

Ds 2010:43

Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret

Några åtgärder för att komma till rätta med problemet



REGERINGSKANSLIET

Justitiedepartementet

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-598 191 91
Ordertel: 08-598 191 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.

– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/>

Tryckt av Elanders Sverige AB
Stockholm 2010

ISBN 978-91-38-23487-7
ISSN 0284-6012

Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret

Några åtgärder för att komma till rätta med problemet



Till Justitiedepartementet

Enligt Justitiedepartementets promemoria den 25 februari 2009 (Ju 2009/1913/P), kompletterad den 20 april 2010, ska frågor om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut m.m. övervägas. Jag fick uppdraget att biträda departementet med att utreda frågorna.

Övervägandena redovisas i denna promemoria.

Uppdraget är härmed avslutat.

Jönköping i augusti 2010.

Björn Karlsson



Innehåll

Till Justitiedepartementet	1
Sammanfattning	11
1 Författningsförslag	21
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	21
1.2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	23
1.3 Förslag till lag om förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret	27
2 Bakgrund	29
2.1 Problemet	29
2.2 Utredningsuppdraget.....	29
2.3 Utredningsarbetet	30
3 Inskrivning av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft	33
3.1 Kort om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.....	33

3.2	Inskrivning i fastighetsregistret	34
3.3	Fastighetsregistret	35
3.4	Inskrivningsförfarandet	37
3.5	Det totala antalet inskrivningar.....	38
3.6	Oriktiga inskrivningar.....	40
3.7	Orsaker till oriktiga inskrivningar.....	40
3.8	Servitut och nyttjanderätter där felaktiga inskrivningar är vanliga.....	44
3.9	Andra faktorer som bidrar till oriktiga inskrivningar	52
3.10	Åtgärder för att identifiera de enskilda felaktigheterna.....	54
4	Tidigare åtgärder	57
4.1	1968 års lagstiftning och bortintygande	57
4.2	Avförande av betydelselösa inskrivningar	59
4.3	1981 års preklusionslag	59
4.4	Domstolsverkets förslag år 1994.....	60
4.5	Lantmäteriets förslag år 2000	60
4.6	Modifierat förslag från Lantmäteriet år 2003	60
5	Nya åtgärder behövs	63
5.1	Oriktiga inskrivningar medför problem	63
6	Dödning av inskrivningar	71

7	Inget krav på förnyelse av inskrivningar av tidsbestämda upplåtelser	77
8	Ingen preklusion av äldre inskrivningar	81
9	Ingen allmän förnyelseplikt för inskrivningar	87
10	Andra åtgärder mot oriktiga inskrivningar	89
10.1	Åtgärder från inskrivningsmyndighetens sida	89
10.2	Ökade möjligheter för lantmäterimyndigheterna till bortintygande	93
11	Inget utökat registerinnehåll	101
12	Ett alternativt förslag: Krav på förnyelse av inskrivningar – preklusion	103
12.1	Utgångspunkter	103
12.2	Vilka slags inskrivningar ska preklusionen omfatta?	104
12.3	Hur gamla ska inskrivningarna vara för att behöva förnyas?	115
12.4	Prövning av rättigheten?	117
12.5	Under hur lång tid ska förnyelse av inskrivningar kunna begäras?	119
12.6	Förnyelseförfarandet	121
12.7	En försöksverksamhet?	122
13	Konsekvenser av förslagen	125

13.1	Dödningssskyldighet och åtgärder från inskrivnings- och lantmäterimyndigheterna	125
13.1.1	Gemensamma effekter.....	125
13.1.2	Förslaget om dödningssskyldighet.....	127
13.1.3	Förslaget att inskrivningsmyndigheten ska agera så att oriktiga inskrivningar kan tas bort	129
13.1.4	Förslaget att lantmäterimyndigheten ska kunna intyga bort inskrivna rättigheter som inte besvärar en fastighet	131
13.2	Konsekvenser av en preklusionslagstiftning.....	132
13.2.1	Informationsspridning för att undvika rättsförluster	132
13.2.2	Arbete för rättighetshavarna	134
13.2.3	Konsekvenser för Lantmäteriet	136
13.3	Finansiering	137
14	Ikraftträdande m.m.....	139
15	Författningskommentar	141
15.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	141
15.2	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	143
15.3	Förslaget till lag om förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret	146
Bilaga 1	153
1	1968 års lagstiftning och bortintygande	153
1.1	Kommittéförslaget	153
1.2	Remissutfallet	154

1.3	Närmare om preklusionslagen	154
1.4	Inverkan på rättighet vid delning av fastighet	156
2	Avförande av betydelselösa inskrivningar	159
2.1	Ny rätt för inskrivningsdomaren att avföra inskrivningar	159
2.2	Ett remissyttrande	159
2.3	Lagstiftningsärendet	160
3	1981 års preklusionslag	162
3.1	Framställning från Domstolsverket.....	162
3.2	Remissinstanserna.....	163
3.3	En lag av begränsad omfattning	165
3.3.1	Ingen preklusion av in-teckningar från åren 1918-1932	165
3.3.2	Inte heller preklusion i avstyckningar före den 1 juli 1968	166
4	Domstolsverkets förslag år 1994.....	169
4.1	Förslaget i korthet	169
4.2	Skälen för Domstolsverkets förslag.....	170
4.3	Remissinstansernas syn på förslaget	171
5	Lantmäteriets förslag år 2000	177
5.1	Förslaget i korthet	177
5.2	Närmare om Lantmäteriets förslag.....	178
5.2.1	Oriktiga inskrivningar	178

5.2.2	Slopade nedsättningsmedel	178
5.2.3	Ofullständigheter i registreringen	179
5.2.4	Särskilt om vissa typer av rättigheter.....	179
5.2.5	Bortintygandet	183
5.2.6	Behov av en ny preklusionslagstiftning.....	184
5.2.7	Tidsfrister	186
5.2.8	Kostnader	186
5.2.9	Information	188
5.3	Synpunkter på Lantmäteriets förslag	188
5.3.1	Underhandssynpunkter.....	188
5.3.2	Svenska Kraftnät	189
5.3.3	Skogsindustrierna (SCA)	189
5.3.4	Svensk Energi (Sydkraft).....	190
5.3.5	Domstolsverket.....	190
5.4	Lantmäteriets vidare beredning	190
6	Modifierat förslag från Lantmäteriet år 2003.....	193
6.1	Undantag för inskrivningar gällande vattenkraft	193
6.2	Ingen ändring när det gällde inskrivningarnas ålder	194
6.3	Informationsbehovet	194
6.4	Svårt att bedöma kostnaderna för rättighetshavarna	195
6.5	Antalet inskrivningar	195
	Bilaga 2	197
1	Ledningshavarnas synpunkter	197
1.1	Svensk Energis inställning	197
1.2	TeliaSoneras inställning	200

Bilaga 3 Tabell.....203



Sammanfattning

Bakgrund

Det är sedan länge känt att det finns många oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter. Inskrivningarna är oriktiga – missvisande eller inaktuella – i den bemärkelsen att de inte motsvaras av upplåtelser som gäller eller utövas i de fastigheter där inskrivningarna förekommer.

Lagstiftningsåtgärder har tidigare vidtagits mot oriktiga inskrivningar. Enligt den lagstiftning som infördes år 1968 förföll inskrivningar av nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut som hade beviljats före den 1 januari 1918, om de inte förnyades senast på sista inskrivningsdagen år 1970. Lagstiftaren återkom år 1981 med en motsvarande lag som dock endast gällde fastigheter som på visst sätt hade varit knutna till samfällad mark. Enligt de båda lagarna var det i princip endast inskrivningen som förföll, medan rättigheten alltjämt gällde. Inskrivningar som inte förnyades togs bort ur fastighetsböckerna. Lagstiftning av det här slaget har kallats preklusionslagstiftning, eftersom den inskrivning som inte förnyas förfaller (preklusion).

Först Domstolsverket och sedan Lantmäteriet har i skrivelser till Justitiedepartementet för ett antal år sedan ansett att det finns behov av en ny preklusionslagstiftning och lämnat vissa förslag till sådan lagstiftning.

Krav på förnyelse av inskrivningar har i olika sammanhang kritiserats. Kritiken, som bl.a. ledde till att 1981 års lag begränsades, har främst kommit från innehavare av servitut eller nyttjanderätter. Flera rättighetshavare har ansett att ett för-

nyelsekrav medför stora arbetsinsatser och kostnader för deras del samt risk för rättsförluster genom att berättigade inskrivningar faller bort.

De manuellt förda fastighetsböckerna är numera avvecklade. Inskrivningarna som fanns i dessa böcker har förts över till det datoriserade fastighetsregister som förs av Lantmäteriet. I det registret sker också alla nya inskrivningar av servitut och nyttjanderätter.

Det här utredningsuppdraget går främst ut på att överväga dels om det återigen bör införas en förnyelseplikt för vissa äldre inskrivningar, dels om andra åtgärder kan vidtas mot oriktiga inskrivningar.

Antalet inskrivningar

Det finns cirka 3,2 miljoner fastigheter i Sverige. Totalt 877 000 fastigheter är belastade med en eller flera inskrivningar. Sammanlagt finns det ungefär 1 600 000 inskrivningar som rör avtalsenliga rättigheter. Följande tabell visar hur inskrivningarna fördelar sig mellan olika grupper av rättigheter främst före och efter år 1960.

	Före 1918	Före 1960	Efter 1960
Totalt antal			
avtalsrättigheter	52 375		
Skogsfång	18 625	21 905	143
Servitut alla typer		587 754	622 651
Nyttjanderätt alla typer		193 537	150 698
Elkrafträtt		2 920	160
Mulbete		18 713	28
Avkomsträtt		12 474	4 838
Nyttjanderätt Tele		119 436	73 797
Kraftledningsservitut		205 022	200 308
Elledning		10 895	17 008
Villaservitut		87 863	11 686
Vattenkraft m.m.		17 135	2 057

Orsaker till oriktiga inskrivningar och rättigheter som särskilt berörs

Det finns två huvudorsaker till oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter. En stor grupp utgörs av rättigheter som aldrig har utövats i den fastighet där de är inskrivna. Sådana inskrivningar är främst ett resultat av äldre fastighetsdelningar där rättigheter fördes över till nybildade fastigheter, även om den nya fastigheten i praktiken inte belastades av rättigheten. Ungefär 270 000 inskrivningar från tiden före den 1 juli 1968 kan på detta sätt antas vara oriktiga.

Till den nämnda gruppen hör bl.a. kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar (ledningar och telestationer). Inskrivningar av det slaget förekommer alltså i stor utsträckning utan att det inskrivna servitutet eller den inskrivna nyttjanderätten i praktiken belastar fastigheten i fråga.

Den andra stora gruppen av oriktiga inskrivningar utgörs av sådana som står kvar i fastighetsregistret trots att den bakomliggande rättigheten har upphört. Den situationen har kunnat uppstå, eftersom en inskrivning i sig inte är tidsbestämd och inte heller är kopplad till rättighetens bestånd. Det är svårt att beräkna antalet oriktiga inskrivningar av det slaget. Det ska dock noteras att det finns mer än 193 000 inskrivna nyttjanderätter som är så gamla – äldre än 50 år – att den i lagen längsta tillåtna bindningstiden har passerats.

Rättigheten upphör visserligen inte automatiskt när avtalstiden har löpt ut. Avtalet är dock inte längre bindande för parterna utan kan av den ena parten bringas att upphöra. Äldre inskrivna nyttjanderättsavtal för telefonanläggningar tillhör gruppen av avtal som har upphört att vara bindande med hänsyn till att avtalstiden har löpt ut.

Det finns även inskrivningar som på grund av samhällsutvecklingen har mist sin betydelse. Till dessa hör inskrivningar av villaservitut, avkomsträtter och servitut för skogsfång och mulbete.

Oriktiga inskrivningar medför problem

Användningen av fastighetsregistret har fått ett mycket stort genomslag i samhället. Oriktiga uppgifter om inskrivna servitut och nyttjanderätter kan urholka den allmänna tilltron till fastighetsregistret och förorsakar extra utredningsarbete. Felaktiga inskrivningar påverkar alla företag, myndigheter och privatpersoner som behöver kunna förlita sig på registeruppgifterna. Bl.a. kan fastighetsomsättning och kreditgivning påverkas negativt.

Oriktiga inskrivningsuppgifter förorsakar särskilda problem i lantmäterimyndigheternas förrättningsverksamhet. Uppgifterna leder till merarbete och beräknas fördyra den statliga förrättningsverksamheten med cirka 20 miljoner kronor varje år. Det är en kostnad som i första hand betalas av de privatpersoner, företag och myndigheter som är sakägare i lantmäteriförrättningarna.

Dödning av inskrivningar

Oavsett hur man ser på frågan om preklusion av äldre inskrivningar bör åtgärder vidtas som förhindrar uppkomsten av nya oriktiga inskrivningar. En åtgärd i den riktningen gäller dödning av inskrivningar.

En rättighetshavare föreslås bli skyldig att alltid begära dödning av en inskrivning när rättigheten har upphört. Denna dödningsskyldighet ska även omfatta inskrivningar som har gjorts före förslaget ikraftträdande, om den bakomliggande rättigheten upphör därefter. Dödningsförfarandet ska vara enkelt och dödning ska normalt kunna ske utan att upplåtelsehandling- en lämnas in.

För att förmå en rättighetshavare att begära dödning föreslås inskrivningsmyndigheten få rätt att utfärda vitesföreläggande.

Ingen ny preklusionslagstiftning

En lag med krav på förnyelse av äldre inskrivningar – en preklusionslag – rensar på ett effektivt sätt fastighetsregistret från oriktiga inskrivningar. Inte minst mot bakgrund av den genomgripande lagen från år 1968 kan det förefalla svårt att ha några principiella invändningar mot en ny liknande lag. Samtidigt ligger det en motsägelse i att kräva förnyelse av inskrivningar beträffande rättigheter som gäller på obegränsad tid, dvs. servitut.

En preklusionslag bör leda till att endast inskrivningar som svarar mot gällande rättigheter ska finnas kvar i fastighetsregistret. Det ger fördelar bl.a. för alla registeranvändare och medför besparingar för sakägare i lantmåteriförrättningar.

Risken för rättsförluster är ett problem som aktualiseras vid en preklusion. Den risken bör dock till stor del kunna elimineras genom att rättighetshavare och andra informeras om kravet på förnyelse av inskrivningar. Informationen ska motverka att berättigade inskrivningar faller bort genom att vissa rättighetshavare inte uppmärksammar förnyelsekravet.

För en stor grupp rättighetshavare och fastighetsägare är problemet den stora arbetsinsats som kommer att krävas för att identifiera, utreda och bevaka olika inskrivningar. Exempelvis har flera rättighetshavare tusentals inskrivningar som på ett eller annat sätt behöver kontrolleras. Sådana kontroller kommer att medföra kostnader på flera miljoner kronor för många rättighetshavare. Innehavare av kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar hör till dessa.

Jag anser att främst olägenheterna för rättighetshavarna är så stora att det inte bör införas någon ny preklusionslagstiftning.

Andra åtgärder får i stället tillgripas för att komma till rätta med äldre oriktiga inskrivningar.

Åtgärder från inskrivningsmyndighetens sida

Inskrivningsmyndigheten bör i ökad utsträckning ta initiativ till att oriktiga inskrivningar tas bort. Det föreslås ske dels inom ramen för den nu gällande bestämmelsen i 23 kap. 6 § JB om avförande av inskrivningar, dels genom att myndigheten verkar för att rättighetshavare och fastighetsägare begär dödning av äldre inaktuella eller missvisande inskrivningar.

Åtgärder från lantmäterimyndigheternas sida

Lantmäterimyndigheterna har sedan den 1 juli 1968 tillämpat ett förfarande med s.k. bortintygande. Förenklat uttryckt innebär det att myndigheterna vid avstyckning och klyvning kontrollerar hur inskrivna lokaliserade rättigheter ska fördelas mellan berörda fastigheter.

Jag föreslår att förfarandet med bortintygande utvidgas. Förslaget innebär att ett bortintygande ska kunna leda till att en inskriven rättighet helt tas bort från fastighetsregistret. Det får ske när det är uppenbart att rättigheten inte alls gäller i någon fastighet. Alla slag av nyttjanderätter och servitut, även sådana som inte är lokaliserade, ska kunna intygas bort. Bortintygande får ske i alla typer av förrättningar enligt fastighetsbildningslagen och ska i lantmäteriförrättningarna hanteras på motsvarande sätt som dagens bortintygande.

Inget utökat registerinnehåll

Någon utökad registrering av uppgifter, t.ex. om rättighetshavare eller upplåtelseid, bör tills vidare inte ske vid inskrivning av servitut eller nyttjanderätter. En mer omfattande redovisning av avtal och kartor m.m. kan ske som en följd av den digitaliserade ärendehandläggning som kan förväntas i framtiden.

Konsekvenser av förslagen

Förslagen om dödningsskyldighet för rättighetshavare och åtgärder från inskrivnings- och lantmäterimyndigheterna leder till färre oriktiga inskrivningar. Därmed förbättras kvaliteten på fastighetsregistret, till fördel för alla registeranvändare. För fastighetsägarna underlättas överlåtelser, lantmäteriförrättningar och andra åtgärder som rör fastigheterna. Rättighetshavarna behöver inte i onödan dras in i lantmäteriförrättningar. Förrättningarna kan bli effektivare och mindre kostsamma för sakägarna.

Förfarandet med dödning när en rättighet har upphört är av enkel beskaffenhet såväl för rättighetshavaren som för inskrivningsmyndigheten och medför inte några negativa konsekvenser. När det gäller inskrivningar som är beviljade före förslagets genomförande behövs det information till vissa rättighetshavare. Kostnaden för information ska inte överstiga 0,5 miljoner kronor.

Förslaget att inskrivningsmyndigheten i ökad utsträckning ska ta initiativ till att oriktiga inskrivningar tas bort kräver en viss utökad arbetsinsats från myndighetens sida. Den insatsen kompenseras av den fördel som myndigheten har av att fastighetsregistret i ökad utsträckning befrias från oriktiga inskrivningar. Motsvarande gäller för rättighetshavare och fastighetsägare.

Det föreslagna förfarandet med ett utökat bortintygande ligger nästan alltid inom ramen för det arbete som lantmäterimyndigheten utför i dagsläget. Några ökade kostnader eller andra olägenheter drabbar inte fastighetsägare eller rättighetshavare när förslaget genomförs.

Lagändringar och ikraftträdande

Förslaget om skyldighet för en rättighetshavare att begära dödning av en inskrivning när rättigheten har upphört kräver

ändring av 23 kap. 6 § JB och en ny paragraf – 6 a § – i det kapitlet. Förslaget om ett utökat bortintygande föranleder ändring av 4 kap. 11 och 25 §§ samt 14 kap. 4 § FBL.

Lagändringarna bör träda i kraft samtidigt, den 1 februari 2013.

En preklusionslag trots allt

Som framgått anser jag att det inte bör införas något krav på förnyelse av äldre inskrivningar. I enlighet med mitt uppdrag lämnar jag dock ett förslag till preklusionslagstiftning.

För att en preklusion ska få full effekt bör den i princip omfatta alla slag av inskrivningar för servitut och nyttjanderätter. Undantag bör inte göras för kraftledningsservitut eller nyttjanderätter för telefonanläggningar. Inskrivningar av sådana rättigheter är ofta felaktiga och förorsakar särskilda problem vid lantmåteriförrättningar. Inskrivningar som rör villaservitut, avkomsträtter samt servitut för skogsfång och mulbete har ofta mist sin betydelse och bör inte heller undantas från förnyelsekravet. Endast inskrivna rättigheter med koppling till vattenkraft föreslås falla utanför en ny preklusionslag.

Inskrivningar som har beviljats före den 1 juli 1968 ska omfattas av kravet på förnyelse. Den tidpunkten har valts, eftersom det dessförinnan inte förekom något bortintygande. Det finns därför många oriktiga inskrivningar från tiden före den 1 juli 1968.

När förnyelse begärs ska det inte ske någon prövning av om upplåtelsen är sådan att den numera kan skrivas in. Endast de formella kraven för förnyelse ska kontrolleras när förnyelse begärs av en äldre inskrivning.

Inskrivningar ska kunna förnyas under en period av tre år räknat från lagens ikraftträdande. Förnyelseperioden ska vara densamma för alla slag av inskrivningar.

Förnyelse kräver en skriftlig anmälan till inskrivningsmyndigheten. Behörig att ge in en anmälan är den som innehar rättig-

heten. En anmälan ska innehålla tydlig uppgift om den inskrivning som ska förnyas och den fastighet i vilken förnyelse ska ske.

Genom olika former av informationsspridning bör i princip alla grupper av rättighetshavare och fastighetsägare gå att nå med information om preklusionsförfarandet. Rättsförluster ska därmed kunna undvikas. Kostnaden för information beräknas till högst 2 miljoner kronor.

Preklusionslagstiftningen medför konsekvenser för enskilda och myndigheter. Utan tvekan kommer många rättighetshavare att behöva lägga ned stora arbetsinsatser och betydande kostnader för att utreda olika inskrivningar. Någon kompensation från staten i form av direkt ekonomisk ersättning finns det inte utrymme för. Däremot kan Lantmäteriet bistå med underlag som underlättar rättighetshavarnas utredningsarbete. Anmälan om förnyelse ska inte vara avgiftsbelagd för rättighetshavarna.

Det arbete som en rättighetshavare tvingas att lägga ned har även positiva effekter för vederbörande. Den rättighetshavare som har förnyat endast de inskrivningar som svarar mot gällande rättigheter, behöver inte i onödan dras in i lantmäteriförrättningar och får allmänt bättre kontroll över sina rättigheter.

Preklusionslagstiftningen kommer att få betydelse för Lantmäteriet på flera sätt. Kostnader kommer att uppstå i myndighetens verksamhetsområden. Inskrivningsmyndighetens kostnader för hantering av anmälningar om förnyelse kan beräknas till 1,5 miljoner kronor. Kostnaderna för borttagandet av inskrivningar som inte förnyas kan uppskattas till 0,5 miljoner kronor. Betydande besparingar kommer att kunna göras inom förrättningsverksamheten, till glädje för sakägarna.

Flera osäkerhetsfaktorer är dock förknippade med en preklusion av den omfattning som föreslås. En försöksverksamhet skulle ge värdefulla kunskaper inför en preklusion i stor skala. Ett pilotprojekt skulle också kunna bidra till ökad förståelse bland rättighetshavare och fastighetsägare för behovet av en preklusion och därigenom underlätta ett mer omfattande förfarande.



1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 23 kap. 6 § ska ha följande lydelse,
dels att det i balken ska införas en ny paragraf, 23 kap. 6 a §,
av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

23 kap. 6 §²

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning).
Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning).

När rättigheten har upphört helt eller till viss del, ska rättighetshavaren ansöka om dödning av inskrivningen till motsvarande del.

Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskriv-

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1975:1085.

ningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

Inskrivning får avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten icke gäller i fastigheten.

6 a §

Dödning enligt 6 § andra stycket ska sökas av rättighetshavaren inom en månad från det att rättigheten upphörde helt eller till viss del.

Ansöker inte rättighetshavaren om dödning inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite för fullgörande av dödningsskyldigheten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 februari 2013.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för rättigheter som har upphört före ikraftträdandet.

1.2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 11 och 25 §§ samt 14 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

11 §¹

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt *skall* lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen *skall* på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, *skall* han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt *ska* lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen *ska* på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, *ska* han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

¹ Senaste lydelse 1995:1394.

Lantmäterimyndigheten ska kontrollera om det beträffande en fastighet som berörs av förrättningen finns ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som uppenbarligen inte besvärar fastigheten, om kontrollen inte medför en olägenhet i förrättningen.

Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

Om en förrättning angår samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.

25 §²

Lantmäterimyndigheten *skall* utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, *skall* myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna ske. Vid behov *skall* samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de i första stycket föreskrivna åtgärderna har utförts, *skall* myndigheten med-

Lantmäterimyndigheten *ska* utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, *ska* myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna ske. Vid behov *ska* samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de i första stycket föreskrivna åtgärderna har utförts, *ska* myndigheten med-

² Senaste lydelse 2003:628.

dela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut *skall* ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt *skall* beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall *skall* innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket *skall* lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen *skall* ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.

dela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut *ska* ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt *ska* beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall *ska* innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket *ska* lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen *ska* ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.

Har lantmäterimyndigheten funnit att en inskriven nyttjanderätt eller ett inskrivet servitut uppenbarligen inte besvärar fastigheten, ska myndigheten ange det i fastighetsbildningsbeslutet (bortintygande).

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

14 kap.4 §³

Fråga som upptagits vid fastighetsbestämning avgöres genom beslut av lantmäterimyndigheten (fastighetsbestämningsbeslut).

Om det i en fastighet finns ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt ska 4 kap. 25 § tredje stycket tillämpas.

Fastighetsbestämningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrivs i lag.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 februari 2013.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för lantmäteriförrättningar som har inletts före ikraftträdandet.

³ Senaste lydelse 1995:1394.

