vid intervjuer är det också viktigt att tänka på de etiska aspekterna av undersökningen. Då en samtalsintervju ligger på gränsen till ett vardagligt samtal är det viktigt att intervjupersonerna informeras att de ingår i en vetenskaplig studie (ett så kallat informerat samtycke). Om en person skulle säga nej till att medverka i en intervju eller dra sig ur studien, även efter en avslutad intervju måste detta respekteras och materialet kan således inte användas. För att försöka locka personer att ställa upp på en intervju kan forskaren erbjuda anonymitet eller erbjuda att personen får läsa

---

<sup>21</sup> Esaiasson et al. (2012) s. 227-229

<sup>22</sup> Björklund et al. (2012) s.81

intervjuskriften för att på så vis kanske få personen i fråga att ställa upp på intervjun. Viktigt att tänka på om intervjupersonerna utlovas anonymitet är att vissa undersökningar kan tappa trovärdighet om källan inte kan anges.<sup>23</sup>

### **2.3 Juridisk metod**

De rättsregler som återfinns i rättskällorna utgör juridisk rätt. Hur vida den relevanta rättsregeln är tillämplig eller inte blir avgörande i det enskilda fallet. När juridisk studeras hämtas information i rättskällor för att på så vis kunna identifiera de rättsregler som blir tillämpliga i det aktuella fallet. Enkelt skulle det kunna förklaras genom två utfall. I det första är samtliga rekvisit uppfyllda och regeln blir därmed tillämplig. I det andra brister rekvisitprövningen och regeln blir då inte tillämplig.<sup>24</sup>

En lag är den primära produkten från lagstiftaren. Om en lag kan ge ett enkelt svar på en juridisk fråga behövs oftast inte andra rättskällor med undantag från situationer där det finns en normkonflikt, det vill säga när en lag strider mot en annan lag. Lagar och författningar finns av flera olika slag och mellan dessa lagar finns en inbördes rangordning.<sup>25</sup> När rättskällor ska studeras är det viktigt att forskaren har klart för sig vilken hierarkisk ordning som rättskällorna följer.<sup>26</sup> Högst i hierarkin finns Sveriges grundlag. Dessa består av regeringsformen, tryckfrihetsförordningen, yttrandefrihetsgrundlagen samt successionsordningen. Efter grundlagarna i hierarkin kommer Sveriges lagar som stiftas av Sveriges riksdag som efterföljs av olika förordningar som beslutas av Sveriges regering. Efter förordningar kommer förarbeten i den hierarkiska kedjan. Förarbeten är det material som ligger till grund för Sveriges grundlagar och lagar. Detta material används vid arbetet med formuleringen och utformningen av nya lagar samt ändringar av befintliga lagar.<sup>27</sup> Längst ned i hierarkin kommer myndighetsföreskrifter. Det finns två typer av föreskrifter dels vanliga föreskrifter och så kallade allmänna råd. De vanliga föreskrifterna är juridiskt bindande medan de allmänna råden ses mer som vägledande, trots detta klassas ett allmänt råd som en rättskälla.<sup>28</sup>

Rättspraxis eller prejudikat som det också heter är en rättskälla som tillkommer efter att ett ärende är prövat i en högre instans. Rättspraxisen fås sin status när det har varit fråga om ett avgörande i en sådan instans. Till dessa hör Högsta domstolen, Regeringsrätten, Arbetsdomstolen och marknadsdomstolen och dessa domstolars beslut inte kan överklagas. Rättspraxis kan även fås från domar från EG-domstolen och Europadomstolen. När det undersöks vad som är gällande rätt granskas ibland rättsfall som är prejudicerande. Då tillgången till rättsfall idag är lättåtkomlig via olika

---

<sup>23</sup> Esaiasson et al. (2012) s. 257-258

<sup>24</sup> Melander et al. (2013) s. 52

<sup>25</sup> Nilsson (2008) s. 35

<sup>26</sup> Zetterström (2012) s. 56

<sup>27</sup> Zetterström (2012) s. 56

<sup>28</sup> Nilsson (2008) s. 35-36

databaser inhämtas även rättsfall från lägre instanser för att ha som ledning. Ibland är domstolar som fungerar som mellaninstans den högsta instansen, till exempel hovrätten. Ibland för att beslutet inte är överklagbart eller så är beslutet möjligt att överklaga men har inte prövats i praktiken. I sådana här fall får även hovrättens domar den status som kallas prejudikat eller rättspraxis.<sup>29</sup>

Förarbeten är en berättigad rättskälla som tillämpas mycket i Sverige jämfört med andra länder. Vanligtvis brukar förarbeten tillämpas på tre olika sätt. Det ena är att förarbetet tillämpas för att utreda lagens ändamål och allmänna syften. Ett förarbete kan även ge svar på hur en lag ska tillämpas i vissa situationer. I det tredje fallet kan ett förarbete användas för att reda ut om en viss fråga har lämnats oreglerad. Det kan dels handla om att frågan har missats eller så har lagstiftaren lämnat frågan oreglerad medvetet för att sedan låta en domstolsprövning ge praxis.<sup>30</sup>

Vid juridisk metod tillämpas generellt tre olika tolkningsmodeller vid tolkning av lagtext. Den första är objektiv lagtolkning och innebär att läsaren troget följer lagtexten. Här är det lagtexten och dess innehåll som ligger i fokus vid tolkningen. Denna metod brukar kallas för bokstavstolkning och bör tillämpas med viss försiktighet. Då lagtext ofta är ganska generell och kortfattad är det ofta svårt att läsa ut syftet med lagen direkt i lagtexten. Därför måste oftast stöd hämtas ifrån exempelvis förarbeten eller rättspraxis. Den andra metoden är subjektiv lagtolkningsmetod som innebär att tolkningen av lagtext sker med hjälp av propositioner, statens offentliga utredningar eller ett utskottsbetänkande. Med hjälp av förarbeten kan läsaren reda ut bakgrunden till begrepp och rekvisit. Den tredje metoden är den teleologiska metoden. Den teleologiska metoden tillämpas när forskaren vill undersöka syftet med en lag eller vilka effekter och konsekvenser en rättsregel ger.<sup>31</sup>

En rättsfallsanalys är ofta en komplicerad uppgift. Det finns flera faktorer som kan beaktas vid en rättsfallsanalys så som yrkanden, grunder, faktiska omständigheter, bevisning, domskäl och domslut. Det är också viktigt att undersökningen inriktas på moment som:

- Identifiering av rättsfrågan. Vad berör fallet? Vilken lagstiftning är tillämplig?
- Yrkanden ska beaktas närmare så som vilka yrkande har kärande respektive svarande framfört?
- Den rättsliga grunden. Vilka rekvisit ska vara uppfyllda för att göra rättsregeln tillämplig?
- Det finns även skäl att titta på övriga omständigheter och bevisning.

---

<sup>29</sup> Nilsson (2008) s. 37-38

<sup>30</sup> Nilsson (2008) s. 41

<sup>31</sup> Zetterström (2012) s.88



- Domskälerna framförallt från Högsta domstolen och Högsta förvaltningsdomstolen, men även de lägre instanserna är av intresse när rättsfall analyseras. Domskälen innehåller argumenten och motiveringen till domstolens dom. För forskning är det domskälen som är av störst intresse då det är där den utvecklade motiveringen finns.
- Domslutet är givetvis även det av intresse. Här brukar man säga att ”svaret” på domen finns.<sup>32</sup>

Det är inte alltid lätt att tolka och tillämpa ett rättsfall. Ibland kan det vara svårt att avgöra om rättspraxis är tillämpligt i ett annat fall då förhållandena ofta skiljer sig åt på någon eller några punkter jämfört med det prejudicerande fallet. Ibland kan även domskälen vara vaga och tolkningsbara. Det kan handla om att domstolen har skrivit om ett utförligt komplicerat fall och ibland kan domskälen vara knapphändiga.<sup>33</sup>

## **2.4 Urval**

De akter som har använts i studien är förrättningsakter av gjorda lantmäteriförrättningar. De anläggningsförrättningsakter som berör AL 49 § har ett tidsspänn ifrån 2011-2015. Först sattes tidsspännet till 2013-2015 men då detta gav ett tunt resultat ökades spannet till 2011-2015. Förutom anläggningsakter har även fastighetsregleringsakter som behandlar bildandet av servitut för väg samlats in, dessa i tidsspännet 2013-2015. Förrättningsakterna som är med i studien består av såväl förrättningar som grundar sig på överenskommelse som utan.

Rättsfall som berör bildande av servitut för väg har hämtats från Sveriges domstolar och Nytt juridiskt arkiv. De personer som intervjuades i studien är förrättningslantmätare med erfarenhet av servitut enligt AL såväl som FBL.

## **2.5 Tillvägagångssätt**

För att kunna besvara studiens frågeställningar startade arbetet med inläsning av lagtext, förarbeten, rättsfall, lantmäteriets handböcker och kurslitteratur för att få en bra utgångspunkt för att kunna lägga upp arbetet med studien på ett effektivt sätt. Alla förarbeten och en del utav rättsfallen införskaffades via databasen Zeteo, övriga rättsfall hämtades ut ifrån Lantmäteriets rättsfallsregister. Materialets centrala delar med fokus på servitutsupplåtelse lästes igenom och de viktiga delarna sammanställdes. Utifrån detta material påbörjades därefter utformningen och preciseringen av undersökningens frågeställningar som blev följande:

---

<sup>32</sup> Zetterström (2012) s. 111-114

<sup>33</sup> Heuman (2012) s. 144

- Hur ser prövningsförfarandet ut i AL respektive FBL?
- Finns det några skillnader i prövningsförfarandet i de respektive lagarna?
- Vad säger rättspraxis om rekvisiten för upplåtelse av servitut?
- Hur tillämpas lagstiftningen av förrättningslantmätare vid upplåtelse av servitut för väg?

Med dessa frågeställningar som utgångspunkt påbörjades därefter insamling av material till studien. Det första som gjordes var en genomgång av förrättningsakter för att få en överskådlig bild av om förrättningslantmätare motiverar sina beslut och i så fall hur besluten motiveras.

Först påbörjades sökningen efter förrättningsakter som innehöll bildande av servitut för väg enligt AL 49 §. Sökningen gjordes på lantmäteriets arkivsök. Sökningen avgränsades till Västra Götaland och under förrättningsåtgärd valdes anläggningsförrättningar och tidsspannet sattes till 2013-2015. Sökningen gav 1172 anläggningsförrättningar. Då det inte specifikt gick att söka efter anläggningsåtgärder som innehöll AL 49 § gick dessa 1172 akter igenom för att hitta akter som behandlade bildande av servitut för väg. Av dessa 1172 var det 33 akter som innehöll bildande av servitut för väg enligt AL 49 §. För att samla in fler akter utökades därför sökningen till tidsintervallet 2011-2015 vilket gav ytterligare 827 anläggningsakter. Vid genomgången av de anläggningsakter som ingick i tidsspannet 2011-2012 hittades ytterligare 14 akter.

Vid sökningen av förrättningsakter som innehöll bildande av servitut enligt FBL användes lantmäteriets arkivsök. Sökningen avgränsades till Västra Götaland och under förrättningsåtgärd valdes fastighetsreglering. Tidsintervallet sattes till 2013 – 2015 och sökningen gav då ett resultat av 5963 fastighetsregleringsakter då det inte gick att enbart söka efter fastighetsregleringar som innehöll bildande av servitut. Sökningen visade 10 akter per sida och av dessa 10 valdes två akter per sida för att få akter från ett längre tidsintervall. Akterna undersöktes för att se om förrättningen omfattade bildande av servitut för väg. Denna process pågick tills antalet akter var uppe i 50 stycken för att på så vis kunna jämföra dessa med de 47 stycken AL 49 § - akter som hade hittats.

När akterna sedan skulle analyseras sattes kategorier upp som skulle ses efter vid genomgången av akterna. Vid genomgången av de akter som innehöll bildande av servitut för väg enligt AL 49 § kollades det om anläggningsåtgärden grundades på en överenskommelse, om det var prövat att servitutet var av väsentlig betydelse för fastigheten, om det var prövat att det var lämpligare att bilda servitut för väg än

gemensamhetsanläggning (GA) och om det var prövat att åtgärden inte innebar några synnerliga men. Dessa data fördes sedan in i ett Exceldokument.<sup>34</sup>

Även vid genomgången av akterna som innehöll bildande av servitut för väg enligt FBL sattes kategorier upp. Det som söktes här var om fastighetsbildningen grundades på en överenskommelse, om servitutet var av väsentlig betydelse, om lokaliseringen var prövad samt om båtnaden var prövad. Precis som med anläggningsförrättningsakterna fördes denna data in i ett Exceldokument.<sup>35</sup>

För att försöka klargöra vad egentligen väsentlig betydelse, särskilda skäl och synnerliga men betyder analyserades även ett antal rättsfall. Efter genomgången av rättsfallen erhöles en överskådlig bild av hur domstolarna ser på de olika rekvisiten.

För att få ytterligare kunskap och mer förståelse kring hur prövningsförfarandet går till vid bildande av servitut för väg i AL och FBL genomfördes även intervjuer med förrättningslantmätare. Frågorna som ställdes under intervjuerna framställdes med hjälp utav materialet som hade samlats in. Frågornas fokus lades kring rekvisiten i respektive paragraf. Totalt genomfördes det tre intervjuer med olika förrättningslantmätare. Inför alla tre intervjuerna användes ett frågeformulär som utgångspunkt för intervjuerna.<sup>36</sup> Då det önskades en mer öppen diskussion kring ämnet anpassades dessa frågor lite beroende på hur intervjun utvecklade sig. Samtliga intervjuer spelades in och transkriberades sedan. Därefter analyserades och sammanfattades intervjuerna. Intervjuerna lästes igenom var för sig och de delar som ansågs relevanta och intressanta plockades ut och jämfördes mellan varandra för att studera likheter och skillnader. Detta arbete utfördes av båda författarna.

---

<sup>34</sup> Bilaga A

<sup>35</sup> Bilaga B

<sup>36</sup> Bilaga C

### 3 Lagstiftning och Rättspraxis

Upplåtande av officialservitut för väg kan antingen ske genom AL eller FBL.<sup>37</sup> I detta avsnitt kommer rekvisiten för respektive lag att beskrivas utifrån lagtext, förarbeten och rättspraxis.

AL 49 § En fastighet får ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet eller att använda en befintlig väg, om en sådan upplåtelse

1. är av **väsentlig betydelse** för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg,
2. av **särskilda skäl** är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning, och
3. inte medför **synnerligt men** för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen.

För en upplåtelse enligt första stycket ska ersättning betalas enligt 13 §. Om upplåtelsen avser en rätt att använda en befintlig väg som ingår i en gemensamhetsanläggning, ska ersättning i stället betalas enligt 50 a § andra och tredje styckena.

Vid bildande av servitut för väg enligt AL 49 § ska tre rekvisit vara uppfyllda. För det första ska servitutet vara av väsentlig betydelse för fastighetens behov av väg. Sen ska det vara av särskilda skäl lämpligare att bilda servitut än en GA, alternativt ansluta fastigheten till en redan befintlig anläggning. Till sist ska inte upplåtelsen av servitutet medföra något synnerligt men för den upplåtande fastigheten.

FBL 7 kap. 1 § Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av **väsentlig betydelse** för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande ska hänsyn inte tas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

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

För bildande av servitut som det har meddelats bestämmelser om i en detaljplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

Vid bildande av servitut enligt FBL 7 kap. 1 § ska rekvisitet väsentlig betydelse vara uppfyllt. Förutom detta ska servitutet innebära en positiv nettoeffekt enligt FBL 5 kap. 4 §. Positiv nettoeffekt innebär att vid bedömningen överväger fördelarna nackdelarna och skapar en vinst med åtgärden, även kallad båtnad.<sup>38</sup> Sedan ska även servitutets utformning prövas så att minsta olägenhet uppkommer enligt FBL 5 kap. 6 §.

