

Avtalsservitut

Servitutsrekvisitens innebörd

Ylva Lindahl

Filosofie kandidatexamen
Rättsvetenskap

Luleå tekniska universitet
Institutionen för ekonomi, teknik och samhälle

Sammanfattning

Denna uppsats är ämnad att klargöra innebörden av servitutsrekvisiten som återfinns i 14 kap. 1§ JB och som reglerar upprättandet av avtalsservitut. I uppsatsen diskuteras också om användandet av servitutsrekvisit är tillräckligt för att avgöra om avtalsservitut kan godkännas. Det finns de som menar att det istället borde fastställas ett antal fall där avtalsservitut kan få tillämpas. Genom att studera förarbeten, lag, praxis och doktrin har jag tolkat och sammanställt den tilltänkta användningen av avtalsservitut och kommit fram till att utan servitutsrekvisiten skulle det inte finnas möjlighet att finna nya användningsområden för avtalsservituten. Därmed skulle avtalsservituten försvinna med tiden genom samhällets utveckling. Avtalsservitut kan idag fylla en betydande funktion när det kommer till att komplettera brister i fastighet och det har inte genom mina studier av ämnet framkommit något positivt med att avtalsservituten i framtiden skulle begränsas ytterligare.

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| 1. Inledning | 1 |
| 1.1. Syfte | 2 |
| 1.2. Avgränsning | 2 |
| 1.3. Metod | 2 |
| 1.4. Disposition av uppsatsen | 2 |
| 2. Historik | 3 |
| 3. Avtalsservitutet i svensk rätt idag | 5 |
| 3.1. Hillerts fem rekvisit | 6 |
| 3.2. De romerska begreppens betydelse idag | 10 |
| 4. Hur servitut uppkommer | 12 |
| 4.1. Avtalsservitut | 12 |
| 4.2. Officialservitut | 12 |
| 4.2.1. Officialservitut istället för avtalsservitut | 13 |
| 4.3. Urminnes hävd | 13 |
| 5. Skillnaden mellan servitut och nyttjanderätt | 15 |
| 5.1. Servitutsavtalet | 16 |
| 5.2. Den juridiska bedömningen av ett avtalsservitut | 17 |
| 5.3. Den sakrättsliga betydelsen av ett avtalsservitut | 18 |
| 6. Avtal ska hållas | 19 |
| 6.1. Hur hävs eller ändras ett servitutsavtal | 19 |
| 7. Slutsats | 21 |
| 8. Diskussion | 22 |
| 9. Källförteckning | 25 |

1. Inledning

Det finns i svensk rätt ingen allmängiltig definition av servitutsbegreppet, däremot är avtalsservitutets ställning reglerat i 7 kap. och 14 kap. JB¹ (Jordabalken). Ett servitut innebär alltså en begränsad rättighet i någon annans fastighet. Det kan handla om att använda väg på annans mark, dra en vattenledning från annans brunn eller gemensamt bruka värmeanläggning från annans fastighet men det kan också handla om att någon låter bli att upprätta staket som kan skymma utsikt eller avstår från djurhållning som kan medföra dålig lukt och andra olägenheter.²

Servitutet uppkommer genom avtal mellan två eller flera fastighetsägare och har till syfte att tillföra funktioner till en fastighet som den kan vara i behov av för att kunna användas på bästa sätt. Enligt propositionen till 14 kap. JB (jordabalken) är ”*servitutets funktion att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen, d.v.s. inte bara vara till nytta i och för sig för den härskande fastigheten på den tjänande fastighetens bekostnad utan skapa underlag för en totalt sett effektivare användning av såväl den härskande som den tjänande fastigheten eller med andra ord medföra en positiv nettoeffekt.*”³ För att få tillämpa servitut finns dock ett krav, de så kallade servitutsrekvisiten måste vara uppfyllda. Anledningen till att servitutsrekvisit används istället för klara direktiv där servitut får tillämpas och inte, är att lagstiftaren inte vill binda servitutsbegreppet och därmed hålla tillbaka det från utvecklingen och förändringarna i samhället.⁴

Den fastighet som servitutet är till förmån för kallas den ”härskande” fastigheten och den fastighet som belastas av servitutet kallas den ”tjänande”. Det som är betydande gällande servitut är att de upprättas mellan fastigheter och fortsätter alltså att gälla oavsett vem som är fastighetsägare. Det som också är utmärkande är att om inte annat avtalats så upprättas de utan tidsgräns enligt 7 kap. 6§ JB, det ska alltså gälla för stadigvarande bruk vilket gör servitutet till ett fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1§ JB.⁵

Frågan om hur servitutet ska användas är inte helt och hållet utredd trots att servitut har använts i ca 2000 år. Detta beror givetvis på att samhället har förändrats avsevärt under denna tid och därmed servitutets tillämpning och användningsområden. Dagens tillämpning av servitut skulle visserligen underlättas om servitutsändamålen vore mer specificerade men som sagt skulle det kunna hindra utvecklingen av servitutets användande. En av de största osäkerheterna gällande servituten är vart gränsen går mellan servitut och nyttjanderätt och servitut och äganderätt, detta har försvårat möjligheten att åstadkomma en allmängiltig definition för servitutsbegreppet. Istället för att fokusera på den juridiska definitionen av servitutet har fokus legat på att reda ut servitutets användning i praktiken⁶

¹ Jordabalk, SFS 1970:994

² Nilsson. Sjödin. Servitut, s.18

³ Prop: 1970:20, B s. 688

⁴ Prop: 1970:20, B s. 690

⁵ Grauers. Fastighetsköp, s.86

⁶ Prop: 1970:20, B s. 715

1.1.Syfte

Syftet med denna uppsats är att reda ut under vilka förutsättningar avtalservitut kan bli giltiga. Detta har jag valt att göra då det inte finns någon tydlig lagreglering i ämnet.

1.2.Avgränsning

I 14 kap. 1§ JB uppräknas ett antal rekvisit som ska vara uppfyllda för att en rättighet ska godkännas som servitut. Jag kommer att utgå från den nämnda paragrafen och med hjälp av ytterligare paragrafer som rör avtalservitut, analysera och förklarar servitutsrekvisitens innebörd.

1.3.Metod

För att utreda servitutsrekvisitens innebörd kommer jag att använda mig av klassisk juridisk metod vilket innebär att jag tillämpar lag, förarbeten, praxis och doktrin. Jag börjar med att utgå ifrån propositionen och knyta samman detta med lagtext för att sedan jämföra innebörden mot praxis, för att få ytterligare förståelse kommer jag även att använda mig av juridisk doktrin.

1.4.Disposition av uppsatsen

Uppsatsen inleds med historiken kring servitutsformen för att därmed inge förståelse till hur och varför det används idag. Jag har sedan valt att gå in på dagens svenska lagstiftning och på bästa sätt återge hur den är tänkt att tillämpas samt hur den faktiskt tillämpas, detta har jag valt att göra framförallt med hjälp av praxis. Jag avslutar uppsatsen med en diskussion där jag återger min syn på servitutsregleringen.

2. Historik

Redan i den romerska rätten fanns olika typer av rättigheter för fastigheter. Först och främst bland rättigheterna kom äganderätten men sedan fanns också andra typer av rättigheter med sakrättslig giltighet. Den sakrättsliga giltigheten innebar att det var rättigheter som gäller mot tredje man, t.ex. en ny fastighetsägare. Användningen av andra rättigheter än äganderätten tillämpades mycket restriktivt för att undvika inskränkningar för fastighetsägare. Användningen av de övriga rättigheterna kunde tillämpas i de fall en fastighet led en väsentlig brist som kunde botas genom en befogenhet att använda sig av grannens fastighet, detta gjordes dock endast i de fall det kunde göras utan olägenhet för grannen. Vanligtvis gällde denna form av rättighet rätt till väg eller vattenledning. Med tiden kom det även att gälla sådana saker som förbud mot att upprätta byggnad och växtlighet som kan skymma utsikt eller djurhållning som kan ge andra olägenheter t.ex. i form av stank.⁷

Denna form av rättighet kom alltså att kallas servitut. Beteckningen servitut kommer ifrån att upplåtarens fastighet står i ett ”slav” eller ”tjänar” förhållande till den andra fastigheten, latinets ord servitus betyder just förpliktelse eller belastning och ordet servitut betyder tjänst. Därför betecknas även de två fastigheterna som den tjänande och den härskande, den fastighet som nyttjar servitutet är den härskande och den fastighet som blir nyttjad är den tjänande.⁸

Eftersom servitutsrättigheten uppkom i syfte att tillfredsställa ett behov hos den härskande fastigheten så var det av betydelse att avtalet skulle gälla utan tidsgräns. För att inte användandet av servitut skulle bli alltför brett, och därmed leda till alltför många inskränkningar i användandet av fastigheter, skapades regler för när servitut fick upprättas. Beteckningen för de tre rekvisiten är ”utilitas fundo”, den upplåtta rättigheten skulle vara till nytta för den härskande fastigheten. ”perpetua causa”, det skulle vara fråga om utnyttjandet av en varaktig egenskap hos den tjänande fastigheten och ”vicinitas”, det skulle även råda ett grannförhållande mellan fastigheterna. Ett annat väsentligt krav gällande servitutsrekvisiten var att den tjänande fastighetens ägare inte skulle behöva utföra någon handling utan bara acceptera att en bit av fastighetens mark utnyttjades eller att själv underlåta viss handling.⁹