1.3 Förslag till lag om förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller förnyelse av inskrivningar av servitut, nyttjanderätt eller avkomsträtt som har beviljats, eller förklarats vilande, före den 1 juli 1968.

Lagen gäller inte inskrivningar av tomträtt eller inskrivningar som rör rätt till vattenkraft.

2 § En inskrivning förfaller om inskrivningen inte förnyas senast den 1 februari 2016.

3 § Förnyelse sker efter anmälan från rättighetshavaren. En anmälan om förnyelse ska vara skriftlig och ges in till inskrivningsmyndigheten.

I anmälan ska rättighetshavaren ange den inskrivning som ska förnyas och den fastighet i vilken förnyelse begärs.

4 § När förnyelse har skett ska det framgå av fastighetsregistret. En inskrivning som inte har förnyats ska tas bort från fastighetsregistret utan att rättighetshavaren eller fastighetsägaren behöver underrättas av inskrivningsmyndigheten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 februari 2013.
 2. Genom lagen upphävs
lagen (1968:278) om förnyelse av vissa in-teckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut, och
lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut.



2 Bakgrund

2.1 Problemet

Det är sedan länge känt att fastighetsregistret innehåller många oriktiga inskrivningsuppgifter. Framst rör det sig om inskrivningar av servitut och nyttjanderätter som inte motsvaras av någon reell belastning i de fastigheter där inskrivningarna finns.

Det finns två huvudorsaker till oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter. En stor grupp utgörs av inskrivningar som vid äldre fastighetsdelningar har förts över till nybildade fastigheter även om den nya fastigheten i praktiken inte belastas av rättigheten. Den andra gruppen utgörs av inskrivningar som står kvar i fastighetsregistret trots att den bakomliggande rättigheten har upphört.

2.2 Utredningsuppdraget

Mitt uppdrag har gått ut på att lämna förslag som kan eliminera oriktiga inskrivningsuppgifter.

Som anges i uppdragsbeskrivningen är de frågeställningar som jag haft att överväga inte nya. Vid två tillfällen har lagstiftning tillgripits för att få bort äldre oriktiga inskrivningar ur fastighetsböckerna. Enligt den preklusionslag som infördes år 1968 förföll inskrivningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut som var äldre än 50 år om de inte förnyades senast vid utgången av år

1970. En mer begränsad preklusionslag, som gällde fastigheter som på visst sätt hade varit knutna till samfälld mark, trädde i kraft år 1981. Först Domstolsverket och sedan Lantmäteriet har i skrivelser till Justitiedepartementet för ett antal år sedan ansett att det finns behov av en ny preklusionslagstiftning och lämnat vissa förslag till sådan lagstiftning. En mer utförlig redogörelse för dessa lagar och förslag finns i bilaga 1.

Det här uppdraget går alltså främst ut på att överväga frågor om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut. I uppdraget ingår att överväga dels om det bör införas en förnyelseplikt för vissa äldre inskrivningar (preklusion), dels om krav bör ställas på att inskrivningar av tidsbegränsade rättigheter ska förnyas när upplåtelseiden för rättigheten har gått ut.

Vid krav på förnyelse av inskrivningar ska de berörda rättigheternas giltighet inte påverkas. Även om inskrivningen tas bort ska alltså den bakomliggande nyttjanderätten eller servitutet bestå.

Tomträtt är en form av nyttjanderätt som skrivs in enligt särskilda regler (21 kap. JB). Sådana inskrivningar vållar inte några problem av det slag som nu ska övervägas. Inskrivningar av tomträtt har jag därför undantagit från mina förslag.

2.3 Utredningsarbetet

Utredningsarbetet har bedrivits på sedvanligt sätt. De förslag som Domstolsverket och Lantmäteriet tidigare lämnat till Justitiedepartementet har utgjort ett viktigt underlag för arbetet.

Eftersom frågan utretts och övervägts tidigare har jag i stor utsträckning tagit del av, och återgett, äldre uttalanden och synpunkter. Dessa har aktualitet även i dagsläget och ger en god bild av de frågeställningar som föreligger.

Jag har haft många kontakter och några sammanträden med företrädare från Lantmäteriet som också hjälpt mig att ta fram statistik och annat material. Vid ett tillfälle har jag besökt

inskrivningsmyndighetens kontor i Eksjö för att få en inblick i hur inskrivningsverksamheten numera bedrivs.

Det är sedan länge känt att en stor grupp oriktiga inskrivningar rör servitut för kraftledningar samt nyttjanderätter för telefonledningar och telefonstationer.

Jag har därför funnit det angeläget att inhämta synpunkter från ledningshavarna på olika tänkbara förslag och lösningar. Det har skett vid ett par sammanträden med föreningen Svensk Energi – bl.a. företrädd av representanter från Vattenfall, E.ON. och Fortum – och TeliaSonera. Därefter har jag bett Svensk Energi och TeliaSonera att i korthet skriftligen sammanfatta sina ståndpunkter. Dessa sammanfattande ståndpunkter återfinns som bilaga 2.



3 Inskrivning av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft

3.1 Kort om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft

Nya jordabalken (JB), som trädde i kraft den 1 januari 1972, innehåller en rad bestämmelser som rör servitut och nyttjanderätt. Vissa allmänna bestämmelser om dessa rättigheter finns i 7 kap. JB.

I 7 kap. 5 § JB regleras upplåtelsestiden för nyttjanderätter. Utgångspunkten är att upplåtelse av nyttjanderätt inte är bindande för längre tid än 50 år. Upplåtelse som avser fast egendom inom detaljplan är inte bindande för längre tid än 25 år. Av 7 kap. 6 § JB följer att upplåtelse av servitut och rätt till elektrisk kraft får ske utan begränsning till tiden.

Före år 1968 saknades regler om hur en nyttjanderätt eller ett servitut påverkades vid en delning av den fastighet i vilken rättigheten gällde. Numera regleras frågan i 7 kap. 27 § JB. Paragrafens första stycke, som är av central betydelse i det här sammanhanget, har följande lydelse.

Delas fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut, gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet begränsad till visst område, upphör

rättigheten dock att besvära fastigheten som icke omfattar någon del av området.

Vid avstyckning och klyvning ska lantmäterimyndigheten behandla inskrivna servitut och nyttjanderätter med utgångspunkt från 7 kap. 27 § JB. Det leder till att myndigheten t.ex. kan konstatera att ett servitut som vid en avstyckning enbart berör stamfastigheten inte också ska belasta styckningslotten. Det sker genom s.k. bortintygande.

3.2 Inskrivning i fastighetsregistret

Inskrivning har särskild betydelse för en rättighets ställning vid fastighetens övergång till ny ägare. Inskrivningen innebär enligt jordabalken att den upplåtelse som inskrivningen avser får sakrättsligt skydd. Upplåtelsen gäller alltså även mot en ny fastighetsägare.

Servitut och nyttjanderätter har kunnat skrivas in i fastighetsböckerna sedan lång tid tillbaka. Före ikraftträdandet av 1875 års inskrivningsförordning skulle en inteckning¹ för nyttjanderätt och avkomsträtt förnyas vart tionde år. Kravet på förnyelse avskaffades med förordningens ikraftträdande.

Servitut var före inskrivningsförordningens ikraftträdande gällande mot tredje man utan inskrivning. Förordningen bröt mot denna rättstillämpning men gavs inte retroaktiv tillämpning. Servitut som upplåtits före den 1 januari 1876 är därmed sakrättsligt skyddade utan inskrivning. För skogsfångs- eller mulbetesservitut som tillkommit före år 1928 i samband med tillkomsten av den härskande fastigheten gäller också särskilda regler².

Inskrivningar av nyttjanderätter och servitut kunde enligt inskrivningsförordningen dödas på begäran av rättighetshavaren.

¹ Före jordabalkens tillkomst avsågs med termen inteckning såväl penninginteckning som inteckning för nyttjanderätt och servitut.

² För en kort beskrivning av äldre förhållanden se Beckman m.fl., Fastighetsrätt I, s. 157-159.

Om rättigheten hade upphört kunde dödning även ske efter begäran från fastighetsägaren.

Enligt 7 kap. 10 § JB får nyttjanderätt som har upplåtits genom skriftlig handling samt servitut inskrivas. Förbehåll om motsatsen är utan verkan med undantag för arrende eller hyra. Rätt till elektrisk kraft får skrivas in, om ägaren till den fastighet i vilken rättigheten har upplåtits skriftligen medgivit att inskrivning får ske.

En inskrivning är inte tidsbestämd. Enligt 23 kap. 6 § första stycket JB får en inskrivning på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller delvis. Har rättigheten upphört helt eller delvis, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del. Enligt paragrafens andra stycke får en inskrivning avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten.

3.3 Fastighetsregistret

Fastighetsböckerna är avskaffade sedan ett antal år tillbaka. Fastighetsanknuten information registreras numera i fastighetsregistret. Bestämmelser om fastighetsregistret finns främst i 19 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL), 19 kap. JB och lagen (2000:224) om fastighetsregister. Grunderna i den nuvarande lagregleringen tillkom år 2000 som ett resultat av att den s.k. fastighetsdatareformen var slutförd.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns även i förordningen (2000:308) om fastighetsregister och till viss del i inskrivningsförordningen (2000:309).

Fastighetsregistret förs med hjälp av automatisk databehandling. Registret innehåller en stor mängd uppgifter som knyts till de fastigheter som är registrerade. Ett stort antal myndigheter och företag har direktåtkomst till fastighetsregistret via egna dataterminaler. Även privatpersoner kan ha sådan åtkomst.

I fastighetsregistret finns bland annat en allmän del och en inskrivningsdel. Det är i inskrivningsdelen som inskrivnings-

myndigheten registrerar bl.a. uppgifter om nyttjanderätter och servitut. Stöd för att inskrivningsdelen ska innehålla bland annat dessa uppgifter finns i 42 och 48 §§ fastighetsregisterförordningen.

Servitut (och vissa speciella slag av nyttjanderätter) ska enligt 21 och 22 §§ fastighetsregisterförordningen redovisas även i fastighetsregistrets allmänna del. Det sker sedan inskrivningsmyndigheten har underrättat lantmäterimyndigheten att inskrivning har skett.

Den statliga lantmäterimyndigheten är personuppgiftsansvarig för fastighetsregistret. Myndigheten svarar också för driften av registret.

Hantering av oriktiga registeruppgifter m.m.

För fastighetsregistrets allmänna del och dess inskrivningsdel finns särskilda bestämmelser om rättelse i 14 § första stycket lagen om fastighetsregister. Den bestämmelsen tar över den bestämmelse om rättelse som finns i 28 § personuppgiftslagen (1998:204).

Den nämnda bestämmelsen i lagen om fastighetsregister hänvisar i sin tur till de regler om rättelse av oriktiga uppgifter som finns i 19 kap. FBL och 19 kap. JB. Dessa båda kapitel genomgick vissa förändringar i samband med fastighetsdata-reformens genomförande i lagstiftningen år 2000, men den nuvarande regleringen har sin motsvarighet i äldre bestämmelser³.

Om en uppgift i fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktig ska uppgiften enligt 19 kap. 4 § FBL rättas, om det kan ske utan skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Om det är uppenbart att någon sådan skada inte kan uppkomma ska rättelse ske omedelbart. I annat fall ska fastighetsägare eller rättighetshavare få tillfälle att yttra sig om han är känd. Vidare

³ Prop. 1999/2000:39 s. 120.

sägs i paragrafen att tekniska fel får rättas även om det kan leda till förfång för fastighetsägare eller rättighetshavare.

För fastighetsregistrets inskrivningsdel finns bestämmelser om rättelse i 19 kap. 22–25 §§ JB. Där sägs att om inskrivningsdelen innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på inskrivningsmyndighetens eller någon annans skrivfel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel, ska myndigheten rätta uppgiften. Innan rättelse sker ska den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig, om han eller hon är känd.

I lagstiftningsärendet år 2000 påminde regeringen om att rättelse enligt de fastighetsrättsliga reglerna bland annat krävde kommunikation och förutsatte att oriktigheten var uppenbar. Dessa inskränkningar i möjligheterna att rätta en uppgift var nödvändig för att skydda ägares eller rättighetshavares intressen. Avsikten var enligt regeringen att materiella förändringar i registrets innehåll av uppgifter som inte var uppenbart oriktiga skulle kunna uppnås endast i en ordning som omgärdades av garantier för den enskildes rättstrygghet.

Bestämmelsen i 19 kap. 4 § FBL gäller inte sådana rättelser som föranleds av att ändring skett beträffande något av de förhållanden som registret ska återspegla.

3.4 Inskrivningsförfarandet

Beslut om inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt fattas av inskrivningsmyndigheten. Av 19 kap. 1 § JB framgår att inskrivning sker i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Vid inskrivning i fastighetsregistret av en rättighet anger inskrivningsmyndigheten den rättighetstyp – servitut eller nyttjanderätt – som avses med inskrivningen. Inskrivningen sker på den fastighet som belastas av upplåtelsen. Vilka närmare uppgifter som då ska registreras framgår av Lantmäteriets föreskrifter⁴.

⁴ LMVFS 2006:1 och Lantmäteriets Handbok IR, avsnitt 7.0.

Enligt dessa ska en inskrivning av nyttjanderätt inledas med ordet NYTTJANDERÄTT följt av en kortare beskrivning av rättighetens beskaffenhet, t.ex. NYTTJANDERÄTT TELE. MM anger att upplåtelseavtalet avser flera rättigheter. Av anvisningarna följer att andra uppgifter exempelvis om nyttjanderätts-havarens namn, upplåtelse tidens längd eller upplåtelsehandlingen inte ska föras in i fastighetsregistret när inskrivningen görs.

Vid inskrivning av servitut registreras motsvarande uppgifter när det gäller servitutsupplåtelsen. Kraftledningsservitut registreras som SERVITUT KRAFTLEDNING och ett servitut som avser rätt till väg skrivs in som SERVITUT VÄG. Uppgift om härskande fastighet redovisas inte i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Inskrivningsmyndigheten ska enligt 16 § inskrivningsförordningen (2000:309) underrätta lantmäterimyndigheten när ett servitut har skrivits in. Lantmäterimyndigheten ser till att uppgift om servitutet förs in i fastighetsregistrets allmänna del. Servitutet registreras där såväl på den tjänande som på den härskande fastigheten. Av registreringen på den tjänande fastigheten framgår vilken eller vilka fastigheter som är härskande och vice versa.

3.5 Det totala antalet inskrivningar⁵

Det finns cirka 3,2 miljoner fastigheter i Sverige. Totalt 877 000 fastigheter är belastade med en eller flera inskrivningar.

Sammanlagt finns det ungefär 1 600 000 inskrivningar som rör avtalsenliga rättigheter. Nedanstående tabeller visar hur inskrivningarna fördelar sig mellan olika grupper av rättigheter före och efter åren 1960 och 1968⁶. I bilaga 3 finns en tabell som visar inskrivningar under kortare tidsintervaller.

⁵ När sifferuppgifter redovisas i det följande har, med undantag från tabellerna, avrundning oftast skett till närmaste tusental.

⁶ Uppgifterna har tagits fram vid olika tillfällen under åren 2009 och 2010. Bl.a. därför stämmer inte summan av rättigheter före respektive efter år 1960 med summan av rättigheter före respektive efter år 1968.

	Före 1918	Före 1960	Efter 1960	Före 1968	Efter 1968
Totalt antal avtalsrättigheter	52 375				
Skogsfång	18 625	21 905	143	21 967	83
Servitut alla typer		587 754	622 651	696 949	526 143
Nyttjanderätt alla typer		193 537	150 698	241 203	105 066
Elkraftträtt		2 920	160	2 997	91
Mulbete		18 713	28	18 747	18
Avkomsträtt		12 474	4 838	15 469	1 746
Nyttjanderätt Tele		119 436	73 797	152 263	41 483
Kraftledningsservitut		205 022	200 308	231 293	180 551
Elledning		10 895	17 008	11 966	17 298
Villaservitut		87 863	11 686	95 755	4 859
Vattenkraft m.m.		17 135	2 057	18 293	1 371

Bland servitutsinskrivningar som inte redovisas särskilt i tabellen kan nämnas

- 79 000 inskrivningar som gäller väg,
- 115 000 inskrivningar som rör vatten(ledning), och
- 35 000 inskrivningar som avser avlopp(ledning).

Det ska noteras att flera inskrivningar kan avse samma rättighet. Typfallet är att en inskrivning av ett servitut efter en avstyckning har kommit att belasta såväl stamfastigheten som styckningslotten; samma servitutsavtal är alltså efter fastighetsdelningen inskrivet i två fastigheter utan att avtalet har förändrats. Uppgiften att det finns 1 600 000 inskrivna avtalsrättigheter betyder med andra ord inte att det finns lika många avtal, men väl så många inskrivningar.

3.6 Oriktiga inskrivningar

Den här utredningen tar sikte på inskrivningar som inte svarar mot någon rättighet som gäller eller utövas i de fastigheter där inskrivningarna finns. Det rör sig inte om felaktigheter i den bemärkelsen att inskrivningarna ursprungligen gjordes i fel fastighet eller gavs ett felaktigt innehåll när de utfördes.

Situationen kan i stället sägas vara den motsatta, dvs. inskrivningarna var helt korrekta och svarade mot verkliga förhållanden när de fördes in i fastighetsböckerna eller fastighetsregistret. Det är i stället förändringar av olika slag som har medfört att inskrivningarna numera ger en felaktig bild av hur berörda fastigheter belastas av servitut och nyttjanderätter.

Trots att det rör sig om inskrivningar som ursprungligen har varit helt korrekta har jag i det här sammanhanget valt att beteckna dem som oriktiga när de inte svarar mot någon gällande rättighet i de fastigheter där de förekommer. När jag ibland använder benämningar som felaktiga, missvisande eller inaktuella inskrivningar menar jag samma sak.

3.7 Orsaker till oriktiga inskrivningar

Främst äldre fastighetsdelningar och obegränsad inskrivningstid har lett till oriktiga inskrivningar

Tidigare lagstiftningsärenden har visat att det fanns många oriktiga inskrivningar i fastighetsböckerna. Felaktiga inskrivningar har sedan kommit att föras över till fastighetsregistret när fastighetsböckerna avvecklades. Även nya felaktigheter har uppstått i fastighetsregistret. Det visar bl.a. Domstolsverkets förslag från år 1994 och Lantmäteriets senare förslag. Den kritik som i olika sammanhang har riktats mot en preklusionslagstiftning har heller aldrig ifrågasatt att det finns många oriktiga inskrivningar som ställer till problem. Kritiken har i stället gällt frågan hur man ska komma tillrätta med problemen.

Det finns två huvudorsaker till oriktiga inskrivningar. En stor grupp felaktigheter beror på det förhållandet att en inskrivning för ett servitut eller en nyttjanderätt gäller i en fastighet där rättigheten aldrig har utövats. Skälet till det är främst att servitut och nyttjanderätter vid äldre fastighetsbildningar fördes över till nybildade fastigheter trots att dessa inte berördes av upplåtelsen. Vanligt förekommande är vidare att en inskrivning finns kvar i en fastighet trots att den bakomliggande rättigheten har upphört. Det kan t.ex. gälla en nyttjanderätt som inte längre utövas eller ett servitut som har blivit obehövligt eller ersatts med en ny upplåtelse.

Felaktiga inskrivningar efter ändrad fastighetsindelning

Före den 1 juli 1968 fördes stamfastighetens inskrivningar regelmässigt över till avsöndringar och avstyckningar även om den inskrivna rättigheten i praktiken inte berörde den nybildade fastigheten. Om förhållandet var det omvända, dvs. att den inskrivna rättigheten i realiteten endast belastade den nybildade fastigheten, stod inskrivningen ändå kvar i stamfastigheten och belastade såväl den som den nybildade fastigheten. Något förfarande som motsvarade bortintygande förekom alltså inte. Som framgått var detta helt i enlighet med den ordning som då gällde.

Det är svårt att exakt beräkna antalet oriktiga inskrivningar av det här slaget. Vissa uppskattningar har gjorts tidigare. Domstolsverket bedömde i 1981 års lagstiftningsärende att cirka 90 procent av alla avstyckningar och avsöndringar som hade gjorts före den 1 juli 1968 från fastigheter med rättighetsbelastning, i praktiken borde vara fria från belastningen. Lantmäteriet ansåg i samma ärende att andelen sådana inskrivningar uppgick till 70–80 procent.

Förnyade bedömningar från Lantmäteriet har gett liknande resultat som tidigare. I dagsläget har myndigheten beräknat att cirka 75 procent av äldre avsöndringar och avstyckningar i

praktiken inte belastas av de inskrivningar som vid bildandet fördes över till fastigheterna.

Efter olika registerkontroller som gjorts på min begäran har Lantmäteriet kunnat konstatera att det finns 364 000 inskrivningar i fastigheter bildade under åren 1918–1968 som är äldre än fastigheten. Det rör sig alltså om inskrivningar som ursprungligen har gjorts i någon annan fastighet. Det betyder att det finns ungefär 270 000 ($364\,000 \times 75\%$) inskrivningar från tiden före den 1 juli 1968 som är oriktiga i den bemärkelsen att de aldrig har motsvarats av någon verklig belastning.

Sammanlagt finns det ungefär 950 000 inskrivningar som kan hänföras till den tiden. Cirka 30 procent av dessa kan med andra ord antas vara oriktiga av det nämnda skälet. Det har inte gjorts någon beräkning av hur andelen sådana felaktiga inskrivningar fördelar sig mellan servitut och nyttjanderätter. Man kan dock anta att det inte är någon avgörande skillnad mellan de båda rättighetstyperna i det avseendet.

Det som nu sagts gäller alltså tiden före juli 1968. Lantmäteriet har anfört att tid och kostnader inte alltid kan läggas ned för att försöka utröna hur olika svårutredda upplåtelser kan belasta berörda fastigheter. Svårigheterna kan exempelvis hänga samman med att det underliggande kartmaterialet är ofullständigt. Följden av detta kan bli att inskrivningar som i praktiken inte berör en nybildad fastighet även i nutida förrättningar kan komma att föras över till den nya fastigheten. Endast om en sakägare direkt begär att saken klagörs har lantmäterimyndigheten utrett frågan fullt ut.

Denna grupp av missvisande inskrivningar som härrör från lantmäteriförrättningar gjorda efter den 30 juni 1968 måste dock bedömas som förhållandevis liten.

I sammanhanget ska det framhållas att det självfallet finns såväl äldre som nyare inskrivna upplåtelser som inte är lokaliserade till ett visst område och som därför t.ex. efter en avstyckning ska belasta såväl stamfastigheten som styckningslotten. Dessutom kan en lokaliserad upplåtelse i praktiken beröra både stam-

fastigheten och styckningslotten. Inskrivningen ska även i det fallet gälla i båda fastigheterna.

Ingen tidsgräns för inskrivningar

Upplåtelse av servitut får ske utan begränsning till tiden. Motsvarande gäller inte för nyttjanderätt. Förenklat uttryckt kan utgångspunkten för jordabalkens reglering sägas vara att ett avtal om nyttjanderätt inte är bindande längre än 50 år. Om upplåtelsen avser fast egendom inom detaljplan är tiden 25 år.

En inskrivning kan stå kvar i fastighetsregistret trots att den bakomliggande rättigheten har upphört. Det beror på att själva inskrivningen inte är tidsbestämd, även om rättigheten skulle vara det, och inte heller kopplad till rättighetens bestånd. Det föreligger inte någon författningsenlig skyldighet för rättighetshavare eller fastighetsägare att begära inskrivningens dödande när rättigheten har upphört. I 23 kap. 6 § första stycket JB stadgas endast att en inskrivning *får* dödas på ansökan av rättighetshavaren eller, om rättigheten har upphört, på ansökan av fastighetsägaren. I det här avseendet är det ingen skillnad mellan servitut och nyttjanderätter.

Om ett tidsbestämt avtal förlängs, och förlängningen inte beror på lag eller sker med tillämpning av en bestämmelse i avtalet, gäller överenskommelsen som ny upplåtelse. Ett nytt avtal kommer alltså till stånd, låt vara att det till alla andra delar än i fråga om upplåtelseiden kan ha samma innebörd som det ursprungliga avtalet. Förlängningsöverenskommelsen får inte sakrättslig verkan annat än under allmänna förutsättningar för sådan verkan⁷. Följden blir att den ursprungliga inskrivningen mister sin betydelse. För att få verkan som inskriven måste den nya överenskommelsen skrivas in.

Det är inte ovanligt att en nyttjanderätt har upplåtits under den längsta tid som lagen anger, t.ex. 50 år. Ett sådant avtal för-

⁷ Se närmare Westerlind, Kommentar till JB, 7 kap., s. 216 ff.

faller visserligen inte automatiskt efter 50 år, men avtalet upphör att vara bindande och kan ensidigt frånträdas. Med hänsyn till den tidsbegränsning som lagen stadgar bör utgångspunkten vara att de inskrivna nyttjanderätter som är hänförliga till tiden före år 1960 har upphört att vara bindande. För den rättighetshavare som på ett eller annat sätt ändå önskar ha kvar en rättighet är det riskabelt att inte agera, särskilt om fastigheten byter ägare. Risk- en finns ju att fastighetsägaren ensidigt bringar nyttjanderätts- avtalet till upphörande. Om nyttjanderätten exempelvis avser rätt att ha en ledning över en fastighet bör väl, såvitt jag förstår, den ledningshavare som önskar ha kvar sin ledning på trygg juridisk grund träffa ett nytt avtal med fastighetsägaren. Ett annat alternativ är att säkerställa ledningarna med hjälp av en ledningsrätt.