Under förrättingens gång ska ett protokoll föras. Även i de fall där förrättingen genomförs utan sammanträde ska förrättingen redovisas i ett protokoll där då främst besluten ska redovisas. Ett protokoll ska bland annat innehålla uppgifter som ansvarig förrättningslantmätare, sakägare, sökanden, överenskommelser, framförda yrkanden, utredning och beslut. Detta protokoll samt övriga handlingar som kartor och olika

---

<sup>37</sup> Handbok AL sid. 268

<sup>38</sup> FBL 5 kap. 4 §

beskrivningar ska sedan när ärendet är avslutat sammanställas till en förrättningsakt.<sup>39</sup> Vissa handlingar så som minnesanteckningar och delgivningsbevis som saknar betydelse i ärendet får gallras ur och behöver inte arkiveras i akten.<sup>40</sup> Skälen för besluten ska alltid finnas med i akten om inte motiveringen är överflödigt vilket kan vara i situationer då beslutet grundas på en överenskommelse. Besluten bör vara så pass utförliga att berörda sakägare kan följa förrättningslantmätarens resonemang.<sup>41</sup>

### **3.1 Anläggningslagen 49 §**

#### **3.1.1 Tillämpliga paragrafer vid upplåtelse enligt AL 49 §**

Generella regler för förrättningsförfarandet finns i AL 17-31 §§. Tillämpliga paragrafer för upplåtande av servitut regleras i AL 53 §. Utöver de särskilda villkoren i AL 49 § ska även bl.a. AL 8-11, 12 § 3 st. samt 16 § tillämpas.<sup>42</sup>

AL 53 § 2 st Vid förrättningsprövningen äger 8-11 §§, 12 § tredje stycket och 16 § motsvarande tillämpning. Hänvisningen i 16 § till 12 § första stycket skall därvid avse bestämmelserna i 49-52 §§ om villkoren för upplåtelse av rättigheten och hänvisningen till 13 § bestämmelserna i samma paragrafer om ersättning för upplåtelsen. 16 § andra stycket gäller dock endast i fråga om ersättning för upplåtelse enligt 49 § som avser rätt att bygga väg över annan fastighet.

I AL 8 § regleras lokaliseringen av servitutet då intrånget ska ske med "minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad". Vidare i AL 9-10 §§ regleras skydd för att åtgärden inte får ske i strid mot gällande planbestämmelser och utanför planlagt område inte motverka lämplig planläggning i framtiden. AL 11 § innehåller bestämmelser till skydd för allmänna intressen. En fastighets skyldighet att avstå utrymme till förmån för GA regleras i AL 12 §. Första stycket behandlar vad som händer när synnerligt men uppstår för den upplåtande fastigheten och andra stycket behandlar när synnerligt men uppstår men anläggningen är till för ett större antal fastigheter eller är viktig ur allmän synpunkt kan åtgärden ändå genomföras. Tredje stycket hänvisar till expropriationslagen när det är fråga om tvångsvis upplåtelse eller inlösen. AL 16 § reglerar vilka överenskommelser mellan sakägare som har rättslig verkan. Vid upplåtelse av servitut får avsteg göras från AL 8 §.

AL 54 § behandlar beslutets beständighet. Upplåtelse enligt AL 49 § kan upphöra att gälla om ersättning inte betalats eller om anläggningen inte utförts vilket stadgas i AL 32-33 §§. Servitutet får dessutom inte tas i bruk förrän ersättning betalats.

AL 49 § ger möjlighet för en fastighet att bygga eller använda en befintlig väg på en annan fastighet om paragrafens tre rekvisit uppfylls. För vad som ingår i begreppet väg finns definitionen i AL 46 §.

---

<sup>39</sup> Ekbäck (2012) s. 94

<sup>40</sup> FBK 15 §

<sup>41</sup> Ekbäck (2012) s.95-96

<sup>42</sup> Ekbäck (2011) s. 78

AL 46 § Till väg hör vägbana och övriga väganordningar.

Anordning, som behövs för vägens bestånd, drift eller brukande är väganordning.

Väganordning är också till väg ansluten brygga eller färja med färjeläge.

De områden som hör till väg och vägbana är de som har betydelse för vägens bestånd och underhåll så som dike, upplagsplats och slänt. Även vägtrummor, vägmärken eller andra anordningar som är uppförda för vägens brukande eller bestånd hör till begreppet väg. Uppräknade anordningar är bara exempel, andra anordningar kan också höra till väg så länge anordningen uteslutande har tillkommit för vägens underhåll, bestånd eller ändamål. Andra stycket beskriver vidare att till väg hör ansluten bro, brygga samt färja med tillhörande färjeläge.<sup>43</sup> Vid bedömningen av vad som innefattar väg och väganordning bör hänsyn tas till vad sakägarna yrkar och framför. I övrig mån får behovet av anordningarna bedömas efter ändamålet med vägen.<sup>44</sup>

### **3.1.2 Väsentlig betydelse**

I AL 49 § 1 pkt. står det att servitut för väg endast får inrättas om det är av väsentlig betydelse.<sup>45</sup> I förarbetena till AL framgår det att en fastighet tvångsvis kan få rätt till väg för samfärdsel till och från fastigheten. Upplåtelsen av vägen behöver inte vara stadigvarande men vägen skall vara av väsentlig betydelse för fastigheten.<sup>46</sup> Förarbetena nämner dessutom att i likhet med inrättande av GA borde sakägare i viss utsträckning kunna ges möjlighet att träffa överenskommelser i AL 49 §.<sup>47</sup> I lantmäteriets handbok för AL står det att utan medgivande ska det prövas om vägen är av väsentlig betydelse för fastigheten.<sup>48</sup>

För att bringa klarhet i vad väsentlig betydelse innebär får rättsfall studeras närmare. I ett rättsfall gällande servitutsbildning enligt AL 49 § för anläggande av en gång- och cykelväg på ett antal fastigheter i Tjörns kommun fastställde Högsta domstolen (HD) följande gällande väsentlig betydelse för bildande av servitut. Vid bedömningen rörande väsentlig betydelse vid bildande av servitut för väg i FBL 7 kap. 1 § ska servitutet vara av väsentlig betydelse för den aktuella fastighetens ändamålsenliga användning. När det kommer till väsentlig betydelse i AL 49 § ska servitutet vara av väsentlig betydelse för behovet av väg för transport till och från den aktuella fastigheten. Då Tjörns kommun hade ansökt om bildande av servitut i enlighet med AL 49 § för anläggande av gång- och cykelväg över flera fastigheter ansåg inte domstolen i detta fall att det inte fanns något behov för förbindelse till och från den

---

<sup>43</sup> Prop. 1973:160 s. 280

<sup>44</sup> AL Handbok s. 254

<sup>45</sup> AL 49 §

<sup>46</sup> Prop. 1973:160 s. 283

<sup>47</sup> Prop. 1973:160 s. 289

<sup>48</sup> AL Handbok s. 262

fastigheten kommunen ville knyta servitutet till då syftet med servitutet var för att tillgodose ett allmänt behov.<sup>49</sup>

Lagen skiljer även på fastighetens ändamål. I ett rättsfall gällande huruvida upplåtelse av servitut för väg skulle inrättas enligt AL 49 § för en fastighet belägen i ett fritidshusområde. Fritidshusområdet var beläget i kuperad terräng och fastigheten som yrkade på att servitutet skulle inrättas hade en redan befintlig väg en annan sträckning fram till fastigheten. För att nå fram till bostadshuset från den befintliga vägen fanns en trappa som hade en stigning på ungefär 8 meter i höjd. Det var med bakgrund av detta som fastighetsägaren yrkade på servitut för väg på den belägna grannfastigheten för att underlätta framkomst till sitt bostadshus. I sin bedömning ansåg hovrätten att det yrkade servitutet på grannfastighetens väg var lämpligare och tog här hänsyn till att områdets karaktär alltmer gick ifrån fritidsboende till permanentboende. Hovrätten lade även fram att en väglösning som underlättar framkomst för funktionsnedsatta bör eftersträvas för att underlätta att ta sig ifrån parkering till bostadshus. Med detta som grund fastställde hovrätten Lantmäteriets beslut om bildande av servitut enligt yrkande.<sup>50</sup> Ett annat fall där bildande av servitut för väg enligt AL 49 § prövades var när en fastighet bebyggd med en fritidsbostad ansökte om bildande av servitut för väg på en befintlig väg samt att delvis bygga en ny väg på en befintlig gångstig. Ärendet överklagades av ägaren till grannfastigheten som yrkade på att förrättningen skulle undanröjas. Ärendet togs först upp i fastighetsdomstolen som fastställde förrättningslantmätarens beslut. När ärendet sedan togs upp i hovrätten gjordes bedömningen att då fastigheten är bebyggd med ett mindre fritidshus som i rådande stund nåddes genom en promenad på en gångstig på ett par hundra meter. Det redogjorde även att vägbygget kommer innebära påtagliga ingrepp i landskapsbilden och därför ansåg hovrätten att vägbygget inte var av väsentlig betydelse.<sup>51</sup>

I tidningen Samhällsbyggaren ställer sig Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt vid Lunds tekniska högskola kritisk till HD:s dom i fallet NJA 2014 s. 228 och menar att ”HD är ute och cyklar”. Fredrik ställer sig inte i frågan huruvida HD har dömt rätt eller fel utan tar istället ställning till hur kommunen skulle kunna få igenom sin gång- och cykelväg. HD skriver i domen att det är ett lägre krav på väsentlighetsrekvisitet i FBL 7 kap. 1 § än vad det är i AL 49 § och hänvisar här till rättsfallet NJA 1997 s. 307 som berörde ett avtalsservitut för badplats. I fråga om avtalsservitut prövas det inte någon väsentlig betydelse. HD tar upp frågan om funktionellt samband och tar då upp villkoret stadigvarande betydelse som är ett grundläggande servitutsvillkor i JB 14 kap 1 §. Med det som bakgrund anser Warnquist att den skillnad som HD påstår finns mellan väsentlighetsrekvisitet i FBL 7 kap. 1 § och AL 49 § inte finns. Hade kommunen istället lagt ut gång- och cykelvägen i en detaljplan och knutit

---

<sup>49</sup> NJA 2014 s. 228

<sup>50</sup> Ö 5077-03

<sup>51</sup> Ö 3164-02

fastighetsindelningsbestämmelser till servitutet hade inte väsentlighetsrekvisitet prövats i varken detaljplanen eller i den kommande lantmäteriförrättningen. Detta eftersom Plan- och bygglagen saknar hänvisning till både FBL 7 kap. 1 § och AL 49 §. Dessutom framgår det av FBL 7 kap. 1 § att om fastighetsindelningsbestämmelser finns behöver inte väsentlighetsrekvisitet prövas. Fredrik skriver även att AL 49 § är dispositiv och hänvisar här till AL 53 §.<sup>52</sup>

### **3.1.3 Särskilda skäl**

I AL 49 § 2 pkt. står det att ett servitut för väg endast får upplåtas om det av särskilda skäl anses lämpligare än att bilda en GA eller att ansluta fastigheten till en befintlig GA.<sup>53</sup> I förarbeten till AL nämns skäl då det kan vara lämpligare att bilda servitut för väg istället för att ansluta en fastighet till en GA. Det kan vara när behovet är stadigvarande men användningen av vägen bedöms vara sporadisk eller i mindre omfattning. Sporadisk användning kan vara när en jordbruksfastighet som har ett behov av tillgång till väg någon gång per år vid samband med till exempel skörd. Mindre omfattning kan röra sig om en kort vägsträcka eller när en liten väg i ett större vägsystem skall användas. Det kan vara när en fastighet ligger nära en allmän väg och endast kommer behöva använda några få meter av en väg för att möjliggöra utfart till den allmänna vägen.<sup>54</sup>

I ett fall där en förrättningslantmätare tog beslut att upplåta servitut enligt AL 49 § överklagades beslutet av ägarna till den tjänande fastigheten och fick prövas i domstol. Ändamålet med vägen var att en befintlig traktorväg skulle tas i anspråk för att möjliggöra utfart. Förbättringsåtgärder och breddning skulle också få utföras. Här ogillande rätten beslutet och ansåg att eftersom vägen skulle användas av flera fastigheter bland annat fastighetsägarna till den tjänande- respektive den härskande fastigheten. Med detta sagt ansåg inte hovrätten att det fanns några särskilda skäl för bildande av servitut för väg, då det ansågs lämpligare att bilda en GA.<sup>55</sup>

### **3.1.4 Synnerligt men**

Enligt AL 49 § 3 pkt. får inte servitut upplåtas om synnerligt men uppstår för den belastade fastigheten. Synnerligt men kan till exempel vara när en näringsverksamhet allvarligt försvåras för fastigheten som upplåter rättigheten. Normalt borde en servitutsupplåtelse för väg innebära en försämrad situation, men det går inte heller helt att utesluta att servitutet har en positiv effekt.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> Warnquist (2014) s.42

<sup>53</sup> AL 49 § 2 pkt.

<sup>54</sup> Prop. 1996/97:92 s. 70

<sup>55</sup> Ö 5674-98

<sup>56</sup> Prop. 1996/97:92 s. 70



I domen från Svea Hovrätt gällande Berga 1:142 med flera, belägen på Möja i Värmdö kommun.<sup>57</sup> I det överklagade anläggningsbeslutet hade servitut upprättats med stöd av AL 49 §. Fastigheten är en fritidsfastighet belägen utanför detaljplan som redan har rätt till utfartsväg. Utfartsvägen är dock lokaliserad i ett område med svårframkomlig terräng vilket skulle innebära stora kostnader och påtaglig påverkan på naturen vid byggnation. Fastigheten har en båtbygga som används sommartid. Med detta som bakgrund inrättades ett servitut för gångväg med en bredd på en meter från fastigheten fram till båtbyggan. Servitutet belastade ett flertal fastigheter till största del på områden bestående av impediment och bergsryggar men på en av de belastade fastigheterna var servitutet beläget mellan bostadshuset och uthuset. Detta ansågs av hovrätten innebära synnerligt men för den belastade fastigheten.

I en dom från mark- och miljööverdomstolen (MÖD) gällande upplåtelse av rätt till befintlig väg.<sup>58</sup> Sökande yrkade på att servitut enligt AL 49 § skulle upplåtas för befintlig väg från fastigheten 11:2 över fastigheterna 6:3, 1:3 och 5:3. 11:2. Vägen används idag för bostadsändamål. Det yrkade servitutet var lokaliserat så att det dels passerade över en gammal stenvalvsbro samt att den befintliga vägen slingrade sig mellan byggnader på fastigheten 1:3. Den gamla stenvalvsbron är inte konstruerad för fordonstrafik. MÖD ansåg att servitutet inte skulle orsaka synnerligt men för 6:3 och 5:3 men däremot skulle synnerligt men uppstå för 1:3 där vägen var smal och slingrade sig kring husen vilket begränsar framkomlighet. Vägsträckningen över 1:3 kan inte heller förändras så att olägenheten minskar. Detta tillsammans med den förväntade trafikmängden och stenbrons begränsningar gör att synnerligt men uppstår på 1:3.

Vid bedömningen av synnerligt men ska endast påverkan av servitutet på den belastade fastigheten bedömas. I undantagsfall kan små fastigheter tillsammans bedömas i vad som anses som en brukningsenhet. Om flera fastigheter bedöms tillsammans som en brukningsenhet kan synnerligt men uppstå i den enskilda fastigheten men inte för brukningsenheten som helhet. I detta fall bör servitut upplåtas.<sup>59</sup>

För att synnerligt men ska uppstå måste det finnas ett direkt samband mellan upplåtelsen och skadan. Ingen ackumulering av övriga intrång får göras vid bedömningen. Betydelsen av synnerligt men beskrivs i propositionen som ett "höggradigt intrång". T.ex. när näringsverksamhet allvarligt försvåras eller en bostadsfastighet inte längre kan användas för ändamålet.

Ytterligare lagstiftning som exempelvis miljöbalken och PBL där synnerligt men används kan användas som vidare vägledning.