Användandet av servitut kommer alltså ursprungligen från den romerska rätten och har därmed tillämpats i olika former i ca 2000 år. I Sverige har användandet av servitut kunnat spåras tillbaka till medeltiden genom bl.a. Visby stadslag där rättigheter som utsiktsrätt från fönster kunde hittas, men den romerska rätten slog framförallt igenom under 1600-talet.¹⁰

Genom åren har flera förslag till uppräknings av servitutsändamål i Jordabalken lagts fram men de har aldrig gått så långt att de tagits upp i lagtext. Problemet med att ge en närmare beskrivning av vad som är att ses som servitut grundar sig till stor del i att servituten är svåra att skilja dels från äganderätt och dels från nyttjanderätt.¹¹ En annan anledning till att servitutsbegreppet inte är specificerat framkommer i förarbetena till 1908 års JB där det förklaras att lagstiftaren inte vill hindra utvecklingen av användandet och behovet av servitut i takt med förändringar av fastigheter genom

⁷ Nilsson. Sjödin. Servitut, s.18

⁸ Prop: 1970:20. B s. 688

⁹ Nilsson. Sjödin. Servitut, s.19

¹⁰ Prop: 1970:20. B s. 688

¹¹ Nilsson. Sjödin. Servitut, s.20 ff

samhällsutvecklingen. Tanken är att begreppet ska hållas öppet för att det ska kunna anpassas efter rådande omständigheter. Det menas också att servitutsbegreppet är så gammalt och vedertaget att specificeringar inte är nödvändiga.¹² Detta vidhålls även i propositionen till den nuvarande JB.¹³

¹² NJA II, 1908. s.189

¹³ Prop:1970:20. B s. 695f

3. Avtalsservitutet i svensk rätt idag

Reglerna om avtalsservitut i svensk rätt återfinns idag i 14 kap. JB där det syns hur lagarna formats efter den romerska rätten.¹⁴ Servitutsrekvisiten återfinns i 14 kap. 1§ JB och paragrafen lyder:

Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).

Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

En vilja till uppräknig av vad som skulle kunna vara servitutsgrundande rättigheter har funnits länge men aldrig riktigt slagit igenom. Ett försök till förslag på servitutsgrund gjordes av en lagberedning år 1847 vilket lyder: *“aftal, hvarigenom last eller besvär lägges å fast egendom till förmån för annan sådan egendom, eller hvarigenom eljest till den ena egendomen upplåtes förmån eller rättighet, som inskränker ägaren af den andra i utöfningen af sin äganderätt.”*¹⁵ Trots att förslaget inte antogs kom det att bli betydande för den framtida lagstiftningen. Servitut kallades länge och kan i vissa fall fortfarande idag kallas just ”besvär och last” och gällde besvär och last på fast egendom. I lagberedningen år 1875 kom nästa försök till att exemplifiera servitutsanvändandet: *”besvär och last på fast egendom till förmån för annan sådan egendom, såsom angående utsigt eller fenster, väg, fädrift, vattenställe, vattens ledning eller uppdämning, ler eller grustägt eller annat dylikt”*. Inte heller detta förslag stadgades i lagtext. Lagstiftningsarbetet i detta fall var väldigt osäkert då det ansågs mycket svårt att närmare definiera servitutsbegreppet. En anledning till att servitutsbegreppet är svårt att definiera beror på att det är en svår gränsdragning mellan servitut och äganderätt samt mellan servitut och nyttjanderätt.¹⁶ Istället för att exakt definiera de fall där servitut kan bli godtagbart används servitutsrekvisiten som behöver vara uppfyllda för att förhållandet ska kunna godtas som servitut.¹⁷

Den definition som lyfts fram i den nuvarande lagstiftningen, 14 kap. 1§ JB är:

Att rättsförhållandet skall vara ägnat att främja ändamålsenlig markanvändning.

Att förmånen skall gälla rätt att ta i anspråk ”den tjänande fastigheten eller byggnad eller anläggning som hör till denna”.

Att upplåtelsen endast får avse ”ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten”.

¹⁴ Prop. 1970:20. B s. 696

¹⁵ Nilsson. Sjödin. Servitut, s 21

¹⁶ Prop: 1970:20. B s. 689 f

¹⁷ Prop: 1970:20. B s. 715

Denna definition är mer tydlig gällande kraven på uppfyllande av servitutsrekvisit än tidigare lagstiftning även då den inte ger en exakt exemplifiering av servitutsändamålen.¹⁸

I lagstiftningen finns också två förbud för servitutsändamål, dessa återfinns i 14 kap. 1§ 2st JB och gäller förbud mot att servitut skulle innebära skyldighet för den tjänande fastighetens ägare samt i 14 kap. 4§ JB finns förbudet mot servitut angående rätt till skogsfång och bete. Dessa två icke godtagbara servitutsgrunder kan anses vara överflödiga att skriva ut i lagtext då de inte uppfyller rekvisitet om att främja en ändamålsenlig markanvändning och därmed ändå inte skulle godtagas. I det fall då det gäller rätt till skogsfång och bete ville lagstiftaren vara övertydlig av det skälet att det tidigare hade varit accepterat som servitut. Ett typiskt exempel för denna form av servitut som tidigare användes var i de fall skogsbolag köpte upp större delen av en fastighet och då framförallt dess skogsmark medan fastighetsägaren behöll bostadshus och den närmast liggande marken. Det var då inte ovanligt att den tidigare fastighetsägaren genom servitut behöll rätten att använda skog och bete för husbehov. Idag skulle den formen av servitutsrättighet ses som ett hinder mot markanvändningen då vi har andra metoder för skogsbruket än tidigare. Idag har de flesta fastigheter inte heller samma användning av skog och bete, t.ex. blir det allt färre hus som värms upp med ved. Nu vill författaren förtydliga att detta förbud endast gäller servitut upprättade efter 1/1 1972 och att det därmed kan finnas kvar äldre servitut gällande dessa rättigheter.¹⁹

Just förbudet mot positiva prestationer, alltså de fall där den tjänande fastighetens ägare skulle utföra en aktiv prestation har aldrig varit accepterat gällande servitut, inte ens i den romerska rätten. Men för att underlätta servitutsanvändandet har det lättats lite på regeln och i 14 kap. 1§ 2st JB skrivits in några undantag gällande positiva prestationer, alltså underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.²⁰ De positiva prestationerna har kommit att godkännas i de fall de rör *underhåll* men de har icke godtagits då det gäller *drift*. Detta framkommer av NJA 1954 s. 166 gällande anläggning för värme och varmvatten på fastighet från vilken servitut upprättats gentemot flera andra mottagande fastigheter. Servitutsupplåtelsen blev giltig i den mån de mottagande fastigheterna fick dra nytta av anläggningen på den tjänande fastigheten och den tjänande fastighetens ägare skulle enligt avtalet underhålla anläggningen. Det blev också giltigt i den delen av avtalet som gav ett förbud för de mottagande fastigheterna att upprätta egna anläggningar för värme och varmvatten men däremot underkändes skrivningen om skyldighet för de mottagande fastigheterna att stå kvar som nyttjare av den gemensamma anläggningen. Detta visar hur stark regeln är mot att skriva in skyldigheter utöver underhåll för fastighetsägare i servitutsupplåtelse. I vissa fall rör prestationer båda underhåll och drift och för att de ska kunna godkännas som servitut ska det tydligt framkomma att underhållsmomentet är det dominerande.²¹

3.1. Hillerts fem rekvisit

Sten Hillert skriver om att det egentligen handlar om fem rekvisitpunkter då det gäller servitut: art, omfång, tid, anknytning till härskande fastighet och anknytning till tjänande fastighet. Alla dessa punkter måste alltså vara uppfyllda för att det ska kunna

¹⁸ Hillert. Servitut, s. 32

¹⁹ Hillert. Servitut, s. 32f

²⁰ Prop: 1970:20. B s. 732

²¹ Hillert. Servitut, s. 34 f

godkännas som servitut. Samtidigt behöver varje fall bedömas med hänsyn till dess omständigheter, därför visar praxis en viktig väg när det gäller servitutsavgöranden.