Det har inte gått att beräkna antalet inskrivningar av servitut och nyttjanderätter som står kvar i fastighetsregistret trots att rättigheten har upphört eller ändrats. Det bör dock noteras att det finns 193 000 inskrivningar av nyttjanderätter som är äldre än 50 år. I den mån en så gammal rättighet inte helt har upphört är nyttjanderättsavtalet i vart fall inte längre bindande mellan parterna. Om avtalet har förlängts är inskrivningen verkningslös, eftersom det är fråga om en ny upplåtelse.

Inskrivningar äldre än 50 år utgör 56 procent av det totala antalet inskrivna nyttjanderätter.

Utöver de båda huvudorsakerna finns det även andra faktorer som bidrar till att fastighetsregistret innehåller oriktiga upp- gifter.

3.8 Servitut och nyttjanderätter där felaktiga inskrivningar är vanliga

Oriktiga inskrivningar av kraftledningsservitut

I Sverige finns det ett mycket omfattande kraftledningsnät. På stamnätet, som ägs och förvaltas av staten, transporteras el i

höga spänningar från stora kraftverk till regionala nät. Från de regionala näten överförs elen via lokalnät till användarna. Regionnäten ägs främst av Vattenfall, E.ON och Fortum. Lokalnäten har ett stort antal olika ägare, bl.a. kommunala energibolag.

Stamnätet är genomgående säkerställt med ledningsrätter. Regionnäten och de lokala näten vilar till stor del på avtals-servitut. Servituten är regelmässigt inskrivna i fastighetsregistret som kraftledningsservitut.

Vid kontakter som jag haft med olika ägare till kraftledningsnätet har framkommit att ledningshavarna är måna om att döda inskrivningar för servitutsrättigheter som har upphört eller ändrats. Ledningshavarna har framhållit att man har en skyldighet att avlägsna ledningar som inte används och att man anser sig ha ett avtalsenligt åtagande att döda inskrivna servitut som inte utövas.

Med det i beaktande får man utgå från att en existerande inskrivning av ett kraftledningsservitut motsvaras av en gällande rättighet, om inskrivningen avser en fastighet som inte har berörts av någon ändring i fastighetsindelningen sedan inskrivningen gjordes. Det sista är ett viktigt förbehåll.

När det gäller fastigheter som har delats är det ledningshavarnas uppfattning att inskrivningar i många fall kan ha kommit att belasta "fel fastighet". Särskilt när det gäller fastigheter som har delats före den 1 juli 1968 är det enligt ledningshavarna vanligt med inskrivningar i fastigheter där kraftledningsservitutet aldrig har utövats. Oftast är det nybildade fastigheter som felaktigt har påförts inskrivningar av rättigheter som inte berör fastigheterna. På den punkten har alltså ledningshavarna samma uppfattning som Lantmäteriet och många andra. Som framgått anser Lantmäteriet att oriktiga inskrivningar av det här slaget ställer till stora problem i lantmäteriförrättningarna.

En förhoppning var att kraftledningsservituten skulle ersättas med ledningsrätter. Den förhoppningen har inte infriats. I stället har antalet inskrivna kraftledningsservitut ökat avsevärt på senare år. Det kan delvis bero på att ledningsnätet i vissa delar av

landet har byggts om med anledning av de svåra stormfällningar som har ägt rum.

Många gånger uppfattas inte ledningsrätt som ett bra alternativ till servitut. Ledningshavarna anser att förfarandet med ledningsrätter tar lång tid att genomföra, är kostsamt och kan uppfattas som en ovänlig handling mot markägarna. För en fastighetsägare kan det också vara en fördel att frågan regleras genom ett avtal som vederbörande kan känna sig delaktig i. Ledningsrätter kommer därför knappast inom överskådlig tid att ersätta kraftledningsservituten i de regionala och lokala näten.

Samtidigt finns det i dessa nät en hel del ledningsrätter, mestadels med anledning av nyare ledningsdragningar. När äldre servitut har ersatts med ledningsrätt har inskrivningar som tryggar servituten inte alltid blivit upphävda. Även om den ursprungliga inskrivningen har dödat förekommer det att inskrivningar som har förts över till nybildade fastigheter står kvar i dessa.

Det finns 231 000 inskrivningar av kraftledningsservitut som har tillkommit före år 1968. Med hänsyn till vad som har sagts, bl.a. i föregående avsnitt, kan det antas att en stor andel av dessa inte svarar mot någon gällande rättighet.

Även brister i fråga om inskrivningar för telefonanläggningar

Eftersom det sällan finns en härskande fastighet när det gäller telefonanläggningar har upplåtelsen av mark för sådana anläggningar normalt formen av nyttjanderättsavtal.

Utgångspunkten även när det gäller nyttjanderätter för telefonanläggningar får vara att en äldre inskrivning svarar mot ett gällande avtal i de fastigheter där avtalet har skrivits in. Om avtalet har upphört ska rättighetshavaren, enligt vad som sagts mig, också ha dödat den gjorda inskrivningen. Det nu sagda gäller dock endast fastigheter som inte har varit berörda av någon fastighetsdelning efter det att inskrivningen gjordes.

Från ledningshavarnas sida har det sagts att man inte får förledas att tro att varje inskrivning av en nyttjanderättsupplåtelse knutits till ett särskilt upplåtelseavtal. Sedan inskrivningen av nyttjanderätten gjordes kan enligt ledningshavarna andra avtal med olika bindningstid ha träffats utan att någon ny inskrivning sökts, eftersom en inskrivning om nyttjanderätt redan fanns i fastigheten. I det sammanhanget bör det dock framhållas att inskrivning sker av ett bestämt nyttjanderättsavtal, inte av nuvarande eller framtida nyttjanderätt i största allmänhet. Det innebär att de "andra avtal" som ledningshavarna hänvisar till saknar det skydd som en inskrivning ger.

På motsvarande sätt som beskrivits i fråga om kraftledningsservitut har många inskrivningar av nyttjanderättsavtal som rör telefonanläggningar förts över till avsöndringar och avstyckningar trots att avtalsupplåtelsen inte har berört den nybildade fastigheten. Från tiden före år 1968 finns det 152 000 inskrivningar som avser telefonanläggningar. I likhet med vad som gäller för kraftledningsservitut är en stor andel av dessa oriktiga i den bemärkelsen att de aldrig har motsvarats av någon verklig belastning.

Till skillnad från servitut gäller nyttjanderätter inte för obestämd tid. Det finns 119 000 inskrivningar från tiden före år 1960 som rör nyttjanderätt för telefonledningar och telefonstationer. Många nyttjanderättsavtal som rör telefonanläggningar har alltså upphört att vara bindande mellan parterna, eftersom den i lagen längsta tillåtna bindningstiden om 50 år har passerats.

Villaservitut som har mist sin aktualitet

Ett villaservitut kan beskrivas som en avtalsenlig bestämmelse som åvilar en fastighet i ett stadsliknande samhälle och som innebär att fastigheten inte får bebyggas annat än med en villa-byggnad jämte därtill nödiga uthus, stundom endast efter på visst sätt godkända ritningar. Vid äldre avstyckningar av större områden till villakvarter intogs ofta i köpekontrakten en dylik

bestämmelse till förmån för granntomterna, varefter inskrivning av servitut måste ske för att det skulle bli gällande för framtida tomtägare⁸.

Syftet med villaservituten var bland annat att skapa ett trivsamt villaområde. Villaservituten kan därför på ett ingående sätt reglera inte bara bebyggelsen utan även andra förhållanden som ska säkerställa trivseln. Exempelvis kan ett servitut förbjuda nöjesetablissemang, salubodar och åkerier i området. Villaservituten är ofta negativa i den bemärkelsen att ägaren till en tjänande fastighet ska avstå från att nyttja sin fastighet på visst sätt.

Villaservituten har till stor del mist sin betydelse när det gäller huvudsyftet att reglera bebyggelsen i ett bostadsområde. Byggandet av bostäder och områden för boende styrs numera inte av privaträttsliga överenskommelser utan främst av plan- och bygglagstiftningen. I den delen saknar de inskrivna servituten alltså betydelse. De är oriktiga i den meningen att vad som avtalats rörande bebyggelse ofta inte längre gäller utan har ersatts av ett annat regelverk.

Ett villaservitut kan vara förenat med en annan upplåtelse. Det kan vara fråga om ett ledningsservitut som ger grannfastigheten rätt att ha en ledning för vatten eller avlopp över den tjänande fastigheten. Villaservituten är alltså inte enbart bebyggelse-reglerande utan kan också innehålla andra moment. Detta kommer till uttryck genom att servitutet i fastighetsregistret betecknas som Villa med olika tillägg.

Det finns ungefär 100 000 inskrivningar som avser villaservitut. Av dessa har 87 000 tillkommit före år 1960. Av villaservituten är 44 000 inskrivna som enbart "Servitut villa". 24 000 är inskrivna som "Villa mm" och 32 000 som Villa med tillägg som knyter an till "årlig avgäld". Ett mindre antal villaservitut har andra kombinationer. Årlig avgäld innebär att fastighetsägaren ska betala en avgift, t.ex. en vägavgift, till någon. En sådan avgift torde ofta sakna direkt koppling till själva servituts-upplåtelsen

⁸ Fritt återgivet från Svensk Uppslagsbok, 2 uppl. 1955, band 31 s. 391.

Som framgår av Lantmäteriverkets förslag från år 2000 vållade redovisningen av villaservituten problem vid övergången till det datoriserade fastighetsregistret. Därför tillämpas en förenklad redovisning i registret. På den tjänande fastigheten har det antecknats att ett villaservitut belastar fastigheten, medan den härskande fastigheten ofta saknar all redovisning av servitutsrättigheten. Enligt Lantmäteriverket är villaservituten ofta okända för ägarna till de härskande fastigheterna.

Villaservituten är kopplade till mindre villatomter. Man har inte anledning att räkna med att inskrivningar som gäller villaservitut i samband med fastighetsdelningar har kommit att belasta fastigheter där servitutsrätten inte ska utövas. Problemet med villaservituten är i stället att de ger uttryck för något som till stor del har upphört att gälla.

Otidsenliga servitut för skogsfång och mulbete

Vissa slag av servitut är privilegierade i den bemärkelsen att de har sakrättsligt skydd även utan inskrivning⁹. Sådan ställning har

- avtalsservitut tillkomna före år 1876, och
- skogsfångs- och mulbetesservitut som har upplåtits före 1928, om de varit av ålder gällande eller har tillkommit genom avtal i samband med den fastighet till vars förmån de gäller och varit gällande den 1 juli 1937.

I 1968 års preklusionslag undantogs den senare gruppen, eftersom det kunde verka vilseledande att låta inskrivningen av servitutet förfalla när servitutet ändå belastade fastigheten.

Ett avtalsservitut får numera inte avse rätt till skogsfång eller bete¹⁰. Skogsfångsservitut får inte heller bildas enligt fastighetsbildningslagen. Vid lagens tillkomst ansågs tiden vara mogen för en allmän avveckling av skogsservituten. Det tillskapades därför en bestämmelse som syftade till att underlätta en avveckling av

⁹ Beckman m.fl., Fastighetsrätt I, JB kap. 1-18, s. 159.

¹⁰ 14 kap. 4 § JB.

servitut för skogsfång och mulbete¹¹. År 1979 ändrades emellertid lagstiftningen. Ändringen syftade till att motverka att en ägare till en tjänande fastighet i vissa fall allt för lätt blev fri från servitutet när servitutshavaren hade behov av rättigheten.

I fastighetsregistret finns det 22 000 inskrivningar av servitut för skogsfång och 18 000 inskrivningar av servitut för mulbete. I stor utsträckning torde det röra sig om servitut som avser såväl skogsfång som mulbete i en och samma upplåtelse. Vid de sökningar som Lantmäteriet utfört på min begäran har sådana servitut registrerats dubbelt och återfinns alltså i båda grupperna.

Lantmäteriet har i olika sammanhang framhållit att skogsservituten, trots sin särställning i historiskt och sakrättsligt hänseende, innebär en icke oväsentlig belastning på förrättningsverksamheten. T.ex. har ett stort antal skogsservitut kommit att belasta även villatomter. Det förekommer att en ordinär villatomt som helt saknar skog belastas av mer än ett servitut för skogsfång.

Skogsservituten har sedan länge ansetts medföra olägenheter från skogsvårdssynpunkt och hindra ett rationellt brukande av skogen. Skogsbetet har kommit att betraktas som en olämplig betesform. Ett flertal av de servitutsberättigade fastigheterna brukas inte längre på ett sådant sätt att servituten framstår som jordbrukspolitiskt motiverade¹².

Majoriteten av de inskrivningarna som avser servitut för skogsfång och bete har tillkommit före år 1918. På olika sätt har inskrivningarna mist sin betydelse.

Även avkomsträtter har mist sin aktualitet

Avkomsträtt är en rättighet till förmåner från en fastighet. Avkomsträtt var vanlig i äldre tid och kunde gälla rätt till viss avkastning eller ränta. Den vanligaste formen var att säljaren av

¹¹ 15 § första stycket FBLP, ändrat genom SFS 1978:891.

¹² Landahl och Nordström, Fastighetsbildningslagen, En kommentar, 2 uppl., s. 505 f.

en fastighet på landet förbehöll sig rätt till fri bostad, ved, mjölk m.m.¹³

Efter nya jordabalkens ikraftträdande år 1972 är det i princip inte möjligt att skriva in ett avtal som rör avkomsträtt. I fråga om rätt till avkomst som har upplåtits före balkens ikraftträdande äger dock äldre bestämmelser fortfarande tillämpning.¹⁴

Det föreligger i dagsläget ett jämförelsevis begränsat antal inskrivningar som rör avkomsträtter, närmare bestämt 17 000. Samtliga av dessa bör avse avtal som har tillkommit före år 1972, även om inskrivning har kunnat ske senare.

En avkomsträtt är upplåten till förmån för en fysisk person, oftast en tidigare ägare till den fastighet där rättigheten är inskriven. Med hänsyn till de inskrivna rättigheternas ålder måste en mycket stor andel av rättighetshavarna numera vara avlidna. Man kan alltså räkna med att inskrivningar som rör avkomsträtter genomgående har mist sin aktualitet.

Ytterligare otidsenliga rättigheter finns i fastighetsregistret

Det finns ytterligare rättigheter som skrivits in och som kan betecknas som otidsenliga, eller rent av olagliga, och som med dagens lagstiftning inte skulle få skrivas in. Inskrivningarna kan röra flottning eller utsläpp i naturen av olika typer av avfall.

Flottningen i de svenska älvarna har sedan länge upphört och utsläpp av avfall är inte tillåtet. Inskrivningar som rör sådana förhållanden har därför inte längre något berättigande. Sammantaget rör det sig dock om ett begränsat antal inskrivningar.

¹³ Nationalencyklopedin, band 2, s. 162.

¹⁴ 8 § JBP.

3.9 Andra faktorer som bidrar till oriktiga inskrivningar

Få inskrivningar avförs av inskrivningsmyndigheten

Enligt 23 kap. 6 § andra stycket JB får en inskrivning avföras av inskrivningsmyndigheten, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten. Som exempel på när bestämmelsen kan tillämpas nämner lagförarbetena att upplåtelse tiden har löpt ut eller att rättigheten har förklarats förverkad.

Som framgår bland annat av Domstolsverkets förslag från år 1994 har bestämmelsen inte medfört något mer omfattande avförande av inskrivningar. Det beror på att inskrivningsmyndigheten sällan finner det uppenbart att en inskrivning är betydelselös. Exempelvis har det beträffande tidsbegränsade rättigheter inte ansetts tillräckligt att den avtalade tiden har löpt ut.

Möjligheten för inskrivningsmyndigheten att självmant avföra inskrivningar har alltså inte visat sig särskilt användbar för att få bort oriktiga inskrivningar ur fastighetsregistret. När bestämmelsen infördes tänkte man sig antagligen att den skulle få ett större genomslag än vad som har blivit fallet.

Särskilt servitutsinskrivningar som blivit betydelselösa vållar svårigheter vid tillämpningen av bestämmelsen. Det hänger samman med att antalet härskande fastigheter kan vara mycket stort och att äldre servitutsinskrivningar inte är registrerade på de härskande fastigheterna. I många fall har det ansetts praktiskt taget omöjligt att i vanlig ordning döda servitutet, eftersom inskrivningsmyndigheten inte vet vilka medgivanden som måste föreligga.

Bristande resurser för registervård

Inför övergången till det nya ADB-baserade fastighetsregistret förutsattes att registren fortlöpande skulle rättas och förbättras. De insatser som lantmäterimyndigheterna och inskrivnings-

myndigheterna har åstadkommit i den löpande verksamheten har visat sig otillräckliga för att förbättra registrets kvalitet i fråga om inskrivningar. De resurser som har kunnat avsättas för denna form av registerunderhåll har enligt Lantmäteriet varit otillräckliga.

Fastighetsregistret är ett personregister i personuppgiftslagens mening. Som personuppgiftsansvarig har Lantmäteriet ett ansvar för uppgifterna i registret¹⁵.

Slopade nedsättningsmedel

Tidigare kunde förrättningskostnader reduceras med ett visst belopp för varje obehövt servitut som upphävdes i en förrättning. Det skedde med tillämpning av de särskilda s.k. nedsättningsmedlen. Dessa medel ansågs av Lantmäteriet i en utvärdering år 1999 utgöra en betydelsefull kvalitetshöjning av fastighetsregistret. De särskilda anslagen till Lantmäteriet för nedsättningsmedel är numera borttagna av ekonomiska skäl. En viss del av myndighetens förvaltningsanslag får fortfarande användas för nedsättning. Nedsättning förekommer dock numera enbart i omarronderingsförrättningar i Dalarna.

Kostnadsaspekten har självfallet stor betydelse när det gäller missvisande inskrivningar. En återgång till utnyttjande av nedsättningsmedel vid upphävande av oriktiga inskrivningar skulle vara ett starkt incitament för parterna att låta utreda oklara inskrivningsförhållanden.

Ofullständig registerredovisning av äldre inskrivningar

Det nuvarande fastighetsregistret har byggts upp med stöd av olika författningar, bl.a. fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059). Kungörelsen föreskrev att avtalsservitut skulle redovisas både på tjänande och härskande fastighet i det som

¹⁵ Se avsnitt 3.3.

numera utgör fastighetsregistrets allmänna del. Kungörelsen är numera upphävd men samma ordning gäller i dagsläget¹⁶.

Enligt en undantagsregel i fastighetsregisterkungörelsen¹⁷ fick uppgift om härskande fastighet utelämnas om denna uppgift sänkades i fastighetsboken. Så var ofta fallet när uppgifter skulle föras över från fastighetsböckerna till fastighetsregistret.

Den tidigare ordningen har lett till att uppgift om äldre servitut saknas på många härskande fastigheter. Det rör sig alltså främst om servitut som förelåg vid upplägandet av det nya datoriserade fastighetsregistret. I stor utsträckning är det fråga om inskrivna rättigheter som berör många fastigheter. Den bristande redovisningen omfattar främst kraftlednings- och villaservitut.

Självfallet är det en fördel för servitutshavarna att servitut redovisas även på den härskande fastigheten. Genom en registerkontroll kan en fastighetsägare då enkelt överblicka de servitut som gäller till förmån för fastigheten.

3.10 Åtgärder för att identifiera de enskilda felaktigheterna

Den genomgång som gjorts i olika sammanhang visar att det är förhållandevis enkelt att peka ut de grupper av inskrivningar som rymmer en stor del missvisande eller inaktuella inskrivningar.

När det gäller att slå fast vilka enskilda fastigheter som berörs av inskrivningar som kan vara oriktiga är fastighetsregistret till stor hjälp. Inrättandet av registret har allmänt förbättrat möjligheterna för berörda parter att överblicka hur olika fastigheter belastas av inskrivningar, inte minst jämfört med hur förhållandena var inför 1981 års preklusionslag.

Fastighetsregistret kan användas för att ringa in fastigheter som belastas av de stora grupperna med oriktiga inskrivningar,

¹⁶ 21 och 22 §§ fastighetsregisterförordningen (2008:308).

¹⁷ Punkten 3 i övergångsbestämmelserna.

bl.a. kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar. Sannolikheten är t.ex. stor för att en inskrivning är felaktig om den har gjorts före den 1 juli 1968 och förekommer i en fastighet som har bildats efter inskrivningen.

Villafastigheter som belastas av inskrivna skogsfångsservitut nämndes tidigare. Dessa kan också sökas fram som ett led i arbetet med att identifiera oriktiga inskrivningar av sådana servitut.

Mer avancerade sökningar i fastighetsregistret kan inte utföras genom den åtkomst som många företag, myndigheter och enskilda har till registret. Arbetet måste i stället utföras hos Lantmäteriet. Lantmäteriet har förklarat sig berett att ta fram underlag som rättighetshavare kan behöva för att komma till rätta med oriktiga inskrivningar. I avsnitt 12.2 redovisas närmare olika sökmöjligheter som står till buds när det gäller inskrivningar som rör ledningar.

I många fall kommer det dock att krävas ytterligare utredning för att klarlägga de verkliga förhållandena. En sådan utredning kan behöva omfatta en genomgång av avtalet i fråga, med tillhörande kartmaterial om sådant finns, och den gjorda lantmäteriförrettningen. Kontakter kan också behöva tas med olika personer som har kännedom om förhållandena. Kontroller kanske måste göras på de aktuella markområdena etc.



4 Tidigare åtgärder

4.1 1968 års lagstiftning och bortintygande

År 1968 antogs en preklusionslag som krävde förnyelse av äldre inskrivningar för att inskrivningarna inte skulle avföras ur fastighetsböckerna.

Vidare ändrades dels lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, dels lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut. Ändringarna i dessa lagar innebar att nyttjanderätter och servitut vid delning av en fastighet skulle behandlas på det sätt som nu stadgas i 7 kap. 27 § JB.

Preklusionslagen

Lagens rätta benämning är lagen (1968:278) om förnyelse av vissa in-teckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut. Lagen gäller alltjämt.

Den innebär att in-teckning som beviljats före den 1 januari 1918 för nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt förfaller om inte in-teckningen har förnyats senast på sista in-skrivningsdagen år 1970. Endast in-teckning av s.k. skogsservitut – servitut enligt 7 a § lagen den 14 juni 1907 om servitut – undantogs från kravet på förnyelse.

Ordningen med bortintygande

Ändringarna i 1907 års lagar lade grunden till lantmäterimyndighetens skyldighet att kontrollera hur inskrivna servitut och nyttjanderätter påverkas av ändringar i fastighetsindelningen. I enlighet med departementschefens uttalande utfärdade Lantmäteriet, med tillämpning fr.o.m. den 1 juli 1968, närmare föreskrifter i ämnet, dvs. om bortintygandet¹⁸.

Föreskrifterna motverkar att inskrivna rättigheter fördelas mellan fastigheter på ett sätt som inte motsvarar verkliga förhållanden. De tillämpas vid avstyckning och klyvning. Föreskrifterna har stor betydelse för att bringa klarhet i vilka konsekvenser en fastighetsdelning har för inskrivna servitut och nyttjanderätter. Därmed är föreskrifterna också ett viktigt instrument när det gäller att hindra uppkomsten av felaktiga inskrivningar i fastighetsregistret.

Om någon av styckningslotterna respektive klyvningslotterna uppenbarligen inte berörs av en viss inskriven lokaliserad rättighet ska lantmäterimyndigheten, enligt föreskrifterna, lämna intyg därom i den fastighetsrättsliga beskrivningen. Följden av ett sådant intygande vid en avstyckning blir t.ex. att en inskrivning av ett servitut som endast berör den mark som utgör stamfastigheten inte förs över till styckningslotten när denna registreras som en ny fastighet; inskrivningen intygas bort. Om endast styckningslotten berörs av servitutet intygar lantmäterimyndigheten att stamfastigheten inte belastas av den inskrivna rättigheten.

I Handbok FBL har Lantmäteriet lämnat ytterligare anvisningar till förrättningslantmätarna när det gäller bortintygande. Där sägs bl.a. följande.

Intyg ska lämnas endast i klara fall. Genom besiktning eller på annat sätt undersöks om rättigheten uppenbarligen inte berör samtliga styckningsdelar. Även fallet att rättigheten uppenbarligen inte belastar stamfastigheten ska beaktas i intyget. Inskrivningen kan nämligen i detta fall avföras från fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det

¹⁸ Numera Lantmäteriverkets föreskrifter till fastighetsbildningslagen (LMVFS 1994:16) angående tillämpning av 10 kap. 1 och 2 §§ respektive 11 kap. 1 och 2 §§ FBL.