---

<sup>57</sup> UÖ 41

<sup>58</sup> MÖD 2012:41

<sup>59</sup> Prop. 1973:160 s. 202 y

### **3.2 Fastighetsbildningslagen**

Vid upplåtelse av servitut enligt FBL tillämpas i huvudsak tredje, femte, och sjunde kapitlet. Upplåtelse kan även ske genom 10 och 11 kapitlen som behandlar avstyckning och klyvning. Vid dessa åtgärder gäller samma villkor som vid fastighetsreglering.<sup>60</sup>

Tredje och femte kapitlet i FBL tillämpas vid upplåtande av fastighetsbildningsservitut.<sup>61</sup> De allmänna lämplighetsvillkoren finns i FBL 3 kap. 1 §. Här framgår det att en fastighet som omfattas av en nybildning eller ombildning fortsatt ska vara lämplig för sitt ändamål. Vid de fall där flera fastighetsbildningsåtgärder behandlas under samma förrättning skall den samlade effekten av åtgärderna tillämpas vid bedömning av lämpligheten. En fastighet som nybildas eller ombildas ska även vara varaktigt lämpad för att hindra onödig uppdelning av fastighetsbeståndet.<sup>62</sup> När fastighetsbildning sker inom detaljplanlagt område får detta enligt FBL 3 kap. 2 § inte ske i strid mot planen, mindre avvikelse får dock göras om det inte strider mot planens syfte. Fastighetsbildning utanför detaljplanlagt område får enligt FBL 3 kap. 3 § inte ske om det skulle motverka lämplig framtida planläggning av området. Vid bedömningen om en fastighet skall anses som lämplig skall även hänsyn tas till om trafik till och från fastigheten är möjlig i den omfattning som krävs med hänsyn till fastighetens ändamål.<sup>63</sup>

Vad som kan utföras inom ramen för fastighetsreglering anges i 5 kap. 1 §. I fjärde punkten anges att servitut kan bildas, ändras och upphävas. Vidare bestäms i FBL 5 kap. 2 § att vederlag ska utgå för åtgärden. Vem som har rätt att påkalla förrättning, alltså vem som får ansöka om förrättningen anges i FBL 5 kap. 3 §. Vid fastighetsreglering är detta den fastighetsägare eller rättighetshavare vars rätt berörs av förrättningen, så kallade sakägare. I FBL 5 kap. 4 § behandlas det så kallade båtnadsvillkoret. Båtnadsvillkoret beskrivs vidare i kapitel 3.2.2. Positiv nettoeffekt. För att fastighetsregleringen ska få ske krävs också enligt FBL 5 kap. 5 § att den som påkallar förrättningen är ägare till en fastighet som omfattas av förrättningen och som avses förbättras. Syftet med denna paragraf är att skydda enskilda intressen. En som ansöker om förrättning ska inte tvångsvis kunna ändra andras fastigheter mot ägarnas vilja, om inte åtgärden innebär att den sökandes fastighet förbättras. En sakägare får inte heller ansöka om förrättning även om åtgärden bidrar till förbättring för en annan fastighet än dennes egen. Detta är för att det inte ska vara möjligt att tvinga in någon i en förrättning vid en olämplig tidpunkt, då denne har skyldighet att bistå med förrättningskostnader.<sup>64</sup> Är däremot fastighetsägare till de fastigheter som berörs av en reglering överens och inte motsätter sig en sådan reglering kan en sakägare begära

---

<sup>60</sup> FBL 10 kap 5 §, 11 kap 6 §.

<sup>61</sup> FBL Handbok s. 634

<sup>62</sup> Prop. 1969:128 del B s. 104

<sup>63</sup> Prop 1969:128 del B s. 107

<sup>64</sup> Prop. 1969:128 del B s. 360

fastighetsreglering trots att dennes fastighet inte förbättras genom regleringen.<sup>65</sup> I andra stycket beskrivs opinionsvillkoret. Opinionsvillkoret tillämpas när någon annan än en sakägare har ansökt om reglering eller när det har ansökts om förrättning av en sakägare och förrättningen blir av större omfattning än vad som avses med hänsyn till förbättringen av den sökandes fastighet. Om övervägande del av sakägarna i förrättningen motsätter sig åtgärden som förrättningen innebär och har sakliga grunder för detta ska därför förrättningen inte genomföras. I FBL 5 kap. 6 § regleras omfattningen av regleringen och att om olika alternativa lösningar kan finnas så ska det alternativ som innebär minsta olägenhet utan oskäligt ökade kostnader väljas utvecklas under 3.2.3 Utformning. Fastighetsskyddet i FBL 5 kap. 8 § föreskriver att en fastighet efter en reglering skall vara lämplig efter sin utformning och sitt ändamål.<sup>66</sup>

I FBL 7 kap. behandlas bland annat särskilda bestämmelser gällande servitut. Upplåtelse av servitut regleras i kapitlets två första paragrafer.

1 § 1 m. Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning.

Det så kallade väsentlighetsrequisitet utvecklas närmare under 3.2.1 Väsentlig betydelse. I FBL 7 kap. 2 § regleras för vilka ändamål som servitut inte får upplåtas. Samt när servitut inte får upplåtas enligt FBL. Servitut får inte enligt FBL 7 kap. 2 § 3 st. upplåtas som en fristående åtgärd när annan lagstiftning är tillämplig.

### **3.2.1 Väsentlig betydelse**

FBL 7 kap. 1 § innehåller de grundläggande förutsättningarna för bildande av servitut.<sup>67</sup> Dessa bestämmelser ska tillämpas i enlighet med JB 14 kap. 1§. För att servitut ska få bildas ska servitutet vara av väsentlig betydelse vilket lagstiftaren menar är en skärpning av FBL 5 kap. 4 § allmänna krav. Det för att servitut inte ska få en alltför stor användning vilket kan innebära skada för den upplåtande fastigheten. Förutom dessa krav ska även ändamålet med regleringen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.<sup>68</sup> Väsentligheten kring bildandet av ett servitut ska alltid prövas, även i de fall där ägare av en tjänande fastighet medger servitutsbildningen, detta för att undvika att betydelselösa och onödiga servitut bildas. Servitut som inte uppfyller detta krav hänvisas till möjligheten att teckna avtal om servitut (så kallade avtalservitut) som skrivs in fastighetsregistret och ger därmed ett rättsligt skydd. Det är av stor vikt att

---

<sup>65</sup> FBL 5 kap 18 § pkt 1

<sup>66</sup> Ekbäck (2012) s. 124

<sup>67</sup> FBL 7 Kap 1 §

<sup>68</sup> Ekbäck (2012) s. 75

ett servitutsbeslut innefattar både utformning och syfte samt att servitutsområdet märks ut för att undvika missförstånd.<sup>69</sup>

### **3.2.2 Positiv nettoeffekt**

FBL 5 kap. 1 § 4 pkt. beskriver vidare att servitut får bildas, ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. I FBL 5 kap. 4 § första stycket beskrivs vidare att grundläggande villkor för att fastighetsbildning ska få ske är att fastighetsregleringen leder till lämpligare fastighetsindelning. Det ska även finnas en positiv nettoeffekt (det så kallade båtnadsvillkoret) som säger att fördelarna med fastighetsregleringen ska överväga kostnader och eventuella olägenheter. Om det skulle vara svårt att göra denna bedömning huruvida fastighetsregleringen överväger kostnader och olägenheter ska förrättningslantmätaren ta till med stora säkerhetsmarginaler. Vid bedömningen av denna vinst ska inte heller någon hänsyn tas till en individs personliga önskemål i fallet.<sup>70</sup> Det vill säga att fördelar och kostnader som beaktas vid förrättningen ska kunna hänföras till regleringsföretaget.<sup>71</sup> Detta villkor är dispositivt och kan avtalas bort genom överenskommelse om ägarna till de fastigheter som regleringen berör medger det.<sup>72</sup> Andra stycket beskriver att en reglering inte får äga rum om fastighetsregleringen förväntas fördyra eller försvåra en väntad framtida reglering.<sup>73</sup>

### **3.2.3 Utformning**

I FBL 5 kap. 6 § 1 stk. behandlas bestämmelser om fastighetsregleringens omfattning och regleringens genomförande. Vid bedömningen huruvida vilken omfattning som förrättningen kräver blir yrkandet i ansökan av betydelse. En ansökan är ofta inte särskilt detaljerad utan innehåller oftast ett yrkande om reglering med syfte att förbättra en eller flera fastigheter. Därför skall här bedömas vilka fastigheter som kommer att omfattas av regleringen för att ändamålet om förbättring ska vara genomförbar. Andra stycket beskriver att om regleringen kan genomföras genom olika lösningar ska den lösning som leder till minsta olägenhet och lönsamhet väljas för att fastighetsregleringen skall vara en positiv förbättringsåtgärd.<sup>74</sup> Regeln får ofta betydelse vid konkurrenssituationer av ett visst markområde i mellan sakägare.<sup>75</sup> Bestämmelserna som avses i andra stycket är dispositiva och kan avtalas bort genom en överenskommelse.<sup>76</sup> Innehåller inte ansökan någon detaljerad beskrivning hur servitutsåtgärden är ämnad att utformas ska här förrättningslantmätaren pröva utformningen och därefter välja det alternativ som ger minsta olägenhet.<sup>77</sup>

---

<sup>69</sup> Prop. 1969:128 del B s. 545-547

<sup>70</sup> Prop. 1969:128 del B s. 350

<sup>71</sup> Ekbäck (2012) s. 74

<sup>72</sup> FBL 5 kap 18 §

<sup>73</sup> FBL 5 kap 4 § 2 st.

<sup>74</sup> Prop. 1969:128 del B s. 365-366

<sup>75</sup> Ekbäck (2012) s. 75

<sup>76</sup> FBL 5 kap 18 § 2 pkt

<sup>77</sup> FBL Handbok s. 451

## **4 Resultat**

Resultatet som redovisas nedan grundas på undersökta akter, förarbeten, lagtext, rättsfall samt intervjuer med förrättningslantmätare. Resultatet delas in i tre delar. I den första delen kommer resultatet från undersökt lagtext och förarbeten att redovisas med fokus på jämförelsen mellan FBL och AL. I den andra delen kommer resultatet av genomgångna förrättningsakter att presenteras, där fokus har lagts på hur förrättningslantmätaren har prövat rekvisiten. Sist kommer resultatet av sammanställda intervjuer att presenteras där syftet har varit att få med förrättningslantmätarens tankegång bakom prövningsförfarandet i förrättningar vid bildande av servitut för väg i de respektive lagstiftningarna.

### **4.1 Lagstiftning och förarbeten**

Ifråga om väsentlig betydelse står det i förarbetena till FBL att det ska prövas om ett servitut är av väsentlig betydelse även om bildandet av servitutet grundas på en överenskommelse. Förarbetet understryker här att prövningen av väsentlig betydelse ska ses som en skärpning av de allmänna krav som anges i JB 14 kap. 1 § för att undvika att onödiga servitut bildas. I AL 49 § är däremot överenskommelser möjligt vid upplåtande av servitut för väg vilket är en väsentlig skillnad mot FBL 7 kap. 1 § där det inte är möjligt.

I förarbetena till FBL höjs kravet om den positiva nettoeffekt som åtgärden ska innebära. Rekvisitet väsentlig betydelse i FBL 7 kap. 1 § ska anses som en skärpning av båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 §. Den positiva nettoeffekten är dock dispositiv enligt 5 kap. 18 §. Utformningen av ett servitut ska enligt FBL 5 kap. 6 § ske enligt yrkande eller om yrkande saknas ska utformningen ske med minsta intrång och olägenhet. I förarbetena beskrivs detta som att flera alternativ utreds för att sedan välja det alternativ som innebär minst intrång. Paragrafen är dispositivt genom hänvisningen i FBL 5 kap. 18 § till FBL 5 kap. 6 § 2 st. och behöver då endast beaktas vid en tvångssituation

I förarbetena till AL behandlas inte väsentlig betydelse i någon större utsträckning. Det som framgår är att servitutet inte behöver vara stadigvarande men att det skall vara av väsentlig betydelse. För att gå vidare i hur begreppet väsentlig betydelse ska prövas studeras lagtexten närmare. Av AL 53 § andra mening framgår att eftersom AL 16 § hänvisar till AL 12 § 1 st. som behandlar synnerligt men. Det gör synnerligt men dispositivt vid inrättande av GA. På samma sätt ska alla villkor i AL 49 § 1-3 p. tillämpas vid upplåtelse av servitut. Alltså är samtliga villkor i AL 49 § dispositiva och överenskommelse kan ske. Tolkningen styrks av Lantmäteriets handbok där det står att utan medgivande ska det prövas om behovet av väg är av väsentlig betydelse för fastigheten.

AL 53 § Vid förrättningsprövningen äger 8-11 §§, 12 § tredje stycket och 16 § motsvarande tillämpning. **Hänvisningen i 16 § till 12 § första stycket skall därvid avse bestämmelserna i 49-52 §§ om villkoren för upplåtelse av rättigheten** och hänvisningen till 13 § bestämmelserna i samma paragrafer om ersättning för upplåtelsen. 16 § andra stycket gäller dock endast i fråga om ersättning för upplåtelse enligt 49 § som avser rätt att bygga väg över annan fastighet.

Utformningen och lokaliseringen styrs i AL 8 § som anger att utförande och placering ska göras med minsta intrång. Detta ger utrymme för att utreda alternativa lokaliseringar och utföranden. Paragrafen är dispositiv vilket anges i AL 16 §.

Synnerligt men som anges i AL 49 § beskrivs i förarbetena som ett ”höggradigt intrång” men någon specifik nivå för vad som ska ses som höggradigt specificeras inte närmare.

## **4.2 Jämförelse av AL och FBL rekvisit**

Vid en närmare jämförelse av rekvisitet väsentlig betydelse kan en skillnad i ordalydelsen mellan de två lagstiftningarna ses. Skillnaden i ordalydelsen innebär att AL 49 § syfte är att tillgodose fastighetens behov av väg medan FBL 7 kap. 1 § syfte är att möjliggöra den ändamålsenliga användningen av fastigheten. Konsekvensen av det är att i FBL måste hänsyn tas till att fastighetens syfte ska uppnås. Medan i AL ska bedömning göras av fastighetens behov av väg. Det vill säga har en fastighet en befintlig väg kan inte AL 49 § tillämpas då fastighetens behov av väg anses uppfyllt, medan det kan vara genomförbart i FBL så länge det gynnar fastighetens ändamålsenliga användning tillräckligt.

AL 49 § 1 pkt. är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg.

FBL 7 kap 1 § 1 m. Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning.

Rekvisitet ”synnerligt men” i AL 49 § 3 pkt. ”inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för en annan fastighet som har rätt att använda vägen.” Kvalifikationsgränsen för synnerligt men är vagt enligt förarbetena men beskrivs som ett ”höggradigt intrång” eller försvårande för näringsverksamhet. Detta innebär att är intrånget stort på den tjänande fastigheten så att det inte längre kan tolereras och åtgärden kan därför inte genomföras. Motsvarigheten till rekvisitet vid upprättande av servitut enligt FBL finns inte. Däremot finns andra paragrafer som uppfyller nästan samma syfte. Lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap. 1 § och båtnadsvillkoret i FBL 5 kap. 4 §. Där lämplighetsvillkoret förhindrar olämplig fastighetsbildning och båtnadsvillkoret medför att servitutet måste ha en positiv nettoeffekt. Konsekvensen av detta är att om intrånget blir stort skulle det kunna innebära synnerligt men enligt

AL 49 § men ändå kunna genomföras i FBL så länge som det finns en positiv nettoeffekt och inte innebär olämplig fastighetsbildning.

Rekvisitet i AL 49 § 2 pkt. ”av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en GA eller ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning”. Innebörden av rekvisitet är att om möjligheten finns att bilda en GA eller ansluta fastigheten till en befintlig GA ska det göras före bildande av servitut. Servitut ska därför ses som en sista lösning. I förarbetet till AL anges som särskilda skäl att sporadisk användning av vägen som till exempel vid brukande av jordbruksmark då vägen endast trafikeras vid ett fåtal tillfällen per år. Andra skäl kan vara att det handlar om en kortare vägsträcka ut till allmän väg och när GA inte kan bildas, exempelvis när en fastighet är ensam om behovet. För att kunna bilda GA krävs att det är av väsentlig betydelse för flera fastigheter. Även då flera fastigheter har behov av vägen kan bildandet av anläggningen stoppas av opinionsvillkoret i AL 7 §. Villkoret innebär att om majoriteten som ska ha del i anläggningen inte vill bilda den och har goda skäl för det ska inte GA bildas. Bestämmelsen saknar motsvarighet i FBL.

Ett vanligt fall när AL 49 § tillämpas är i situationer när en fastighet saknar möjlighet till utfart och behöver rättighet till väg på annan fastighet. Det är fråga om befintliga förhållanden och rättigheten till väg skapas utan annan fastighetsbildningsåtgärd. Saknas överenskommelse sakägarna emellan ska åtgärden vara av väsentlig betydelse, inte medföra synnerligt men, samt av särskilda skäl vara lämpligare än att bilda GA.

När rättighet till väg skapas enligt FBL bestämmelser ska det ske i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd, till exempel en avstyckning. Möjlighet till utfart inom den egna fastigheten saknas eller så är lämpligare med en väg över annan fastighet. Utan hänsyn till överenskommelse ska här prövas om åtgärden är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning.