Art: Det kan uppdelas i 4 olika typer av avtalservitut. Den första är den mest använda. *”Det är rätten att företa en positiv handling på den tjänande fastighetens område”* alltså det som innebär en rätt för den härskande fastigheten att nyttja en del av den tjänande fastigheten. T.ex. ledning för brunn eller användande av väg. Den andra typen är *”rätten att företa positiv handling på den egna fastighetens område”* ett exempel på det kan vara då en byggnad eller liknande ligger på gränsen mot grannens fastighet och exempelvis har ett fönster mot grannens fastighet. Den tredje typen gäller en negativ befogenhet, alltså att ägaren av den tjänande fastigheten avstår från att på visst sätt bruka sin fastighet t.ex. att uppföra svinhus vilket skulle kunna medföra väsentliga olägenheter för närliggande fastigheter. Det har i NJA 1926 s. 553 framkommit att servitut gällande sådan negativ befogenhet att grannfastigheten icke får starta verksamhet som kan leda till konkurrens för den närliggande fastigheten ej godkänts. Konkurrensförbud är ej till nytta för fastigheten som sådan utan enbart för viss fastighetsägare. Den fjärde och slutliga typen gäller en skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra viss positiv prestation. Det skulle kunna handla om underhåll av väg där den härskande fastigheten har servitutsrättighet. Den fjärde typen är endast giltig i de fall prestationen överrensstämmer med de undantag som räknas upp i 14 kap. 1§ 2st JB alltså servitut får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.²²

Omfång: Frågan gäller alltså hur mycket av en annan fastighet ett servitut får ta i anspråk. När det gäller den härskande fastigheten får den inte överskrida sitt behov men frågan är hur mycket som ska få tas i anspråk av den tjänande fastigheten. Huvudregeln i det här fallet kan sägas vara att ett servitut inte får gälla ett totalt utnyttjande av en annan fastighet. Men det är inte helt klart om det är acceptabelt att ett servitut fullt ut nyttjar en del av en fastighet, t.ex. nyttjande av en åker som totalt hindrar den tjänande fastigheten från att också använda åkern.²³ Det är ännu inte helt tydligt vart gränsen går för användandet men hittills har det i praxis visats på en viss restriktivitet gällande för stort ianspråktagande. I de fall ianspråktagandet anses vara för stort kan det vara mer lämpligt att använda sig av nyttjanderättsavtal som inte har denna typ av begränsning.²⁴

I NJA 1983 s. 292 framkommer ett exempel där en rättighet tagit för stort område i anspråk och trots dess inskrivning som servitut inte av vare sig Hovrätt eller Högsta domstol anses vara servitut av just den anledningen, alltså att det gäller ett för stort ianspråktagande av markyta och att det inte ger någon positiv nettoeffekt som gynnar alla de berörda fastigheterna.

Tid: Servitutets grundtanke gäller att det ska upprättas för stadigvarande bruk, alltså utan tidsgräns men det går också att avtala om att begränsa tidsgränsen, frågan är vad som ska anses vara minimum. Om tiden är för kort så skulle avtalet möjligtvis kunna falla på att det inte är för stadigvarande betydelse vilket är ett rekvisit i 14 kap. 1§ 2st JB.²⁵

²² Hillert. Servitut, s 38

²³ Hillert. Servitut, s 39 f

²⁴ Prop: 1970:20. B s. 716

²⁵ Hillert. Servitut, s. 41

Anknytning till härskande fastighet: Rent praktiskt ska den härskande fastigheten anges i upplåtelsehandlingen, kravet framkommer i 14 kap. 5§ JB. Det ska också finnas en fastighetsregisterenhet, alltså en faktisk fastighet, men som undantag godtas också gruva och tomträtt. Det finns fall då härskande fastighet egentligen är ett fastighetskomplex som i praktiken har ett servitutsavtal mot varje fastighet. Detta gäller då vanligtvis villaområden med restriktioner mot att avvika för mycket från övriga fastigheter i området så att det kan påverka stadsplanen. Detta kan t.ex. uttrycka sig i att det inte är godtagbart att måla sitt hus i en allt för avvikande färg eller att driva någon form av verksamhet inom området.²⁶

Det viktigaste rekvisitet gällande härskande fastighet är ändå ”utilitas fundo” alltså att servitutet ska vara av nytta för den härskande fastigheten i sig, alltså inte bara till nytta för den upprättande fastighetsägaren.²⁷ Servitutet ska dessutom vara till stadigvarande nytta oavsett fastighetsägare (så kallad objektiv nytta)²⁸, detta för att det ska kunna anses vara fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1§ och 2§ JB. Ett problem som uppkommer i praktiken och som beror på den tekniska utvecklingen är alla de maskiner som tillkommer och till vilka vi skapar nya behov, t.ex. utrustning för värmeanläggningar eller tvättstugor. Det är svårt att avgöra vad som faktiskt är fastighetstillbehör, det förändras ständigt i takt med standarden i det övriga samhället. Som servitut har godtagits tekniska anläggningar vars ändamål inte direkt gäller fastigheten med dess mark men däremot anläggning för verksamhet på fastigheten.²⁹ Det har alltså godtagits servitut vars nytta varit begränsad till verksamheten på fastigheten och inte till fastigheten som sådan. Ändamålet här är att driva verksamheten på fastigheten, alltså är inte det objektiva rekvisitet riktigt uppfyllt då servitutet förmodligen inte skulle vara nödvändigt för annan fastighetsägare som inte är intresserad av att driva anläggningen, alltså har marken i sig inget med servitutsbehovet att göra. Ett exempel då det ändå godtagits i praxis finns i NJA 1919 s. 357 där en verksamhet genom servitut erhållit rätten att släppa ut visst avfall i en förbipasserande å. Detta med förbehållet att vattnet icke blev förorenat till den grad att det blev farligt för människor och djur. Detta visar alltså en form av utvidgning av servitutsrekvisiten, det gäller dock endast verksamhetens primära behov som avlopp och kraftledning. Utvidgningen kan dock anses nödvändig med tanke på samhällsförändringarna. Servitutsrekvisiten är ca 2000 år gamla och anpassningar behöver få göras, det är ändock förvånansvärt få förändringar som skett inom servitutsregleringen.³⁰

Anknytning till tjänande fastighet: För att det ska anses vara en giltig servitutsupplåtelse ska även den tjänande fastighetens fastighetsbeteckning anges i upplåtelsehandlingen, detta framkommer av 14 kap. 5§ JB. Det gäller då givetvis att fastigheten ska vara en i fastighetsregistret upptagen fastighet. Här faller gruva bort som finns i 14 kap. 2§ JB, den kan alltså endast agera som härskande. Detta beror på att gruva inte kan skrivas in i något register och på så vis få sakrättsligt skydd. Tomträtt godtas dock. I 14 kap. 1§ 1st JB finns kravet att objektet ska vara fastighet, det innebär alltså att det ska gälla en hel fastighetsenhet och inte ett avstyckat område.³¹ Det är också i anknytningen till den tjänande fastigheten som det romerska rekvisitet ”perpetua causa” kommer in, alltså att servitutsupplåtelsen ska vara ägnad för ett stadigvarande användande av den tjänande fastigheten. Formuleringen av lagtexten 14 kap. 1§ 2st JB

²⁶ Hillert. Servitut, s. 42 f

²⁷ SvJT 1973. RF 19

²⁸ Prop: 1970:20. B s. 696

²⁹ Prop: 1970:20. B s. 732

³⁰ Hillert. Servitut, s 43 ff

³¹ Hillert. Servitut, s. 52

innebär att det ska kunna vara ett stadigvarande användande i all framtid. Det är oftast inte en så hård gränsdragning i praktiken då hänsyn tas till samhällsförändringar och nya behov.

Det som ursprungligen finns på fastigheten som t.ex. själva marken är ett tydligt exempel på något som ett servitut skulle kunna upplåtas för på väldigt lång tid. Väg byggnad och brunn är aningen svagare användningsområden då det är något som uppförs på fastigheten och kan komma att förändras men vanligtvis uppförs de med tanken att de ska vara för stadigvarande bruk och är vanliga användningsområden för just servitut. Några ännu svagare användningsområden för servitutsupplåtelser kan vara tekniska anläggningar, t.ex. centralantenn för TV men det kan också vara en naturtillgång med begränsad tillgång. Avgörande för giltig servitutsupplåtelse i de här fallen är också frågan om i vilken mån nyttan med servitutet kan uppnås utan den tjänande fastighetsägarens positiva agerande. När det gäller att nyttja mark eller byggnad kan det vanligtvis göras utan något agerande från fastighetsägaren alls men när vi kommer till användande av väg och brunn kan visst underhåll komma att aktualiseras, och i vissa fall ännu mer underhålla gällande tekniska anläggningar. Detta måste alltså också vägas in vid ett eventuellt upplåtande av servitut. Är det så att den positiva prestation för den tjänande fastighetsägaren blir tung eller allt för betydande blir inte servitutet godkänt.³²

Det har uppkommit vissa delade meningar gällande servitut till exempelvis byggnad och andra anläggningar. Byggnad och andra anläggningar är ju något som uppförts på fastigheten och utgör inte en del av fastigheten som sådan. Det är också så att byggnad och anläggning kräver viss mån av underhåll om de ska anses vara för stadigvarande bruk och alltså finnas på fastigheten under en lång tid. Detta får inte bli alltför betungande för fastighetsägaren.³³ Tidigare tillämpades dessa restriktioner, om att servitutet inte får bli allt för betungande, betydligt hårdare. Under senare tid har det praktiska behovet av ett servitut ansetts viktigare än den principiella ståndpunkten att den tjänande fastighetsägaren ska behöva prestera så lite som möjligt. Detta har till stor del med den tekniska utvecklingen att göra då t.ex. ett behov av fungerande tekniska anläggningar blir allt mer betydande. Ett exempel är ett rättsfall angående servitut för användande och underhåll av en gemensam tvättstugeanläggning. Inskrivningsmyndigheten ansåg inte att det kunde godkännas som servitut men hovrätten ansåg att tvättstugan var att ses som fastighetstillbehör och därför kunde servitutsinteckningen godkännas.³⁴