är emellertid inte meningen att intygsgivningen angående rättigheter och anteckningar ska föranleda att omfattande arbete läggs ned på utredningsarbetet. Det gäller i huvudsak bara att tillvarata de informationer om rättigheternas lokalisering som LM har eller får i samband med förrättningshandläggningen. Särskilda besiktningsresor för berörda ändamål bör inte äga rum. Undantag från detta kan dock göras på sakägares begäran. Det förutsätts då att vederbörande sakägare ansvarar för uppkommande kostnader.

Anm. om kraftledningsservitut

Kraftledningsservitut är normalt inte geografiskt avgränsade till den upphuggna ledningsgatan utan avser även enligt säkerhetsföreskrifter sidoområden utanför den egentliga ledningsgatan. Servituten innehåller normalt även rätt att ta väg för tillsyn, underhåll och reparationer av ledningen. Om styckningsdel är belägen mindre än 50 meter från närmaste strömförande tråd bör intyg inte lämnas.

4.2 Avförande av betydelösa inskrivningar

Bestämmelsen som ger inskrivningsmyndigheten rätt att under vissa förhållanden avföra inskrivningar, tillkom genom särskild lagstiftning år 1970. Inledningsvis fanns bestämmelsen i 20 § lagen (1932:170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden. Sedan jordabalkens ikraftträdande återfinns den i 23 kap. 6 § andra stycket JB.

4.3 1981 års preklusionslag

Lagen, som benämns lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut, tillkom efter förslag från Domstolsverket. Även den lagen gäller alltså.

Lagen begränsades till att avse fastigheter som hade avskilts från samfällad mark före den 1 juli 1968.

4.4 Domstolsverkets förslag år 1994

I en skrivelse till Justitiedepartementet i juni 1994 förslög Domstolsverket att det skulle införas en ny preklusionslagstiftning. Förslaget innebar att vissa inskrivningar som hade beviljats före den 1 januari 1950 skulle förfalla om de inte förnyades senast under år 1995. Förslaget omfattade inskrivningar för

- annan nyttjanderätt än sådana som avsåg bibehållande av tele- eller kraftledning,
- avkomsträtt, och
- andra servitut än kraftledningsservitut.

4.5 Lantmäteriets förslag år 2000

Under år 2000 presenterade Lantmäteriet ett förslag till preklusionslagstiftning. Förslaget innebar att inskrivningar som var 50 år gamla och som rörde nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut skulle tas bort ur fastighetsregistret om de inte förnyades senast på en viss inskrivningsdag. I förslaget undantogs endast inskrivningar som hade förnyats enligt lagarna från år 1968 eller 1981.

4.6 Modifierat förslag från Lantmäteriet år 2003

I en promemoria från december 2003 sammanfattade Lantmäteriet de diskussioner som hade förts efter förslaget från år 2000. Lantmäteriet hänvisade till att det hade rests farhågor om stora utredningsinsatser och kostnader hos enskilda rättighets-havare om inskrivningar av rättigheter skulle omfattas av en preklusion när det gällde

- kraftledningsservitut,
- skogsfångsservitut,
- rättigheter avseende vattenkraft, och

- nyttjanderätter avseende teleledningar.

Lantmäteriverket ansåg att det fanns skäl att undanta en typ av inskrivningar, nämligen inskrivningar av rättigheter för vattenkraft – t.ex. rätt till utnyttjande av vattenkraft, reglering av vattendrag och sjöar m.m. Skälet till ett sådant undantag var att den vattenrättsliga regleringen framstod som mycket komplex och svår att överblicka. De rättigheter som var inskrivna representerade ofta stora värden och det fanns enligt Lantmäteriet mycket omfattande anläggningar som hade uppförts med stöd av rättigheterna, exempelvis dammanläggningar och kraftverk.



5 Nya åtgärder behövs

5.1 Oriktiga inskrivningar medför problem

Bedömning: Oriktiga uppgifter om inskrivna servitut och nyttjanderätter urholkar den allmänna tilltron till fastighetsregistret. Felaktiga inskrivningar påverkar alla som behöver kunna förlita sig på registeruppgifterna. Oriktiga inskrivningsuppgifter förorsakar problem i lantmäterimyndigheternas förrättningsverksamhet. Uppgifterna beräknas fördyra den statliga förrättningsverksamheten med cirka 20 miljoner kronor varje år. Det är en kostnad som betalas av de privatpersoner, företag och myndigheter som medverkar i lantmäteriförrättningarna, medan rättighetshavarna endast bidrar i begränsad omfattning. Nya åtgärder behövs för att komma till rätta med dessa problem.

Olägenheter enligt tidigare förslag m.m.

Inskrivningskommitténs förslag år 1967 syftade främst till att undanröja svårigheter som inskrivningsväsendet hade. I den proposition som låg till grund för 1968 års preklusionslag instämde departementschefen i vad kommittén hade anfört. Han framhöll att uppgifter som hade kommit att sakna betydelse, och som t.ex. fanns med i gravationsbevis, ofta medförde ett visst utredningsarbete som även drabbade enskilda när det gällde att slå fast om uppgiften fortfarande hade någon betydelse. Enligt

departementschefen torde alla vara ense om att förekomsten av inaktuella nyttjanderätts- och servitutsinskrivningar medförde olägenheter för fastighetsomsättningen och kreditgivningen.

När Domstolsverket lämnade sitt förslag år 1980 var skälet huvudsakligen detsamma som för inskrivningskommitténs förslag. Verkets förslag fullföljdes endast i begränsad omfattning. Departementschefen hade dock i princip samma uppfattning som Domstolsverket när det gällde de problem som missvisade inskrivningsuppgifter ledde till. Han framhöll också att remissinstanserna allmänt delade uppfattningen om behovet av att få bort betydelselösa inskrivningar.

År 1994 återkom Domstolsverket med ett nytt förslag till preklusionslagstiftning. Verket pekade på lagstiftningsåtgärder i syfte att befria fastighetsredovisningen från onyttiga inskrivningar som ett sätt att minska kostnaderna för fastighetsbildning och fastighetsregistrering.

Lantmäteriet hänvisade i sina förslag från år 2000 och framåt till att fastighetsregistret används i stor omfattning av såväl myndigheter som företag och enskilda. Onödiga och vilseledande registeruppgifter kunde innebära att förtroendet för registret undergrävdes. Förekomsten av felaktiga inskrivningar ledde enligt Lantmäteriet generellt till ökade kostnader i lantmäteriförrättningarna. Dessa kostnadsökningar drabbade sakägarna. Vidare fanns det risk för tvister som fördröjde och fördyrade vissa förrättningar. Lantmäteriet framhöll att utredningskostnaderna i vissa fall kunde bli avsevärda och inte stod i proportion till vad sakägarna hade rätt att förvänta sig. Lantmäteriet uppfattade en registersanering som ett led i strävandena att minska förrättningskostnaderna. Särskilt missvisande inskrivningar av nyttjanderätter och servitut som rörde ledningar medförde enligt Lantmäteriet problem i förrättningsverksamheten.

Behov av ett allmänt tillförlitligt fastighetsregister

Användningen av fastighetsregistret har fått ett mycket stort genomslag i samhället. Många företag och myndigheter har via egna datorer direktåtkomst till registret. Det finns därmed tusentals användare av fastighetsregistret. Registret används i princip av alla som sysslar med markutnyttjande och samhällsbyggande eller med överlåtelser och belåning av fastigheter. Den enskilde fastighetsägaren kan också enkelt via sin dator få del av registret såvitt gäller den egna fastigheten.

I många avseenden har informationen i fastighetsregistret mycket hög tillförlitlighet. I inskrivningsdelen gäller det bl.a. uppgifterna om lagfaren ägare och penninginteckningar. Felaktig registerinformation beträffande inskrivna servitut och nyttjanderätter påverkar dock allmänt tilltron till fastighetsregistret. Om registret inte i alla delar framstår som tillförlitligt kan den som efterfrågar information tvingas till olika former av utredningsarbete för att få klarhet i om en uppgift har fortsatt betydelse eller om den har spelat ut sin roll.

En ”städning” i registret som innebär att oriktiga inskrivningar tas bort höjer registerkvaliteten och förenklar användningen av fastighetsregistret.

Problem i förrättningsverksamheten

När det gäller mer direkta olägenheter för det allmänna har fokus flyttats från inskrivningsväsendet till lantmäterimyndigheterna.

Genom inskrivningsverksamhetens datorisering och omorganisation har arbetet med inskrivningsärenden förändrats högst påtagligt. Fortfarande påverkas dock inskrivningsväsendet negativt av omotiverade inskrivningar. Sådana kan t.ex. leda till utredningsinsatser när myndigheter eller enskilda vill ha hjälp med att klarlägga olika fastighetsrättsliga förhållanden.

Den 1 juni 2008 övertog det statliga Lantmäteriet ansvaret för inskrivningsväsendet och är sedan dess inskrivningsmyndighet. Som en följd av det ändrade huvudmannaskapet har de tidigare inskrivningsmyndigheternas arkiv överförts till Riksarkivet, landsarkivet i Härnösand. Där förvaras samtliga handlingar i inskrivningsärenden som har avgjorts före den 1 juni 2008. Landsarkivet besvarar fortlöpande ett stort antal frågor från inskrivningsmyndigheten, andra myndigheter, företag och enskilda som bl.a. rör inskrivna servitut och nyttjanderätter.

På myndighetssidan är det alltså lantmåterimyndigheternas, statliga såväl som kommunala, förrättningsverksamhet som har störst problem med oriktiga inskrivningar. Lantmäteriet har i förslagen från år 2000 och senare redovisat de olägenheter som oriktiga inskrivningar medför i lantmåteriverksamheten. Under de underhandskontakter som jag har haft med Lantmäteriet har man upprepat det som sagts tidigare.

Lantmäteriet har framhållit att felaktigheterna leder till att lantmåteriförrättningar kompliceras och fördröjs. Svårutredda inskrivningar av servitut och nyttjanderätter medför en arbetsinsats som ofta inte motsvarar inskrivningens betydelse. I stor utsträckning är det enligt Lantmäteriet inskrivna kraftledningsservitut, skogsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar som ställer till problem. Särskilt äldre rättigheter som rör ledningar kan vara svårutredda, eftersom rättigheterna kan vara oklara till sin lokalisering och vila på ett bristfälligt underlag.

Det ankommer på lantmåterimyndigheten att självmant utreda vilka som är sakägare vid en förrättning¹⁹. Att vara sakägare medför främst rätt att föra talan vid förrättningen och att överklaga beslut som fattas i denna samt skyldighet att svara för förrättningskostnader. Såväl servitutshavare som nyttjanderättshavare kan vara sakägare. Vid fastighetsreglering har dock en nyttjanderättshavare ställning som sakägare endast om regleringen har betydelse för nyttjanderättshavaren²⁰.

¹⁹ Uppgifts- och utredningsskyldigheten framgår av 4 kap. 11 § och 14 kap. 2 § FBL.

²⁰ 5 kap. 33 a och 34 §§ FBL.

Hanteringen av servitut och nyttjanderätter har särskild betydelse vid avstyckning och klyvning. Lantmäterimyndigheten är skyldig att beakta bestämmelsen i 7 kap. 27 § JB och ska uttala sig i frågan hur föreliggande rättigheter påverkas av delningen. Det sker i förrättningen genom den tidigare redovisade ordningen med bortintygande. Det är viktigt att bortintygande kan ske i så stor utsträckning som möjligt. Ett servitut eller en nyttjanderätt ska efter delningen belasta endast den eller de fastigheter som i praktiken berörs av servitutet eller nyttjanderätten.

Lantmäterimyndigheten måste alltså vid delning av en fastighet utreda även förekomsten av servitut och nyttjanderätter, om innehavaren av rättigheten inte är sakägare. I det sammanhanget är fastighetsregistret myndighetens främsta hjälpmedel. Registrrets uppgifter om inskrivna servitut och nyttjanderätter utgör utgångspunkten för lantmäterimyndighetens utredningskyldighet.

Eftersom många servitut och nyttjanderätter är felaktigt inskrivna och inte alls belastar fastigheten i fråga leder registeruppgifterna till onödigt arbete för lantmäterimyndigheterna. Inte sällan måste ganska omfattande kontroller göras för att utröna uppgifternas bakgrund.

Ärligen utför den statliga lantmäterimyndigheten cirka 17 000 lantmäteriförrättningar medan de kommunala lantmäterimyndigheterna utför ungefär 6 000 förrättningar varje år. Lantmäteriet har uppskattat att det i varje förrättning läggs ned i genomsnitt en timmas onödigt arbete på att kontrollera eller utreda inskrivningar som inte borde ha funnits i fastighetsregistret. Det innebär att enbart de statliga lantmäteriförrättningarna fördyras med cirka 20 miljoner kronor per år.

Det finns naturligtvis förrättningar där utredningsarbetet rörande servitut och nyttjanderätter inte är onödigt. När förrättningslantmätarens arbete leder till att en eller flera inskrivningar kan klarläggas är ju arbetet till nytta. Den utredda inskrivningen förorsakar då inte några problem för framtiden. Om det visar sig att rättigheten i fråga har upphört kan inskrivningen t.ex. bli föremål för dödning.

Även olägenheter hos andra myndigheter

I plan- och byggärenden behöver t.ex. kommunala instanser tillgång till korrekt information över fastigheter. Felaktiga inskrivningar innebär att kommunen inte får ett riktigt underlag för att bedöma vilka rättighetshavare som påverkas av sådana ärenden.

Vid exekutiva förfaranden beträffande fastigheter behöver Kronofogden uppgifter om servitut och nyttjanderätter. Om dessa uppgifter inte är korrekta rubbas förutsättningarna t.ex. för den som förvärvar en fastighet vid en exekutiv försäljning.

I samband med att nya vägar och järnvägar planeras beställer Trafikverket fastighetsförteckningar från Lantmäteriet. Felaktiga inskrivningar medför i sådana sammanhang merarbete för Trafikverket samtidigt som en utpekad rättighetshavare kan komma att besväras i onödan.

Oriktiga uppgifter i de här fallen leder till ökade kostnader som drabbar myndigheter och enskilda.

Enskilda påverkas negativt av oriktiga inskrivningar

En utdragen och kostsam lantmäteriförrättning drabbar ytterst sakägarna i förrättningen. Det är dessa som ska betala kostnaden för förrättningen. Det belopp om 20 miljoner kronor årligen som nämnts belastar alltså det samlade sakägarkollektivet. Att en förrättning drar ut på tiden kan även medföra andra kostnader för en eller flera sakägare, t.ex. genom att en planerad exploatering försenas.

Missvisande inskrivningar påverkar även rättighetshavare och fastighetsägare som inte är sakägare. En inskrivning av t.ex. en nyttjanderätt som har upphört kan få till följd att den tidigare rättighetshavaren behöver agera vid en lantmäteriförrättning. Motsvarande gäller vid andra åtgärder som rör en fastighet. Den utpekade rättighetshavaren besväras alltså i onödan och kan behöva lägga ned tid och kostnader för att få saken utredd. Inte minst för den som berörs av många missvisande inskrivningar,

t.ex. elleverantörer, är det en olägenhet som kan förorsaka betydande arbete och kostnader.

Den förenklade redovisning som tillämpas beträffande vissa äldre servitut, och som innebär att servitutet inte redovisas på den härskande fastigheten, försvårar också utövandet av servitutet. Ägaren till den härskande fastigheten saknar ofta kännedom om sin rättighet och kan därför ha svårt att bevaka sin rätt.

Fastighetsomsättning och kreditgivning påverkas också negativt

Vid överlåtelser av fastigheter har inskrivningar av servitut och nyttjanderätter särskild betydelse, eftersom en inskrivning innebär att rättigheten även gäller mot ny ägare.

När en inskrivning har en oklar bakgrund ställer det till problem för fastighetsägare, fastighetsmäklare och andra som medverkar i en överlåtelse. Onödig tid kan få läggas ned på att utreda om en inskrivning speglar en aktuell upplåtelse eller om det rör sig om en registrering som har mist sin aktualitet. Kostnaderna för detta drabbar ytterst fastighetsägarna.

Vid belåning av en fastighet använder sig kreditgivaren av fastighetsregistret som underlag för kreditprövningen. Osäkra inskrivningsuppgifter kan fördröja belåningsprocessen och ytterst skapa tveksamhet om fastighetens värde.



6 Dödning av inskrivningar

Förslag: Rättighetshavaren ska vara skyldig att begära dödning av en inskrivning när rättigheten har upphört. Dödnings-skyldigheten ska även omfatta inskrivningar som har gjorts före förslaget ikraftträdande, om den bakomliggande rättigheten upphör därefter. Normalt ska dödning kunna ske utan att upplåtelsehandlingen lämnas in.

En inskrivning ska dödas när rättigheten har upphört

Oavsett hur man ser på frågan om preklusion av äldre inskrivningar bör åtgärder vidtas som förhindrar uppkomsten av nya felaktiga inskrivningar. Om sådana åtgärder blir effektiva behövs det inte någon återkommande preklusionslagstiftning.

Ända sedan införandet av 1875 års in-teckningsförordning har inskrivningar varit tidsobestämda. Det finns med andra ord inget krav på att en inskrivning ska dödas efter viss tid. Tiden för en inskrivning är inte heller knuten till rättighetens bestånd. En inskrivning kan alltså stå kvar i fastighetsregistret trots att servitutet eller nyttjanderätten har upphört.

Det är svårt att se något skäl till att en inskrivning ska finnas kvar i fastighetsregistret när den inte längre svarar mot en gällande rättighet. Inte minst mot bakgrund av de problem som inaktuella inskrivningar vållar, framstår det som naturligt att sådana inskrivningar ska dödas. För att motverka uppkomsten av oriktiga inskrivningar föreslår jag därför att en inskrivning alltid ska dödas när rättigheten i fråga har upphört.

I första hand har en inskrivning tillkommit på begäran av rättighetshavaren, främst för att stärka rättigheten vid en överlåtelse av den belastade fastigheten. Det är också rättighetshavaren som bäst vet när det inte längre föreligger något behov av en upplåtelse. Det kan inte uppfattas som annat än ett berättigat krav på rättighetshavaren att denne ska se till att inskrivningen dödas när rättigheten inte längre består.

Skyldighet att begära dödning föreslås omfatta alla de fall där en inskriven rättighet har upphört. Det kan vara fråga om upplåtelser som ursprungligen har gällt utan begränsning till tiden, dvs. främst servitut, och som av något skäl inte längre består. Dödningskyldigheten ska även omfatta tidsbestämda rättigheter, regelmässigt nyttjanderätter, som har upphört att gälla.

Ett servitut eller en nyttjanderätt kan upphöra att gälla i lite olika situationer. Den kan upphöra i förtid, dvs. före utgången av den i avtalet angivna tiden, t.ex. om parterna är överens om det. Rättigheten kan också upphöra till följd av att avtalstiden har löpt ut. Det är dock inte ovanligt att främst nyttjanderättsavtal tillämpas trots att den i avtalet angivna tiden har gått till ända. Ett sådant avtal är inte längre bindande mellan parterna och kan bringas att upphöra genom att ena parten frånträder avtalet. När det har skett har nyttjanderätten upphört.

Det förekommer att avtalsparterna förlänger tiden för en upplåtelse. Om förlängningen inte sker med tillämpning av en bestämmelse i upplåtelseavtalet gäller överenskommelsen som en ny upplåtelse enligt 7 kap. 7 § JB. Eftersom en ny upplåtelse har kommit till stånd har den tidigare upphört. Den ursprungliga inskrivningen har därmed mist sin betydelse och med mitt förslag ska den dödas.

Rättighetshavaren ska alltid begära dödning av en inskrivning när rättigheten har upphört. För att inte fastighetsregistret ska belastas med inaktuella inskrivningar bör dödning begäras i nära anslutning till upphörandet av rättigheten. Någon längre tid behöver rättighetshavaren knappast på sig för att ansöka om dödning. Det är en enkel åtgärd som utan vidare bör kunna utföras inom förslagsvis en månad.

Rättighetshavaren ska uppmärksammas på sin skyldighet att begära dödning i samband med att en inskrivning beviljas och bevis utfärdas om inskrivningen. När dödning sedan sker ska inskrivningen avföras från fastighetsregistret på motsvarande sätt som sker i dagsläget då en inskrivning dödas.

För att förmå rättighetshavaren att begära dödning bör inskrivningsmyndigheten ha möjlighet att utfärda ett vitesföreläggande. Ett sådant föreläggande behöver dock säkerligen tillgripas endast undantagsvis, eftersom berörda parter regelmässigt är betjänta av att inaktuella inskrivningar tas bort så fort som möjligt.

Dödningskyldighet även för äldre inskrivningar

Det som nu har föreslagits tar sikte på nya inskrivningar, dvs. inskrivningar som görs efter förslagets genomförande. Det kan framstå som önskvärt att låta regler om dödningskyldighet få tillämpning även på inskrivningar som har gjorts tidigare. Mest genomgripande blir en sådan ordning om den även omfattar inskrivna rättigheter som har upphört när förslaget genomförs.

En dödningskyldighet som blir tillämplig på inskrivningar där rättigheten redan har upphört skulle dock tvinga många rättighetshavare till ett omfattande och kostsamt utredningsarbete. Det gäller inte minst innehavare av kraftledningar och telefonanläggningar. För att fullgöra dödningskyldigheten skulle det för ledningshavarna antagligen krävas en arbetsinsats av liknande slag som vid en preklusionslagstiftning.

Fördelen med en dödningskyldighet för äldre inskrivningar, jämfört med en preklusion, är att rättighetshavarna vid krav på dödning själva disponerar över åtgärden som får inskrivningen att upphöra. Vid en preklusion kan rättighetshavaren inte själv påverka när inskrivningen tas bort, låt vara att denne kan begära förnyelse av inskrivningen. Den möjligheten kan dock utnyttjas bara om rättighetshavaren känner till inskrivningen i fråga och kravet på förnyelse.

Som framgår av avsnitt 8 anser jag att rättighetshavarna inte bör belastas med ett sådant omfattande arbete som krävs vid en allmän preklusionslagstiftning. Därmed bör inte heller dödnings-skyldigheten omfatta redan upphörda rättigheter.

Det ligger närmare till hands att begränsa en skyldighet att begära dödning av äldre inskrivningar till sådana där rättigheten upphör efter ett införande av nya regler. En ordning av det slaget kan framstå som naturlig. Den ger också ett snabbare genomslag på oriktiga inskrivningar jämfört med om dödnings-skyldigheten begränsas till nyinskrivningar. Jag ser inte heller några problem med att förslaget får gälla vissa äldre inskrivningar. Rättighetshavare, fastighetsägare och andra berörda behöver dock informeras på ett sätt som inte krävs beträffande nya inskrivningar. Jag återkommer till informationsfrågan i avsnitt 13.

Förslaget om skyldighet för rättighetshavaren att ansöka om dödning av inskrivningar ska alltså gälla även äldre inskrivningar, när rättigheten upphör efter förslagets genomförande. Tidsfristen för ansökan ska vara densamma som för nya inskrivningar. Vitesföreläggande ska kunna utfärdas även när det gäller de äldre inskrivningarna.

I övrigt ska de nuvarande reglerna om dödning kvarstå oförändrade. Inget hindrar därmed att inskrivningar av rättigheter som har upphört tidigare begärs dödade av rättighetshavaren. Inget hindrar heller att en rättighetshavare begär dödning trots att rättigheten inte har upphört eller att fastighetsägaren för sin del ansöker om dödning när rättigheten har upphört.

Ett genomförande av förslaget om dödnings-skyldighet kräver lagändring. De nya bestämmelserna om dödning, som även gäller rätt till elektrisk kraft, föreslås införda i 23 kap. 6 § JB. Reglerna om ansökningstid och möjligheten för inskrivningsmyndigheten att utfärda vitesföreläggande bör regleras i en ny paragraf – 6 a § – i kapitlet.

Ett enkelt dödningsförfarande

Av 19 kap. 10 § JB följer att en ansökan om dödning i första hand ska ha skriftlig form. I övrigt innehåller balken inte några särskilda bestämmelser om vilken utredning sökanden måste förebbringa för att dödning ska kunna ske. Av Lantmäteriets handbok för inskrivningsmyndigheten framgår att myndigheten i stor utsträckning kräver att upplåtelseavtalet ges in.

Ofta har äldre originalhandlingar kommit bort. Sökanden kan visserligen begära en kopia av den avskrift av handlingen som finns hos arkivmyndigheten, och sedan lämna in kopian till inskrivningsmyndigheten. Det framstår dock som onödig byråkrati.

Enligt min mening bör förfarandet förenklas. Jag föreslår att rättighetshavaren inte ska behöva ge in upplåtelseavtalet – i original eller i form av kopia – om vederbörande inte så önskar. En ansökan som klart anger den inskrivning som begärs dödad bör regelmässigt vara tillräcklig från rättighetshavarens sida. Sökandens ställning som rättighetshavare ska inte heller behöva kontrolleras särskilt, utan uppgifterna i ansökningen ska normalt kunna godtas. Det som nu sagts bör gälla såväl när rättighetshavaren fullgör sin dödningskyldighet som när vederbörande begär dödning utan att vara skyldig till det.