Skulle det inte yrkas på någon utfartsrätt i samband med en fastighetsbildningsåtgärd och förrättningen är avslutad. Utfartsrättigheten får då lösas i en senare AL 49 § förrättning så länge ingen annan fastighetsbildningsåtgärd avses att genomföras. Så länge sakägarna har en överenskommelse behöver här inte prövas huruvida servitutet för väg är av väsentlig betydelse. Till skillnad från om utfartsfrågan hade prövats i samband med till exempel en avstyckning skulle här ha prövats om servitutet var av väsentlig betydelse oavsett om överenskommelse har träffats eller ej. Det här ger upphov till att i praktiken kan sökanden välja vilken lagstiftning som ska användas vid upplåtande av servitut genom att inte yrka på servitut i FBL-förrättningen för att senare ansöka om detta enligt AL. Servitutet kan då i en senare förrättning upplåtas genom AL 49§ utan att vara av väsentlig betydelse.

### **4.3 Förrättningsakter**

I detta kapitel redovisas resultatet av granskade förrättningsakter som behandlar bildande av servitut enligt AL och FBL bestämmelser.

### **4.3.1 Bildande av servitut väg enligt AL 49 §**

Av totalt 1999 anläggningsakter var det 47 akter som innehöll bildande av servitut för väg enligt AL 49 §. Av de 47 akterna var det 31 stycken som grundades på en överenskommelse. Av de 31 var det 20 akter där väsentlighetsrekvisitet motiverades.<sup>78</sup>

I de fall där upplåtelsen inte grundas på någon överenskommelse är utförligheten på motiveringarna blandade. En utav akterna som hittades under datainsamlingen innehöll två bifogade utredningar med fokus på villkor för inrättande av servitut för väg enligt AL 49 §.<sup>79</sup> Vid studerande av dessa utredningar kunde förrättningslantmätarens motiveringar följas. Vid prövningen av väsentlig betydelse gör lantmätaren bedömningen att för en mindre bebyggd lantbruksfastighet bör det finnas en väg för utfart. När det kommer till väsentlig betydelse skriver förrättningslantmätaren följande:

...nedan redovisas de lagparagrafer i anläggningslagen som Lantmäteriet måste pröva när det inte finns en överenskommelse mellan fastighetsägarna om att få använda väg.

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas och vägservitut för en enskild fastighet kan inte upplåtas om det inte är av väsentlig betydelse för fastigheter att få rättigheten (5, 49 §§ AL)

Vidare beskrivs det att vägfrågan kan prövas i AL 49 §, men endast om det är lämpligare än att bilda en GA. Här redogörs det att förutom den sökande fastigheten, som har behov av att lösa utfartsrättighet så nyttjas den befintliga vägen även av en annan fastighet. Efter samtal med ägarna till den andra fastigheten framgår det att dessa inte har något behov av att använda vägen då ägarna har en annan tillfart för skogsbruket. Då bedömningen görs att den andra fastigheten inte har behov av utfartsväg i direkt anslutning till bostadshuset blir utfartsvägen endast angelägen för den sökande fastigheten.

En annan akt gav en utförlig redogörelse ifråga om lokaliseringen av vägen. I denna förrättning var sakägarna överens om att det skulle bildas ett servitut för väg men hade ingen uppfattning om hur vägens sträckning skulle gå. Förrättningslantmätaren gjorde här en lokaliseringsprövning med tre alternativa vägsträckningar. Det motiveras här att den vägsträckning som innebär så liten skada som möjligt för den tjänande fastigheten.<sup>80</sup>

---

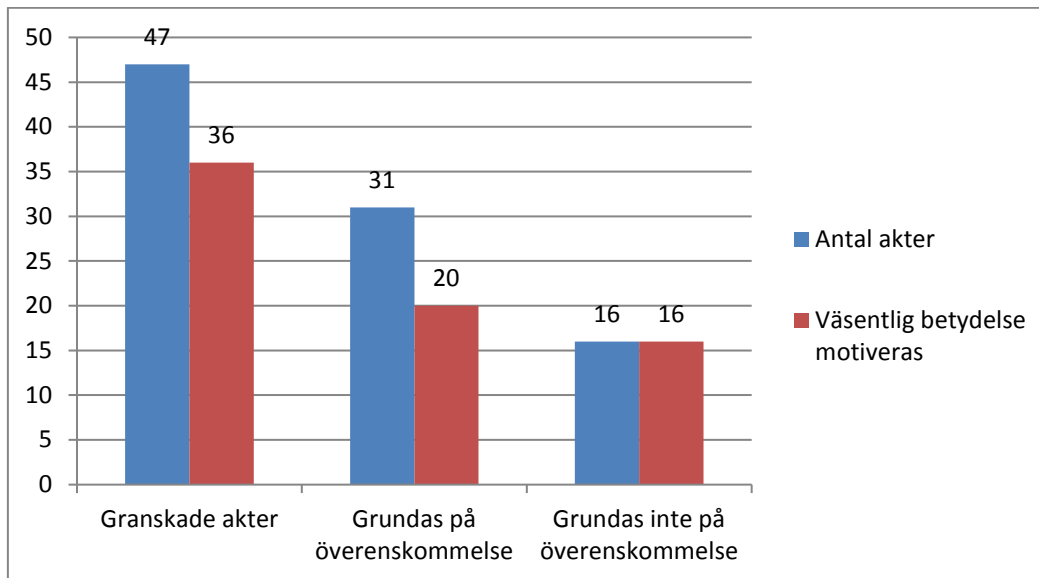
<sup>78</sup> Bilaga A

<sup>79</sup> Akt 1440-1155

<sup>80</sup> Akt 1438-564



Diagram 4.1 visar en sammanställning av de akter som granskats. De vänstra staplarna visar hur många akter som har granskats och hur många av dessa där väsentlig betydelse motiveras. Staplarna i mitten visar antal akter som grundas på en överenskommelse och hur många av dessa där väsentlig betydelse motiveras. De högra staplarna visar antal akter som inte grundades på någon överenskommelse och i hur många av akterna som väsentlig betydelse har prövats.



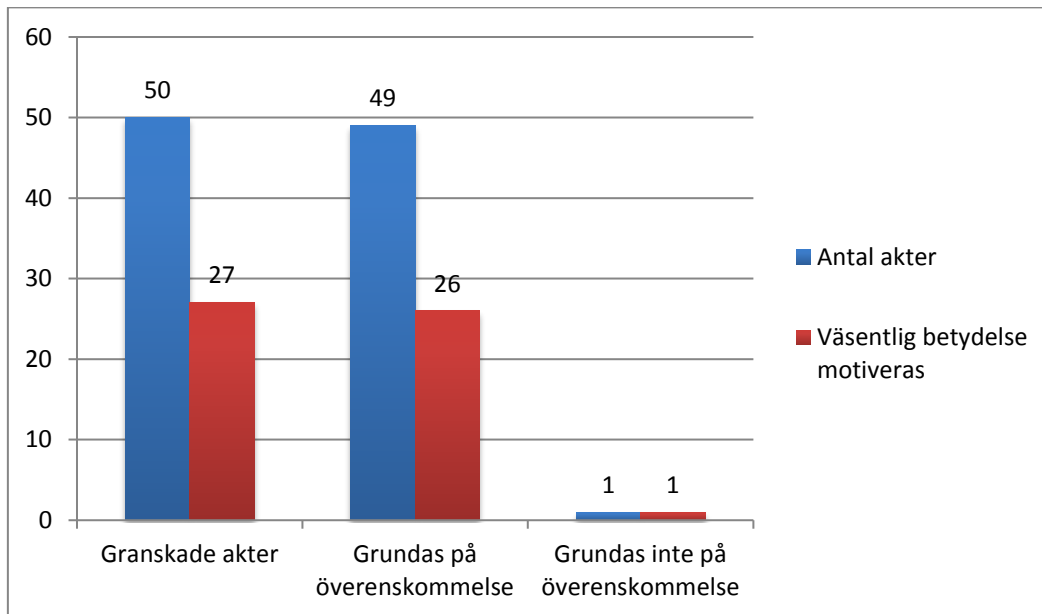
**Diagram 4.1** Diagrammet visar antal granskade akter, antal akter som grundas på överenskommelse, antal akter som inte grundas på överenskommelse samt i hur många av de respektive fallen som väsentlig betydelse har motiverats.

Reslutatet av akterna är att det verkar råda delade meningar hur vida väsentlig betydelse är dispositiv eller inte. Av de 31 akter som grundades på en överenskommelse så prövades även väsentlig betydelse i 20 av de fallen. Det vill säga att i 11 fall prövades aldrig rekvisitet väsentlig betydelse då det fanns en överenskommelse. En överenskommelse gör att samtliga rekvisit blir dispositiva och därmed inte behöver prövas eller motiveras i akten.

#### **4.3.2 Bildande av servitut för väg enligt fastighetsbildningslagen**

Granskningen av de akterna som innehöll bildande av servitut enligt FBL bestämmelser resulterade i att av de 50 akterna var det 49 som grundades på en överenskommelse. Av dessa 49 akter så var det i 26 fall där det framgick i akten att väsentlig betydelse var prövat. Av de totalt 50 akterna så var det en akt som inte grundades på någon överenskommelse. I akten som inte grundades på någon överenskommelse var väsentlighetsrekvisitet, utformningen och lönsamheten prövad. Det stämmer väl överens med lagstiftningen då alla rekvisit ska prövas när det saknas en överenskommelse.

Diagram 4.2 visar sammanställningen av de fastighetsbildningsakter som granskats. I de vänstra staplarna visas antal akter som har granskats och i hur många av akterna väsentlig betydelse motiverats. Staplarna i mitten visar antalet akter som har granskats som grundas på en överenskommelse och antal akter där väsentlig betydelse motiveras. De högra staplarna visar antal akter som inte grundas på någon överenskommelse och antal akter där väsentlig betydelse motiveras.



**Diagram 4.2** Diagrammet visar antal granskade akter, hur många som grundar sig på överenskommelse och i hur många fall som väsentlig betydelse motiverats.

Resultatet av de granskade fastighetsbildningsakterna visar att väsentlig betydelse inte alltid provas trots att detta villkor inte är dispositivt. Av de 50 granskade akterna var det i 27 fall där det inte framgick att väsentlig betydelse var motiverat i akten.

Till de akter där det var prövat om servitutet var av väsentlig betydelse var utformningen på motiveringarna av blandad karaktär. Ofta motiverades det bara kort att servitutet är av väsentlig betydelse.

I akten 1471-597 där bildandet av servitutet inte grundades på någon överenskommelse var motiveringen mer utförlig, som löd följande:

För att kunna bilda ett servitut ska det vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning (7:1 FBL). En rättighet att ha tillgång till väg för in- och utfart är så viktig för en fastighet att kravet om ändamålsenliga användning anses vara uppfyllt.

#### **4.4 Rättsfall**

De rättsfall som har studerats har gett studien en bild av hur domstolarna ser på rekvisiten vid upplåtande av servitut för väg.

I rättsfallet NJA 2014 s.228 klargjorde MMD att ett servitut är av väsentlig betydelse endast om servitutet har en direkt koppling till härskande fastighet och att vägens användning skall vara för transporter till och ifrån fastigheten. Tjörns kommun hade ansökt om bildande av servitut för en gång- och cykelbana och önskade att knyta servitutet till en fastighet som saknade byggnad och vägens syfte var inte till för fastighetens samfärdsl utan för ett allmänt behov. I artikeln ”är HD ute och cyklar” ställde sig Fredrik Warnquist kritiskt till HD:s redogörelse att väsentlig betydelse i FBL ska ha en lägre kvalifikationsgräns än AL 49 §. Den lägre kvalifikationsgränsen ska enligt HD bero på ett funktionellt samband. Det praxis som HD hänvisar till behandlar avtalsservitut och vid upplåtande av avtalsservitut finns inte rekvisitet väsentlig betydelse.

Två rättsfall berörde bildande av servitut enligt AL 49 § för fritidsfastigheter. I rättsfallet Ö 5077-03 prövades frågan huruvida det var av väsentlig betydelse för en fritidsfastighet att få servitut för väg ända fram till fritidsbostaden. Det fanns en befintlig rättighet fram till fastigheten, men fritidsbostaden skildes av från parkeringen med en cementtrappa med en stigning på ungefär 8 meter. I fråga om väsentlig betydelse i det här fallet lade Hovrätten fram att området håller på att omvandlas från fritidsområde till permanentboende samt att ett servitut ända fram till fritidsbostaden skulle underlätta för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att ta sig till fastigheten. Därför ansågs vägen vara av väsentlig betydelse. I det andra rättsfallet Ö 3164-0 blev förrättningen inställd. Hovrätten gjorde här bedömningen att sedan många år fanns en fungerande lösning som var att fastighetsägaren parkerade några hundra meter ifrån fritidsbostaden och därifrån kunde promenera på en upptrampad stig till bostaden. För gångstigen har ägaren till fritidsfastigheten ansökt om bildande av servitut för väg vilket skulle innebära en breddning av den befintliga stigen. Breddningen skulle innebära intrång i landskapet och kunde eventuellt påverka den tjänande fastighetens vattentäkt. Med detta sammantaget gjorde Hovrätten bedömningen att det inte var av väsentlig betydelse. Därutöver hänvisar rätten till FBL 3 kap. 1 § att en fastighet ska ha tillgång till behövliga vägen, men poängterar att detta nödvändigtvis inte innebär att alla fastigheter ska vara berättigade till väg för motorfordon till boningshuset.

Fastighetsdomstolen lyfte fram rekvisitet särskilda skäl i rättsfallet Ö 5674-98. Bakgrunden var att fastighetsägare hade ansökt om bildande av servitut enligt AL 49 §. Sökanden hade yrkat om bildande av servitut längst befintlig traktorväg vilket ägarna till den tjänande fastigheten motsatte sig. Dessa yrkade på att fastighetsdomstolen i första hand skulle undanröja beslutet om bildande av servitutet, alternativt att vägen skulle lokaliseras längs med strandlinjen. Då fastighetsdomstolen fann att vägen var av väsentlig betydelse och inte innebar något synnerligt men, men bedömningen gjordes att flera fastigheter skulle ha nytta av vägen och därför uppfylldes inte rekvisitet särskilda skäl och därmed hänvisade fastighetsdomstolen tillbaka ärendet till lantmäterimyndigheten för bildande av GA.

I rättsfallet avseende Berga 1:142 m.fl. bedömdes synnerligt men föreligga då lokaliseringen av det yrkade servitutet var beläget på gårdsplanen mellan boningshuset och uthuset på fastigheten. Detta ansågs vara ett så stort intrång på den upplåtande fastigheten att synnerligt men bedömdes föreligga. I ett fall från 2012 avseende upplåtelse av servitut enligt AL 49 § bedömdes även här synnerligt men föreligga då lokaliseringen av servitutet slingrade sig mellan byggnader på en gårdsplan och den normala användningen av vägen innebar tungtrafik så som sop- och slambil. Detta ansågs skulle innebära så stort intrång att synnerligt men uppstod vid upplåtelsen.

#### **4.5 Intervjuer**

Samtliga av personerna som intervjuats är av uppfattningen av att väsentlig betydelse inte är dispositivt i varken AL eller FBL. Detta motiveras i intervjuerna av att fastighetsbildningsservitut är tvingande och därför bör det även vara det i AL. I intervju A så motiveras detta av att eftersom resultatet ska bli detsamma i båda lagarna borde inte lagstiftaren ha gjort någon skillnad på detta. I intervju B utvecklades inte något större resonemang kring detta utan konstaterade bara att väsentlighetsrekvisitet är tvingande i både AL och FBL. Intervju C lägger fram att lydelsen av väsentlig betydelse skiljer sig åt i AL och FBL, men nämner inget närmare.

Vid bedömning av rekvisiten är samtliga intervjupersoner av den uppfattningen att väg allt som oftast är av väsentlig betydelse men lokaliseringen är det som avgör om rätten kan upplåtas eller inte. En svår gränsdragning vid upplåtande av servitut enligt AL är när synnerligt men uppstår. Ett exempel som används är när yrkandet innebär att servitut ska upplåtas över gårdsplan. Detta nämns både i intervju A och C som ett läge där noggrann övervägning måste ske om det är lämpligt eller inte. Båda ställer sig något negativa till en sådan upplåtelse men utesluter det inte helt. Motiveringen till detta är dels intrånget som sker i hemfridszonen där den boende kan förvänta sig att privatlivet inte störs men även faran som trafiken medför vid en genomfart över gårdsplanen men även buller och störningar som uppstår.