När det ska avgöras vilken anläggning som är acceptabel att använda för servitutsupplåtelser så finns rekvisitet i 14 kap. 1§ 1st JB ” eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna ” alltså kan byggnader och anläggningar som är fastighetstillbehör enligt 2 kap. JB möjligtvis användas för servitut, det finns nämligen ett rekvisit till. I förarbetena till JB framkommer att utöver kravet på fastighetstillbehör ska anläggningen också vara ”ägnad att tas i anspråk för servitut”. Den ska alltså vara lämpad för servitutsändamål genom en totalbedömning av fallet.³⁵

³² Hillert. Servitut, s. 55 f

³³ Hillert. Servitut, s. 57

³⁴ SvJT 1947 RF 8, s.17

³⁵ Prop: 1970:20. B s. 696

3.2. De romerska begreppens betydelse idag

Som tidigare framkommit i texten används fortfarande de romerska servitutsrekvisiten ”utilitas fundo” och ”perpetua causa” vars innebörd innebär att servitutsupplåtelser endast får upprättas i de fall det framkommer att servitutet faktiskt är till nytta för den härskande fastigheten och att upplåtelsen är ämnad för stadigvarande bruk på så sätt att servitutsändamålet kan utgöra fastighets eller byggnadstillbehör.³⁶ Att servitutet ska vara till nytta och främja den härskande fastigheten innebär också att servitutet ska skapa en positiv nettoeffekt, alltså att det inte bara är den härskande fastigheten som ska tjäna på servitutet till den tjänande fastighetens bekostnad utan att servitutet totalt sett ska skapa en effektivare användning av båda fastigheterna.³⁷ Begreppet ”perpetua causa” är det rekvisitet som säger att servitutet icke får innebära tillfälliga anordningar på den tjänande fastigheten. Servitutsändamålet ska alltså vara av stadigvarande betydelse. Det innebär att tillfälliga anordningar på fastighet som inte uppfyller kraven i 2 kap. JB för fastighetstillbehör ej kan anses vara servitut.³⁸ Men det innebär också att inte bara de fastighetstillbehör som naturen tillfört fastigheten och där med alltid funnits där kan räknas, det kan också gälla tillbehör som tillförts fastigheten senare men som är ägnat för stadigvarande bruk.³⁹

Rekvisitet ”perpetua causa” kan med tiden komma att ställa till vissa komplikationer men samtidigt är det ett nödvändigt rekvisit för användandet av servitut då rättigheten ska innebära en stadigvarande tillgång för en fastighet.

Fallet NJA 1950 s. 656 rör en vattenledning som går från en källa på fastighet A till fastighet B varpå B i sin tur har upplåtit ett servitut till förmån för fastighet C att nyttja och underhålla vattenledningen för all framtid samt tillstånd att begagna marken i den mån som erfordras för underhållsarbetet. Det första servitutsavtalet uppläts år 1873. Efter vissa förändringar i fastigheterna så skrevs det år 1897 in ett avtal i köpekontraktet gällande vattenledningens begagnande för all framtid och om så behövs rätt att reparera och omlägga utan särskild ersättning för tramp m.m. Det har senare förekommit flera fastighetsöverlåtelser men i de fallen har uttryckligt förbehåll gjorts gällande vattenledningsavtalets bestånd. Den senaste ägaren till fastighet C önskar år 1949 att underhålla och därmed förbättra den för tillfället obrukbara vattenledningen. Arbetet behöver således utföras på fastighet B. Fastighet B:s ägare motsatte sig att det skulle vara fråga om ett servitut utan hävdade istället att det gällde en nyttjanderätt som därmed blivit ogiltig då det gått mer än 50 år från upplåtelsen och som andrahandsyrkande menade de att om det ändå skulle ses som ett servitut så borde det förklaras ogiltigt då det inte längre är nödvändigt. Hovrätten ansåg att det var fråga om en nyttjanderätt som löpt ut efter de 50 år som gått sedan upplåtelsen år 1897. De ansåg att det inte var ett servitut därför att vattenledningen på fastighet B inte utgjorde en naturlig beståndsdel av B:s fastighet, vattnet kom ju egentligen från fastighet A. Högsta domstolen höll inte med. De ansåg att det var ett servitut och de hittade inte heller någon anledning att anse servitutet vara förfallet.

Detta kan anses vara början på vad som komma skulle gällande ledningar i flera fastigheter i den utvecklade stadsbebyggelsen. Servitut i olika former har kommit att

³⁶ Beckman. Bäärnhjelm. Nilsson. Synnergren. Fastighetsrätt, s. 524 ff

³⁷ NJA II. 1972, s. 376

³⁸ NJA II. 1972, s. 385

³⁹ Prop: 1970:20. B s. 696

tillämpas alltmer i bostadsområden bl.a. gällande tekniska anläggningar men Malmström menar att rekvisitet perpetua causa kan stå i vägen för denna utveckling.⁴⁰

I NJA 1949 s. 585 visas ett fall där ett gammalt servitut som vid upprättandet gällt en fastighet men som med tidens förändringar och fastighetens avstyckning och försäljning kommit att gälla flera fastigheter. Alla dessa fastigheter hade rätt till den del av servitutet som motsvarade den del av deras nuvarande fastighet som ingick i den ursprungliga fastigheten vari servitutet upprättades.

Det finns dock i den Romerska rätten ytterligare ett servitutsrekvisit, alltså rekvisitet ”vicinitas” vilket reglerar kravet på grannskap. Romarrättens grannskapsrekvisit tillämpas inte längre i svensk rätt.⁴¹ Det syntes redan i 1§ ServL (Den tidigare servitutslagen) där bl.a. kraftledningsservitut exemplifieras som giltigt servitut, just kraftledningar går oftast över betydligt större områden än två grannfastigheter.⁴² Detta framkommer i NJA 1991 s. 177 vilket tar upp frågan gällande möjligheten att genom servitut skaffa sig rättigheten att sätta upp sjömärken till förmån för allmän hamn på privat fastighet. Då hamnarna trots sin spridda utplacering ses som ett sammanhängande trafiksystem som möjliggör sjöfart kan servitutsrekvisiten i 14 kap. 1§ JB i övrigt anses vara uppfyllda. Detta kan också ses i NJA 1978 s. 57 där rättsfallet handlar om möjligheten att till nytta för tunnelbana anlägga ett servitut till förmån för en i en helt annan del av kommunen belägen fastighet. Tunnelbanesystemet ses också det som ett sammanhängande trafiksystem och därför godkänns användandet av servitut.

⁴⁰ SvJT 1955, s. 614

⁴¹ Beckman. Bäärnhelm. Nilsson. Synnergren. Fastighetsrätt, s. 524 ff

⁴² Prop: 1970:20, B s. 691.

4. Hur servitut uppkommer

Det finns flera olika sorters servitut och dessa uppkommer och används på olika sätt. Här nedan kommer jag att förklara vilka olika servitut som finns och hur de uppkommer för att på så vis klargöra några av skillnaderna mellan dem.

4.1. Avtalsservitut

Avtalsservitut upplåts skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. Kravet på skriftlighet fanns inte tidigare men det anses viktigt då fastigheter idag har ett kreditvärde och kan användas som säkerhet för t.ex. banklån. Genom skriftligheten finns det bevis på fastighetens egentliga värde eftersom att värdet kan förändras då det påverkas av servitut och även för att säkerställa fastighetens rättsliga innehåll, alltså vad som faktiskt hör till fastigheten.⁴³

För att det ska anses vara en giltig upplåtelsehandling skall som minimum båda fastighetsbeteckningarna anges samt ändamålet med upplåtelsen. Detta enligt 14 kap. 5§ JB. Upplåtelsehandlingen ska sedan sändas in till inskrivningsmyndigheten. Om inte minimikraven för upplåtelsehandlingen är uppfyllda ska inskrivningsmyndigheten avslå ansökan.⁴⁴ Ett avtal som inte uppfyller dessa formkrav kommer inte att gälla som servitut, däremot kan det komma att fungera som ett nyttjanderättsavtal.