När dödning begärs av fastighetsägaren kan det framstå som naturligt att denne företer upplåtelsehandling. På något sätt måste fastighetsägaren visa att rättigheten har upphört, t.ex. genom att avtalstiden har löpt ut. Även annan utredning än upplåtelsehandling bör dock godtas. Ett intygande från rättighetshavaren att rättigheten har upphört framstår genomgående som tillräckligt för att dödning ska kunna ske.



7 Inget krav på förnyelse av inskrivningar av tidsbestämda upplåtelser

Bedömning: Det bör inte införas något krav på att inskrivningar av tidsbegränsade rättigheter ska förnyas när upplåtelse tiden för rättigheten har gått ut.

Enligt uppdragspromemorian ska jag överväga om det i jordabalken bör införas krav på att inskrivningar av tidsbegränsade nyttjanderätter, servitut och kraftledningsrätter ska förnyas när upplåtelse tiden för rättigheten har gått ut.

En tidsbegränsning kan föreligga genom att tiden för rättigheten är bestämd i avtalet. Upplåtelse tiden för en rättighet styrs också av bestämmelserna 7 kap. 5 § JB som anger vissa maximitider för olika typer av nyttjanderätter.

Tidsbegränsade upplåtelser som skrivs in utgörs så gott som undantagslöst av olika slag av nyttjanderätter. Vissa nyttjanderätter, t.ex. avverkningsrätter, gäller regelmässigt bara något år medan andra kan vara avtalade att gälla för lång tid. Om den avtalade tiden har löpt ut och avtalsparterna har låtit rättigheten upphöra, inträder den skyldighet för rättighetshavaren att döda inskrivningen som jag har föreslagit i föregående avsnitt. Någon förnyelse av inskrivningen är alltså inte aktuell i den situationen.

I det här sammanhanget måste det förhållande beaktas som nämnts tidigare, nämligen att upplåtelser som är tidsbestämda i avtalet ändå kan komma att förlängas på olika sätt. Inskrivna

nyttjanderättsavtal, liksom andra avtal, innehåller ofta klausuler som innebär att avtalstiden förlängs om uppsägning inte sker inom viss tid. En upplåtelse kan t.ex. löpa på tio år och medge förlängning med ytterligare tioårsperioder, om uppsägning inte sker senast ett år före periodens utgång. En förlängning av det slaget innebär inte att en ny upplåtelse kommer till stånd²¹. Parter som träffar avtal med förlängningsklausul torde regelmässigt utgå från att en eller flera förlängningar ska förekomma. Så sker också i stor utsträckning.

Jag har till att börja med övervägt om det finns anledning att gå ett steg längre än vad som anges i uppdragspromemorian, och förorda att inskrivningar av tidsbestämda upplåtelser ska avföras automatiskt när upplåtelse tiden har löpt ut. Mot bakgrund av vad som nyss sagts framstår en sådan ordning som mer eller mindre utesluten när det gäller upplåtelser med förlängningsklausul. Ett avförande av inskrivningen i exemplet ovan efter tio år skulle riskera att ge en direkt felaktig bild av inskrivningsförhållandena, eftersom sannolikheten är stor för att det sker en förlängning av upplåtelsen.

När det gäller upplåtelser som är mer tydligt tidsbestämda i den bemärkelsen att förlängningsklausul saknas ligger det närmare till hands att överväga ett automatiskt borttagande när avtalstiden har löpt ut. Lantmäteriet har dock upplyst om att dagens inskrivningssystem inte kan hantera de bevakningar m.m. som skulle krävas för ett mer eller mindre automatiskt avförande av inskrivningar. Redan av det skälet avstår jag från att lämna förslag om ett automatiskt avförande av inskrivningar.

En annan fråga är den som anges i uppdragspromemorian, nämligen om inskrivningen ska förnyas när upplåtelse tiden för rättigheten har gått ut. När det gäller inskrivningar av avtal med förlängningsklausul får utgångspunkten i det här sammanhanget vara att sådana upplåtelser regelmässigt förlängs. Av det skälet anser jag att det inte bör införas något krav på att rättighetshavaren ska förnya en inskrivning i takt med att avtalet förlängs i

²¹ 7 kap. 7 § andra stycket JB.

olika perioder. Det är tillräckligt att rättighetshavaren blir skyldig att döda inskrivningen när avtalet slutligen har upphört.

Det finns nyttjanderättsavtal som kan förlängas med stöd av lag. Det rör sig om hyra samt jordbruks- och bostadsarrende som förlängs genom reglerna om direkt besittningsskydd. För arrende och hyra finns en särskild regel som gör att det särskilda skydd som en inskrivning ger är obehövligt. Regeln har också motiverats med att möjligheten till inskrivning skulle utgöra en stor belastning på inskrivningssystemet. I praktiken kan man bortse från att inskrivning sker av nyttjanderätt som kan förlängas enligt lag. Under alla förhållanden saknas det skäl att kräva förnyelse av den här typen av inskrivningar av upplåtelser som ska löpa på mer eller mindre på obestämd tid.

När det gäller inskrivna tidsbegränsade upplåtelser utan förlängningsklausul, och som inte förlängs med stöd av lag, är frågan mer komplicerad. Även upplåtelser av det slaget kan förlängas. En överenskommelse om förlängning av upplåtelse-tiden gäller i det fallet som en ny upplåtelse²². Den ursprungliga inskrivningen har genom överenskommelsen om förlängning mist sin betydelse och ska dödas.

Som nämnts är det inte ovanligt att inget händer avtalsparterna emellan när den i avtalet angivna upplåtelse-tiden har gått ut. Någon överenskommelse om förnyelse träffas inte, men ingen av parterna frånträder heller avtalet; parternas avtalsrelation upprätthålls som om inget har hänt. Rättsligt är situationen den att avtalet inte automatiskt upphör att gälla även om den i lagen angivna längsta tiden har passerats. Envar av parterna kan dock när som helst ensidigt frånträda avtalet.

I det läget när upplåtelse-tiden har löpt ut utan att avtalet har upphört, skulle man i och för sig kunna tänka sig ett krav på förnyelse av inskrivningen. En förnyelse skulle tydliggöra att avtalet i fråga fortfarande tillämpas. Den situation som uppstått genom att avtalet inte längre är bindande mellan parterna är dock osäker, eftersom avtalet när som helst kan bringas att upphöra.

²² 7 kap. 7 § första stycket JB.

Att ha inskrivet ett så osäkert avtalsförhållande är inte till fördel för den som ska kunna utgå från att fastighetsregistret innehåller aktuella uppgifter som inte behöver kontrolleras.

Sammantaget anser jag att det inte bör införas något krav på förnyelse av inskrivningar av tidsbegränsade upplåtelser när upplåtelsetiden för rättigheten har gått ut. Förslaget om dödningsskyldighet när rättigheten har upphört medför att inskrivningen tas bort när upplåtelsen slutligen har upphört

8 Ingen preklusion av äldre inskrivningar

Bedömning: En lag med krav på förnyelse av äldre inskrivningar – en preklusionslag – rensar på ett effektivt sätt fastighetsregistret från oriktiga inskrivningar. Det ger fördelar bl.a. för alla registeranvändare och sakägare i lantmåteriförrättningar. Risk för rättsförluster föreligger vid en preklusion men bör kunna begränsas genom information. Kravet på förnyelse medför ofrånkomligen stora arbetsinsatser och kostnader för många rättighetshavare och fastighetsägare när det gäller att utreda en mängd äldre inskrivningsförhållanden. Det bör därför inte införas någon ny preklusionslag.

Principiella betänkligheter?

En huvudfråga för det här utredningsarbetet är om det bör införas en preklusionslagstiftning med krav på förnyelse av äldre inskrivningar.

Krav på förnyelse av inskrivningar är ingen nyhet i svensk rätt. Enligt 1968 års preklusionslag skulle i princip samtliga äldre inskrivningar förnyas. Endast de s.k. skogsservituten undantogs. Alla andra inskrivningar av nyttjanderätter, avkomsträtter och servitut som hade beviljats före år 1918 och som inte förnyades förföll och avfördes från fastighetsböckerna. Det finns inga beräkningar av hur många inskrivningar som avfördes på det sättet, men som en grov uppskattning har 90 procent nämnts.

Att många äldre inskrivningar förföll visar det förhållandet att det i dagsläget endast finns kvar 34 000 inskrivningar från tiden före år 1918, servitut för skogsfång undantagna.

År 1981 återkom lagstiftaren med en ny lag som i begränsad omfattning krävde förnyelse av vissa inteckningar.

Inte minst mot bakgrund av den genomgripande lagen från år 1968 kan det förefalla svårt att ha några principiella invändningar mot en ny liknande lag. Samtidigt ligger det en motsägelse i att kräva förnyelse av inskrivningar beträffande rättigheter som gäller på obegränsad tid, dvs. servitut. Särskilt i sådana fall har rättighetshavaren haft anledning att utgå från att inskrivningen ska bestå så länge rättigheten gäller utan att några åtgärder ska behöva vidtas beträffande inskrivningen.

Det ska också beaktas att 1968 års lag endast gällde inskrivningar som nu måste betecknas som riktigt gamla. Till stor del rörde det sig om rättigheter som inte har någon motsvarighet i dagens moderna samhälle och som därför hade mindre allmän betydelse. Vidare ansågs de i sammanhanget omdiskuterade kraftledningsservituten skyddade även utan inskrivning. Nyttjanderätter för telefonanläggningar från tiden före år 1918 var också sällsynta. Inskrivningar av sådana rättigheter tog fart först efter år 1930.

Risk för rättsförluster, information

En av de (två) huvudinvändningar som brukar föras fram mot en preklusionslagstiftning gäller risken för rättsförluster.

Om en preklusion genomförs kräver rättssäkerheten att insatser görs så att inte berättigade inskrivningar faller bort. Ett krav på förnyelse ska ju ta sikte på att eliminera felaktiga eller missvisande uppgifter från fastighetsregistret, inte att allmänt begränsa registerinnehållet. Visserligen påverkar inte ett borttagande av en inskrivning den bakomliggande rättigheten, men i praktiken kan det innebära en försvagning av rättigheten att inskrivningen avförs. Den allmänna bild av en fastighet som

fastighetsregistret ska förmedla blir inte heller fullständig när en sådan situation uppstår. Meningen är ju att registret ska spegla de verkliga förhållandena. Inskrivningar som gäller bestående upplåtelser ska därför finnas kvar i registret och inte falla bort på grund av en lagstiftning som rättighetshavare och fastighetsägare kan ha svårt att följa.

Även med en omfattande informationskampanj underlåter antagligen ett antal rättighetshavare att bevaka sina inskrivningar, eftersom de kommer att sakna kännedom om förnyelsekravet. Det är sådana som av olika skäl är svåra att nå med information om en ny lagstiftning. Med utnyttjande av det moderna samhällets informationskanaler bör dock denna grupp kunna minimeras. Det ska också framhållas att inskrivningar som har tagits bort utan att detta har varit rättighetshavarens avsikt nästan alltid kan förnyas i den bemärkelsen att rättigheten kan skrivas in på nytt. Därmed får rättigheten i princip samma skydd som tidigare.

Arbetskrävande och dyrt att utreda många inskrivningar

Vid en preklusion kommer bevakning och utredningsarbete att förorsaka ett omfattande arbete och stora kostnader för många rättighetshavare och fastighetsägare. Det kan sägas vara huvudinvändningen mot ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar. Det var också dessa skäl som departementschefen hänvisade till när omfattningen av 1981 års lag starkt begränsades.

För en stor grupp rättighetshavare och fastighetsägare är problemet alltså den arbetsinsats och de kostnader som kommer att krävas för att identifiera, utreda och bevaka de olika inskrivningarna. Exempelvis har vissa rättighetshavare tusentals inskrivningar som på ett eller annat sätt behöver kontrolleras. Innehavare av kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar hör till dessa.

Vid de underhandskontakter som jag har haft med ett par energibolag har jag efterlyst någon sorts beräkning av de

kostnader som dessa rättighetshavare befarar. Några sådana har inte presenterats. Det kan i och för sig vara naturligt med hänsyn till de svårigheter som det medför att göra sådana beräkningar.

Inför 1981 års preklusionslag beräknade Vattenfall att man skulle behöva avsätta 13 årsarbetskrafter för att utreda sina inskrivningar. Jag har inte försökt att omvandla den siffran till dagens förhållanden. Vattenfall torde dock då som nu vara en av de dominerande rättighetshavarna räknat i antalet inskrivna kraftledningsservitut och därmed innehavare av många tusen inskrivningar. För en av de största producenterna och distributörerna av elektrisk kraft i Sverige kan en engångskostnad för något tiotal årsarbetskrafter tyckas vara av ganska marginell betydelse, och till ganska stor del uppvägas av de fördelar som en genomgång av äldre inskrivningar samtidigt för med sig. Med beaktande av att det finns flera rättighetshavare som har ett stort antal inskrivna rättigheter ger dock uppgiften om antalet årsarbetskrafter en fingervisning om att det kommer att krävas en avsevärd insats från rättighetshavarnas sida.

Samtidigt är det svårt att översätta 30 år gamla uppgifter till de förhållanden som nu gäller. Användningen av fastighetsregistret och andra tekniska hjälpmedel, i kombination med det bistånd som Lantmäteriet kan lämna, torde avsevärt underlätta utredningsarbetet för rättighetshavarna jämfört med hur situationen var omkring år 1980. Å andra sidan har antalet inskrivningar av servitut och nyttjanderätter ökat kraftigt medan de äldre inskrivningarna i princip kvarstår oförändrade.

Som framgått av bilaga 2 är ledande teleoperatörer och energibolag fortfarande starka motståndare till en preklusionslag. De invändningar som har rests från det hållet gäller inte enbart stora arbetsinsatser och höga kostnader. Även avsaknaden av kompetens och organisation för att hantera ett förnyelsekrav har lyfts fram.

Många inskrivningar rör förhållanden mellan grannar och grannfastigheter. Det kan gälla rättigheter som säkerställer vägar, ledningar, parkeringsplatser, bryggor m.m. Även villaservituten kan räknas dit. I sådana fall kan den enskilde behöva anlita hjälp

för att reda ut och bevaka den inskrivna rättigheten, med kostnader som följd.

Det finns också fastighetsägare, t.ex. landets största kommuner, som äger flera tusen fastigheter som på något sätt behöver gås igenom. Kommunförbundet begärde i sitt yttrande över Domstolsverkets förslag från år 1994 att även ledningar för vatten och avlopp skulle undantas från en preklusionslagstiftning. Sådana ledningar var enligt förbundet ofta säkrade genom inskrivna servitut. Som skäl för sin begäran hänvisade Kommunförbundet till det omfattande utredningsarbete som kommunerna skulle behöva lägga ned om förslaget genomfördes.

Stockholms stad och Göteborgs stad tillstyrkte visserligen Domstolsverkets förslag från år 1994. Båda kommunerna framhöll dock att de skulle behöva lägga ned ett omfattande arbete på att kontrollera de många fastigheter som kommunen ägde. SJ, som förvaltare av 29 000 fastigheter, avstyrkte Domstolsverkets förslag med hänvisning till det mycket omfattande arbete som skulle krävas från SJ:s sida för identifiering och bevakning av olika inskrivningar.

Preklusion den effektivaste åtgärden mot oriktiga inskrivningar

En preklusionslag skulle rensa fastighetsregistret från ett stort antal felaktiga inskrivningar. Det råder ingen tvekan om att en preklusion är den mest effektiva åtgärden för att åstadkomma en välbehövlig sanering av registret.

Därmed skulle registerkvaliteten allmänt höjas och användningen av registret underlättas avsevärt. En komponent som tillkommit jämfört med tidigare är just den stora användningen av fastighetsanknuten information som har vuxit fram i takt med att fastighetsregistret har datoriserats och byggts ut. Det har medfört ökade krav på att registret måste innehålla tillförlitliga och användbara uppgifter. Kraven på aktuell och korrekt information samt på en allmänt effektiv registerhantering som rör fastigheter är därmed avsevärt större nu än för 30 år sedan.

Efter en sanering av fastighetsregistret skulle lantmäterimynderheterna i stor utsträckning befrias från att behöva utreda servitut och nyttjanderätter som ändå inte är relevanta. Även om Lantmäteriets uppgift på 20 miljoner kronor för onödigt extraarbete grundas på en uppskattning ger den en uppfattning om de stora kostnader som dagens förhållanden föranleder. För att hantera extraarbetet behöver Lantmäteriet en kostym för förrättningsverksamheten som annars skulle kunna vara mindre.

Lantmäterikostnaderna betalas slutligen av fastighetsägare och andra sakägare i lantmäteriförrättningarna. Efter en register-sanering kommer sakägarkollektivet att avlastas en betydande kostnad. Sakägarna kan också räkna med snabbare och mer koncentrerade förrättningar. Tidigare innehavare av servitut och nyttjanderätter, t.ex. kraftbolag och teleoperatörer, som nu är felaktigt inskrivna skulle inte heller behöva besväras i onödan vid olika förrättningar.

Slutsats

Olika faktorer står alltså mot varandra. De avgörande olägenheterna med en preklusion är det arbete och de kostnader som drabbar rättighetshavare och fastighetsägare. Jag anser inte att dessa övervägs av de fördelar som en preklusion innebär. Någon lagstiftning med krav på förnyelse av äldre inskrivningar bör därför inte införas.

I enlighet med mitt uppdrag lämnar jag dock ett förslag till sådan lagstiftning i avsnitt 12. Det är svårt att undvika att övervägandena i det avsnittet framstår som motsägelsefulla i förhållande till vad som nu har sagts.

9 Ingen allmän förnyelseplikt för inskrivningar

Bedömning: Det bör inte heller införas någon allmän förnyelseplikt efter viss tid för inskrivningar av servitut eller nyttjanderätter.

Mer grundläggande behov – t.ex. rätten till väg – kan tillförsäkras en fastighet i form av officialservitut som bestäms av lantmäterimyndigheten vid fastighetens bildande. Sådana servitut gäller på obestämd tid. Även avtalsservitutet kan dock säkerställa något som under lång tid är av väsentlig betydelse för en eller flera härskande fastigheter. Det är skälet till att även avtalsservitut får tillskapas utan begränsning av tiden för upplåtelsen. Det kan också förekomma avtalsenliga nyttjanderätter som avser något som ska bestå under lång tid.

Samtidigt är det så att även fastighetsrättsliga förhållanden förändras med tiden. I takt med samhällsutvecklingen, ägarbyten m.m. kan förutsättningarna ändras för avtalade servitut och nyttjanderätter. En genom servitut reglerad ledning kan t.ex. behöva få en ny sträckning. Ett servitut kan också bli obehövt på grund av ändrad fastighetsindelning. Ett genom nyttjanderätt upplåtet markområde kan behöva utvidgas etc.

Om upplåtelsen är inskriven bör självfallet inte den ursprungliga inskrivningen bestå om rättigheten har ändrats eller upphört. Det är också motivet till det förslag om dödningskyldighet av inskrivningar som jag har presenterat i avsnitt 6.

För att ytterligare säkerställa att en inskrivning inte ska riskera att spegla något inaktuellt förhållande skulle det kunna övervägas om samtliga inskrivningar ska underkastas en förnyelseplikt viss tid efter upplåtelsen. Ett sådant förfarande kan sägas utgöra en variant av den preklusion som tidigare har avhandlats.

En obligatorisk förnyelseplikt efter viss tid kunde vara ett medel för att förmå rättighetshavare och fastighetsägare att närmare överväga det fortsatta behovet av en inskrivning. Om alla inskrivningar för servitut och nyttjanderätter måste förnyas efter en tid – t.ex. 20 år – minskar naturligtvis risken för inaktuella inskrivningar i fastighetsregistret. Risken för oriktiga registeruppgifter avtar i takt med att tiden för inskrivningens giltighet begränsas. Krav på förnyelse kort tid efter det att inskrivningen gjordes första gången skulle å andra sidan öka de olägenheter som allmänt är förknippade med att även aktuella inskrivningar avförs. En generell förnyelseplikt skulle också medföra att rättighetshavarna måste ha system för att bevaka sina rättigheter.

Det för enligt min mening för långt att kräva att inskrivningar av rättigheter som består alltid måste förnyas efter viss tid. Det gäller särskilt beträffande servitut som ju regelmässigt tillkommer för att gälla under lång tid. En skyldighet för rättighetshavare att begära dödning av inskrivningar som avser upphörda rättigheter får anses vara ett tillräckligt verksamt medel för att förhindra uppkomsten av inaktuella inskrivningar.

10 Andra åtgärder mot oriktiga inskrivningar

Förslaget om dödnings skyldighet i avsnitt 6 tar sikte på inskrivningar av rättigheter som upphör efter det att förslaget har trätt i kraft. När det gäller äldre inskrivningar har jag inte ansett det påkallat med en preklusionslag. Andra åtgärder får i stället tillgripas för att komma till rätta med inskrivningar som redan i dagsläget är oriktiga på ett eller annat sätt.

I det här avsnittet följer förslag till några sådana åtgärder. Åtgärderna är emellertid även användbara på inskrivningar som framöver kommer att bli inaktuella eller missvisande i något avseende. Även till en preklusionslag är de här åtgärderna lämpliga komplement, t.ex. beträffande inskrivningar som inte är så gamla att de omfattas av preklusionen.

10.1 Åtgärder från inskrivningsmyndighetens sida

Förslag: Inskrivningsmyndigheten bör i ökad utsträckning ta initiativ till att oriktiga inskrivningar tas bort. Det kan ske dels inom ramen för den nu gällande bestämmelsen om avförande av inskrivningar, dels genom att myndigheten verkar för att rättighetshavare och fastighetsägare begär dödning av inaktuella eller missvisande inskrivningar.

Enligt 23 kap. 6 § andra stycket JB får inskrivningsmyndigheten avföra en inskrivning, om det är uppenbart att den inskrivna

rättigheten inte gäller i fastigheten. Myndigheten får alltså självmant avföra inskrivningen när rättigheten helt har upphört. Bakgrunden till bestämmelsen har redovisats tidigare.

Vid införandet av 1981 år preklusionslag underströk departementschefen vikten av att inskrivningsmyndigheterna utnyttjade alla tillfällen till sanering av fastighetsböckerna. Han hänvisade i det sammanhanget till 23 kap. 6 § andra stycket JB.

Som framgått har bestämmelsen inte fått något större genomslag. Inskrivningsmyndigheten anser sig i dagsläget t.ex. inte kunna avföra en inskrivning för en nyttjanderätt trots att den angivna avtalstiden har löpt ut. Som jag nämnt är det tveksamt om en så försiktig tolkning av 23 kap. 6 § andra stycket JB har varit avsedd. Samtidigt är det svårt att rikta kritik mot inskrivningsmyndigheten, eftersom avtalet i den nämnda situationen kan vara i kraft mellan parterna och inskrivningen därmed vara aktuell trots att upplåtelse tiden har gått ut.

Inskrivningsmyndigheten har inte heller på något annat sätt aktivt bidragit till en sanering av oriktiga inskrivningsuppgifter. Det gäller såväl före som efter Lantmäteriets övertagande av inskrivningsverksamheten. Lantmäteriet har från sina utgångspunkter framhållit att de allmänna resurserna för registervård har varit otillräckliga.

Inskrivningsmyndigheten bör enligt min mening kunna ta en mer aktiv roll när det gäller att komma till rätta med oriktiga inskrivningar. Någon allmän genomgång av fastighetsregistrets inskrivningsdel helt eller delvis åsyftas inte. En genomgång av något slag skulle i och för sig kunna ske, t.ex. i perioder när myndighetens personalresurser är mindre ansträngda och omständigheterna i övrigt passar för det.

Mitt förslag gäller i första hand den löpande ärendehandläggningen. Jag föreslår att inskrivningsmyndigheten under handläggningen av inskrivningsärenden översiktligt ska kontrollera sådana inskrivningar som med ganska stor säkerhet kan antas vara inaktuella eller oriktiga av något annat skäl. Kontrollen ska enbart gälla den eller de fastigheter som ärendet rör. Om inskrivningsmyndigheten handlägger ett ärende om inskrivning

enligt 23 kap. JB framstår det som naturligt att myndigheten översiktligt kontrollerar om fastigheten i fråga belastas av en inskrivning som framstår som oriktig. En sådan kontroll bör även kunna ske i samband med ett lagfartsärende.

Under de kontakter som jag har haft med Lantmäteriet har myndigheten invänt mot att inskrivningsmyndigheten under handläggningen ska intressera sig för äldre inskrivningar. Lantmäteriet har anförut att inskrivningsmyndighetens rutiner inte är anpassade för sådana kontroller som jag föreslår. Som jag ser saken är det dock fråga om en snabb och enkel åtgärd för handläggaren att skaffa sig en översiktlig uppfattning om en fastighets inskrivningsförhållanden.

Det finns olika grupper av inskrivningar som erfarenhetsmässigt kan antas vara oriktiga på ett eller annat sätt. Det kan röra sig om äldre avkomsträtter eller skogsfångs- och mulbetes-servitut som efter fastighetsbildningsåtgärder belastar villafastigheter. Vidare kan det vara fråga om nyttjanderätter där rättigheten på grund av ålder kan antas ha upphört och lagens maximtid har passerats. Exempelvis har avverkningsrätter regelmässigt mycket kort giltighetstid. Rättigheter som inte längre får utövas, t.ex. deponering av avfall, och rättigheter som genom samhällsutvecklingen har blivit överspelade, t.ex. flottning, bör också uppmärksammas av inskrivningsmyndigheten. Mycket gamla rättigheter som rör ledningar kan också vara av intresse i vissa fall.