Som särskilda skäl anges i intervjuerna att när det handlar om en kortare vägsträcka vilket i intervju C motiveras med att det ofta innebär administrativa svårigheter att ge andelstal för en sådan del därför kan det vara lämpligare med ett servitut än att ansluta eller bilda en GA. Ett annat skäl som anges är när GA inte kan bildas på grund av att inga andra fastigheter har behov av vägen eller ingen befintlig finns att ansluta till.

På frågan om möjligheten att bilda ytterligare rättighet för väg råder enighet i att det kan finnas de fastigheter där omständigheterna är sådana att det kan vara av väsentlig betydelse att ha tillgång till flera utfartsalternativ. Men vilken typ av upplåtelse det skulle vara frågan om är osäkert.

Vid vilka typer av ärenden som de olika upplåtelseerna ska tillämpas är A och C mening att vid regleringar, avstyckningar och liknade åtgärder sker upplåtelsen i FBL medan B öppnar för möjligheten att använda sig av AL parallellt med FBL. Detta

motiverades med att eftersom man kan bilda GA vid exempelvis en avstyckning borde det inte finnas något hinder mot att även upplåta servitut för väg enligt AL.

Samtliga var av uppfattningen att tvist vid bildande av servitut för väg är ganska ovanligt. A nämnde att vid bildande av servitut för väg enligt FBL har ofta den som ansöker om åtgärden någon form av fångeshandling alternativt nybildas styckningslott från den egna fastigheten och då uppstår inga problem. A ansåg däremot att det var vanligare med tvister vid upplåtande av servitut i AL 49 § då det handlar om befintliga förhållanden och att en väg helt enkelt behövs för att fastigheten ska vara användbar.

Intervjuperson B tog även upp att prövningen av rekvisitet väsentlig betydelse ibland missas eller glöms bort att prövas när parterna är överens och resonerar här kring om det möjligen kan bero på kontorskultur och att detta går i arv till nya förrättningslantmätare. I intervju C beskrevs prövningen av upplåtande av servitut enligt FBL som en helhetsbedömning av lämpligheten för fastighetsbildningen och att väsentlighetsrekvisitet finns med i den bedömningen och inte motiveras separat.

#### **4.6 Resultatanalys**

Den metod som tillämpades främst i studiens inledning var den juridiska metoden då lagtext, förarbeten och rättsfall studerades för att få en så bra utgångspunkt som möjligt för studiens genomförande. Den juridiska metoden bidrog till resultatet hur lagen är tänkt att tillämpas. Då juridisk metod bygger på tolkning av rättskällor skall här nämnas att resultatet kan skilja sig åt beroende på vem som tolkar och analyserar rättskällan.

I studien tillämpades även en kvantitativ metod vid studerandet av de förrättningsakter som behandlade bildande av servitut för väg i både AL och FBL. Det hittades 47 akter som berörde bildande av servitut för väg enligt AL bestämmelser, och 50 akter som behandlade bildande av servitut för väg enligt FBL bestämmelser plockades ut. Beroende på omständigheterna får detta resultat tas med viss försiktighet då akterna till antalet inte är statistiskt säkerställt och får ses som en fingervisning. Anläggningsakterna gav bra information med redogörelser och en del utförliga motiveringar, medan fastighetsregleringsakterna inte gav mycket till information.

Den kvalitativa metoden har tillämpats i arbetet med att tolka förarbeten och rättsfall. Metoden var av värde då det var mycket material som skulle tolkas och genomgå. Genom att plocka ut de delar som ansågs kunna bidra till studien i ett tidigt skede underlättades det senare arbetet med att sammanställa informationen på ett effektivt sätt.

I slutskedet av studien genomfördes även samtalsintervjuer med tre förrättningslantmätare. Intervjuerna var tänkta att genomföras i ett tidigare skede av studien, men då kunskapen ansågs vara för bristfällig för att kunna utforma frågorna

lades detta till slutskedet av studien. Det bidrog till en bättre kvalitet av resultatet än om intervjuerna hade tidigare lagts. Frågorna som ställdes under intervjuerna var relativt öppna och i efterhand skulle eventuellt frågorna kunde varit mer specifika för att få intervjuerna mer jämförbara. Avvägningen i arbetet med att ta fram frågorna var relativt svår då det även önskades att intervjuerna skulle vara öppna för att på så vis öppna upp för en diskussion kring ämnet.

Huruvida rekvisitet väsentlig betydelse är dispositiv eller inte i AL var det få källor som bidrog till resultatet. Resultatet bygger på tolkningar av dels lydelsen i AL 53 § andra stycket, förarbeten, lantmäteriets handbok för AL samt Fredrik Warnquists artikel i tidningen Samhällsbyggaren. Utifrån tolkningen som gjorde av detta är alla rekvisiten dispositiva i AL, men det ska inte helt bortses ifrån att andra tolkningar kan göras utifrån samma källor.

## 5 Diskussion

Att döma av studien finns skillnader i lagens utformning av rekvisiten för upplåtande av servitut i de respektive lagarna och skillnader i hur de tillämpas. Skillnaderna i lagtexten ger upphov till att vid en situation där överenskommelse finns mellan den tjänande och den härskande fastigheten kan servitut upplåtas enligt AL trots att det inte är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Servitut enligt FBL kan däremot inte upplåtas eftersom rekvisitet väsentlig betydelse inte är dispositiv i denna lag. Det medför att onyttiga officialservitut kan inrättas med stöd av AL i strid mot syftet med rekvisitet i FBL. Att onyttiga servitut uppstår enligt AL begränsas säkerligen av att kostnaderna för anläggningsförrättningen långt överstiger de kostnader som uppstår vid inskrivning av avtalsservitut. Att genomföra en anläggningsförrättning kanske kostar runt 20 000 kronor medan att skriva in ett avtalsservitut kostar 375 kronor, men möjlighet att bilda onyttiga officialservitut finns.

Rekvisitet väsentlig betydelse skiljer sig åt genom den faktiska lagstiftningen och hur det har utvecklats genom rättspraxis. Den faktiska lagstiftningen syftar i FBL till att servitutet ska hjälpa fastigheten att användas ändamålsenligt medan AL ser till fastighetens behov av väg. Servitut i FBL har i praxis utvecklats till att omfatta gångvägar som fastighetstillbehör till en kommunikationsfastighet något som enligt praxis inte kan upplåtas enligt AL. Enligt HD har praxis utvecklats som innebär att väsentlig betydelse enligt AL har en högre kvalifikationsgräns än i FBL. HD hänvisar till två tidigare domar men som Fredrik Warnquist poängterar i sin artikel i Samhällsbyggaren så sker hänvisningen till två domar som behandlar avtalsservitut. Avtalsservitut har inte samma rekvisit som officialservitut och därför blir praxis svårtolkat. Huruvida praxis är gällande eller inte fastän de grundar sig på sakfel går inte att dra någon slutsats ifrån.

En annan skillnad i lagstiftningen är skydd mot olämpliga åtgärder. Synnerligt men är dispositivt i AL vilket blir motsägelsefullt i jämförelse med FBL 3 kap. FBL har 3 kap. har bestämmelser som skydd för olämplig fastighetsindelning däremot finns det ingen koppling mellan AL 49 § och FBL 3 kap. och på så vis kan alltså en fastighet försämrans genom en frivillig upplåtelse av servitut enligt AL 49 §.

Av förrättningsakterna kan urskiljas delade meningar kring vad som gäller angående upplåtelse av servitut enligt AL. Av de 47 akterna som granskades grundades 31 av dessa på en överenskommelse. Däremot motiverades väsentlig betydelse i 20 av de 31 fallen något som egentligen inte skulle behövas eftersom paragrafen är dispositiv. Av de akter som inte grundades på överenskommelse motiverades väsentlig betydelse i samtliga fall. Av detta kan antas att kännedomen om att väsentlig betydelse i AL 49 § är dispositiv är relativt låg. För förrättningsakterna gällande servitut enligt FBL 7 kap. motiverades väsentlig betydelse i 26 av 50 fall. Eftersom FBL 7 kap. 1 § inte är dispositiv var resultatet förvånande eftersom det då ska göras i samtliga fall. Kanske antas väg generellt sett vara av väsentlig betydelse men i FBL ska det alltid bedömas i det enskilda fallet.

I intervjuerna framgick det att anledningen till att väsentlig betydelse inte alltid motiveras i förrättningsakterna förmodligen är att det av kontorskultur alltid bedöms vara av väsentlig betydelse att ha rätt till väg och att detta gäller för båda lagstiftningarna. En annan anledning kan vara att förrättningslantmätaren gör en gemensam prövning av lämpligheten av fastighetsbildningen och väsentlig betydelse av väg i FBL. Detta medför en svaghet vid överprövning av ärendet då detta faktiskt ska motiveras i akten. Svaren i de olika intervjuerna varierade lite vilket kan bero på kontorskultur eller blandade tolkningar av lag och rättspraxis.

Studien tyder på att skillnaden på rekvisitet väsentlig betydelse i AL och FBL är mer en skillnad i lagstiftningen och praxis än i förrättningslantmätarens prövning. Detta kan bero på att det är en ganska ovanlig åtgärd som inte genomförs speciellt ofta och rekvisiten behandlas därför på samma sätt.

Att bilda ett officialservitut för väg kan som tidigare nämnt upplåtas genom antingen AL eller FBL. I en utav intervjuerna menade en av intervjupersonerna att det troligen var möjligt att upplåta ett AL 49 § servitut i samband med en FBL förrättning, och hänvisade här till att det är möjligt att bilda en GA i samband med en FBL förrättning. Studien visar att det är möjligt att upplåta ett servitut för väg som inte är av väsentlig betydelse i FBL genom AL 49 § så länge sakägarna är överens. I jämförelsen lagarna emellan anser vi att upplåtande av servitut för väg enligt FBL har ett större skydd mot upplåtande av onyttiga servitut genom FBL 3 kap. och paragraferna i 5 kap. Då AL 49 § är en åtgärd som ofta tas till i situationer när en befintlig fastighet har ett behov av en utfart och därmed har säkerligen lagstiftaren tänkt att denna åtgärd skall vara lättare att genomföra för att underlätta att lösa ett akut behov av väg.

## **5.1 Hållbar utveckling**

Det ekonomiska systemet har sin grund i belåning av fastigheter och är beroende av tydliga rättsliga förhållanden rörande fastigheter som ska belånas. Dyra administrativa kostnader för utredning av rättighetsförhållanden är dålig hushållning av ekonomiska resurser. Onyttiga servitut ökar kostnaderna för utredning av dessa och bör därför undvikas. Onyttiga servitut kan upplåtas genom AL 49 § vilket innebär ett hot mot den hållbara utvecklingen. Ur ett socialt perspektiv ger mängder av servitut upphov till osäkerhet gällande äganderätten och användningen av den berörda fastigheten. För den sociala hållbarheten är det viktigt att fastighetsägarna vet vad det finns för rättigheter som belastar fastigheten och vilka servitut som är till förmån för fastigheten. Det här för att undvika konflikter och tvister mellan grannar.



## **5.2 Framtida studier**

Efter intervjuerna som genomfördes konstaterar författarna att en statistisk undersökning skulle vara intressant. Det skulle exempelvis vara en enkätundersökning bland förrättningslantmätare och deras syn på väsentlig betydelse i AL och FBL. Det hade också varit intressant att undersöka om det finns regionala skillnader mellan Sveriges mark- och miljödomstolar och domstolars syn på väsentlig betydelse.

Synnerligt men hade också varit intressant att göra en djupare undersökning om. Med fokus på vart gränsen går för synnerligt men, alltså hur mycket ska en fastighetsägare tåla innan synnerligt men uppstår.

## **6 Slutsats**

I det här avsnittet kommer studiens slutsatser att redovisas. Slutsatsen är indelad i tre delar som består av AL, FBL och slutligen en jämförelse lagarna emellan.

### **6.1 Anläggningslagen**

Väsentlig betydelse beror på fastighetens behov av väg för transporter och det grundas i vilken typ av fastighet som avses. Fritidsfastigheter anses ha ett lägre behov än fastigheter för permanentbostäder. Dock synes det att vid förrättningslantmätarens prövning generaliseras till att likna FBL rekvisit för upplåtelsen.

Rekvisitet särskilda skäl i AL 49 § saknar motsvarighet i FBL men är till synes det enklaste rekvisitet att definieras. Av det som framgår av förarbeten och intervjuer är ett servitut för väg enligt AL 49 § genomförbart när det rör sig om en kortare vägsträcka, sporadisk användning eller när bara en fastighet har behov av väg då det inte kan bildas en GA för en fastighet.

Undersökningen av rättsfallen och intervjuerna resulterade i en form av inramning av vad synnerligt men innebär. Synnerligt men konstateras vara ett långtgående intrång och där man kan se att stort fokus läggs på hemfridszonen, bruksbara enheter, obrukbar jordbruksmark och servitut för väg som skadar en fastighets byggrätt.

När upplåtelse av servitut för väg grundas på en överenskommelse konstateras att villkoren saknar betydelse i prövningen.

### **6.2 Fastighetsbildningslagen**

I prövningen vid upplåtelse av servitut enligt FBL bestämmelser framgår det tydligt i både lagen och dess förarbeten att väsentlig betydelse inte är dispositivt, även de som har intervjuats bekräftar detta. Det avvikande resultatet i akterna har sannolikt andra grunder. Den positiva nettoeffekten och utformningen av servitutet är dispositivt vid överenskommelse, vilken framgår tydligt av lagen.

### **6.3 Jämförelse av lagstiftningen**

Studien påvisar att det finns skillnader i AL och FBL i fråga om upplåtande av servitut för väg. I FBL och dess förarbeten så framgår det klart och tydligt att väsentlig betydelse är tvingande medan i AL är detta dispositivt. Servitut som inte är av väsentlig betydelse för fastigheten går så länge fastighetsägarna är överens att upplåtas genom AL men inte FBL. Då FBL tillämpas vid nybildning eller ombildning av fastigheter grundas förrättningen på fångeshandling där parterna är ense. AL 49 § förrättningar tillämpas ofta vid befintliga förhållanden där utfartsrätt saknas och tvångssituationer oftare uppstår med tvister som följd.

Synnerligt men som finns i AL saknar någon motsvarighet i FBL. Dock har FBL allmänna bestämmelser om fastighetsbildning som hindrar upplåtelse av onödiga servitut.