Dessa formkrav gäller däremot inte på servitutsavtal som trädde i kraft före 1 januari 1972 då den nya JB trädde i kraft. Tidigare fanns inte denna lagregel och därför gäller även äldre muntliga servitutsupplåtelser då lagen inte tillämpas retroaktivt.⁴⁵ Att lagstiftaren genom den nya JB valde att skärpa dessa regler gällande servitutets upplåtande är enligt Hillert ett tecken på att servitut ses som ett betydande rättsförhållande i vilket lagstiftaren vill inge ökad klarhet gällande användningen. Fortfarande finns stor möjlighet till sidoavtal som inte behöver skrivas in i upplåtelsehandlingen, t.ex. i det fall då upplåtarna önskar att tidsbegränsa servitutet. Problem kan då uppstå vid eventuella meningsskiljaktigheter om avtalet och i och med det bevisbördan för vad som faktiskt avtalats.⁴⁶

4.2. Officialservitut

En annan form av servitut är officialservitut som bildas genom beslut från domstol eller myndighet och då genom t.ex. Fastighetsbildningslagen⁴⁷, Anläggningslagen⁴⁸, Expropriationslagen⁴⁹, Miljöbalken⁵⁰ eller Plan och bygglagen⁵¹. Ett ytterligare sätt för bildandet av ett officialservitut kan ske genom syneförrättning enligt ägofredslagen⁵². Det är alltså avtalsservituten som regleras i 14 kap. JB enligt 14 kap. 1§ 3st medan officialservituten regleras i sina respektive lagar med undantag från 14 kap. 1§ JB som gäller alla servitut.⁵³ En klar skillnad mellan avtalsservitut och officialservitut är att officialservituten alltid gäller mot tredje man.⁵⁴

⁴³ Prop: 1970:20, B s. 696

⁴⁴ SvJT 1974. RF s 76

⁴⁵ Beckman. Bäärnhjelm. Nilsson. Synnergren. Fastighetsrätt, s. 358 f

⁴⁶ Hillert. Servitut, s. 25 f

⁴⁷ Fastighetsbildningslag SFS 1970:988

⁴⁸ Anläggningslag SFS 1973:1149

⁴⁹ Expropriationslag SFS 1972:719

⁵⁰ Miljöbalk SFS 1998:808

⁵¹ Plan och bygglag SFS 2010:900

⁵² Lag om ägofred SFS 1933:269

⁵³ Prop: 1970:20, B s. 695

⁵⁴ Nilsson. Sjödin. Servitut, s. 23

Vid avtalsservitut kan servitutet bli giltigt gentemot tredje man genom att avtalet skrivs in på den belastade fastigheten i fastighetsregistret. Då det gäller officialservitut kan lantmäteriet ta beslut om gällande servitut och i sådana fall gäller de servituten under fastighetsbildnings- eller anläggningslagen och är därmed alltid giltiga mot tredje man. Under just fastighetsbildningslagen finns ett historiskt perspektiv vid bildande av officialservitut som inte var helt ovanligt vid storskifte, hemmansklyvning och laga skifte, det fanns inte reglerat i lag men ansågs giltigt enligt praxis. Servitutsbildning enligt FBL (fastighetsbildningslagen) sker genom fastighetsreglering, ibland som fristående åtgärd men oftast i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.⁵⁵

4.2.1. Officialservitut istället för avtalsservitut

Det finns de som anser att avtalsservituten borde upphöra och att då endast officialservitut skulle tillämpas. Detta på grund av att avtalsservitutet inte har någon exakt lagreglering. Syftet med servitutsregleringen i 14 kap. JB är att klargöra servitutets ställning i svensk lag. Lagen är ett försök till förtydligande för att underlätta förståelsen för servitutets ställning utan att ge någon precis definition av begreppet servitut. Ytterligare ett syfte med att rättigheten servitut finns kvar är också att fastighetsägarna ska kunna få ut så stor positiv nettoeffekt som möjligt från användandet av flera fastigheter. Det handlar alltså om att genom servitutet främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen. Detta är något som skulle kunna försvåras genom att endast officialservitut skulle vara tillämpliga.⁵⁶

4.3. Urminnes hävd

Ett annat fall där servitut kan uppkomma är genom urminnes hävd. Urminnes hävd handlar om de fall då någon besuttit och använt fast egendom eller rättighet under så lång tid att ingen längre minns hur användandet började. Det förutsätter då givetvis att ingen annan rättmätig ägare kan påvisas. Att urminnes hävd också kan gälla för servitut kan återkopplas till ett förslag till ny jordabalk från år 1695 där det förutom äganderätt till fast egendom också räknas upp *”andre visse rättigheter, som genom urminnes hävd förvärvas kunna, såsom gångestijgh öfwer ens ägor, watten, och siöwäg, fädref och fåwäg, ridwäg”* Här finns alltså förslag på uppräknning av servitutsändamål men de kom att falla bort innan lagen stiftades men kvar finns rättighet som föremål för urminnes hävd.⁵⁷

Ett fall där servitut för urminnes hävd inte godtogs är då det gällde tillgång till vattenbrunn. Under mitten av 1800-talet hade flera fastigheter upprättats ur en större och blev på så sätt grannfastigheter. Sedan mitten av 1800-talet tilläts fastighetsägarna rätt att hämta vatten ut brunnen som låg på grannfastigheten då deras egen icke var duglig för dricksvatten. Det var ingen överrenskommelse av det slaget att det kunde anses vara en servitutsrättighet, det var endast brunnen fastighetsägare som av välvilja gick med på att grannarna fick hämta vatten ut brunnen. Då det inte kunde styrkas att det fanns något avtal angående användandet och då vattenhämtningen inte hade pågått så länge att ingen kunde minnas hur det började, avgjorde Hovrätten att servitutsrättighet p.g.a. urminnes hävd icke förelåg.⁵⁸

⁵⁵ Nilsson. Sjödin. Servitut, s. 75 ff

⁵⁶ NJA II, s 376

⁵⁷ Nilsson. Sjödin. Servitut, s. 20

⁵⁸ SvJT 1949, RF 26 s. 744

Ett liknande utslag kom med NJA 1940 s 580 där fallet gällde två fastigheter som emellan varandra hade en portgång som innebar att fastigheterna ägda en halva var. Den ena fastighetsägaren ville avgränsa portgången genom att låta upprätta ett plank vid tomtgränsen, den andra fastighetsägaren motsatte sig detta då planket hindrade framkomlighet för större fordon. Fastighetsägaren menade att det genom urminneshävd uppkommit en servitutsrättighet att få nyttja hela portgången. Vid tiden för uppförandet av portgången existerade inga större fordon som inte skulle kunna ta sig igenom på ena sidan gången, därför kan det ej anses ha funnits ett avtal som ömsesidigt tillät båda fastigheterna att använda hela gången. Det fanns helt enkelt inget behov för det. Användandet av tyngre fordon hade vid denna tid pågått från år 1924, med tanke på den korta tid där behovet av bredare portgång funnits kunde det inte anses vara grund för urminnes hävd.

5. Skillnaden mellan servitut och nyttjanderätt

De gemensamma reglerna gällande servitut och nyttjanderätt regleras i 7 kap. JB. Det gäller dock inte officialservitut utan endast avtalservitut. Ofta kan gränsen mellan nyttjanderätt och servitut anses vara hårfin. I många fall där fastighetsägarna anser sig ha ett servitutsavtal är det istället fråga om en nyttjanderätt. Den huvudsakliga skillnaden mellan servitut och nyttjanderätt är att en nyttjanderätt är bunden till en viss person medan servitutet är knutet till en fastighet.⁵⁹ En annan betydande skillnad mellan servitut och nyttjanderätt är att ett servitut oftast upplåts på obegränsad tid, men då avtalsfrihet råder kan det genom avtal begränsas.⁶⁰ Detta framkommer i 7 kap. 6§ JB där det står att ”*upplåtelse av servitut eller rätt till elektriskkraft får ske utan begränsning till tiden*”. Denna tidsmässigt obegränsade avtalsform kan tyckas allt för väl tilltagen men med tanke på de övriga servitutsrekvisiten är ändå servitutsavtalen kraftigt begränsade. Den obegränsade tidsbestämmelsen är att anse som nödvändig då servitut handlar om att för stadigvarande bruk komplettera en brist i en fastighet.⁶¹

Tidsmässig begränsning finns istället i nyttjanderättsavtalet där avtalet vanligtvis sträcker sig över 50 år (inom stadsplan gäller istället 25 år p.g.a. den snabbare urbaniserande utvecklingen). Detta framkommer av 7 kap. 5§ JB:

Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är inte bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är dock inte bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av annan nyttjanderätt än jordbruksarrende för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid.

Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog för annat ändamål än husbehov, är avtalet ej bindande längre än fem år.

Första och andra styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första stycket inverkar ej på nyttjanderättshavares rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, skall uppsägning ske. Lag (1987:132)

Dessa maximitider är till som en säkerhet för att en fastighet inte ska bli allt för belastad. Både servitut och nyttjanderätt erhåller sakrättslig verkan redan vid upplåtelsen och har därför inte kravet på inskrivning, men däremot kan avtalet komma att upphöra vid fastighetsöverlåtelse om det inte skrivs in, 7 kap. 10§ 1st JB:

”Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut får inskrivas. Förbehåll som strider häremot är utan verkan utom i fråga om arrende eller hyra.”

Om inte inskrivning godkännes är det överlåtarens uppgift att göra förbehåll om upplåtelsen gentemot den nya fastighetsägaren 7 kap. 11§ 1st JB:

”Överlåtes fastighet, som besväras av nyttjanderätt eller servitut, åligger det överlåtaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelse göra förbehåll om

⁵⁹ Beckman. Bäärnhelm. Nilsson. Synnergren. Fastighetsrätt, s. 129

⁶⁰ Prop: 1970:20. B s. 691

⁶¹ Hillert. Servitut, s. 14

upplåtelsen, om ej inskrivning av rättigheten är beviljad. Sådant förbehåll medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes.”