Mitt förslag innebär att inskrivningsmyndigheten ska ta initiativ till en dödning eller ett avförande av den eller de inskrivningar som kan antas vara inaktuella. Initiativet bör regelmässigt komma till uttryck genom att myndigheten på ett enkelt sätt tar kontakt med den som berörs av inskrivningen i fråga. Det kan ske genom en kortfattad standardiserad skrivelse som skickas ut i samband med att ärendehandläggningen avslutas. Den som kontaktas ska uppmanas att förklara om det föreligger något behov av inskrivningen i fråga.

Av fastighetsregistret framgår normalt inte vem som är rättighetshavare. När det gäller servitut kan rättighetshavaren ofta

spåras med hjälp av registret medan en nyttjanderättshavare inte kan lokaliseras lika lätt. För enkelhetens skull bör inskrivningsmyndigheten i första hand kontakta ägaren till den fastighet som belastas av inskrivningen, om inte rättighetshavaren direkt framgår. I vissa fall kan det i stället vara en fördel om rättighetshavaren kontaktas, t.ex. om denne är ett kraftbolag med flera rättigheter som kan aktualiseras i ett sammanhang.

Åtgärden från inskrivningsmyndighetens sida ska ske utan att handläggningen av det aktuella ärendet fördröjs. Förfarandet bör också vara utformat så att det innebär en begränsad arbetsinsats från myndighetens sida. Om handläggaren direkt ser att inskrivningsförhållandena är komplicerade, bör inga vidare åtgärder vidtas. Högst någon minut bör myndigheten lägga ned på frågan att få till stånd en dödning eller ett avförande när frågan aktualiseras i ett inskrivningsärende.

Allmänt begränsas inskrivningsmyndighetens möjligheter att agera av det förhållandet att handlingar som är knutna till ärenden avgjorda före juni 2008 förvaras hos arkivmyndigheten. Så länge inskrivningshandlingarna inte har digitaliserats²³ har inskrivningsmyndigheten inte någon direkt tillgång till de äldre handlingarna.

Mot den bakgrunden är det att föredra att rättighetshavaren begär dödning av inskrivningen efter inskrivningsmyndighetens initiativ. Som framhållits tidigare ska en sådan begäran vara enkel att utföra. Något krav på att rättighetshavaren ska förebbringa det aktuella servituts- eller nyttjanderättsavtalet bör inte uppställas. När saken är uppenbar kan inskrivningsmyndigheten i stället avföra inskrivningen direkt.

Det förfarande från inskrivningsmyndighetens sida som jag nu har beskrivit faller inom ramen för 23 kap. 6 § JB. Någon ny lagstiftning som reglerar frågan behövs inte. Jag har övervägt om den aktuella bestämmelsen skulle kunna ändras för att öppna för ett utökat avförande av inskrivningar från myndighetens sida. Den utgångspunkt som angavs vid införandet av bestämmelsen,

²³ Digitaliseringsfrågan berörs vidare i avsnitt 11.

nämligen att det i första hand är rättighetshavare och fastighetsägare som ska se till att betydelselösa inskrivningar tas bort bör dock inte ändras. Fortfarande ska inskrivningsmyndigheten självmant avföra en inskrivning endast när det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller.

För att skapa ett enhetligt och effektivt förfarande bör Lantmäteriet utfärda vissa anvisningar, t.ex. när det gäller vilka typer av inskrivningar som ska leda till att inskrivningsmyndigheten agerar.

Mitt förslag avser i första hand insatser i samband med den löpande ärendehandläggningen. Som nämnts finns det dock inget som hindrar att inskrivningsmyndigheten även i andra sammanhang kontrollerar inskrivningar som kan antas vara felaktiga. Man kan mycket väl tänka sig att myndigheten i särskilda kampanjer allmänt riktar sig till rättighetshavare och fastighetsägare för att förmå dessa att begära dödning av inskrivningar som inte har något berättigande.

10.2 Ökade möjligheter för lantmäterimyndigheterna till bortintygande

Begränsningar i dagens system med bortintygande

Lantmäterimyndigheten har en allmän skyldighet att utreda vilka som är sakägare vid en förrättning. Myndigheten ska också ta reda på om det finns servitut och nyttjanderätter som belastar de fastigheter som berörs av förrättningen. Skyldigheten att utreda rättigheter gäller i alla typer av förrättningar. Allmänt ska utredningsskyldigheten fullgöras i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt²⁴. Fastighetsregistret är ett viktigt hjälpmedel vid utredningen.

²⁴ 4 kap. 11 § och 14 kap. 2 § FBL.

Det är i dessa sammanhang som inaktuella och felaktiga inskrivningar medför ett onödigt utredningsarbete. Lantmäteriet har bedömt att sådant utredningsarbete belastar förrättningsverksamheten med i genomsnitt en extra timme per förrättning. Arbetet är onödigt i den bemärkelsen att det inte hade behövt utföras om inskrivningarna i fastighetsregistret hade varit relevanta och korrekta. Samtidigt rör det sig om ett utredningsarbete som är nödvändigt för att lantmäterimyndigheten ska kunna fullgöra sin skyldighet att utreda sakägare och relevanta rättigheter.

Sedan den 1 juli 1968 tillämpas ordningen med bortintygande vid avstyckning och klyvning. När ett sådant intyg lämnas beträffande en avstyckning förs den inskrivna rättighet som finns i stamfastigheten inte över till styckningslotten; den nybildade fastigheten blir alltså fri från servitutet eller nyttjanderätten i fråga.

Bortintygandet grundas på en materiell prövning som lantmäterimyndigheten gör vid varje enskild avstyckning och klyvning. Förfarandet, som vilar på 7 kap. 27 § första stycket JB, har stor betydelse för att bringa klarhet i vilka konsekvenser en ändring i fastighetsindelningen har för inskrivna servitut och nyttjanderätter.

Som framgår av avsnitt 4.1 sker bortintygande endast i klara fall. Rättighetshavarna betraktas inte som sakägare i förrättningen. Normalt sett har lantmäterimyndigheten inte någon kontakt med rättighetshavaren innan bortintygande sker och denne delges inte heller beslutet. I tveksamma fall kan dock rättighetshavaren tillfrågas om rättighetens lokalisering.

Rättighetshavarna belastas inte med några kostnader för den prövning som lantmäterimyndigheten gör i samband med ett bortintygande. Som jag har förstått saken beror det på att bortintygandet, med det krav på klarhet och uppenbarhet som föreligger, är en enkel och snabb åtgärd i förrättningen. Kostnaden för lantmäteriförrättningen betalas av sakägarna på vanligt sätt.

Det nuvarande förfarandet med bortintygande har sina begränsningar. Bortintygande kan inte tillämpas så att en inskriven lokaliserad rättighet helt tas bort från fastighetsregistret, även om det t.ex. visar sig att rättigheten har upphört att gälla. Förfarandet kan inte heller användas i fråga om rättigheter som är olokaliserade, dvs. inte är begränsade till ett visst område av fastigheten. Även om lantmäterimyndigheten skulle konstatera att en inskriven olokaliserad rättighet inte gäller i den fastighet där den förekommer, saknar myndigheten möjlighet att intyga bort rättigheten.

Bortintygande kan i dagsläget användas endast vid avstyckning och klyvning. Inaktuella eller på annat sätt oriktigt inskrivna nyttjanderätter och servitut som uppmärksammas vid fastighetsreglering, fastighetsbestämning eller sammanläggning kan inte hanteras med hjälp av ett bortintygande.

Jag förordar att ordningen med bortintygande utvidgas och att de nämnda begränsningarna tas bort i enlighet med vad som närmare utvecklas i det följande.

Till skillnad från en preklusion riktar sig ett bortintygande inte enbart mot inskrivningen utan även mot själva rättigheten. När ett bortintygande har skett är det klarlagt att rättigheten inte gäller i den aktuella fastigheten medan den frågan står öppen när inskrivningen har prekluderats.

Som personuppgiftsansvarig ska Lantmäteriet bl.a. se till att fastighetsregistret inte innehåller oriktiga uppgifter. Mitt förslag i den här delen kan ses som ett av flera sätt för Lantmäteriet att som ansvarig för registret höja kvaliteten på registeruppgifterna.

Utvidgat bortintygande

Förslag: När det är uppenbart att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt inte besvärar en fastighet ska ett bortintygande kunna innebära ett konstaterande att rättigheten inte alls gäller fastigheten. Sådant bortintygande ska kunna ske i alla typer av förrättningar enligt fastighetsbildningslagen och ska i övrigt hanteras på motsvarande sätt som dagens bortintygande. Intygandet leder till att inskrivningen helt kan tas bort från fastighetsregistret.

När sakägarkretsen har klarlagts i en förrättning och lantmäterimyndigheten inledningsvis har fått tillfälle att överblicka hur förrättningen kommer att gestalta sig, har myndigheten en god uppfattning om förekomsten av inskrivna servitut och nyttjanderätter. Dessa framgår ju av fastighetsregistret.

Dagens bortintygande är ett enkelt och effektivt förfarande som på ett smidigt sätt bringar klarhet i inskrivningsförhållandena. För närvarande kan bortintygandet sägas innebära en fördelning av inskrivna rättigheter mellan fastigheter som delas, inget konstaterande av att en rättighet helt har upphört eller av något annat skäl inte alls gäller. Jag föreslår att ett bortintygande i framtiden ska kunna avse även ett sådant konstaterande. Därmed kan bortintygandet användas inte enbart till att fördela inskrivna rättigheter mellan fastigheter, utan även till att helt ta bort inskrivningar från fastighetsregistret.

Om lantmäterimyndigheten vid den utredning som alltid görs finner uppenbart att en inskrivning inte alls svarar mot någon gällande rättighet ska myndigheten, med mitt förslag, intyga att rättigheten inte besvärar den eller de fastigheter där inskrivningen förekommer. Det föreslagna bortintygandet ska kunna meddelas i alla typer av förrättningar enligt fastighetsbildningslagen, dvs. inte enbart vid avstyckning och klyvning utan även vid fastighetsreglering, fastighetsbestämning och sammanläggning.

Vid en avstyckning kan intygandet leda till att ett inskrivet servitut inte ska stå kvar i stamfastigheten och inte heller föras över till den nybildade fastigheten. Den inskrivna rättigheten ska med andra ord inte gälla i någon fastighet utan inskrivningen kan tas bort. Resultatet blir detsamma när lantmäterimyndigheten t.ex. vid en fastighetsreglering kan konstatera att en inskriven nyttjanderätt sedan länge har upphört att gälla.

Alla slag av avtalsenliga servitut och nyttjanderätter ska kunna intygas bort. Rättigheter som rör vattenkraft kan sägas inta en särställning (se avsnitt 12.2) och bör endast i särskilda undantagsfall, t.ex. efter uttryckligt medgivande från rättighetshavaren, bli föremål för bortintygande. Rättigheter som rör elektrisk kraft förekommer endast i begränsad omfattning och vållar i princip aldrig några problem i det här sammanhanget. De lämnas därför utanför förslaget.

Med förslaget ska även olokaliserade servitut och nyttjanderätter kunna omfattas av ett bortintygande. Ett intygande ska meddelas oberoende av skälet till att den inskrivna rättigheten inte gäller. Avgörande är huruvida rättigheten vid förrättnings-tillfället besvärar fastigheten.

I likhet med vad som gäller i dagsläget ska det föreslagna förfarandet präglas av enkelhet och snabbhet. För att dessa moment inte ska gå förlorade ska även den nya formen av bortintygandet tillämpas endast i de klara och uppenbara fallen.

I fastighetsregistret finns visserligen inga närmare uppgifter om inskrivna servituts- eller nyttjanderättsavtal. Upplåtelse tiden för inskrivna nyttjanderätter framgår inte heller. Det kan ändå för lantmäterimyndigheten, bl.a. genom upplysningar från sakägare eller genom egna iakttagelser, framstå som uppenbart att en inskriven rättighet inte gäller eller inte kan utövas i en fastighet. Det kan t.ex. röra sig om personliga nyttjanderätter där nyttjanderättshavaren har avlidit, avverkningsrätter som har utnyttjats och skogsfångsservitut som omöjligtvis kan utövas på den villatomt som besvärar av inskrivningen. Vidare kan det vara fråga om rättigheter som inte kan utövas på grund av ändrad markanvändning och rättigheter, exempelvis kraftlednings-

servitut, som uppenbarligen aldrig har berört den fastighet som besväras av inskrivningen.

När det helt klart framgår att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt inte besväras en fastighet, föreslår jag alltså att lantmäterimyndigheten ska intyga att rättigheten inte gäller i fastigheten.

Lantmäterimyndigheten har vanligtvis anledning att på ett eller annat sätt utreda samtliga inskrivningar i de fastigheter som berörs av en förrättning. Det kan ändå förekomma att en inskriven rättighet saknar betydelse för förrättningen, t.ex. för att den är lokaliserad utanför förrättningsområdet. Den situationen kan uppstå vid förrättningar i mycket stora fastigheter med många inskrivningar. För att åstadkomma ett bortintygande bör lantmäterimyndigheten få möjlighet att även kontrollera en eller flera inskrivningar som så att säga ligger vid sidan av förrättningen. Sådana inskrivningar ska dock kontrolleras undantagsvis och endast om det kan ske utan olägenhet för förrättningen i övrigt. Det innebär att förrättningen inte får fördröjas eller drabbas av några egentliga kostnader med anledning av kontrollen.

De nya fall av bortintygande som föreslås ska administrativt hanteras på motsvarande sätt som sker i dagsläget. Rättighetshavaren ska inte upptas som sakägare i förrättningen, även om det i undantagsfall kan förekomma att belägenheten av en inskriven rättighet kontrolleras med denne. Lantmäterimyndighetens bedömning att en inskriven rättighet inte besväras en fastighet tas in i fastighetsbildningsbeslutet eller motsvarande. När beslutet har vunnit laga kraft lämnar lantmäterimyndigheten en underrättelse till inskrivningsmyndigheten som ser till att inskrivningen tas bort från fastighetsregistret.

Det kan övervägas om förfarandet ska begränsas till inskrivningar och mynna ut i ett förordnande som rör enbart inskrivningen, efter mönster från 23 kap. 6 § sista stycket JB. Eftersom prövningen ändå tar sikte på den inskrivna rättighetens existens bör dock bortintygandet utan olägenhet kunna utformas med

sikte också på rättigheten. Det är ju också så som dagens bortintygande tillämpas.

Det föreslås inte något upphävande av den form av bortintygande som sedan länge har tillämpats vid avstyckning och klyvning. Den kan tillämpas parallellt med det utvidgade förfarande som nu föreslås.

Dagens bortintygande styrs mer i detalj av föreskrifter från Lantmäteriet. Det kan framstå som naturligt, eftersom myndighetens föreskrifter ytterst vilar på bestämmelserna i 7 kap. 27 § JB. För ett sådant utvidgat bortintygande som nu föreslås finns det ingen motsvarande lagreglering att falla tillbaka på. Jag föreslår därför att det i 4 kap. 11 och 25 §§ FBL införs bestämmelser enligt vilka lantmäterimyndigheten kan fatta de föreslagna besluten.



11 Inget utökat registerinnehåll

Bedömning: Någon utökad registrering av uppgifter, t.ex. om rättighetshavare eller upplåtelseid, bör tills vidare inte ske vid inskrivning av servitut och nyttjanderätter. En mer omfattande redovisning av avtal och kartor m.m. kan ske som en följd av den digitaliserade ärendehandläggning som kan förväntas i framtiden.

I avsnitt 3.4 har redovisats vilka uppgifter som förs in i fastighetsregistret i samband med inskrivning av en nyttjanderätt eller ett servitut. Registreringen är knapphändig på så sätt att den inte omfattar så mycket mer än beteckningen på den avtalstyp som skrivs in, t.ex. ”kraftledningsservitut” eller ”nyttjanderätt tele”. Registreringsåtgärden utförs manuellt av inskrivningsmyndighetens handläggare i samband med att inskrivningen beviljas.

De förordningsbestämmelser som styr den närmare registreringen av uppgifter vid inskrivning är allmänt hållna²⁵. Bestämmelserna medger en mer utförlig redovisning av de nyttjanderätter och servitut som skrivs in jämfört med vad som förekommer i dagsläget. I stället är det Lantmäteriets föreskrifter för inskrivningsmyndigheten som begränsar uppgiftsregistreringen.

Det bör noteras att registreringen i inskrivningsärenden skiljer sig markant från den registrering som sker i fastighetsbildningsärenden. I fastighetsbildningsärendena sker en digitalisering av allt material genom skanning av handlingar. Protokoll, beslut, kartor m.m. blir därigenom tillgängliga i Lantmäteriets digitala arkiv. Många utomstående användare av

²⁵ Främst 42 och 48 §§ förordningen (2000:308) om fastighetsregister.

fastighetsregistret har också tillgång till det digitala arkivet. För sådana användare kan digitaliserade handlingar och kartor ge intryck av att vara en del av fastighetsregistret.

I uppdragspromemorian anges att åtgärder bör övervägas som kan underlätta identifiering och hantering av inaktuella inskrivningar i fastighetsregistret. Sådana åtgärder skulle enligt promemorian kunna vara registrering av rättighetshavarens person- eller organisationsnummer när en nyttjanderätt skrivs in.

Även från andra utgångspunkter framstår enligt min mening en mer utförlig registrering som önskvärd. Exempelvis skulle en uppgift om upplåtelsestiden för en nyttjanderätt vara till fördel för vissa användare liksom uppgiften huruvida nyttjanderättsavtalet innehåller en förlängningsklausul.

Enligt vad jag har inhämtat från Lantmäteriet medger dagens tekniska system inte någon mer omfattande registrering av uppgifter än vad som nu förekommer. Det är främst tekniken som för närvarande begränsar registreringen vid inskrivning av servitut och nyttjanderätter.

Lantmäteriet har framhållit att handläggningen av inskrivningsärenden kommer att digitaliseras på sikt. Förhoppningen är att en sådan handläggning ska kunna påbörjas inom en femårsperiod. Som framgått kan en digitalisering bl.a. innebära att dokument i ett inskrivningsärende lagras elektroniskt.

Med en digitalisering underlättas självfallet hanteringen av inskrivningar på olika sätt. Uppgifter om nyttjanderättshavare, upplåtelsestider och annat avtalsinnehåll blir tillgängligt på ett helt annat sätt än i dagsläget. Användarna av fastighetsregistret kan därmed få bättre information än för närvarande. Avtalsparterna får också förbättrade möjligheter att bevaka de inskrivna rättigheternas bestånd och behovet av fortsatt inskrivning.

I avvaktan på en digitalisering har jag inte funnit skäl att föreslå någon utvidgning av den registrering av uppgifter som nu sker vid inskrivning av nyttjanderätter och servitut.

12 Ett alternativt förslag: Krav på förnyelse av inskrivningar – preklusion

12.1 Utgångspunkter

I uppdragspromemorian anges de huvudfrågor som en preklusionslagstiftning aktualiserar, nämligen

- Vilka slags inskrivna rättigheter som preklusionen ska omfatta
- Vilken tidpunkt som bör väljas för preklusionen, dvs. hur gamla inskrivningarna ska vara för att omfattas av kravet på förnyelse
- Under hur lång tid förnyelse ska kunna begäras
- Konsekvenser av en preklusion, främst med avseende på
 - risken för rättsförluster,
 - kostnader, och
 - andra olägenheter för rättighetshavare, fastighetsägare, myndigheter och andra som berörs.

Det bör särskilt framhållas att kravet på förnyelse gäller den gjorda inskrivningen. Rättigheten som sådan ska inte upphöra genom en preklusion. Det servitut eller den nyttjanderätt som har skrivits in består även om inskrivningen inte förnyas och därför tas bort ur fastighetsregistret. I princip är det inget som hindrar att rättigheten sedan skrivs in på nytt.

Utredningsuppdraget gäller avtalsenliga servitut och nyttjanderätter som har skrivits in och som finns i fastighetsregistret. Förslaget till preklusion berör inte officialservitut och annat som har tillkommit efter beslut av en lantmäterimyndighet.

Det som sagts i avsnitt 10.2 beträffande rättigheter till elektrisk kraft gäller även i den här delen. Sådana rättigheter omfattas därför inte av det förslag som lämnas.

Frågor som rör förnyelse av inskrivningar bör i likhet med tidigare vara underkastade en lagreglering. Förslagen i det här avsnittet åtföljs därför av ett förslag till en lag om förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret.

12.2 Vilka slags inskrivningar ska preklusionen omfatta?

Förslag: För att en preklusion ska få full effekt bör den i princip omfatta alla slag av inskrivningar för servitut och nyttjanderätter. Endast inskrivna rättigheter med koppling till vattenkraft bör undantas från kravet på förnyelse.

Tidigare lagar och förslag

1968 års preklusionslag gällde nyttjanderätter, avkomsträtter och servitut. Från kravet på förnyelse undantogs lagen endast de äldre skogsfångs- och mulbetesservituten. 1981 års preklusionslag begränsades till att avse vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut som gällde i fastigheter bildade av samfälld mark. Kravet på förnyelse gällde inte inskrivningar som hade förnyats enligt 1968 års lag.

Domstolsverkets förslag från år 1994 undantogs från preklusion dels nyttjanderätter för bibehållande av tele- eller kraftledning, dels kraftledningsservitut. Lantmäteriets förslag

från år 2000 och senare omfattade till att börja med samtliga nyttjanderätter och servitut. Sedermera modifierades förslaget, dock endast på så sätt att inskrivningar av rättigheter för vattenkraft inte behövde förnyas. Under de underhandskontakter som jag har haft med Lantmäteriet har myndigheten hållit fast vid detta.

Undantag för inskrivningar rörande rätt till vattenkraft

Lantmäteriet har ansett att inskrivna rättigheter för vattenkraft inte bör inbegripas bland de inskrivningar som måste förnyas. Sådana rättigheter gäller t.ex. rätt till utnyttjande av vattenkraft, reglering av vattendrag och sjöar m.m. Som skäl till ett sådant undantag har Lantmäteriet anfört att den vattenrättsliga regleringen framstår som mycket komplex och svår att överblicka. Även Svensk Energi har framhållit att vattenrättsliga upplåtelse bör undantas från ett krav på förnyelse.

I fastighetsregistret finns det 19 000 inskrivningar som kan hänföras till vattenkraft. Av dessa har 17 000 tillkommit före år 1960. Rättigheterna har skrivits in som dämmningsrätt, fallrätt, regleringsdamm, strömfall, uppdämning, vattenkraft, vattenkraftsverk och vattenreglering. Till största delen rör det sig om servitut men även nyttjanderätter förekommer.

Lantmäteriet har anfört att inskrivna rättigheter som gäller vattenkraft ofta representerar stora värden och att det finns mycket omfattande anläggningar som har uppförts med stöd av rättigheterna, exempelvis dammanläggningar och kraftverk. Rättigheterna skulle i vissa situationer kunna äventyras om inskrivningen föll bort. Svensk Energi har framfört likartade synpunkter och pekat på att vattenrättsliga upplåtelse inte tillhör gruppen av rättigheter som ”smittats” vidare till andra fastigheter på ett felaktigt sätt.

Jag har i den här delen inte funnit skäl till någon annan bedömning än den som Lantmäteriet och Svensk Energi har gjort. Inskrivningar av servitut och nyttjanderätter som hör

samma med vattenkraft bör alltså inte omfattas av ett krav på förnyelse.

Inskrivningar av kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar bör inte undantas

Många äldre inskrivningar rör ledningar m.m.

En central fråga är, och har varit, om inskrivningar av kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar (ledningar och stationer) ska undantas från kravet på förnyelse.

Det finns i dagsläget 411 000 inskrivningar som avser kraftledningsservitut. Av dessa har 231 000, eller 56 procent, gjorts före år 1968. Antalet inskrivningar av nyttjanderätter för telefonanläggningar uppgår till 193 000. Av dessa har 152 000, eller 78 procent, tillkommit före år 1968²⁶.

Under senare år har inskrivningar av nyttjanderätter för telefonanläggningar minskat påtagligt medan inskrivningar av kraftledningsservitut har ökat markant. Under åren 2000–2009 skrevs det in 450 nyttjanderätter för telefonanläggningar medan det gjordes 38 000 inskrivningar av kraftledningsservitut.

Bland inskrivna nyttjanderätter äldre än 50 år utgör inskrivningar som rör telefonledningar och telefonstationer en klar majoritet medan kraftledningsservitut endast utgör 25 procent av motsvarande äldre servitutsinskrivningar. Av totalt 796 000 inskrivningar som har gjorts före år 1960 är 335 000, eller 42 procent, knutna till kraftledningar eller telefonanläggningar.

Som framgår av registeruppgifterna finns det många äldre inskrivningar som rör kraftledningar eller telefonanläggningar. Sammantaget är dessa dock knappast så många att en preklusionslagstiftning står och faller med dem.

