



# VAD INNEBÄR SERVITUT, NYTTJANDERÄTT M.M

*Ibland är fackspråk förvirrande och samtidigt är det så viktigt att veta vad det innebär. Så här beskriver Lantmäteriet begreppen på sin hemsida.*

## Nyttjanderätt

En nyttjanderätt ger rätt för en person att använda någon annans fastighet under en viss tid. Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling går att skriva in i Fastighetsregistret på den belastade fastigheten. Nyttjande kan upplåtas antingen genom muntliga eller skriftliga avtal. En inskriven nyttjanderätt gäller i regel även efter ägarbyte. En muntlig nyttjanderätt riskerar däremot att förfalla vid ägarbyte.

## Servitut

Servitut ger rätt för en "härskande fastighet" (förmånsfastighet) att nyttja en "tjänande fastighet" (belastad fastighet) på ett visst sätt, till exempel rätt att dra fram en ledning på någon annans fastighet. Det finns två typer av servitut nämligen avtalsservitut som bildas genom privata avtal och officialservitut som bildas av myndighet, i regel Lantmäteriet.

### Avtalsservitut

Avtalsservitut är en fastighetsanknuten rättighet som bildas genom att ett avtal skrivs mellan två fastighetsägare. Servitutet kan t.ex. ge rätt för en fastighet att lägga ner ett bredband på en annan fastighet. För att detta ska bli giltigt mot andra än berörda fastigheter skrivs avtalet vanligtvis in i Fastighetsregistrets Inskrivningsdel (som är utan kartredovisning). En förutsättning för att bilda ett avtalsservitut är att parterna är överens. Avtalsservitut är oftast inte tidsbegränsade.

### Officialservitut

Officialservitut är också en rättighet som gäller mellan fastigheter men som bildas av myndighet, i regel

Lantmäteriet. Dessa servitut bildas vanligtvis med överenskommelse som grund men kan också efter prövning i vissa fall inrättas trots att alla inte är överens. Det krävs bl.a. att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten. Officialservitut redovisas i Fastighetsregistret, i både karta och register. Officialservitut är inte tidsbegränsade.

## Ledningsrätt

Ledningsrätt är en officialrättighet. Ledningsrätten är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätten tillkommer genom en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen. Ledningsrätten grundar sig ofta på frivilliga överenskommelser mellan ledningshavaren och fastighetsägaren men kan även efter prövning i vissa fall upplåtas trots att alla inte är överens. Ledningsrätten gäller tills den ändras eller upphävs av myndighet. Ledningsrätt kan bildas i en enda process för hela ledningssträckan. Ledningsförrättningen förutsätter inga markavtal utan markåtkomsten kan ske inom ramen för lantmäteriförrättningen.

När ledningsrätt upplåts till förmån för en juridisk person, t.ex. ett bredbandsbolag eller en ekonomisk förening kan ledningsrätten överlåtas till en annan juridisk person. När ledningsrätten istället gäller till förmån för en fastighet kan ledningsrätten inte överlåtas separat utan följer ägarskapet till aktuell fastighet.

Ledningsrätten redovisas i Fastighetsregistrets karta och register.

## Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning och är ännu ett sätt att ordna rätt till utrymme i mark för ledningar. Den rätt till utrymme för anläggningen som skapas är en officialrättighet. Anläggningen kan omfatta ledningar och utrymmen för ett gemensamt ägt bredband. Ägandet knyts till de delägande fastigheterna och inte till fastighetsägarna. Gemensamhetsanläggningen gäller oberoende av förändringar i fastighetsägandet. Fastighetsägarna samverkar och har regler för att bygga och sköta anläggningen, vilket främjar grannsämjan eftersom alla vet vad som gäller.

Utrymme för gemensamhetsanläggningen redovisas i Fastighetsregistrets karta och register.

Det finns två sätt att förvalta en gemensamhetsanläggning, nämligen:

### Delägarförvaltning

Delägarförvaltning, vilket är den förvaltningsform som gäller om inte en samfällighetsförening bildats. Förvaltningsformen fungerar främst vid enklare anläggningar med ett fåtal delägare.

### Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning, vilket innebär att en samfällighetsförening bildas genom att stadgar antas och en styrelse utses vid en konstituerande föreningsstämma. Lagen om förvaltning av samfälligheter är så utformad att förvaltningen ska kunna fungera smidigt trots att alla inte alltid är överens. Något som underlättar för dem som arbetar aktivt i föreningen. Samfällighetsföreningen är en juridisk person och medlemmarna utgörs av ägarna till deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen registreras hos Lantmäteriet som för ett särskilt register över alla samfällighetsföreningar.

## Jämförelse mellan avtals- och officialrättigheter

Vid en jämförelse mellan avtals- och officialrättigheter har avtalsrättigheterna en svagare ställning. En avtalsrättighet kan helt upphöra att gälla om belastad fastighet säljs på exekutiv auktion. Den kan också upphöra om den mark där ledningen ligger överförs till en annan fastighet i en så kallad fastighetsreglering. Officialrättigheter består även om fastigheten säljs exekutivt eller om marken överförs till en annan fastighet.

## Frågor eller funderingar?

Ansvarig mäklare kan alltid hjälpa dig vid frågor. Välkommen med dina funderingar.