Det finns inga formkrav för förbehållet, alltså behöver det inte tas med i köpehandlingen och det kan vara muntligt. Servitut upprättade före år 1876 har sakrättslig giltighet utan inskrivning.⁶²

5.1. Servitutsavtalet

I 14 kap. 5§ JB finns minimikraven för servitutsavtalet:

Servitutet upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.

Detta är alltså kraven för det som måste finnas med i det giltiga avtalet. Andra överrenskomna villkor för servitutet men som inte påverkar bedömningen av upplåtelsens ändamål behöver därmed inte tas med i det skriftliga avtalet. Påföljden av ett ogiltigt avtal innebär ofta att rättigheten kommer att gälla som nyttjanderätt. Dessa krav gäller alltså bara avtal uppkomna efter den 1/1 1972, tidigare var det accepterat att ingå muntliga avtal.⁶³ En av anledningarna till tillämpningen av skriftliga avtal är förutom oklarhet vid eventuell bevisbörda möjligheten till inskrivning enligt 23 kap. JB.

23 kap. 1§ JB: *Vill innehavaren av annan genom avtal upplåten nyttjanderätt än tomträtt eller av servitut eller rätt till elektrisk kraft, som upplåtits genom avtal, söka inskrivning, skall han inge den handling på vilken rättigheten grundas. Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.*

En omdiskuterad inskriven rättighet är rätten till servitut för fritidsfiske vars mål återfinns i NJA 1976 s 242. Inskrivningsmyndigheten ansåg att en rättighet till fiske inte var till objektiv nytta för fastigheten utan endast tillfredsställde de nuvarande fastighetsägarnas intresse, därför kunde inte inskrivning godtas som servitut. Fallet överklagades och gick vidare för prövning av Hovrätt. Även Hovrätten höll med om Inskrivningsmyndighetens avslag. Högsta domstolen gick emot de tidigare avslagen och godkände fiskerättigheten som servitut. De menade att den fastigheten varpå servitutet hörde hade till enda syfte att agera som fritidsfastighet med fiskemöjlighet och utan den rättigheten fanns i princip inga andra användningsmöjligheter för fastigheten.

Något av det grundläggande i 14 kap. 1§ JB är att servitutsändamålet ska främja en ändamålsenlig markanvändning. Servitutsändamålet ska alltså ge en positiv nettoeffekt och därigenom få ut så mycket som möjligt till följd av fastighetsanvändandet, inte bara för den härskande fastigheten utan också för den tjänande.⁶⁴ Detta är dock inte ett rekvisit som inskrivningsmyndigheten ska behöva ta hänsyn till vid sina avgöranden. Fiske i sig kunde troligtvis inte ha att göra med ändamålsenlig markanvändning men sportfiske på en fritidsfastighet utgör en betydande användning av fastigheten och dess fiskerättigheter. Kravet på grannskap blir dock väsentligt i detta fall.

⁶² Beckman. Bäärnhjelm. Nilsson. Synnergren. Fastighetsrätt, s. 143 f

⁶³ Prop: 1970:20. B s. 734

⁶⁴ Prop: 1970:20. B s. 716 ff

Det är omdiskuterat om avtalsfrihet gällande servitutsupplåtelser verkligen är en bra tillämpning av servitutsrättigheten och om det är förenligt med viktiga allmänna intressen. Lagstiftarens syfte är att hålla servitutet inom rådande jord och planpolitiska målsättningar. Denna vilja att styra avtalsservituten visar också på en önskan om klarare servitutsändamål då det på många sätt skulle kunna styra servitutsupplåtelseerna och motverka att servitut hindrar andra förändringar av samhällsplaneringen. Det steg mot definition av servitutet som tagits är det att servitut endast får upplåtas då *”det är av beskaffenhet att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen”*. Det har också införts regler gällande servitutets ogiltigförklarande i det fall servitutet skulle stå i vägen för stads- och byggplan.⁶⁵

5.2. Den juridiska bedömningen av ett avtalservitut

Det avtal som parterna upprättar för att gälla som servitut kanske i det verkliga fallet inte alls är giltigt som servitut. Det är givetvis servitutsrekvisitens eventuella uppfyllelse som avgör. Det som har betydelse gällande vilken form av avtal det faktiskt gäller, servitut, nyttjanderätt eller personliga avtal mellan fastighetsägare, är just det att i fallet av servitut gäller avtalet även mot efterkommande fastighetsägare och avtalet är också utan tidsgräns.⁶⁶

Servitutet blir som sagt ett fastighetstillbehör och hör alltså till fastigheten oavsett fastighetsägare, detta enligt 2 kap. 1§ 2st JB. Om ett avtal icke skulle erkännas men ändå gäller en rättighet t.ex. att använda väg på annans mark kan detta komma att gälla som nyttjanderätt, skillnaden blir då att avtalet är tidsbegränsat. Detta framkommer av 7 kap. 5§ 1st JB. Men om det istället gäller ett sådant avtal som reglerar sådant som den tjänandes fastighetsägare inte får göra, t.ex. bygga för utsikt, alltså en såkallad negativ befogenhet, blir avtalet bindande mellan fastighetsägarna men avtalet får inget sakrättsligt skydd. Det som framförallt blir betydande skillnader i dessa fallen är alltså avtalets bestånd. Gemensamt för servitut och nyttjanderätt är att i de fall rättigheten inte är inskriven av inskrivningsmyndigheten ska överlåtaren vid fastighetsöverlåtelse underrätta den nya fastighetsägaren för att rättigheten ska fortsätta vara giltig, detta framkommer av 7 kap. 11§ 1st JB. I de fall rättigheten regleras av personliga avtal mellan fastighetsägarna kan en klausul föras in i överlåtelsehandlingen gällande rättigheten som då godtas av ny fastighetsägare, detta gäller enligt AvtL (avtalslagen).⁶⁷

Slutsatsen gällande dessa tre avtalstyper blir att servitut skulle kunna ses som det bästa sättet att skydda en fastighets intressen då avtalet är gällande så länge det anses behövligt men då det utgör ett hinder för detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser kan det komma att ändras eller upphävas enligt 7 kap. 4§ 1st och 5§ 1st FBL (fastighetsbildningslagen) I annat fall kan också de båda fastighetsägarna själva avtala om att servitutet inte längre är nödvändigt och kan därför upphävas. Nyttjanderätten är istället bunden i 25 eller 50 år beroende på om fastigheten ligger inom detaljplan eller gäller jordbruksarrende enligt 7 kap. 5§ 1st JB, alltså kan inte rättigheten ändras innan tiden gått ut. Det personliga avtalet gäller utan tidsgräns så länge de som fattade avtalet vill ha det kvar och förbehåll görs mot ny fastighetsägare.⁶⁸

Det skulle alltså kunna vara så att två parter upprättar vad de tror är ett servitutsavtal och lämnar in det till inskrivningsmyndigheten. Även om inskrivningsmyndigheten

⁶⁵ Prop: 1970:20. B s. 714

⁶⁶ Hillert. Servitut, s. 17 f

⁶⁷ Hillert. Servitut, 18 ff

⁶⁸ Hillert. Servitut, s. 21

godkänner och skriver in avtalet så är det inte säkert att det i en rättstvist i domstol verkligen erkänns som servitut. Men även om det skulle anses vara en nyttjanderätt och avtalet redan är inskrivet så kan det ändå få sakrättsligt skydd enligt 17 kap. JB. Om det skulle vara det motsatta alltså att inskrivningsmyndigheten avslår en ansökan om inskrivning som borde ha godkänts så får avtalet inget sakrättsligt skydd enligt 17 kap. JB men det blir ändå bindande mellan parterna.⁶⁹

Bedömningen av vad som är ett servitut kan vara svår och därför är det vanligare att inskrivningsmyndigheten godkänner upplåtelsen utan närmare utredning, detta är anledningen till att det i domstol kan anses vara någon annan form av rättighet än just servitut.⁷⁰

5.3.Den sakrättsliga betydelsen av ett avtalsservitut

Att servitutet ses som fastighetstillbehör, enligt 2 kap. 1§ JB, har en viktig betydelse, nämligen den att servitutet höjer den härskande fastighetens värde. Det är alltså i sakrättsligt hänseende viktigt att servitutet är bundet till fastigheten om fastighetsägaren t.ex. skulle vilja pantsätta fastigheten. Servitutet höjer alltså inte bara fastighetens allmänna värde utan samtidigt dess kreditvärde.⁷¹ Servitutet ses som ett fastighetstillbehör i ett sakrättsligt hänseende. Det följer fastigheten oavsett ägare. Det kan ses som en stadigvarande belastning för den tjänande fastigheten men det är samtidigt en stadigvarande tillgång för den härskande. I 14 kap. 3§ JB stadgas att ”servitut är förenat med äganderätt till den härskande fastigheten och får ej överlätas särskilt”. Det innebär alltså att vid överlåtelse av den härskande fastigheten följer servitutet med oavsett om det gäller exekutiv försäljning eller något annat. Servitut höjer därmed den härskande fastighetens värde.⁷² För att servitutet ska vara giltigt vid en överlåtelse krävs dock att det är inskrivet eller att förbehåll om rättighetens bestånd skett vid överlåtelsen. Ett servitut kan däremot aldrig överlätas för sig.⁷³