²⁶ Bland inskrivna nyttjanderätter finns det även rättigheter som är knutna till elledningar, totalt 28 000. Av dessa har 11 000 skrivits in före år 1960.

Många inskrivningar behöver utredas.

Frågan om kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar diskuterades ganska ingående i förarbetena till 1968 års lag. Lagen kom att kräva förnyelse av inskrivningar som hade gjorts före år 1918 och undantog inte inskrivningar för sådana servitut och nyttjanderätter²⁷. Skälet till det var bl.a. att ett stort antal kraftledningsservitut som hänförde sig till tiden före år 1918 ansågs ha sakrättsligt skydd även utan inskrivning. Därför hade det inte så stor betydelse om servituten var inskrivna eller inte. Vidare anfördes att utredningsarbetet för rättighetshavarna inte skulle få så stor omfattning om endast äldre inskrivningar behövde förnyas. Departementschefen ansåg sammantaget att fördelarna med ett förnyelseförfarande inte skulle uppnås om ledningsservituten ställdes utanför.

Det förslag från Domstolsverket som låg till grund för 1981 års lag var långtgående²⁸. Förslaget omfattade bl.a. inskrivningar gjorda före år 1933. I propositionen framhölls att flera remissinstanser hade varit kritiska mot förslaget. Kritiken hänvisade främst till det omfattande utredningsarbete som skulle drabba innehavare av kraft- och telefonledningar. Regeringen instämde i kritiken och begränsade förslaget på ett sätt som i princip innebar att innehavare av kraft- och teleledningar inte berördes av lagen²⁹.

I sitt förslag från år 1994 hade Domstolsverket tagit fasta på kritiken mot det tidigare förslaget. Det nya förslaget omfattade därför inte inskrivningar som rörde kraft- och telefonledningar. Enligt Lantmäteriets förslag från år 2000 skulle emellertid ett undantag av det slaget få sådan räckvidd att den eftersträvade saneringen av fastighetsregistret inte uppnåddes.

Som framgått har innehavarna av rättigheter som rör kraftledningar eller telefonanläggningar även nu motsatt sig förnyelse av inskrivningar. Skälet är väsentligen detsamma som tidigare.

²⁷ Prop. 1968:89 s. 45-50.

²⁸ Se bilaga 1.

²⁹ Prop. 1980/81:147 s. 6.

Rättighetshavarna befäras att de tvingas till en omfattande och kostsam arbetsinsats för att identifiera och utreda alla inskrivningar som rör kraftledningar och telefonanläggningar, om dessa inskrivningar inte undantas.

Lantmäteriet har för sin del särskilt framhållit att det är inaktuella och missvisande inskrivningar av rättigheter för kraft- och telefonledningar som ställer till problem vid lantmäteriförrättningar. Problemen leder till utdragna lantmäteriförrättningar och kostnaderna för dessa drabbar främst fastighetsägarna, vilka enligt Lantmäteriet är utan skuld till det extra arbete som förorsakas av oriktiga inskrivningar.

Det råder ingen tvekan om att äldre inskrivningar av rättigheter för kraftledningar och telefonanläggningar ofta är felaktiga. Det beror främst på att ordningen med bortintygande inte tillämpades före den 1 juli 1968. Vidare förorsakar inskrivningarna problem vid lantmäteriförrättningar. Det hänger samman med att de är många men huvudorsaken är att de ofta är svårutredda. En luftledning är visserligen väl synlig men underlaget för rättigheten, i form av avtal och kartor, är ofta oklart. Brister i underlaget gör att det kan vara svårt att fastställa rättighetens faktiska belägenhet. Upplåtelsen kan också vara så allmänt hållen att det inte går att klarlägga hur fastigheten i praktiken belastas av den upplåtna rättigheten.

Lantmäteriets beräkning att oriktiga inskrivningar förorsakar kostnader om cirka 20 miljoner kronor varje år, enbart i det statliga lantmäteriets verksamhet, visar omfattningen av problemet. Det är kostnader som främst drabbar fastighetsägarna. Oavsett vad man anser om orsakerna till felaktigheterna kan konstateras att fastighetsägarna torde ha minst skuld till den uppkomna situationen, men ändå får svara för de kostnader som blir följd. Det finns alltså starka skäl som talar för att inskrivningar av kraftledningsservitut och telefonanläggningar bör omfattas av en preklusionslagstiftning.

Det framstår som ofrånkomligt att olika rättighetshavare kommer att få lägga ned ett betydande arbete på att identifiera, utreda och bevaka inskrivningar. Även ägare till fastigheter som

belastas av olika inskrivningar kan inför en preklusionslagstiftning ha anledning att kontrollera ett stort antal inskrivningar på ett sätt som medför arbete och kostnader.

Den av Vattenfall lämnade uppgiften om 13 årsarbetskrafter för att reda ut inskrivningar har redovisats tidigare, liksom svårigheten att närmare beräkna de kostnader som drabbar rättighetshavare och fastighetsägare vid en preklusion. Det finns inte anledning att ifrågasätta det som TeliaSonera och Svensk Energi har uppgett när det gäller olika problem som uppkommer med anledning av en preklusion. Otvivelaktigt kommer en preklusionslagstiftning som inbegriper kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar att ställa många rättighetshavare inför svårigheter.

Man kan dock inte bortse från att även dagens ordning ställer till problem för ledningsägarna. Dessa blir kontaktade av lantmäterimyndigheten när myndigheten i olika förrättningar kontrollerar inskrivningar i fastighetsregistret. För myndigheten är det ofta oklart om det rör sig om inskrivningar som är korrekta eller felaktiga i något avseende. Det ankommer i första hand på rättighetshavaren att besvara den frågan. En förfrågan från lantmäterimyndigheten kan i ett enskilt ärende förorsaka rättighetshavaren ett betydande utredningsarbete, ett arbete som ofta måste utföras på kort tid. Om en sådan utredning t.ex. ger vid handen att inskrivningen aldrig har motsvarat någon gällande rättighet har den utpekade rättighetshavaren fått lägga ned arbete i onödan.

När fastighetsregistret har rensats från felaktiga inskrivningar behöver sådana situationer inte uppkomma. En genomgång av inskrivna rättigheter inför en preklusion ger vidare rättighetshavarna förbättrade möjligheter att för framtiden rationellt och kostnadseffektivt hantera sina rättigheter i olika sammanhang. I det avseendet kan en insats från ett antal årsarbetskrafter i t.ex. ett stort kraftbolag visa sig vara en god framtida investering.

Sammantaget anser jag att inskrivningar av kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar inte bör undantas från ett krav på förnyelse. Detsamma gäller det

begränsade antalet inskrivna nyttjanderätter för elledningar som finns.

För att underlätta för rättighetshavarna bör den tid under vilken förnyelse av inskrivningar kan ske göras förhållandevis lång. Frågan om den periodens längd behandlas närmare i avsnitt 12.3. Det arbete som innehavare av rättigheter som rör ledningar – inte bara kraft- och teleledningar – måste lägga ned kan även underlättas på det sätt som redovisas i det följande.

Bistånd åt ledningshavare

Fastighetsregistret är till stor hjälp när det gäller att identifiera och bevaka inskrivningar. Med hjälp av olika kontroller i registret är det möjligt att ringa in vissa av de typer av inskrivningar som kan misstänkas vara felaktiga. Det gäller bl.a. servitut och nyttjanderätter som rör ledningar, främst kraft- och teleledningar.

Många gånger kommer det att krävas ett samarbete mellan Lantmäteriet och respektive ledningshavare. Många stora kraftbolag har t.ex. webbkarteunderlag för internt bruk, där kraftledningarna är inlagda. Hos flera bolag pågår även skanning av servitutsavtalen. Enligt uppgift från Lantmäteriet är ledningshavarna sannolikt positiva till att ställa sitt material till förfogande som ett led i att lösa problemet med oriktiga inskrivningar.

Det går att söka fram fastigheter som har bildats före den 1 juli 1968 och som besväras av en inskrivning som är gjord före bildandet. En sådan kombination är en varningsklocka i det här sammanhanget. Kompletterad med uppgift om den härskande fastigheten (och dess ägare) är de uppgifter som kommer fram värdefulla hjälpmedel för att spåra upp eventuellt oriktiga inskrivningar i fastighetsregistret.

Ytterligare en sökmöjlighet som Lantmäteriet enligt uppgift kan tillämpa är att utefter en kraftledning (luftledning) söka fram fastigheter som är belägna utanför en viss preciserad zon. De fastigheter som belastas av inskrivningar relaterade till den berörda ledningen kan då listas. Detta kan göras med tillämpning

av s.k. buffring via ett GIS-system. Alla Sveriges kraftledningar (luftledningar), från 6 kV upp till 400 kV, finns lägesangivna i Lantmäteriets databas benämnd Grundläggande Geografiska Data (GGD), och därmed även i kartsystemet AutoKa-Vy. Lägesnoggrannheten är där cirka 5 meter i plan. Buffringszonen måste väljas med en så god marginal att man inte riskerar att fånga upp fastigheter som fortfarande ska belastas av rättigheten. Ledningshavarna måste informera Lantmäteriet om zonens bredd för varje berörd ledning. För att kunna göra motsvarande buffring beträffande kablar i mark måste lägesinformation erhållas från ledningshavarna.

I sammanhanget har Lantmäteriet hänvisat till följande, tidigare nämnda, anvisning i Lantmäteriets Handbok för tillämpning av fastighetsbildningslagen³⁰.

”Kraftledningsservitut är normalt inte geografiskt avgränsade till den upphuggna ledningsgatan utan avser även enligt säkerhetsföreskrifter sidoområden utanför den egentliga ledningsgatan. Servituten innehåller normalt även rätt att ta väg för tillsyn, underhåll och reparationer av ledningen. Om styckningsdel är belägen mindre än 50 meter från närmaste strömförande tråd bör intyg inte lämnas.” (Kraftledningsservitutet bör i ett sådant fall alltså inte intygas bort. Min anmärkning.)

Eventuellt skulle det också kunna vara intressant att göra utlistningar grundade på vissa typkoder enligt fastighetstaxeringen, t.ex. småhusenhet (typkod 200–299). Det skulle kunna leda till att vissa villafastigheter befriades från oriktiga inskrivningar av kraftledningsservitut.

För kommunala va- och fjärrvärmeledningar och teleledningar bör motsvarande metodik kunna användas, förutsatt att Lantmäteriet erhåller uppgift om ledningarnas läge.

På det sätt som nu översiktligt beskrivits kan ledningshavarnas arbete med att bevaka sina rättigheter underlättas väsentligt. I detta sammanhang har Lantmäteriet framhållit att om man i några fall skulle göra felbedömningar, resulterande i att

³⁰ Avsnitt 10.0 rörande avstyckning.

en aktuell rättighet avförs, kan rättigheten åter inskrivas så snart ledningshavaren upptäcker det. Om inskrivningen inte kan återinföras finns alltid en möjlighet att ansöka om ledningsrätt. Det bör enligt Lantmäteriet rimligtvis höra till undantagen att ledningsrätt vägras för en befintlig ledning.

Det skulle enligt Lantmäteriet även kunna vara tänkbart att göra riktade utskick, exempelvis till de lagfarna ägarna till fastigheter på vilka det finns gamla inskrivningar. Lantmäteriet skulle eventuellt kunna bearbeta uppgifterna i fastighetsregistret för att koppla en inskrivning på den tjänande fastigheten till motsvarande aktnummer i registrets allmänna del och få fram den härskande fastigheten, så att den ägaren kan kontaktas.

Svensk Energi har pekat på ett annat förhållande som kan ha givit upphov till oriktiga inskrivningar. Det gäller när avtals-servitut har ersatts med ledningsrätt. Svensk Energi har anfört att fokus då enbart har legat på de av ledningen direkt berörda fastigheterna. Det har lett till att ett stort antal ”smittade” inskrivningar lever vidare i närbelägna fastigheter. Som Svensk Energi har framhållit bör sådana inskrivningar och fastigheter enkelt kunna identifieras.

Lantmäteriet har alltså förklarat sig berett att i samarbete med ledningshavarna hjälpa till med registersökningar för att identifiera oriktiga inskrivningar. Det har inte varit möjligt att på det här stadiet beräkna Lantmäteriets kostnader för bistånd till rättighetshavarna. För egen del anser jag att det redovisade arbetet med utlistningar bör vara utan kostnad för rättighetshavarna.

Inskrivningar av servitut för skogsfång och mulbete ska inte heller undantas

Inskrivningar av servitut för skogsfång eller mulbete har till alldeles övervägande del skett i Västernorrlands län. Av inskrivna skogsfångsservitut återfinns 84 procent i Västernorrlands län

medan 62 procent av de inskrivna servituten för mulbete finns i samma län³¹.

Som tidigare framhållits får avtalsservitut numera inte avse rätt till skogsfång eller bete. Skälet till det är främst de olägenheter för skogsvården som anses vara förenade med dessa former av servitut.

När servitut för skogsfång och mulbete enligt 7 a § i 1907 års servitutslag undantogs från 1968 års preklusionslag var skälet att servitutet belastade fastigheten även utan inskrivning. Det ansågs därför vilseledande om en inskrivning av ett sådant servitut togs bort. Domstolsverkets förslag år 1994 med krav på förnyelse av inskrivningar omfattade även dessa servitut, eftersom verket ansåg att servituten ställer till problem i lantmäteriförrättningar. Inte heller Lantmäteriet ville i sitt förslag undanta inskrivningar av servitut för skogsfång eller mulbete.

Det råder ingen tvekan om att servitut för såväl skogsfång som bete har spelat ut sin roll. Jordabalkens och fastighetsbildningslagens bestämmelser i frågan är ett klart uttryck för det förhållandet. Under mitt utredningsarbete har Lantmäteriet pekat på att servitut av det här slaget genom åren har kommit att belasta olika fastigheter, t.ex. villatomter, som inte medger ett utnyttjande av det inskrivna servitutet. Lantmäteriet har vidare framhållit att inskrivningar av servituten ställer till problem för sakägarna i lantmäteriförrättningar.

Inskrivningar av servitut för skogsfång eller bete förekommer visserligen i begränsad omfattning. Skälen för att de ska omfattas av ett krav på förnyelse är dock starkare än för många andra typer av inskrivningar. Undantag bör därför inte göras för inskrivningar som rör skogsfång eller bete.

³¹ Om en preklusionslagstiftning inte genomförs bör någon form av riktade insatser göras av lantmäterimyndigheterna eller inskrivningsmyndigheten för att sanera dessa inskrivningar.

Inte heller inskrivningar för villaservitut bör undantas från kravet på förnyelse

Det finns i dagsläget 101 000 inskrivningar av villaservitut. Av dessa har 95 000 tillkommit före år 1968. Efter år 1980 har 75 villaservitut skrivits in.

Förekomsten av villaservitut varierar kraftigt i landet och är tydligt koncentrerad till storstadsområdena. Flest inskrivna villaservitut finns i Nacka och Täby med vardera 7 400 inskrivningar per kommun. I Göteborg har 5 400 villaservitut skrivits in medan motsvarande antal för Malmö är 1 400. I Linköpings kommun finns det sex inskrivna villaservitut och i Växjö endast ett.

Villaservituten har sin bakgrund i den exploatering för villabebyggelse som ägde rum för ganska länge sedan. Servituten syftade främst till att reglera bebyggelsen i villaområdena och styrde bl.a. utformningen av byggnader och tomter. Vår tids plan- och bygglagstiftning fanns inte då. I stället reglerades plan- och byggfrågor samt olika grannelagsförhållanden genom servitut och andra avtal. Ofta var det ett och samma, mellan flera fastigheter ömsesidigt förpliktande, avtal som skrevs in i många fastigheter samtidigt.

Som nämnts kan ett avtal angående villaservitut även innehålla andra komponenter än sådana som enbart reglerar bebyggelse. Det kan röra sig om rättigheter och skyldigheter som rör ledningar för vatten och avlopp. Andelen villaservitut med koppling till ledningar torde dock vara förhållandevis begränsat.

Villaservituten har mer eller mindre mist sin betydelse när det gäller att reglera bebyggelse. Lantmäteriet har framhållit att villaservituten ofta är svårutredda och medför olägenheter i lantmäteriförrättningarna. Myndigheten har också påtalat att det i en och samma lantmäteriförrättning har gått att upphäva flera tusen villaservitut utan olägenhet för berörda fastighetsägare.

När en preklusionslagstiftning införs finns det inte skäl att undanta inskrivningar av villaservitut från kravet på förnyelse.

Inte heller några andra undantag

Avkomsträtter kan efter jordabalkens tillkomst år 1972 inte skrivas in, men det förekommer 18 000 äldre inskrivningar. Så gott som samtliga torde ha upphört att gälla. Avkomsträtter bör i likhet med vad som var fallet vid 1968 års lagstiftning omfattas av kravet på förnyelse.

Lång tid har nu gått sedan 1968 års preklusionslag trädde i kraft. Det finns därför inte skäl att göra undantag för de inskrivningar som förnyades enligt den lagen. Motsvarande bör gälla för det fåtal inskrivningar som kan ha förnyats med stöd av 1981 års lag.

För att en preklusion ska få största möjliga genomslag bör så få undantag som möjligt göras från kravet på att inskrivningarna ska förnyas för att ha fortsatt giltighet. Jag har vid en genomgång av återstående slag av inskrivningar inte funnit att det finns skäl att göra undantag från förnyelsekravet, om det införs en preklusionslagstiftning.

12.3 Hur gamla ska inskrivningarna vara för att behöva förnyas?

Förslag: Alla inskrivningar beviljade före den 1 juli 1968 ska omfattas av kravet på förnyelse. Den tidpunkten har valts, eftersom det dessförinnan inte förekom något bortintygande och det därför finns många oriktiga inskrivningar från tiden före den 1 juli 1968.

Enligt 1968 års lag skulle inskrivningar som var beviljade före år 1918 förnyas för att inte förfalla. I praktiken innebar det att inskrivningar som var äldre än 50 år kom att omfattas av kravet på förnyelse. En avgörande faktor för valet av tidpunkt var att arbetsinsatserna för innehavarna av kraftledningarna därmed kunde reduceras. 1981 års begränsade lag tog sikte på inskrivningar som

hade beviljat före den 1 juli 1968. Den tidpunkten valdes med hänsyn till att ordningen med bortintygande då hade införts³².

Domstolsverket föreslog år 1994 att kravet på förnyelse borde omfatta inskrivningar som har beviljats före år 1950. För att förnyas skulle alltså inskrivningarna ha en ålder av minst 45 år. Skälet till att år 1950 valdes som utgångspunkt var främst att verket ansåg att förslaget borde omfatta det stora antalet villaservitut som hade skrivits in under 1940-talet³³. Lantmäteriets förslag år 2000 innebar att inskrivningar äldre än 50 år skulle förnyas. Myndigheten ville därmed knyta inskrivningarnas ålder till den i lagen angivna längsta tiden för upplåtelse av en nyttjanderätt.

När det i dagsläget gäller att bestämma hur gamla inskrivningarna ska vara för att omfattas av kravet på förnyelse finns det en naturlig tidpunkt att utgå från, nämligen den 1 juli 1968. Det var då som den tidigare beskrivna ordningen med bortintygande togs i bruk. Från den 1 juli 1968 har lantmäterimyndigheten kontrollerat hur inskrivna rättigheter ska belasta berörda fastigheter efter en ändring i fastighetsindelningen. Det har bl.a. lett till att fastigheter som bildats genom avstyckning normalt inte har belastats av de servitut eller nyttjanderätter som gällde i stamfastigheten, annat än om upplåtelsen i praktiken har berört det avstyckade området.

Som framhållits flera gånger har ordningen med bortintygande haft stor betydelse för att motverka att en fastighet ”smittas” av servitut eller nyttjanderätter som inte berör fastigheten. Avsaknaden av bortintygande är en av grundorsakerna till att det förekommer många oriktiga inskrivningar från tiden före den 1 juli 1968.

En annan möjlig tidsmässig avgränsning för preklusion kunde vara att låta inskrivningar äldre än 50 år omfattas av kravet på förnyelse. Därmed skulle överensstämmelse nås med den i 7 kap. 5 § JB angivna längsta tiden för upplåtelse av nyttjanderätt. I

³² Prop. 1980/81:147 s. 9.

³³ Inskrivningen av villaservitut har dock i ganska stor utsträckning fortsatt fram till mitten av 1970-talet för att därefter påtagligt minska.

praktiken har dock den tiden begränsad betydelse, eftersom t.ex. nyttjanderättsavtal för telefonanläggningar ofta tillämpas mellan parterna under längre tid.

Något gångbart alternativ till att bestämma brytpunkten till den 1 juli 1968 finns knappast. Beroende på när förslaget kan genomföras och hur lång förnyelseperioden blir, innebär det att förnyelse kommer att krävas för inskrivningar som har en lägsta ålder av cirka 45 år. En sådan ålder framstår också allmänt som en lämplig utgångspunkt för inskrivningar som kan antas ha mist sin betydelse i ett eller annat avseende. Förnyelsekravet ska alltså gälla för inskrivningar som har beviljats, eller förklarats vilande, före den 1 juli 1968.

För några typer av inskrivna rättigheter skulle det kunna övervägas en allmän förnyelseplikt oberoende av inskrivningens ålder. Det gäller främst sådana rättigheter som numera inte får upplåtas eller skrivas in. Till den första gruppen hör bl.a. servitut för skogsfång eller bete. Till den andra gruppen hör avkomst-rätter. Samtliga inskrivna rättigheter av dessa slag är alltså av äldre datum och tillkomna före nya jordabalkens ikraftträdande den 1 januari 1972. För att inte komplicera tillämpningen av reglerna för förnyelse av inskrivningar avstår jag dock från att föreslå att vissa typer måste förnyas även om de har skrivits in efter den 1 juli 1968.

12.4 Prövning av rättigheten?

Bedömning: När förnyelse begärs ska det inte ske någon prövning av om upplåtelsen är av sådant slag att den kan skrivas in. Endast de formella kraven för förnyelse ska kontrolleras när förnyelse begärs av en inskrivning. Trots att vissa äldre rättigheter kan framstå som otidsenliga finns det inte skäl att överge grundprincipen att rättigheten ska gälla även om inskrivningen tas bort.

Det har i några sammanhang förordats att en förnyelse i vissa fall inte ska kunna ske utan en materiell prövning av den aktuella upplåtelsen. Med ett sådant synsätt skulle inskrivningsmyndigheten vara skyldig att pröva om det enligt dagens regler är möjligt att skriva in den upplåtelse som sökanden vill ha kvar i fastighetsregistret. Skälet till en sådan prövning skulle vara att vissa äldre upplåtelse kan vara av sådant slag att de inte går att skriva in med nuvarande regler. Lantmäteriet anförde i sitt förslag år 2000 att det finns en del äldre servitut med numera otidsenliga ändamål som med dagens lagstiftning inte skulle tillåtas bli inskrivna som servitut.

Det råder knappast någon tvekan om att det finns upplåtelse av det slag som Lantmäteriet har hänvisat till. Enligt min mening skulle det dock föra för långt att vid en förnyelse av inskrivningen gå in på en prövning av om upplåtelsen kan skrivas in inom ramen för dagens regelverk. Det en gång fattade beslutet att bevilja inskrivning bör gälla utan någon ny prövning av själva upplåtelsen. Den prövning som görs när en förnyelse begärs ska endast omfatta en kontroll av att de formella kraven för förnyelse är uppfyllda.

I sitt förslag från år 2000 förordade Lantmäteriet vidare att vissa rättigheter skulle anses ha upphört när preklusion av inskrivningen hade inträtt och denna hade avförts från fastighetsregistret. En sådan ordning skulle gälla för upplåtelse som var otidsenliga. Lantmäteriet hänvisade främst till villaservituten samt till servitut som avsåg flottning eller tillåtande av utsläpp i naturen av olika typer av avfall.

Den förordade ordningen skulle alltså strida mot grundprincipen att rättigheten ska gälla oberoende av inskrivningen. Det finns nu inte skäl att lämna något sådant förslag som Lantmäteriet tidigare förordade.

12.5 Under hur lång tid ska förnyelse av inskrivningar kunna begäras?

Förslag: Inskrivningar ska kunna förnyas under en period av tre år räknat från lagens ikraftträdande. Förnyelseperioden ska vara densamma för alla slag av inskrivningar.

1968 års preklusionslag trädde i kraft den 1 juli 1968. Lagen, som alltjämt är gällande, föreskriver att ansökan om förnyelse skulle göras senast på sista inskrivningsdagen år 1970. Perioden under vilken förnyelse kunde begäras uppgick alltså till två och ett halvt år. Enligt 1981 års lag, som också gäller, var den perioden ett och ett halvt år.

Såväl Domstolsverket som Lantmäteriet föreslog att förnyelseperioden skulle bestämmas till ett år.

Det är självklart att det måste finnas en viss period under vilken rättighetshavarna har möjlighet att förnya inskrivningar av sina rättigheter. Den perioden börjar löpa från dagen för preklusionslagens ikraftträdande. Perioden måste vara så lång att information i god tid kan spridas till rättighetshavare och fastighetsägare. Framförallt måste förnyelseperioden också ha en sådan längd att rättighetshavare och fastighetsägare får tid på sig att identifiera, utreda och bevaka de inskrivningar berörs.