## Källförteckning

### Böcker

- Backman, Jarl (2008). *Rapporter och uppsatser*. Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur AB
- Björklund, Maria, Paulsson, Ulf (2012). *Seminarieboken*. Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur AB
- Hager, Richard, Victorin, Anders (2008). *Allmän fastighetsrätt*. Femte upplagan. Uppsala: Iustus förlag
- Handbok Anläggningslagen (2016-04-01). Gävle: Lantmäteriet, Division fastighetsbildning
- Handbok Fastighetsbildningslagen (2016-04-01). Gävle: Lantmäteriet Division Fastighetsbildning
- Hartman, Jan (2004). *Vetenskapligt tänkande: Från kunskapsteori till metodteori*. Andra upplagan. Lund: Studentlitteratur AB
- Heuman, Lars (2012). *Finn rätt: Juristens källmaterial och arbetsmetoder*. Tofte upplagan. Stockholm Norstedts juridik
- Ekbäck, Peter (2012). *Fastighetsbildningslag och fastighetsbestämning: Om fastighetsbildningslagen m.m.* Andra upplagan. Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan KTH
- Ekbäck, Peter (2011). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. Andra upplagan. Stockholm: Arkitektur och samhällsbyggnad, KTH Royal Institute of Technology
- Esaiasson, Peter, Gilljam, Mikael, Oscarsson, Henrik, Wängnerud Lena (2012). *Metodpraktikan: Konsten att studera sambälle, individ och marknad*. Fjärde upplagan. Stockholm: Norstedts Juridik
- Melander, Jan, Samuelsson, Joel (2003). *Tolkning och tillämpning*. Andra upplagan. Uppsala: Iustus förlag
- Nilsson, Mattias (2008) *Juridiken: En introduktion till rättsvetenskapen*. Andra upplagan. Stockholm: Jure bokhandel distributör
- Zetterström, Stefan (2012). *Juridiken och dess arbetsätt*. Andra upplagan. Uppsala: Iustus förlag

### Författningar

- SFS 1939:608 Lag om enskilda vägar, Stockholm Kommunikationsdepartementet
- SFS 1970:988 Fastighetsbildningslag, Stockholm Justitiedepartementet

SFS 1970:994 Jordabalk, Stockholm Justitiedepartementet

SFS 1971:762 Fastighetsbildningskungörelsen, Stockholm Justitiedepartementet

SFS 1973:1149 Anläggningslag, Stockholm Justitiedepartementet

SFS 2010:900 Plan- och bygglagen, Stockholm Näringsdepartementet

### **Statens offentliga utredningar och propositioner**

Statens offentliga utredningar (SOU 1963:23). *Förslag till lag om vissa gemensambetsanläggningar*. Stockholm: Justitiedepartementet

Proposition (1969:128). *Förslag till fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet

Proposition (1970:988). *Om ändringar i fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet

Proposition (1973:160). *Anläggningslag m.m.* Stockholm: Justitiedepartementet

Proposition (1996/97:92). *Enskilda vägar*. Stockholm: Justitiedepartementet

Proposition (2014/15:71). *Förenklningar i anläggningslagen*. Stockholm: Justitiedepartementet

### **Rättsfall**

Högsta domstolen, Mål nr NJA 2014 s.228 (2014:20). Domdatum: 2014-04-02

Mark- och Miljööverdomstolen, Mål nr MÖD 2012:41. Domdatum 2012-10-25

Svea hovrätt, Mål nr ö 5077-03. Domdatum: 2005-02-18

Svea hovrätt, Mål nr ö 3164-02. Domdatum: 2007-03-06

Svea hovrätt, Mål nr ö 5674-98. Domdatum 1999-03-25

Svea hovrätt, Mål nr uö 41. Domdatum 1991-11-28

### **Skrivelser**

Warnquist, Fredrik. *Är HD ute och cyklar?* Samhällsbyggaren. Volym 6 (2014).

## A. Förrättningsakter AL

<b>Akt</b>	<b>Servitut enl. ÖK</b>	<b>Väsentlig betydelse</b>	<b>Särskilda skäl</b>	<b>Synnerligt men</b>
1471-616	Ja	Ja	Nej	Nej
0642-255	Ja	Ja	Nej	Ja
1462-541	Ja	Ja	Nej	Ja
0662-2063	Ja	Nej	Nej	Nej
1498-515	Ja	Nej	Nej	Nej
1438-564	Ja	Nej	Nej	Nej
1460-611	Ja	Nej	Nej	Nej
1471-626	Ja	Ja	Ja	Nej
1430-659	Ja	Ja	Nej	Ja
0683-2128	Ja	Nej	Nej	Nej
1440-1306	Ja	Ja	Nej	Ja
1496K-4054	Ja	Ja	Nej	Ja
1485K- 13/134	Ja	Ja	Nej	Ja
1419-1293	Ja	Nej	Nej	Ja
1489-1402	Ja	Nej	Nej	Nej
1488K-14/21	Ja	Ja	Nej	Ja
1435-1416	Ja	Nej	Nej	Nej
1480K- 2014F154	Ja	Nej	Nej	Nej
1452-581	Ja	Ja	Nej	Nej
1487K- 2014/44	Ja	Ja	Ja	Ja
1498-565	Ja	Ja	Nej	Ja
1486-1405	Ja	Ja	Nej	Ja
1480K- 2011F69	Ja	Ja	Nej	Ja
1485K-11/45	Ja	Ja	Nej	Ja
1472-255	Ja	Ja	Nej	Ja
1446-294	Ja	Nej	Nej	Nej
0683-2009	Ja	Ja	Nej	Ja
1438-498	Ja	Ja	Nej	Ja
1486-1028	Ja	Ja	Nej	Ja
1485K-11/50	Ja	Nej	Nej	Nej
1441-1356	Ja	Ja	Nej	Ja
1419-1304	Ja	Ja	Ja	Ja
1421-919	Nej	Ja	Nej	Nej
1489-1213	Nej	Ja	Ja	Ja
1440-1155	Nej	Ja	Ja	Ja

*Servitut enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen – En jämförande studie av  
prövningsförfarandet vid upplåtande av servitut för väg*

---

<b>1480K- 2013F292</b>	Nej	Ja	Ja	Ja
<b>1419-969</b>	Nej	Ja	Nej	Ja
<b>1487K- 24/2013</b>	Nej	Ja	Nej	Ja
<b>1490K- 2015/12</b>	Nej	Ja	Ja	Ja
<b>1441-1571</b>	Nej	Ja	Nej	Ja
<b>1435-1646</b>	Nej	Ja	Nej	Ja
<b>1435-1666</b>	Nej	Ja	Ja	Ja
<b>1490K- 2011/102</b>	Nej	Ja	Ja	Ja
<b>1489-1254</b>	Nej	Ja	Nej	Ja
<b>0665-959</b>	Nej	Ja	Nej	Ja
<b>1485K- 10/136</b>	Nej	Ja	Ja	Ja
<b>1440-1161</b>	Nej	Ja	Ja	Ja

## B. Förrättningsakter FBL

<b>Akt</b>	<b>Servitut enl. ÖK</b>	<b>Väsentlig betydelse</b>	<b>Utformning</b>	<b>Positiv nettoeffekt</b>
1485K-13/31	Ja	Ja	Nej	Nej
1415-1146	Ja	Ja	Nej	Nej
1419-1230	Ja	Nej	Nej	Nej
1435-1807	Ja	Ja	Nej	Nej
1435-1826	Ja	Nej	Nej	Nej
1440-1196	Ja	Ja	Nej	Nej
1441-1387	Ja	Nej	Nej	Nej
1445-259	Ja	Nej	Nej	Nej
1446-316	Ja	Nej	Nej	Nej
1470-931	Ja	Ja	Nej	Nej
1471-597	Nej	Ja	Ja	Ja
1446-342	Ja	Nej	Nej	Nej
1462-565	Ja	Nej	Nej	Nej
1463-1638	Ja	Nej	Nej	Nej
1472-286	Ja	Nej	Nej	Nej
1480K- 2012F304	Ja	Ja	Nej	Nej
1482-1730	Ja	Nej	Nej	Nej
1485K-13/20	Ja	Ja	Nej	Nej
1485K-13/34	Ja	Ja	Nej	Nej
1470-929	Ja	Ja	Nej	Nej
1487K- 10/2013	Ja	Nej	Nej	Nej
1473-511	Ja	Nej	Nej	Nej
1487K- 34/2013	Ja	Ja	Nej	Nej
1487K- 44/2013	Ja	Ja	Nej	Nej
1489-1285	Ja	Ja	Nej	Nej
1494-1429	Ja	Nej	Nej	Nej
1494-1439	Ja	Ja	Nej	Nej
1494-1446	Ja	Ja	Nej	Nej
1495-563	Ja	Ja	Nej	Nej
1485K-13/35	Ja	Nej	Nej	Nej
1496K-4071	Ja	Ja	Nej	Nej
1485K-13/86	Ja	Nej	Nej	Nej
1499-1072	Ja	Ja	Nej	Nej
1499-1049	Ja	Ja	Nej	Nej
1499-1039	Ja	Ja	Nej	Nej
1496K-4079	Ja	Ja	Nej	Nej



*Servitut enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen – En jämförande studie av  
prövningsförfarandet vid upplåtande av servitut för väg*

---

<b>1487K-56/2013</b>	Ja	Nej	Nej	Nej
<b>1495-566</b>	Ja	Ja	Nej	Nej
<b>1488K-13/1</b>	Ja	Ja	Nej	Nej
<b>1488K-13/47</b>	Ja	Nej	Nej	Nej
<b>1494-1465</b>	Ja	Ja	Nej	Nej
<b>1489-1323</b>	Ja	Nej	Nej	Nej
<b>1492-587</b>	Ja	Ja	Nej	Nej
<b>1490K-2012/146</b>	Ja	Nej	Nej	Nej
<b>1470-981</b>	Ja	Ja	Nej	Nej
<b>1494-1514</b>	Ja	Ja	Nej	Nej
<b>1496K-4139</b>	Ja	Nej	Nej	Nej
<b>1463-1682</b>	Ja	Nej	Nej	Nej
<b>1442-608</b>	Ja	Nej	Nej	Nej
<b>1485K-13/120</b>	Ja	Nej	Nej	Nej

## **C. Frågeformulär**

Är det okej för er att vi spelar in intervjun?

Ni kommer att vara anonym

Yrkeserfarenhet:

Nuvarande befattning:

Utbildning:

- 1) Förklara översiktligt hur en prövning av servitutrekvisit går till vid bildande av servitut för väg?
  - Kan ni beskriva prövningsförfarandet vid bildande av servitut för väg i FBL?
  - Kan ni beskriva prövningsförfarandet vid bildandet av servitut för väg i AL?
  
- 2) Finns det något standardiserat arbetssätt som ni jobbar efter vid den här typen av frågor?
  
- 3) Hur vanligt förekommande är bildande av servitut för väg på en skala 1-5? Där 1 nästan aldrig och 5 nästan alltid.
  - Hur vanligt är det i fastighetsbildningslagen?
  - Hur vanligt är det i anläggningslagen?
  
- 4) Hur vanligt förekommande är det med tvister vid bildande av servitut för väg på en skala 1-5?
  - I så fall, vad rör sig tvisten ofta om?
  - Hur påverkar detta prövningen?
  
- 5) Hur ser ni på jämförelsen i prövningsförfarandet i fastighetsbildningslagen jämfört med anläggningslagen?
  
- 6) Hur tar ni hänsyn till 3 kap i fastighetsbildningslagen vid bildande av servitut?
  
- 7) Vart ser ni de största hindren i prövningsförfarandet vid bildande av servitut?
  - Väsentlig betydelse?
  - Särskilda skäl?
  - Synnerligt men?

- 8) Hur påverkar en överenskommelse prövningen vid bildande av servitut?**
- 9) Hur påverkas prövningsförfarandet om väsentlighetsrekvisitet går att avtala bort?**
- 10) Hur ser ni på möjligheten att genom överenskommelse bilda servitut för väg trots befintlig rättighet**

## **D. Intervju A**

*I transkriptionen markeras ledaren för intervjun med fet stil och den intervjuades med normal stil*

**Är det okej för er att vi spelar in intervjun?**

Ja

**Yrkeserfarenhet:**

5 år ungefär

**Nuvarande befattning:**

Förrättningslantmätare

**Utbildning:**

3 årig högskoleingenjör vid högskolan väst i Trollhättan

**Förklara översiktligt hur en prövning av servitutsrekvisit går till vid bildande av servitut för väg?**

Så som frågan ställs kan man ju dela upp det i två delar. Det finns dem fallen då det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning och det är i de fallen där vägen är till för flera fastigheter, minst två stycken. Men då fallet inte alltid är så kan man rätt snabbt sortera undan den frågan. Alternativt kan vara om det är lämpligare med flera servitut än en gemensamhetsanläggning. Oftast anser jag att det är lämpligare med en gemensamhetsanläggning än flera servitut, men man får alltid göra en bedömning i varje situation, då det är ganska svårt att generalisera det. Men oftast är det lämpligare med en gemensamhetsanläggning dock finns det undantagsfall då det är lämpligare med servitut. Det första man ska pröva är om vägen är av väsentlig betydelse, och då beror det väldigt mycket på situationen. Väg är ofta väldigt väsentligt för en fastighet då man måste kunna komma dit på något sätt, men det beror lite på vad det är för fastighet. Sen så betyder ju inte väg alltid samma sak utan det kan vara allt ifrån att man får gå till att får köra en bil eller tyngre maskiner om det till exempel är en jordbruksfastighet. Men generellt är väg väldigt viktigt och finns det ingen väg anser jag att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Generellt brukar man anse att man ska kunna köra nära till ens året runt bostad.

**Hur vanligt skulle du säga att det är att man bildar servitut enligt AL 49 §?**

Jag har själv bara gjort det en gång, och jag har provat det en gång till men kom då fram till att det var lämpligare med en gemensamhetsanläggning.

**Hur vanligt skulle du säga att det är att man bildar servitut för väg enligt fastighetsbildningslagen?**

Det är betydligt vanligare. Varje gång när vi nybildar en fastighet så ska vi se till möjligheten att ta sig till och ifrån fastigheten. Framförallt när det gäller en bostadsfastighet då det är väldigt noga att det finns en bilväg dit, men detsamma gäller egentligen även när man delar upp skogsskiften och andra fastigheter.

**Hur vanligt förekommande är det med tvister vid bildande av servitut för väg och i så fall vad rör sig ofta tvisterna om?**

Jag ska inte säga att det är vanligt för oftast är det som så att när man nybildar till exempel en bostadsfastighet så tittar man ju på möjligheten att bilda en väg redan när man köper

marken och ansöker om avstyckningen. Så oftast har personen som ansöker om avstyckningen någon form av fångeshandling eller så avstycker man ifrån sig själv och då är det sällan några problem. Problemen uppstår oftast när det rör sig om befintliga fastigheter där man inte har löst utfartsfrågan i samband med förrättningen på ett lämpligt sätt. Förr i tiden var man inte alltid lika noggrann ofta skrev man att den nybildande bostadsfastigheten får samma rättigheter som stamfastigheten. Ibland betydde det att man fick använda en befintlig samfällighet men det utreddes inte alltid var samfälligheten låg. Då samfälligheterna inte alltid var utbyggda användes ofta någon annans väg där man inte hade någon rättighet och man tyckte att fungera toppen. Sen när det sker ett ägarbyte kanske trafiken på vägen ökar och då kan det uppstå missnöje och tvister hur vida man får använda befintlig väg eller om man ska få en ny väg. Så det är inte jätte vanligt med tvister men det förekommer. Men det absolut vanligaste är att det inte är tvist vid servitutsbildning.

**Vi har ju gått igenom lite akter gällande avstyckningar så var det bara en där det var lite tvist, jag har för mig det var ersättningen dem inte var helt överens om eller nått i den stilen. Däremot så hitta vi ett par fall i anläggningslagen där det var lite tvist eller problem.**

Det kan nog också ha att göra med att då är det befintliga förhållanden, och då tillämpar man AL 49 § för ska man nybilda fastigheter då använder man FBL:s bestämmelser.

**Hur ser du på jämförelsen i prövningsförfarandet i fastighetsbildningslagen jämfört med anläggningslagen?**

Väsentlighetskravet är ju inbakat i 49 § medan om du gör en gemensamhetsanläggning då är ju det på ett annat ställe i AL. Det borde vara samma i FBL, nu kommer jag inte riktigt ihåg den exakta lydelsen men man kan säga att resultatet av det man vill åstadkomma är ju detsamma så det borde inte vara att lagstiftaren anser att det är olikställda krav på detta. Så därför gissar jag nu att det ska vara av väsentlig betydelse på alla tre ställena och då anser jag att det är samma typer av rekvisit som ska nå upp till samma nivå.

**Hur påverkar en överenskommelse prövningen vid bildande av servitut?**

Den skulle jag säga är väldigt viktig. Den påverkar ju inte väsentlighetskravet för det är inte dispositivt i någon lagstiftning. När överenskommelsen spelar in kan vara vid fall vid till exempel ersättning, lokalisering och vid båtnadsprövningen men väsentlighetsprövningen ska vara densamma det tycker jag är viktigt. Jag tror inte alla tänker på det riktigt, då två parter är överens tror jag det är ganska lätt att glömma bort. Detta hänger ihop med att det är svårt att få bort ett servitut och därför är det viktigt att tänka på detta när man bildar det.