⁶⁹ Hillert. Servitut, s 21 f

⁷⁰ Hillert. Servitut, s.63

⁷¹ Hillert. Servitut, s.18

⁷² Hillert. Servitut, s.17 f

⁷³ Beckman. Bäärnhjelm. Nilsson. Synnergren. Fastighetsrätt, s.537

6. Avtal ska hållas

”Pacta sunt servanda- avtal ska hållas” är en rättsprincip som utgör grunden för avtal. Det är en gammal vedertagen regel som i svensk rätt regleras i 1 kap. 1§ AvtL (Avtalslagen). Ett servitut är en rättighet som upplåts genom avtal, om inte annat avtalats är servitut giltiga för all framtid. Detta kan i vissa fall leda till problem om någon fastighetsägare någon gång skulle vilja ha servitutet upphävt. I 14 kap. 7§ JB finns regler som säger att om den härskande fastighetens fastighetsägare överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet är det dennes uppgift att återställa felet. Om denna skyldighet skulle åsidosättas har den andra fastighetsägaren rätt att häva servitutet och erhålla ersättning för eventuell skada enligt 14 kap. 8§ JB. Det innebär alltså att om den ena fastighetsägaren bryter mot regler i avtalet så har den andra fastighetsägaren möjlighet att få avtalet helt hävt. Ett annat fall där hävning av avtalet kan bli aktuellt är då vederlag för servitutet skall utgå. Om inte den fastighetsägare som har rätt till vederlag får sin ersättning inom rimlig tid har denne rätt att häva enligt 14 kap. 9§ och 10§ JB. Om det är så att de båda fastigheterna inom servitutet läggs ihop till en och samma fastighet så upphör givetvis servitutet att gälla enligt 12§.⁷⁴ Servitut kan givetvis upphöra på naturlig väg genom att förutsättningarna för servitutet helt enkelt inte finns kvar. Ett exempel på detta är NJA 1998 s 77 vilket följer nedan.

Detta rättsfall gäller en servitutsrätt till en brunn på en grannfastighet. Brunnen sinade och var inte längre funktionsduglig varpå fastighetsägaren upprättade en ny brunn ca fem meter från den tidigare. Frågan gällde alltså om servitutet för den tidigare brunnen skulle komma att gälla även den nya i det fall den nya brunnen skulle ses som en ersättningsbrunn. I Hillerts utlåtande av fallet menar han att endast en reparationsåtgärd av den befintliga brunnen inte skulle vara nog för att ett servitut ska upphöra, men frågan är om den nya brunnen som ligger så pass nära den äldre ska anses som en ny brunn eller en ersättningsbrunn för den tidigare. Om det ska anses vara en helt ny brunn så skulle den inte komma att omfattas av servitutsavtalet. Hovrätt och Högsta domstol är i detta fall överens om att servitutsavtalet gällde den tidigare brunnen och då den nya brunnen anlagts med ett annat djup och ny utrustning så bör den ses som en ny brunn som alltså inte innefattas av det tidigare servitutsavtalet. Trots att den nya brunnen har samma ändamål som det som ansågs i servitutsavtalet så är det inte just den brunnen som avtalet avsåg. Rättsreglerna gällande servitutsavtal visar alltså att servitut kan komma att upphöra på såkallad ”naturlig väg” alltså att det upphör genom förändringar i fastigheterna. Men jag ställer mig frågande till hur snävt servitutet ska dras, det var visserligen inte samma brunn som byggdes om men den kan ändå anses ersätta den förra, och den härskande fastighetens behov av vatten kvarstår.

6.1. Hur hävs eller ändras ett servitutsavtal

Servitut får ändras i det fall det skulle hämma ett ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten eller förhållandet till stadsplan, byggplan eller tomtindelning och om ändringen inte skulle vara till besvär för den andra fastigheten. För att det ska anses nödvändigt att ändra servitutet ska det visas att servitutet bringar allvarlig skada för allmänintressets användande av marken tillhörande fastigheten. Ändringen skulle t.ex. kunna handla om begränsning eller flyttning av servitutet. Ändringen behöver däremot inte bero på någon ny omständighet som inte fanns vid servitutsupplåtandet⁷⁵

När det kommer till hävning kan det komma att bli giltigt i det fall den härskande fastigheten inte längre har behov av servitutet. Servitutet kan också komma att hävas

⁷⁴ Beckman. Bäärnhjelm. Nilsson. Synnergren. Fastighetsrätt, s 539 ff

⁷⁵ Prop: 1970:20. B s. 703 f

om det visar sig att belastningen på den tjänande fastigheten är betydligt större än behovet hos den härskande fastigheten. Men det kan också vara så enkelt att fastighetsägarna kommer överrens om att servitutet inte längre är nödvändigt. Problemet med detta är att fastighetens värde kan sjunka utan den kompletterande servitutsrättigheten vilket i sin tur kan leda till skada för en eventuell innehavare av panträtt i fastigheten. Avtalsfrihet råder på detta område men hänsyn behöver ändå i viss mån tas till tredje man, men i vissa fall är tredje man ändå skyddad av annan lagstiftning.⁷⁶

Hävning av servitut kan också bli aktuellt i det fall servitutet står i vägen för ett planområde. I många fall har det uppkommit problem med servitut som på olika sätt förhindrade bebyggelse i olika områden. På grund av detta har servitut ej tillåtits i områden där det genomförts stadsplan eller byggnadsplan. I de fall servitut uppkommit redan innan planerna, så kan servituten komma att ogiltigförklaras till förmån för stads- eller byggnadsplanen.⁷⁷ Syftet med denna bestämmelse är att servitutsbehovet ändå ska tillfredsställas genom detaljplanen.⁷⁸

Lantmäteristyrelsen tillhör dem som helst skulle vilja se en tydligare definiering av servitutsbegreppet.⁷⁹ Frågan gällande servitutsavgörandena kan röra sig om utredningen ska ske individuellt efter varje fastighets olika förutsättningar eller om de ska det finnas någon form av generell standard som utgår ifrån vad som kan anses vara ”normalt” för den typen av fastighet.⁸⁰ Servituten anses fortfarande vara en mycket fördelaktig väg till att komplettera en fastighet och därmed få ut största möjliga ekonomiska värde av markanvändningen. Möjligheten att flytta, ändra och upphäva servitut anses också nödvändig om största möjliga användning av marken ska kunna uppnås, servitutet behöver alltså i och med ändringsmöjligheterna inte ses som ett hinder i utvecklingen av fastighets och markanvändningen.⁸¹

⁷⁶ Prop: 1970:20. B s. 693

⁷⁷ Prop: 1970:20. B s. 698 f

⁷⁸ Prop: 1970:20. B s. 709

⁷⁹ Prop: 1970:20. B s. 706

⁸⁰ Hillert. Servitut, s. 63

⁸¹ Prop: 1970:20. B s. 711

7.Slutsats

Rättsläget angående servitut är att rekvisiten är den bästa mallen gällande servitutsrättigheter. Detta beror på att varje fastighet är olik den andra och därmed har varje fastighet olika behov som behöver tillgodoses, detta för att få ut största möjliga nytta gällande fastighetsanvändandet, både vad det gäller användandet av den tjänande och den härskande fastigheten. Ett avtalsservitut kan alltså bli giltigt då en härskande fastighet har ett betydande behov som en tjänande fastighet kan tillfredsställa utan större uppoffring. Detta beror också på om det inte finns en annan lösning på problemet. En annan anledning till att inte binda servitutet till vissa speciella användningsområden, förutom fastigheters olika behov, är att samhället förändras och utvecklas och därmed förändras behoven för servitut. Vissa servitutsobjekt som används idag fanns inte förr, detta gäller framförallt de tekniska anläggningarna som är betydande i vårt samhälle.

Ett problem med den öppna användningen av servitut är att de i vissa fall skrivs in som servitut och sedan framkommer det att rekvisiten ändå inte var uppfyllda och avtalet var något helt annat, t.ex. en nyttjanderätt. Detta kan leda till att rättigheten inte längre är giltig eller i alla fall blir tidsbestämd. Fastighetens värde kan då förändras. Detta problem är ändå inte så betydande att det är en anledning att binda servitutsbegreppet men det är möjligtvis en anledning till att lägga mer arbete på undersökningen av giltiga inskrivningar.

8.Diskussion

Den diskussion som förs gällande avtalsservitut är dess användning av servitutsrekvisit som ska uppfyllas istället för att ge klara exempel på de fall där servitut kan godkännas. Vissa menar att det vore bättre och framförallt enklare om det fanns tydliga exempel på de fall då en servitutsrättighet får godkännas. Då skulle inte dessa frågetecken uppkomma om avtalet verkligen gäller ett servitut, en nyttjanderätt eller en äganderätt. Men andra menar att servitutet är en bra lösning för att kunna komplettera en fastighet och för att på så sätt kunna få ut mesta möjliga av fastigheten både då det gäller möjlighet till nyttjande och ekonomiskt värde. Anledningen till att lagstiftaren i det fallet inte vill fastställa servitutsändamålen är att de ständigt ändras och kan se olika ut från fall till fall. Servituten får ett större användningsområde om begreppet lämnas mer öppet och framförallt kan det användas under längre tid och anpassas efter förändringarna i samhället.

