

Rättigheter och servitut

En rättighet innebär rätten att använda någons fastighet på ett visst sätt. Till exempel är det vanligt att få rätt att ta väg, vatten, avlopp eller ledning över någon annans mark. Det finns olika rättigheter; mellan fastigheter, mellan personer och fastigheter och till fungerande ledningar.

Servitut – rättighet mellan fastigheter

Om en fastighet har ett stadigvarande behov som inte går att lösa inom den egna fastigheten är det möjligt att skapa en rättighet, ett så kallat servitut, på en annan fastighet. Det kan till exempel handla om en utfart till allmän väg eller en avloppsledning. Servitutet är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Ett servitut gäller i regel tills vidare.

Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut.

Officialservitut

Ett officialservitut bildas, ändras eller upphävs i en så kallad fastighetsreglering, som är en typ av lantmäteriförrättning. Ett officialservitut kan bara upplåtas om det är av väsentlig betydelse för fastigheten som har behov.

Beslut om att bilda ett officialservitut grundar sig ofta på en överenskommelse mellan fastigheters ägare. I vissa fall kan servitutet bildas även om parterna inte är överens. En sådan upplåtelse ställer krav på att vissa ytterligare villkor är uppfyllda.

Officialservitut redovisas i fastighetsregistret, både som text och som karta. Fastighetsregistret är ofullständigt vad gäller officialservitut som skapats före 1972.

Oklarheter om ett officialservitut kan klargöras i en lantmäteriförrättning, genom en fastighetsbestämning av servitutet.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut är ett så kallat formalavtal. Det innebär att avtalet måste innehålla vissa moment för att vara giltigt som servitut. Vilka dessa moment är framgår av fjortonde kapitlet i jordabalken. Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. På så sätt kan man säkerställa att servitutet kommer att gälla även mot en ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet.

På Lantmäteriets webbplats lantmateriet.se finns kontaktinformation till Fastighetsinskrivningen.

Inskrivningshandlingar före 1 juli 2008 beställs via Riksarkivets webbplats, riksarkivet.se/inskrivningshandlingar.

Eventuella oklarheter om avtalsservitut, till exempel gällande tolkning, får lösas genom en civilrättslig process i allmän domstol.

Nyttjanderätt – rättigheter mellan personer och fastigheter

Nyttjanderätt är en rätt för en person att på visst sätt använda någon annans fastighet. Rätten kan gälla hela fastighet eller del av fastighet och är tidsbegränsad. Nyttjanderätt är bindande i högst 25 år inom detaljplanelagt område och 50 år i övriga områden. En nyttjanderätt skapas genom avtal med fastighetens ägare.

Ledningsrätt – rättigheter till fungerande ledningar

Samhället är beroende av en mängd olika ledningar för att fungera, till exempel el- och vattenledningar, optisk fiber och fjärrvärmeledningar.

De flesta aktörer som äger ledningsnät behöver dra sina ledningar över någon annans mark. En ledningsrätt innebär ett intrång i fastighetsägarens äganderätt. Fastighetsägaren har därför rätt till ekonomisk kompensation. Om parterna inte är överens om ersättningsbeloppet kan lantmäterimyndigheten värdera intrånget och besluta om ersättnings storlek.

En ledningsrätt gäller för all framtid. Ändring eller upphävande av ledningsrätt sker genom en ny förrättning. En ledningsrätt gäller även mot ny ägare till fastigheten och gäller före upplåtelse i fastigheten som har tillkommit genom avtal.

Det är viktigt att ha tillgång till rätt information om vilka fastigheter som behöver upplåta mark för ledningen och vilka som äger fastigheterna.

Kontakta miljöförvaltningen – lantmäterimyndigheten

Telefon: 018-727 00 00 (växel)

E-post: lantmaterimyndigheten@ uppsala.se

Postadress: Uppsala kommun
Miljöförvaltningen – lantmäterimyndigheten
753 75 Uppsala

uppsala.se/lantmateri