**Hur hänger då det ihop med synnerligt men, för den kommer ju också att bestå då? För om man då ser till fastigheten så blir ju den skadad?**

Jo så blir det väl, men då anser man väl som så att om man som ägare till den fastigheten tycker det är okej så får man göra så, och man kan ju säga till nästa ägare att den bör vara medveten om detta när denne köper fastigheten. Så det är väl inget som ser som ett jätteproblem egentligen. Vi ska ju inte göra någonting som inte är lämpligt så om man bildar servitut med FBL så ska man ju beakta de allmänna lämplighetsvillkoren, så skulle då fastigheten bli olämplig skulle jag nog inte genomföra det trots en överenskommelse för det går ju inte att göra en fastighet helt obrukbar bara för att någon tycker det är okej att bilda ett servitut. Om man tänker sig att det är en väldigt liten bostadsfastighet och dem vill bilda ett utfartsservitut rakt igenom byggrätten, och den fastigheten genom det blir

obyggbar så skulle jag inte genomföra det. Därför hoppas jag att det finns en koppling där ifrån AL 49 § till 3 Kap 1 § FBL. Om man inte kan få beakta FBL 3 Kap 1 § då vet jag egentligen inte om vi skulle kunna stoppa det. Det finns ju tyvärr fall där man upptäcker att lagstiftningen inte är helt hundra procentig så att man inte kan göra någon analog tillämpning att det här var till exempel dumt i FBL 3 kap 1 §, men i AL så har man inte riktigt fått in den kopplingen till FBL och därför kan jag inte säga nej av samma anledning. Det skulle kunna vara så, det vet jag faktiskt inte, det skulle ni ju kunna kolla på. För vi kan inte lyfta in FBL om någon har sökt rätt till utfartsservitut som enskild åtgärd då kan inte jag säga att 3 kap 1 § FBL säger att det här inte är lämpligt det står ju inte i AL att man kan kolla i 3 kap 1 § FBL så man kanske skulle kunna förstöra den fastigheten faktiskt, och det är ju inte lämpligt för 3 kap är ju till för att vi ska ha en positiv utveckling i fastighetsbeståndet eftersom det är kopplat till fastighetsekonomi och nationalekonomi så är det ju extremt viktigt. Så det kan ju faktiskt vara som så att det har missats i det här fallet.

### **Hur ser ni på möjligheten att genom överenskommelse bilda servitut för väg trots befintlig rättighet?**

Det kan ju vara som så att man skulle kunna få en vinst i att ha två vägar om man tänker sig att det finns en befintlig utfartsväg som har legat där i hundra år och huset har legat på samma ställe, men sen har samhällsutvecklingen blivit som så att centrum är på ett annat ställe, och får du då en ny väg över grannfastigheten så kan du köra på andra sidan en sjö och då korta körtiden till sjukhuset med 45 minuter, då kan man börja resonera att det kanske är av väsentlig betydelse att ha två vägar. Eller om du har en rättighet men inte en utbyggd väg och så visar det sig att det är svårt och dyrt att anlägga vägen då kanske man skulle kunna i princip skapa ett nytt servitut och då ta bort det gamla. Men det ska mycket till för att man ska ha två vägar tycker jag.

### **Om man skulle bolla med idén att väsentlig betydelse är dispositiv i AL men inte i FBL, vad säger du spontant om det?**

Menar du att det är så, eller om man skulle göra det så?

**Vi har kollat lite förarbeten och rättsfall men är väl inte själva helt säkra hur vida väsentlig betydelse är dispositiv eller inte. I förarbetena till FBL står det något i stil med: vitsen med väsentlig betydelse är att det inte ska upplåtas en massa onödiga servitut eftersom de gäller för evig tid och är svåra att få bort. Men om man skulle kunna avtala bort det i AL 49 § så blir det genast lite motsägelsefullt. Jag tror även att det står i förarbetena att man bör ges samma möjlighet att avtala som vid bildande av en gemensamhetsanläggning där det är dispositivt.**

Du tänker på en fastighet som inte har ett väsentligt behov kan ändå få vara med i en gemensamhetsanläggning om alla som har ett väsentligt behov tillåter det?

**Precis, och då står det lite vagt i förarbetena att man bör ges samma möjligheter vid bildande av utfartsservitut. Fast ur servitutspektivet blir det ju lite motsägelsefullt mot FBL.**

Det är inget jag har tänkt på faktiskt, men jag tycker att väsentlighetsvillkoret är väldigt viktigt för att lantmäteriets uppgift skulle jag säga är att se till att det inte blir någon försämring i fastighetsbeståndet, och gör man då väsentlighetskravet dispositivt så ger man ju fastighetsägaren möjligheten att göra förändringar som ger en tillfällig ekonomisk vinst för den enskilde ägaren, men som för framtiden innebär en försämring av fastigheten. Så

därför skulle jag vilja säga att detta är ett skydd och det vore inte bra om tog bort det och därmed gav enskilda personer rätten att avtala bort det.

Jag fundera lite igen på AL det där med gemensamhetsanläggning om det skulle kunna vara som så att en gemensamhetsanläggning får bildas om det är av väsentlig betydelse. Det jag tänker på är att man kan säga att anläggningen bara får bildas om det är av väsentlig betydelse, och sen kan vem som helst, om alla är överens få ansluta sig till gemensamhetsanläggningen. Det gör ju inte att anläggningen ser annorlunda ut, utan finns redan gemensamhetsanläggningen där så kanske det inte gör något att fler ansluter sig men man kanske inte kan utvidga den till någon som det inte är av väsentlig betydelse för. I 49 § AL står det ju i paragrafen att det skall vara av väsentlig betydelse och för en gemensamhetsanläggning står det i 5 § och i 16 § står det att avsteg får göras ifrån denna. Så spontant efter att ha läst paragrafen så tycker jag att det borde gå att utöka den, men där kanske man också får titta på utrymmet för den är också dispositiv.

**Det blir lite luddigt för läser man 53 § som är prövningen av 49 § då står inte 5 § med men det står att 16 § är tillämplig, och där är ju 5 § men det står att 12 § är tillämplig i 53 §.**

Vad har ni kommit fram till? Har ni kommit fram till att AL 49 § inte är dispositiv? Eller tycker ni det är lite luddigt?

**Vi sitter väl lite i mellan stolarna kan man väl säga.**

Här i handboken står det faktiskt att ”för att det ska kunna ske utan medgivande” men sen går man ju inte vidare.

**Precis, och det är just det som är lite luddigt och hur ska man tolka det?**

Jag har tyvärr inget svar, utan där skulle jag försöka leta mig fram i mellan paragraferna och hittar man inget där då är det ju förarbeten och rättspraxis man får gå till för att försöka komma fram till om det går att avtala bort det eller inte. I AL 49 § har jag inte tänkt på det, men när det gäller en gemensamhetsanläggning så hamnar man i en situation där alla är överens så kan man även ta med övriga som det inte är av väsentlig betydelse för. Men när man sen vill korta ner delägarkretsen om man omprövar gemensamhetsanläggningen för att den ska bli mindre, man kan till exempel tänka sig ett fall där kommunen vill ta över vägarna då en ny detaljplan säger att det ska vara kommunalt huvudmannaskap. Det jag vill ha sagt är att när man väl börjar hacka upp en sådan här väg så kan det till slut bli att man är så få kvar att man frivilligt inte kan utträda. Man kan alltså frivilligt gå in men man kommer inte ur för att det är så få kvar. I det absolut enklaste fallet finns det bara två kvar, och går då en ur så finns det inte längre någon gemensamhetsanläggning för då får den inte finnas. Men det handlar ju även om kostnader, och det är ju ett problem i vissa kommuner där man faktiskt håller på med att ta över tidigare gemensamhetsanläggningar, och jag vet inte riktigt var det där slutar. Det vi ser är att det blir färre och färre deltagare och för dem blir det jobbigare att sköta det som finns kvar och det blir dyrare. De skulle då kunna försöka att upphäva gemensamhetsanläggningen, men det är inte säkert att vi kan tillåta det. Så där hamnar man lite i en rävsax och det hade man kanske inte gjort om väsentlighetsvillkoret inte hade varit dispositivt, men där får man väl hoppas att det finns en annan tanke.

**Hur fungerar bedömningen av olägenheten eller skadan, finns det några absolut stopp där du säger att det här inte går?**

Dels har vi ju det exemplet jag tala på innan med en liten fastighet som får sin byggrätt förstörd, det anser jag är en extrem olägenhet. Jag har även kommit i kontakt med att man vill bilda rättigheter igenom någons gårdsplan till exempel där bostadshuset är på ena sidan vägen och en ekonomibyggnad på andra sidan. Där tycker jag det är olämpligt att bilda servitut för någon annan att få köra, men om det är så pass olämpligt att jag inte skulle genomföra det är jag osäker på. Det beror ju lite på vad det finns för alternativ, om vi säger att det inte finns något alternativ då hade jag troligtvis bildat rättigheten där. Så utanför huset är i vissa fall okej, men inte igenom huset så att byggrätten förstörs.

**Ser man någon skillnad på att bilda servitut för gångväg respektive väg för biltrafik i ett sådant fall? Är något utav dem ett större eller mindre intrång?**

Det kan man ju fundera på. Om vi tar det exemplet jag nämnde med gårdsplanen så kan man ju tänka utifrån säkerhetsaspekter. Gångtrafik är ju inte särskilt farlig däremot kan ju olägenheten upplevas som större än om man kör en bil, alltså hur man upplever det. Men rent fysiskt så är det ju inte någon större risk med att någon går förbi ditt hus, men att någon kör kan kanske innebära en större risk. Min uppfattning är att man tar mindre hänsyn till upplevda problem, till exempel hur upplever man om man får strålning från ett högspänningsnät som går utanför bostaden. Nu har jag inte jobbat med just det här men jag skulle gissa att man får mindre ersättning än om man hade en reell skada då jag tvivlar på om marknadsvärdet hade påverkats.

För att återkoppla lite till väsentlig betydelse är ju att vi bedömer lite olika beroende på om det är helårsboende eller fritidsboende. Förra året tror jag det var så slopade skatteverket typkoderna och har numera bara småhus. Så innan har vi ju ofta tittat på hur huset är taxerat, så nu är jag faktiskt lite osäker på hur vi ska göra i framtiden, alltså hur ska jag bedöma om det är en fritidsbostad eller inte? Det jag kommer på spontant är att man kan ju kolla om någon är skriven på adressen, men i övrigt vet jag inte, ska vi kanske åka dit och göra en syn kanske?

**Ja det var en intressant tanke, det har vi faktiskt inte reflekterat över. Vi har ju tittat på ett par rättsfall som har berört det här med väsentlig betydelse och fritidsfastighet. Så det var en intressant synpunkt!**

Ja så vi får väl vänta och se vad som händer med det där.

**Ja, det var det vi hade. Vi får tacka så mycket för att du ställde upp på intervjun.**

Ja tack själva!



## **E. Intervju B**

*I transkriptionen markeras ledaren för intervjun med fet stil och den intervjuades med normal stil*

**Är det okej för er att vi spelar in intervjun?** Ja

**Ni kommer att vara anonym**

**Yrkeserfarenhet:**

16 år som förrättningslantmätare

**Nuvarande befattning:**

Förrättningslantmätare vid kommunala lantmäteriet

**Utbildning:**

Kartteknikutbildning, 20p (gamla högskolepoäng) fastighetsrätt, interna utbildningar

**Kan du förklara översiktligt hur en prövning av servitutrekvisit går till vid bildande av servitut för väg?**

Fastighetsbildningslagen är ju lite speciell i och med att man också har jordabalkens rekvisit att ta ställning till som jag förmodar att ni har kommit in på?

**Stämmer bra det**

Och dem är ju vad jag förstår av tvingande karaktär i all servitutsbildning, och det är ju lite speciellt och jag tror inte att alla tänker på det. Då pratar vi om det här med positiv nettoeffekt, alltså att servitutet ska ge en positiv nettoeffekt och att ändamålet ska vara av varaktig betydelse, vilket är de två grundstenarna. Sedan är det ju 7 kapitlet som egentligen är den mest centrala i tillämpningen. Jag läser innantill: ”Servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning” och detta är då ett tvingande krav. När det gäller servitut enligt fastighetsbildningslagen och framförallt då vägservitut som du frågade utifrån?

**Ja vi kanske missa att nämna väg i frågan, men det är i alla fall vid upplåtelse av servitut för väg som vi tänker på.**

För det första om man nu prövar att det ska bildas en väg då ska det ju inte vara som en ensam åtgärd. Ta då exemplet att du har avstyckat en bit ifrån fastighet A men behöver köra ut över fastighet B då kan man skapa ett servitut genom fastighetsreglering, det här har ni säkert koll på?

**Jajamensan**

Det spelar ju egentligen ingen roll för om man hamnar i en sådan situation där det går att pröva AL 49 § för då är det ju det här som gäller. Vi pratar ju fastighetsreglering och då pratar vi 5 kapitlet som också har ett båtnadsvillkor som då i och för sig går att avtala bort. Men om vi backar bandet lite så handlar det ju från början om parterna är överens eller inte och det har ju betydelse om man ska pröva villkoret i 5 kapitlet eller inte. Säg att dem är överens då är det ju inte så mycket man behöver tänka på i 5 kapitlet, men de här väsentlighetsvillkoret i 7 kap 1 § ska alltid prövas. Så i grova drag om man får in ett yrkande där man kan pröva enligt fastighetsbildningslagen så är det ju om de är överens eller inte

och sen så kollar man väsentlighetsvillkoret i 7 kap 1§ då, men är de inte överens så ska ju även villkoren i 5 kapitlet prövas. Det är ju ganska komplext, men det är ju två olika kapitel så det är ju lite speciellt så. Däremot kan man ju säga att de flesta vägservitut vanligen upplåts i ett fastighetsbildningsärende.

**Om man då kommer in på bildande av servitut enligt AL 49 § så är det ju tre rekvisit som ska prövas?**

Då läser jag här innantill: ”En fastighet fås ges rätt att bygga en väg över en annan fastighet, eller att använda en befintlig väg om en sådan upplåtelse är:

1. Är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg
2. Är av särskilda skäl lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning, eller att ansluta fastigheten till en redan befintlig anläggning.
3. Inte medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten, eller för annan fastighet som har rätt att använda vägen.”

Nu frågar ju ni mig, men har ni reflekterat över skillnader i prövningen lagarna i mellan?

**Ja precis. FBL 7 kap 1§ och AL 49 § är ju två helt olika lagar, men bägge innehåller ju begreppet väsentlig betydelse, och ser du där några skillnader i prövningen lagarna i mellan?**

Jag har ju läst på där lite grann, och jag tycker inte handboken ger så fruktansvärt mycket och jag har inte läst förarbetena. Har ni läst förarbetena till de här lagparagraferna?

**Ja det har vi gjort**

För det jag har kollat lite på här i handboken är de rättsfallen de nämner, och i de rättsfallen finns det en hel del att hitta om man börjar gräva i dem vilket jag rekommenderar er att göra. För på nått sätt känner jag att man måste exemplifiera det här för att få en djupare förståelse i ämnet. Om man börjar med anläggningslagen som jag ser som den man naturligt använder om man bildar servitut för en befintlig fastighet då finns det ju inga andra att bilda gemensamhetsanläggning med, för det går ju inte att ha bara en fastighet i en gemensamhetsanläggning utan då blir det ett servitut. När man läser de här rättsfallen som jag ändå tycker visar att det finns likheter av väsentlighetsvillkoret vid bildande av gemensamhetsanläggningar. En fastighetsägare kan ju tycka att det är av väsentlig betydelse att ha en trädgårdsodling en bit bort, men det har ju inget med fastighetens ändamålsenliga användning att göra och därmed konstaterar HD att det inte är av väsentlig betydelse. Sen om vi pratar lite om båtnadsvillkoret som finns i FBL 5 kap det prövar man ju inte i AL 49 § skulle jag vilja säga, det framgår i alla fall inget om det i handboken. Har ni reflekterat något över det här eller läst om det i något förarbete?

**I 53 § AL så har man ju beskrivet vilka paragrafer som är tillämpliga vid bildande av servitut enligt AL 49 §**

Vad står det där då?

**Där har man 8 § som beskriver synnerligt men**

Ja precis för synnerligt men står ju med där i AL 49 § i punkten 3. Nu har jag inte 53 § uppe här men jag har skrivit ut lite anteckningar här. 53 § nämner ju inget om AL 6 § väl?

**Nej, det står 8-11 §§, 12 § tredje stycket och 16 §**

Och då tycker jag så här, när jag tänker lite även om jag nu inte har djupborrat något i det här, och detta är ju något ni skulle kunna dyka lite djupare i, men nu är vi ju på AL 49 § och här behandlar man ju inte båtnaden däremot så ska ju vägen ha ett läge och även om det skulle vara billigare att lokalisera vägen på ett annat ställe än vad som har yrkats så struntar man i det så länge alla är överens, så ser i alla fall jag på det. Däremot hur var det nu med 8 §, var det minsta möjliga intrång?