NJA 1919 s. 357 är fallet där en verksamhet genom servitut erhållit rätten att i viss mån släppa ut avfall i en förbipasserande å. Detta skulle förmodligen aldrig tillåtas idag då miljön anses vara betydligt viktigare att bevara. Redan här syns en tydlig förändring i användandet av servitut som skett under de senaste 100 åren och som beror på en ändrad syn i samhället som framkommit tack vare forskning. Detta kan visa på att det är betydligt enklare att anpassa lagstiftningen gällande servitut då det inte finns några klara exempel på de fall där de får användas. Att det hålls öppet inom ramarna av servitutsrekvisiten gör det möjligt att idag icke godkänna ett servitutsändamål som tidigare blivit godkänt.

Det som för mig tycks vara det absolut viktigaste gällande servitutsupplåtelse är att kunna se till helheten. Detta rekvisit framkommer av 14 kap. 1§ JB *”om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning”* Det som också tydligt visar det är rättsfallet NJA 1976 s 242 angående rätt till fiskeservitut vilket i sig inte är en godtagbar servitutsgrund, en fiskerättighet främjar oftast inte fastigheten i sig utan endast fastighetsägaren, men här visas att det ändå kan vara en viktig rättighet som indirekt främjar fastigheten genom att utan servitutet skulle den ha ett väsentligt lägre ekonomiskt värde. Detta styrks av det i propositionen intagna bedömningsrekvisitet att nettoeffekten av servitutet ska vara positiv, alltså att man ska få en ökning av de sammanlagda fastigheternas värde. Här kan också påvisas problemet med att utgå ifrån ”normalfall” där servitutet ska godkännas då undantag som i detta fallet inte skulle godkännas och därmed skulle inte bästa möjliga nyttjande av fastigheten kunna uppnås. Den individuella prövningen tar förmodligen mer tid men bästa möjliga användande av fastigheten skulle i många fall inte kunna uppnås utan den individuella prövningen då få fastigheter är lika och därmed ej har samma förutsättningar som andra.

Att man ska kunna se till helheten är också viktigt i de mer aktuella fallen gällande elektroniska anläggningar såsom TV-antennar, tvättstugor och elcentraler. Dessa kan i dagens samhälle vara avgörande för en fungerande fastighetsanvändning, även om det i de flesta fall inte främjar marken på fastigheten så är det en förutsättning för att på bästa sätt kunna använda byggnaden. Den elektroniska utvecklingen bidrar i viss mån till att kravet på att det inte skulle krävas någon aktiv prestation (förutom de undantag som framkommer i 14 kap. 1§ 2st JB) av den tjänande fastighetens ägare inte är lika starkt. Elektroniska anläggningar behöver mer skötsel och tillsyn men arbete får dock inte sträcka sig längre än till ”underhåll” av anläggningen.

Denna utveckling visar tydligt svårigheten med att närmare definiera servitutsgrunderna. Om det istället för rekvisit skulle exemplifieras de fall då ett servitut

skulle kunna godkännas skulle exemplifieringarna kunna hindra de förändringar gällande servitutsanvändandet som samhället kan behöva. Det skulle givetvis vara enklare, framförallt för inskrivningsmyndigheten, om det fanns klara exempel på just de fall där servitut kan användas och att allt annat inte skulle vara en giltig rättighet men servitutets användning skulle begränsas betydligt. Lagstiftarna menar också att servitutet använts så länge att en definiering av servitutsbegreppet på sätt och vis framkommer ur sedvana och praxis och med det i åtanke finns inte heller annan anledning att exemplifiera och på det sättet binda servitutsbegreppet.

Frågan om servitutets betydelse i svensk rätt är omdiskuterad. Ska det ses som en nyttjanderätt, en äganderätt eller något annat. Behövs servituten överhuvudtaget eller finns det bättre sätt att komplettera en fastighet. Idag tas mycket hänsyn till den sakrättsliga giltigheten och därmed servitutets ekonomiska betydelse. Det faktum att det är en rättighet som kompletterar den härskande fastigheten gör det mer komplicerat i det fallet att servitutet får en sakrättslig betydelse. Utan servitutsupplåtelsen till exempelvis en väg, kanske det inte är möjligt att överhuvudtaget komma fram till fastigheten och fastighetens värde skulle förmodligen vara lägre än i det fallet det finns en väg som fastighetsägaren kan åka på. Servitutet kan täcka bristen i en fastighet och därmed höja användbarheten och det ekonomiska värdet. Det kan likna en nyttjanderätt i det fallet att servitutet ger tillåtelse att nyttja annans mark utan att officiellt äga den men tillskillnad från nyttjanderätt så ska servitutet gälla för all framtid enligt huvudregeln. Det finns såklart avvikelser även i detta fall då fastighetsägarna kan komma överens om bestämd tid eller upphävande. Men tanken att det ska gälla för all framtid får det istället att mer likna en äganderätt i det fallet. Oavsett vad det liknar så är servitutet en bra och användbar möjlighet att få ut mesta möjliga av en fastighet och det kan användas på många olika sätt. Anledningen tror jag angående diskussionen om ifall servitutet är att ses som nyttjanderätt eller äganderätt kommer från ett kontrollbehov. Tillämparen tycker inte om att inte veta i exakt vilka fall servitutet kan bli tillämpligt och försöker därför att få in det i ett redan existerande fack men med tanke på servitutets många användningsområden och möjligheterna som där tillkommer anser jag att vi bör låta servitutet vara just ett servitut och inget annat. Det är en rättighet och en avtalsform som vi förmodligen kommer att använda en lång tid framöver.

Rekvisitet ”perpetua causa” för servitutets stadigvarande betydelse kan medföra komplikationer och oklarheter med tiden och i viss mån anses vara bakåtsträvande och till hinder för utveckling. Men utan det skulle det vara allt för svårt att avgöra vad som skulle vara ett servitut och inte. Detta problem löstes genom att det lagstiftades om en ny regel gällande servitutets ändring eller upphörande. Detta har gjort att servitut kan finnas i all framtid så länge det fungerar som det ska men om det skulle ställa till problem, framförallt problem för stads och byggnadsplaner så finns möjlighet att få servitutet ändrat eller till och med upphävt genom en ogiltigförklaring. Detta gör avtalet mer lätthanterligt och användbart utan att behöva se det som en begränsning. De som skulle kunna förlora på denna reglering är eventuella panthavare i fastigheten men de får lösa ersättningsfrågan på annat vis så inte heller de ska behöva lida på grund av regleringen.

När det kommer till frågan om det vore bättre att exemplifiera de fall där servitut kan bli giltigt har jag kommit fram till är att det är mycket svårt. Detta på grund av att varje fall skiljer sig från ett annat och att det i varje fall är helheten av fastighetsanvändandet som avgör. Detta beror alltså på att servitutsrekvisiten kan tillämpas på olika sätt och att det i varje fall finns olika saker att ta hänsyn till. Därför anser jag att det inte skulle fungera att närmare ange servitutets användningsområden då det på sikt skulle få användandet

av servitut att upphöra då behovet av just de användningsområdena förändras eller avtar. Jag kan givetvis se svårigheten som uppkommer då en fastighetsägare som tror att han/hon har en rättighet till att exempelvis använda en väg på grund av ett servitut senare får veta att det istället var en nyttjanderätt och därmed inte längre får använda vägen. Det är just detta lagstiftaren vill undvika genom att tydligare förklara servitutets användningsområde men istället kanske det skulle krävas en närmare utredning innan inskrivningen godtas.

9.Källförteckning

Offentligt tryck:

Prop. 1970:20
Med förslag till jordabalk

NJA II 1908
NJA II 1972

Litteratur:

Beckman. Lars K, Bäärnhielm. Mauritz, Nilsson. Leif I, Synnergren. Stieg, Fastighetsrätt-Lagbokscommentaren. Första upplagan. Norstedts Juridik, Stockholm 1999.
ISBN: 91-39-20050-7

Grauers. Folke, Fastighetsköp. Nittonde upplagan. Juristförlaget i Lund 2010.
ISBN: 978-91-544-0054-6

Hillert. Sten, Servitut.
Tredje upplagan. Iustus förlag, Uppsala 1991.
ISBN: 91-7678-190-9

Nilsson. Leif I, Sjödin. Eije. Servitut, en handbok.
Andra upplagan. Norstedts Juridik, Stockholm 2003
ISBN: 91-39-10598-9

Rättsfall:

NJA 1919 s. 357
NJA 1926 s. 553
NJA 1949 s. 585
NJA 1950 s. 656
NJA 1954 s. 166
NJA 1976 s. 242
NJA 1978 s. 57
NJA 1983 s. 292
NJA 1991 s. 177
NJA 1998 s 77

SvJT 1947. RF 8, s.17
SvJT 1949. RF 26
SvJT 1973. RF 19
SvJT 1974. RF s 76