**Ja exakt, den behandlar lokaliseringen med minsta möjliga intrång**

Ja precis, men minsta möjliga intrång det behöver ju inte alltid vara det billigaste alternativet utan vad jag vill säga är strunta i båtnadsvillkoret, för man behandlar inte här någon ekonomisk nettoeffekt, utan det är egentligen bara väsentligheten och minsta intrång och här tycker jag om man har med sig det här och går över till fastighetsbildningslagen och resonerar att det här med båtnad som tas upp där, det är ju en helt annan sak. Men ni behöver som sagt inte hålla med mig om det här utan det här är bara en hint så genom att läsa lite förarbeten om det här så får man förmodligen fram vad som är kärnan i AL 49 §, och framförallt rättsfallen som nämner väldigt mycket om det här med väsentlig betydelse. Ni har läst något i handboken förmodar jag?

**Japp, vi har kollat på en del rättsfall där och även en del förarbeten**

Det lilla jag har tittat där tycker jag ändå man kan få en snabb bild om vad väsentlig betydelse är.

**Du prata ju lite innan om fastighetsbildningslagen om att båtnaden och övriga villkor i 5 kap är dispositivt vid överenskommelse, och hur skulle du då se att en överenskommelse påverkar bildandet av servitut för väg enligt AL 49 §?**

Väsentlighetsvillkoret är tvingande i AL och likaså i FBL 7 kap 1 §. Däremot finns det ju mängder av servitut så som bryggor som inte är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Ska man då borra sig ner i det här vad står då formuleringarna för. I AL står det ju är av väsentlig betydelse för att tillgodose den förstnämnda fastighetens behov av väg och i fastighetsbildningslagen står det att servitut som bildas genom fastighetsreglering ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Jag har själv lite svårt att särskilja dessa två formuleringarna. Men för att särskilja formuleringarna så tror jag att nyckeln är att studera rättsfall för att se den här skillnaden.

**När ni jobbar med sådana här frågor har ni då något standardiserat förfarande vid prövningen?**

För det första då så beror det ju på om parterna är överens eller inte för att få grepp om vad man behöver pröva. Vi har ju till exempel checklistor av allmän karaktär där man fyller i saker som när ansökan kom in, kolla sökanden, kolla inkomna handlingar, vilka paragrafer prövas med mera så att man ändå har järnkoll på vilka paragrafer som ska prövas. För det är ju väldigt viktigt att man inte missar att pröva något. Oavsett om parterna är överens eller inte så ska ju då väsentlighetsvillkoret alltid prövas. Man kan ju även ta hjälp av handboken och rättsfall i den utsträckning som behövs. Ett HD-rättsfall kan ju ofta ge väldigt mycket, trots att situationen från rättsfallet och det aktuella fallet skiljer sig lite åt.

**Skulle du säga att det är vanligt förekommande med tvister vid bildande av servitut för väg?**

Det är ju inte helt ovanligt kanske 1 på 20 mer är det ju inte på alla ansökningar som kommer in och här måste man ju genast pröva lite fler paragrafer och här har jag sett ibland

att väsentlighetsvillkoret i fastighetsbildningslagen missas ibland då man tycker att de är ju överens. Här upplever då jag att det finns lite olika synsätt.

**Det var lite intressant att du nämner det för vi har ju studerat lite förrättningsakter och i vissa av de fastighetsregleringsakterna som vi kollade igenom så var det inte alltid man kunde hitta att det var prövat om servitutet var av väsentlig betydelse.**

Ja och det tycker jag är ganska skrämmande

**Och vad detta nu beror på om det kanske är som så att det tas för givet att servitutet är av väsentlig betydelse så att det inte ens skrivs ner eller om det kanske inte ens prövas?**

En del examensarbeten som jag har stött på i lite olika sammanhang där man har intervjuar ledamöter ifrån domstolar utifrån hur vanligt är det ena eller det andra i överklaganden.

Domstolarna pratar ju idag om internutbildning med nya förrättningslantmätare om det här med kontorskultur och att det är väldigt lätt att saker missas som sedan lärs ut till nya lantmätare. Det här var ju lite utanför ämnet men i alla fall att det ofta då missas att prövas olika paragrafer det är inte alls ovanligt.

**Hur ser du på möjligheten att genom en överenskommelse bilda servitut för väg enligt AL 49 § trots en befintlig rättighet?**

Har man en annan lösning ska det mycket till att ge det här servitutet. Men det är klart är det som så att det blir ett mindre intrång och att då det andra servitutet tas bort och att det finns en positiv nettoeffekt med åtgärden, alltså att intrånget blir mindre helt enkelt. Men så länge man har ett servitut då är det ju knappast av väsentlig betydelse. Men jag skulle ju tro att är de överens så köper man nog det som lantmätare. Men i slutändan så handlar det ju om väsentlig betydelse, alltså om det finns ett behov för fastigheten, och det finns det ju knappast om det redan finns en väg.

**Men får man välja att bilda ett AL 49 § servitut i samband med en fastighetsreglering?**

Som jag ser det så finns det inget hinder att upplåta ett AL-servitut, snarare tvärtom då det är fråga om en fastighet och det spelar knappast någon roll om det finns några andra åtgärder med. För det går ju till exempel att bilda en gemensamhetsanläggning i samband med en avstyckning så där tror jag inte att man gör någon skillnad.

**Vart skulle du se att de största hindren ligger i prövningsförfarandet i anläggningslagen? Är det väsentlig betydelse, särskilda skäl eller synnerligt men?**

Man kan väl säga så här att jag tycker det svåra är att ofta vill kommuner tillämpa AL 49 § för att lösa olika gångvägar och motionsspår. Tar man en fastighet som saknar utfart så är bedömningen ganska lätt. Så det svåra ligger egentligen i vilken typ av fastigheter är det som vill ha det här servitutet. Det finns ju något rättsfall som berör ett servitut enligt AL 49 § för en gång- och cykelväg som lantmätaren släppte igenom men som blev tillbakavisat i högre instanser. Därför får man se lite på fastighetens ändamål, så ofta brukar man ju prata om till exempel en bostadsfastighet eller en jordbruksfastighet som behöver tillgång till en utfartsväg. Al 49 § servitut är inte så jättevanliga och jag har själv bara prövat det någon gång tror jag, så man blir ju ingen expert på det om jag säger som så.

**Lite återkoppling till det vi prata om innan med väsentlig betydelse så står det i handboken under 49.1: ”för att upplåtelse ska kunna ske utan medgivande krävs att**

**behovet är av väsentlig betydelse”. kan man tolka detta som att väsentlighetsvillkoret i AL är dispositivt?**

Jag själv har ju uppfattningen att väsentlig betydelse är tvingande. Det kanske är som så att vissa delar är dispositiva så vi får nästan fingraska det här lite grann.

**Vi har funderat lite på AL 53 § i andra stycket där det står: ”hänvisningen i 16 § till 12 § första stycket skall därvid avse de bestämmelserna i 49-52 §§ om villkoren för upplåtelse av rättigheten och hänvisningen till 13 §.**

I 16 § där står det vilka paragrafer som är dispositiva, men hur tolkar ni allt det här?

**Vi tolkar det som att 1-3 punkten i AL 49 § kan vara dispositiva**

Jag ska själv läsa här i anläggningslagen. Om man då börjar med 16 § där det står att avsteg får göras så står det ju ingen direkt hänvisning till AL 49 § och 12 § första stycket behandlar synnerligt men. Sen så hade vi 53 § där det står ”skall därvid avse de bestämmelserna i 49-52 §§ om villkoren för upplåtelsen av rättigheten och hänvisningen till 13 §”.

**Tolkar du det som att man menar punkterna 1-3 då?**

Hänvisningen till 12 § första stycket har ju inget med väsentlig betydelse att göra utan bara synnerligt men. Men det är ju lite diffust det får jag ju säga. Här skulle man nästan ringa och fråga lantmäteriverket om så får dem svara på de, för jag håller med om att det är tvetydligt. För man kan ju fundera på varför den här hänvisningen finns. Så det kan ju vara som så att det gäller även väsentlighetsvillkoret, så jag får nog börja mig här. Men det här tycker jag att ni ska dyka djupare i för jag har i alla fall levt med att den är tvingande. Så vill ni kolla lite mer i det här rekommenderar jag er att ringa till lantmäteriets juridiska avdelning.

**Ja, det var allt vi hade att säga men du får ha ett stort tack för att du tog dig tid**

Ja tack själva!

## **F. Intervju C**

*I transkriptionen markeras ledaren för intervjun med fet stil och den intervjuades med normal stil*

**Är det okej för er att vi spelar in intervjun?**

Ja

**Yrkeserfarenhet: Förrättningslantmätare 84-06, Lantmäterichef Uddevalla kommun.**

**Nuvarande befattning: Verksamhetsutvecklare, ledningsstöd.**

**Utbildning: Civilingenjör KTH**

**Förklara översiktligt hur en prövning av servitutrekvisit går till vid bildande av servitut för väg?**

Väsentlighetsvillkoret i första hand och sen synnerligt men. Det är de två delarna som prövas, är det av väsentlig betydelse för fastigheten eller inte? Och innebär det synnerligt men? Det är ju den tågordningen så att säga.

**För väsentlig betydelse finns ju både då i 7:1 FBL och 49 § AL**

Det är ju lite olika formuleringar så det är ju inte exakt samma.

**Nej precis, det är ju lite olika lydelse men begreppet väsentlig betydelse finns ju i båda.**

**Då kan vi ju hoppa på nästa fråga här då.**

**Finns det något standardiserat arbetssätt som ni jobbar efter vid den här typen av frågor? Någon mall eller liknande?**

Ja mallar finns det ju, trossen mallar och sådant finns för själva besluten. Sen när man handlägger själva förrättningen, har du en fastighetsbildningsåtgärd exempelvis väg, används ju fastighetsbildningslagen som instrument. Och när det är bara vägfrågan används AL som instrument. Så används det ju överlag.

**Hur vanligt förekommande är bildande av servitut för väg för fastighetsbildningslagen och anläggningslagen?**

Ja fastighetsbildningslagen är väldigt vanligt genom avstyckningar och sådant. Framför allt när jag jobbade i Uddevalla kommun var det väldigt vanligt med avstyckningar för nybyggnation på landsbygden och då är det oftast en vägfråga. Det kan vara allt ifrån 2 meter till 50 eller flera hundra meter. Men någon typ av vägfråga finns det allt som oftast fram till gemensamhetsanläggning eller allmän väg. 49 § är mer en tvångssituation, man har inte kommit överens i vägfrågan. Det kan vara gamla avsöndringar som inte har någon formell rätt till utfart alternativt vill man ha en ny utfart för nybyggnation och liknande och man kommer inte överens med fastighetsägaren. Fastighetsbildningslagens 7 kap blir inte den samma prövning som i 49 utan det blir hela paketet eftersom det kanske är fastighetsägaren som styckar av marken och är då också den som upplåter marken för vägen. 49 § blir mer prövning av rekvisiten eftersom man oftast inte är överens.

**Vi har kollat på lite olika förrättningsakter och när vi sökte efter servitut som var upplåtna enligt 49 § var det ganska få som berörde detta.**

Nej det är nog inte så mycket åtgärder, det är ju mest när det är tvångssituationer.

### **Det är naturligt kanske då att det är tvistigare vid AI-förrättningar då än vid regleringar?**

Ja, Men vi hade ett ärende i Uddevalla där de sökande hade fått förhandsbesked och sedan skulle stycka av och servitutsfrågan var den att de behövde utfart och det behövde grannen med men ville inte det och då återkallade sökande ärendet för de ville inte göra det tvångsvis genom FBL och löste det genom en annan sträckning.

För även om det finns förhandsbesked så måste vi pröva frågan och överklagas det så kan det ta 2-3 år och oftast när det är en avstyckning så vill de bygga så fort som möjligt och då har de inte tid att vänta med den delen. Det är ju annat med en vägfråga där man inte kommer fram där man måste komma fram och då får det ta några år.

### **Hur skulle du säga att en överenskommelse påverkar prövningen vid en upplåtelse av servitut?**

Man prövar inte så i detalj om man ska vara lite mer pragmatisk oftast är det väldigt naturligt att det är av väsentlig betydelse eller inte. Väg är så pass enkelt, behöver fastigheten ha den eller inte. Synnerligt men är ju oftast när man har en frivillig upplåtelse så går man oftast som fastighetsägare inte med på det. Däremot vet jag att när man exempelvis avstyckar en skogsfastighet och behöver upplåta väg för skogs transporter över en gårdsplan är det synnerligt men eller kan man hitta en annan sträckning men där är de oftast överens och där är ju förrättningslantmätaren som får gå in och säga nej. Där sa vi ja men det blev problem längre fram. I de fallen är lantmäteriets prövning viktigare och där kan det ju ibland släppas igenom och genom att man är överens och inte tittar på synnerligt men. Samtidigt är väsentlighetsvillkoret viktigt för det måste ju finnas något vägalternativ och man kan inte utestänga skogen. Det är ju en avvägning, vi hade ett ärende i Uddevalla där de hade fått förhandsbesked och ville ha servitut precis utanför ett bostadshus 2 meter från entrén ungefär. Skulle man acceptera detta, vi lutade åt att det inte skulle gå att genomföra men de återkallade ärendet och vi kunde då inte pröva detta. Vid högt exploateringsstryck kan väsentlig betydelse väga tungt mot synnerligt men. Så det kan ju bli en svår avvägning.

### **Hur påverkas väsentlighetsvillkoret vid en överenskommelse?**

Det ska alltid prövas. Men det har aldrig kommit till sin spets på det sättet att medgivande har funnits.

Vad gäller väsentlighetsvillkoret har en svängning skett, historiskt sett har ju det inte varit av väsentlig betydelse att en fritidsfastighet ska ha rätt till väg. Det finns ett ärende på Orust där man hade en väg fram, gångväg de sista 300 meterna men LM inställde först förrättningen. Det blev sedan upphävt av MÖD eftersom det jämfördes med permanentbostad. Rätten till väg för fritidsfastighet kan jämföras med rätten till väg för en permanentbostad.

### **Enligt 49 § får servitut inte bildas om det inte av särskilda skäl är lämpligare än att bilda gemensamhetsanläggning. Vad är din bild av det?**

När det bara är en som har behovet går det ju förstås inte, kan finnas två skäl annars dels att det blir en onödigt kort sträcka och onödigt administrativt tungt och sen har det också hänt att när det varit tvistigt så lägger man två servitut på varandra så regleras inte skyldigheten men du får ändå rätten att köra. Det kan ju vara så att man bildar en gemensamhetsanläggning för ett vägsystem och så då är det några fastigheter som ska ha tillfartsvägar och då lägger man mer generella AL 49 § servitut stället för att bilda korta ga.

Det blir alldeles för administrativt tungt ofta kommer ju folk överens i sådana frågor också. Det finns ju något rättsfall där det bara skulle bildas för en kort sträcka och de då fick ett 49 § rättighet för den korta sträckan istället för att vara med i ga. Det vet jag att dessutom var diskussion om för ett tiotal år sedan om de ska ha andelstal 0 om de bara kör en 5 meter de skulle kunna bli blockerade om de inte är med. Då vet jag att det finns ett rättsfall och då fick de ett servitut med utan andel men ändå rätten att köra så att de inte kunde bli blockerade. Det tror jag också har använt själv någon gång, en lösning som alla accepterat. Det är kanske inte helt enligt rättsboken men det är en lösning.

**Hur ser ni på möjligheten att genom överenskommelse bilda servitut för väg trots befintlig rättighet?**

Det beror mycket på omständigheterna dels om det är tvingande eller inte men om vi säger en skogsfastighet så kan det vara rätt naturligt med två vägar för att ta ut skog. Det kan även vara åkerskiften eller sådant. En bostadsfastighet måste det finnas tydliga fördelar med att ha utfarten, det vill säga lite väsentligt att ha två utfarter åt olika håll för den fastigheten. Men det är också beroende på intrånget men det är en avvägning från fall till fall. Men jag säger inte att det är uteslutet. Många fastigheter kan ha det behovet beroende på vissa förutsättningar. Den frågan dyker ofta upp vid bildande av gemensamhetsanläggning och då hur man ska fördela andelstalet. Ska man säga att alla kör åt ett håll eller dela på det. Det finns ju lite olika varianter på hur man bygger upp andelstalen.

**Om man jämför AL synnerligt men mot FBL och skulle du säga någon paragraf som har motsvarande syfte?**

Man kan nog det men det men det kan jag inte på rak arm, utan det blir som en helhetsbedömning när man har ett fastighetsbildningsärende.

**Det var allt vi hade, tusen tack för att du tog dig tid!**

Tack själva