För innehavare av kraftledningsservitut och nyttjanderätter för telefonanläggningar kan man i princip bortse från en period för informationsinhämtning. Ledningsägarna följer själva noggrant frågan om införandet av en preklusionslagstiftning. Innehavare av de nämnda rättigheterna är alltså väl insatta i preklusionslagens olika delar när lagen väl träder i kraft. Deras förberedelser lär påbörjas senast när en proposition presenteras. Motsvarande gäller för myndigheter och kommuner samt för företag och privatpersoner som på egen hand eller via olika kanaler följer rättsutvecklingen.

För de rättighetshavare som innehar många inskrivningar, t.ex. kraftbolag och teleoperatörer, är stötestenen den arbets-

insats som måste till för att klarlägga de olika inskrivna rättigheterna. För flera av dem rör det sig om tusentals inskrivningar som måste utredas på ett eller annat sätt. Det finns också fastighetsägare, t.ex. landets största kommuner, som har anledning att lägga ned ett omfattande arbete på att kontrollera inskrivningar i sina fastigheter. Även om Lantmäteriet kan lämna bistånd i olika avseenden kommer utredningsarbetet att bli omfattande och tidsödande främst för nämnda rättighetshavare och fastighetsägare. Om perioden blir tillräckligt lång har de som berörs mest goda möjligheter att planera och utföra sitt arbete på ett mer kostnadseffektivt sätt än om arbetet måste utföras under tidspress. Det måste beaktas att det rör sig om ett utredningsarbete som inte har genomförts tidigare och där det kan vara svårt att omedelbart ha tillgång till kompetens och lämplig organisation.

Från andra utgångspunkter kan en lång förnyelseperiod innebära olägenheter. Om perioden får löpa över flera år kan det vara nödvändigt med återkommande tillfällen för informationsspridning. Med avseende på rättighetshavare som endast har en eller ett fåtal inskrivna rättigheter kan en lång period leda till att frågan om förnyelse skjuts på framtiden för att sedan falla i glömska, med rättsförluster som följd.

Lantmäteriet behöver också tid på sig dels för att bistå rättighetshavare, dels för att inom ramen för inskrivningsverksamheten hantera frågor om förnyelse och borttagande av inskrivningar.

Av praktiska skäl bör förnyelseperioden vara densamma för alla slag av inskrivningar. Det finns inte skäl att införa någon möjlighet för beslutsmyndigheten att medge dispens från en allmänt bestämd förnyelseperiod. Vid en sammanvägning av olika faktorer framstår en förnyelseperiod på tre år som lämplig. För den som följer arbetet i regering och riksdag kommer den faktiska perioden för olika slag av förberedelsearbete att bli betydligt längre.

12.6 Förnyelseförfarandet

Förslag: Förnyelse kräver en skriftlig anmälan till inskrivningsmyndigheten. Behörig att ge in en anmälan är den som innehar rättigheten. En anmälan ska innehålla tydlig uppgift om den inskrivning som ska förnyas och den fastighet i vilken förnyelse ska ske.

Förnyelse av en inskrivning sker efter en anmälan till inskrivningsmyndigheten. Med mitt förslag ska en anmälan göras senast den 1 februari 2016.

Enligt de tidigare preklusionslagarna skulle en ansökan, respektive anmälan, om förnyelse i princip vara skriftlig. En anmälan kunde göras av rättighetshavaren eller den vars rätt berördes. Domstolsverket och Lantmäteriet föreslog motsvarande ordning. Anmälningen skulle innehålla uppgift om den aktuella inskrivningen och den eller de fastigheter i vilka inskrivningen skulle förnyas.

För att bringa ordning i förnyelseprocessen framstår det som naturligt med ett skriftligt anmälningsförfarande. Den som begär förnyelse ska alltså lämna in en skriftlig anmälan till inskrivningsmyndigheten. Lämpligen tillhandahåller myndigheten en särskild blankett för det ändamålet.

Behörig att anmäla förnyelse är i första hand den till vilken rättigheten har upplåtits. Om rättigheten har överlåtits eller på något annat sätt övergått till ny innehavare är det denne som får göra anmälan. Enligt de båda tidigare preklusionslagarna kunde förnyelse även begäras av den vars rätt berörs, t.ex. av den som har panträtt i den härskande fastigheten. Någon sådan möjlighet behövs knappast. Den som inte är rättighetshavare men ändå berörs, och som anser sig ha ett intresse av förnyelse, får i stället uppmana rättighetshavaren att förnya inskrivningen. Motsvarande får gälla för ägaren till den fastighet som belastas av inskrivningen och som anser att denna bör förnyas.

Det är av stor betydelse för ett effektivt förfarande att en anmälan om förnyelse innehåller korrekta uppgifter. Svårigheter kan uppkomma t.ex. för den rättighetshavare som har ett stort antal inskrivna rättigheter och som i dagsläget inte känner till alla fastigheter som belastas av de olika inskrivningarna. I den mån inskrivningarna ska bestå är det ofrånkomligt att en sådan situation kräver en arbetsinsats från rättighetshavarens sida.

Det framstår som nödvändigt med ett krav på att en anmälan ska innehålla tydlig uppgift dels om den inskrivning som ska förnyas, dels i vilken fastighet förnyelse begärs. Ett sådant krav behövs för att rättighetshavaren ska utreda behovet av varje enskild inskrivning. Det ska inte vara tillåtet med allmänt hållna anmälningar som t.ex. avser förnyelse av samtliga rättighetshavarens inskrivningar inom ett visst område. Inte heller ska det vara tillåtet med en anmälan som gäller förnyelse i samtliga fastigheter som kan beröras av en viss inskriven rättighet. Anmälningar av det slaget ska inskrivningsmyndigheten avvisa.

Inskrivningar som inte förnyas tas bort ur fastighetsregistret när förnyelseperioden har löpt ut. Det behöver inte framgå av registret att det har skett ett sådant borttagande.

Däremot bör det på ett eller annat sätt framgå av fastighetsregistret att en inskrivning har förnyats. Den uppgiften kan lämpligen föras in som en anmärkning till den aktuella inskrivningen.

12.7 En försöksverksamhet?

Bedömning: En försöksverksamhet skulle ge värdefulla kunskaper inför en preklusion i stor skala.

Flera osäkerhetsfaktorer är förknippade med en preklusion av den stora omfattning som nu föreslås. Det rör sig om vissa förhållanden som inte har kunnat klarläggas inom ramen för en utredning av det här slaget. Framförallt är det dock fråga om

osäkerhetsfaktorer som får sin riktiga belysning först sedan ett preklusionsförfarande har börjat tillämpas i praktiken.

Till att börja med är det oklart hur många inskrivningar som är missvisande, inaktuella eller oriktiga av något annat skäl. Därmed är det också osäkert hur många inskrivningar som kommer att förnyas. Den frågan är kanske dock inte av någon avgörande betydelse.

Central är frågan vad som kommer att krävas av rättighetshavarna för att utreda och bevaka inskrivningar. Uppgiften från Vattenfall om 13 årsarbetskrafter är 30 år gammal och lämnad under helt andra förhållanden än de som nu råder. I dagsläget har kraftbolagen inte kunnat ge några beräkningar av vad som kommer att krävas från deras sida. Den arbetsinsats som krävs från kraftbolag, teleoperatörer och andra stora rättighetshavares sida har inte heller gått att uppskatta från mina utgångspunkter.

Allt talar för att användningen av fastighetsregistret, Lantmäteriets möjligheter att bistå rättighetshavarna och vissa rättighetshavares egna system medför att utredningsarbetet nu kan bedrivas mycket mer effektivt än för 30 år sedan. Några stora rättighetshavare har också kommit längre än andra när det gäller att på ett mer modernt sätt hantera sina rättigheter.

Mot bakgrund av vad som nu sagts kunde det vara värdefullt med någon sorts inledande pilotprojekt eller försöksverksamhet. En sådan verksamhet kan utföras inom något lämpligt geografiskt område under samverkan mellan kraftbolag, Lantmäteriet, någon kommun och vissa andra markägare. Inom ramen för en försöksverksamhet kan bl.a. modeller för olika former av samordnat utredningsarbete prövas. Det blir också möjligt att mer exakt beräkna de kostnader som uppstår vid en preklusion.

Ett försök skulle även ge upplysningar om andelen oriktiga inskrivningar och närmare klarlägga inom vilka slag av rättigheter dessa är att finna. Det skulle också visa sig i vilken omfattning enskilda rättighetshavare och fastighetsägare har kännedom om inskrivningar i egna och andras fastigheter.

Allmänt skulle en försöksverksamhet ge värdefulla kunskaper inför ett förnyelseförfarande i full skala. Den skulle också kunna bidra till ökad förståelse bland rättighetshavare och fastighetsägare för behovet av en preklusion och därigenom underlätta ett mer omfattande förfarande.

13 Konsekvenser av förslagen

13.1 Dödningskyldighet och åtgärder från inskrivnings- och lantmäterimyndigheterna

13.1.1 Gemensamma effekter

Bedömning: Dödningskyldighet för rättighetshavare och åtgärderna från inskrivnings- och lantmäterimyndigheterna leder till färre oriktiga inskrivningar. Därmed förbättras kvaliteten på fastighetsregistret, till fördel för alla registeranvändare. För fastighetsägarna underlättas överlåtelser, lantmäteriförrättningar och andra åtgärder som rör fastigheterna. Rättighetshavarna behöver inte i onödan dras in i lantmäteriförrättningar. Lantmäteriförrättningarna blir effektivare och mindre kostsamma för sakägarna.

I avsnitt 6 föreslås en skyldighet för rättighetshavaren att begära dödning av inskrivningen när den bakomliggande rättigheten har upphört. Det förslaget riktar sig mot inskrivna rättigheter som upphör efter det att förslaget har genomförts. Förslagen i avsnitt 10 gäller åtgärder genom vilka inskrivningsmyndigheten respektive lantmäterimyndigheterna ges möjligheter att komma till rätta med oriktiga inskrivningar. Åtgärderna tar sikte på såväl redan existerande felaktigheter som på inskrivningar som framöver visar sig ha blivit inaktuella eller missvisande. Gemen-

samt för de nämnda förslagen är att de eliminerar oriktiga inskrivningar i fastighetsregistret.

Kvaliteten på fastighetsregistret ökar när registret kan befrias från inskrivningar som inte svarar mot existerande rättigheter. Det gagnar alla – företag, myndigheter och enskilda personer – som använder registret. Fastighetsmäklare, kreditgivare, statliga och kommunala myndigheter som behöver förlita sig på registeruppgifterna får ett säkrare underlag för sin verksamhet. När registerkvaliteten höjs minskar också användarnas kostnader bl.a. genom att oklara registeruppgifter inte behöver kontrolleras.

För fastighetsägarna är det enbart till fördel att oriktiga inskrivningar tas bort. Pantsättning och överlåtelse underlättas när en fastighet inte belastas av missvisande inskrivningar. Det är även lättare, och mindre kostsamt, för fastighetsägaren att låta genomföra lantmåteriförrättningar när fastigheten inte besväras av inskrivningar som måste utredas.

Även för rättighetshavarna är det positivt att det inte förekommer inskrivningar av rättigheter som inte gäller. När felaktiga inskrivningar kan tas bort från fastighetsregistret behöver rättighetshavare inte i onödan dras in i lantmåteriförrättningar. Det leder till kostnadsbesparingar för kraftbolag, teleoperatörer och andra. Genom att antalet inskrivningar begränsas kan särskilt rättighetshavare med många inskrivningar också få bättre kontroll över sina rättigheter.

I takt med att andelen oklara inskrivningar minskar slipper inskrivningsmyndigheten frågor och utredningar som rör sådana inskrivningar. Det kommer att medföra kostnadsbesparingar för myndigheten, låt vara av begränsad omfattning eftersom myndigheten inte längre förvarar handlingar i ärenden som har avslutats före den 1 juni 2008. Sådana handlingar finns numera främst hos landsarkivet i Härnösand. Äldre inskrivningshandlingar finns även i andra arkiv. Arkiven kommer att ha liknande nytta som inskrivningsmyndigheten av att oklara inskrivningar tas bort.

I dagsläget är problemen med oriktiga inskrivningar mest påtagliga vid lantmåteriförrättningar. Som framgått medför

oklara inskrivningsförhållanden merarbete och extra kostnader hos lantmäterimyndigheterna. I takt med att felaktiga inskrivningar kan minimeras kan förrättningsverksamheten bedrivas snabbare och till lägre kostnader. Det är självfallet till fördel för Lantmäteriets verksamhet. En mer kostnadseffektiv lantmäteriverksamhet är särskilt betydelsefull för fastighetsägare och andra sakägare. Som nämnts är det ju dessa som i lantmäteriförrättningarna får betala kostnaderna för utredning av osäkra inskrivningsuppgifter.

Förslagen om insatser från inskrivnings- och lantmäterimyndigheternas sida kan sägas utgöra ett alternativ till en preklusionslagstiftning, men kan också vara ett komplement till den lagstiftningen. Till skillnad från en lag med föreskrifter om preklusion kommer förslagen som rör de nämnda myndigheterna inte att resultera i några omedelbara effekter. Effekterna kommer i stället först att märkas på relativt lång sikt.

13.1.2 Förslaget om dödningsskyldighet

Bedömning: Dödningsåtgärden är en enkel åtgärd såväl för rättighetshavaren som för inskrivningsmyndigheten och medför inte några negativa konsekvenser. När det gäller inskrivningar som är beviljade före förslagets genomförande behövs det information till vissa rättighetshavare. Kostnaden för den ska inte överstiga 0,5 miljoner kronor.

Förslaget att dödning ska ske när en inskriven rättighet har upphört medför inte några negativa konsekvenser för företag, privatpersoner eller myndigheter.

Ägaren till en fastighet i vilken en inskriven rättighet har upphört behöver inte vidta några åtgärder för att en dödning ska komma till stånd. Rättighetshavaren måste visserligen agera för att bringa inskrivningen till upphörande. Det framstår dock som en naturlig åtgärd i samband med att det aktuella avtalsförhåll-

andet avslutas. Åtgärden ligger också i linje med det åtagande som t.ex. ägarna till kraftledningar och telefonanläggningar anser sig ha gentemot fastighetsägarna. Själva förfarandet att begära dödning är av enkel beskaffenhet och förorsakar högst marginella arbetsinsatser för rättighetshavaren. Hos inskrivningsmyndigheten behöver rättighetshavaren inte betala någon avgift för att myndigheten ska döda inskrivningen.

Det har inte gått att få fram uppgifter om hur många inskrivningar som dödas varje år. Servitutsupplåtelser är regelmässigt fast knutna till berörda fastigheter och torde mera sällan bli aktuella för dödning. En viss ökning av antalet dödningar måste dock bli följden när förslaget om dödningsskyldighet genomförs.

Inskrivningsmyndighetens handläggning av ett dödningsärende är okomplicerad och tar högst begränsad tid i anspråk för den person som handlägger ärendet. Några nya arbetsrutiner eller tekniska förändringar krävs inte. Endast en marginell ökning av arbetsinsatser kommer att drabba inskrivningsmyndigheten när dödningsärendena ökar i antal. Den ökningen ska ställas mot de fördelar som uppkommer för inskrivningsmyndigheten genom att antalet oriktiga inskrivningar minskar i fastighetsregistret.

För inskrivningar som görs sedan dödningsskyldigheten har införts ska rättighetshavarna upplysas om sin skyldighet i samband med att inskrivningen beviljas. Några särskilda insatser för att informera rättighetshavare behövs därför inte när det gäller nyinskrivningar.

Mitt förslag omfattar emellertid även äldre inskrivningar, om rättigheten upphör efter det att förslaget har trätt i kraft. För sådana inskrivningar kan det behövas någon form av informations-spridning som upplyser om de nya reglerna. I första hand är det privatpersoner och småföretag som kan behöva informeras. Någon mer omfattande informationskampanj krävs dock inte. Informations-spridning har avsevärt mindre betydelse för frågan om dödningsskyldighet än vad som är fallet när det gäller preklusion. Den som inte känner till sin skyldighet att döda en inskrivning riskerar inte någon rättsförlust, vilket den kan göra

som inte har vetskap om nödvändigheten att förnya en inskrivning vid preklusion.

Jag förordar att det sprids viss information om de nya reglerna som rör äldre inskrivningar. Det kan ske genom medier som mer direkt riktar sig till exempelvis fastighetsägare, lantbrukare och småföretag. Lantmäteriet bör också genom sina ordinarie kanaler informera om ändringarna. Kostnaderna för den samlade informationen behöver inte överstiga en halv miljon kronor.

13.1.3 Förslaget att inskrivningsmyndigheten ska agera så att oriktiga inskrivningar kan tas bort

Bedömning: Förslaget kräver en viss utökad arbetsinsats från inskrivningsmyndighetens sida. Den insatsen kompenseras av den fördel som myndigheten har av att fastighetsregistret befrias från oriktiga inskrivningar. Motsvarande gäller för rättighetshavare och fastighetsägare.

Redan i dagsläget ska inskrivningsmyndigheten avföra en inskrivning om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten, låt vara att det är något som sällan sker.

Jag har förordat en ökad aktivitet från inskrivningsmyndighetens sida för att få till stånd ett utökat borttagande av inaktuella eller missvisande inskrivningar. Det ska ske genom att myndigheten dels självmant avför fler inskrivningar, dels får till stånd fler ansökningar om dödning. I båda fallen behövs någon form av aktivitet från myndighetens sida. Denna ska dock vara av begränsad omfattning.

Regelmässigt torde krävas att myndigheten på ett eller annat sätt kontaktar rättighetshavaren eller fastighetsägaren. Jag har förordat att inskrivningsmyndigheten ska lägga ned högst någon minut för att få till stånd en dödning eller ett avförande.

Åtgärderna ska vidtas endast när det finns anledning att anta att inskrivningen kan avföras eller dödas.

Även med en sådan begränsad arbetsinsats uppkommer vissa nya arbetsuppgifter hos inskrivningsmyndigheten. Dessa uppvägs dock av de fördelar som myndigheten, liksom Lantmäteriets övriga verksamhetsgrenar, får av att fastighetsregistrets kvalitet förbättras.

Från rättighetshavarnas och fastighetsägarnas sida kommer det också att krävas en viss arbetsinsats. De berörda ska dock kontaktas endast i fall som framstår som mer eller mindre klara för avförande eller dödning. Därför ska det arbete som rättighetshavaren eller fastighetsägaren behöver lägga ned vara av begränsad omfattning.

När inskrivningsmyndigheten överväger att avföra en inskrivning ska fastighetsägaren endast behöva vidta en enkel åtgärd. Det kan t.ex. gälla att bekräfta att en rättighetshavare har avlidit. När en åtgärd krävs från rättighetshavarens sida ska den på motsvarande sätt vara okomplicerad. Det kan t.ex. vara fråga om att bekräfta att en inskriven avverkningsrätt har utnyttjats. Inte heller när inskrivningsmyndighetens initiativ leder till att en rättighetshavare begär dödning ska det behövas någon mer omfattande utredningsinsats från dennes sida. Som nämnts tidigare är sedan själva dödningsförfarandet en enkel åtgärd för rättighetshavaren eller fastighetsägaren som väl motsvaras av nyttan att få den inaktuella inskrivningen borttagen.

Undantagsvis kan inskrivningsmyndighetens initiativ leda till att fastighetsägaren eller rättighetshavaren förklarar att inskrivningen ska bestå, eftersom den bakomliggande rättigheten fortfarande gäller. En sådan förklaring kan lämnas i form av ett kort meddelande och behöver inte motiveras närmare.

13.1.4 Förslaget att lantmäterimyndigheten ska kunna intyga bort inskrivna rättigheter som inte besvärar en fastighet

Bedömning: Den föreslagna åtgärden ligger nästan alltid inom ramen för det arbete som lantmäterimyndigheten redan utför i dagsläget. Några ökade kostnader eller andra olägenheter drabbar inte fastighetsägare eller rättighetshavare.

Det utökade bortintygande som föreslås ligger nästan alltid inom ramen för det arbete som myndigheten utför i dagsläget. Några tillkommande utredningsuppgifter är det då inte fråga om. Själva beslutet om bortintygande och åtgärder som är knutna till hanteringen av detta är av marginell natur och sker inom ramen för övriga förrättningsåtgärder.

Några ökade kostnader för lantmåteriförrättningar är inte att vänta som ett resultat av förslaget. I stället får sakägarna större utbyte av förrättningarna genom att oriktiga inskrivningar kan tas bort, med de positiva effekter som följer av detta.

Undantagsvis ska lantmäterimyndigheten kunna kontrollera även inskrivningar som ligger vid sidan av förrättningen, men som förekommer i fastigheter som berörs av denna. Det får dock inte ske om förrättningen fördyras eller fördröjs. Därmed ska inte heller denna del av förslaget medföra några nackdelar för sakägarna.

Nästan alla lantmåteriförrättningar medför kostnader eller olägenheter för den som berörs av en förrättning, även om slutresultat blir positivt. Det kan röra sig om förlorad arbetsinkomst för deltagande i ett sammanträde, reskostnader till en förrättningsplats, eget arbete för att ta del av handlingar eller arvode till ett ombud eller en expert. Sådana kostnader eller olägenheter ersätts aldrig inom ramen för lantmåteriförrättningen. Förslaget medför inte några ökade belastningar i detta avseende för fastighetsägare eller rättighetshavare.

13.2 Konsekvenser av en preklusionslagstiftning

Som nämnts råder det ingen tvekan om att preklusion är den mest effektiva åtgärden när det gäller att sanera fastighetsregistret från oriktiga inskrivningar.

Genom en preklusion uppkommer de tidigare redovisade positiva effekterna av att registret befrias från inskrivningsuppgifter som saknar betydelse. Det gagnar alla registeranvändare och bidrar till snabbare och mindre kostsamma lantmäteriförrättningar, vilket i sin tur är till fördel för rättighetshavare och fastighetsägare.

Samtidigt råder det ingen tvekan om att ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar har negativa konsekvenser som måste begränsas så långt det är möjligt.

De negativa konsekvenserna är i princip desamma som aktualiserades såväl vid de båda tidigare preklusionslagarna som i anslutning till Domstolsverkets och Lantmäteriets förslag, nämligen

- arbetsinsatser och kostnader som drabbar rättighetshavare och fastighetsägare för främst utredningsarbete i olika former, och

- risken för rättsförluster, i första hand genom att vissa rättighetshavare inte får kännedom om förnyelsekravet.

13.2.1 Informationsspridning för att undvika rättsförluster

Bedömning: Genom olika former av informationsspridning bör i princip alla grupper av rättighetshavare och fastighetsägare gå att nå med information om preklusionsförfarandet. Kostnaden för sådan information beräknas till högst 2 miljoner kronor.

Frågan att informera rättighetshavare och fastighetsägare om en preklusionslagstiftning framstår inte som så svårlöst. Vissa

rättighetshavare, i första hand privatpersoner och småföretagare, kan dock vara svårare än andra att nå med information. För personer som tillhör någon av dessa grupper vore det en fördel om envar av dem underrättades med direktadresserad information. Det skulle dock innebära att många tusen underrättelser fick skickas ut. En sådan ordning är av flera skäl svår att genomföra i praktiken.

Nyttjanderättshavare är inte registrerade i fastighetsregistret. En identifiering av inskrivna nyttjanderättshavare skulle därför medföra en mycket stor insats för Lantmäteriet, som är den naturliga informationsspridaren i sammanhanget. Att klarlägga servitutshavare som behöver informeras särskilt skulle också kräva en massiv arbetsinsats. Det är enligt min mening inte realistiskt att överväga direktadresserad information till rättighetshavare, i vart fall inte utan resurstillskott för Lantmäteriets del. Andra vägar för upplysningsverksamhet får i stället väljas.

Många privatpersoner och småföretagare är knutna till olika intressesammanslutningar. Det gäller villaägare, skogsägare, andra fastighetsägare, lantbrukare och andra företagare. Information till dessa grupper kan främst spridas genom publikationer som de olika sammanslutningarna ger ut eller som sammanslutningarnas medlemmar tar del av. Information kan även på annat sätt spridas via sammanslutningarna.

Lantmäteriet har etablerade kanaler som kan användas för att informera rättighetshavare, fastighetsägare och andra. Lantmäteriets Mark- och fastighetsråd är ett sådant organ där villaägare och lantbruksintressen är företrädare.

Någon form av broschyr bör tas fram som kan användas för information främst via inskrivningsmyndigheten och lantmäterimyndigheterna. Därigenom kan information föras vidare t.ex. av fastighetsmäklare och banker. Självfallet är internet ett bra hjälpmedel när det gäller att på olika sätt informera rättighetshavare och fastighetsägare.

Några slag av inskrivna rättigheter förekommer mer i vissa delar av landet än i andra. Villaservituten är koncentrerade till storstadsregionerna, främst Stockholmsområdet, medan en klar

majoritet av servituten för skogsfång och mulbete finns i Väster-norrlands län. Det är ett förhållande som inbjuder till lokala och regionala informationsinsatser.

Allmänt kan informationsspridningen med fördel genomföras i två etapper. Den första bör äga rum i anslutning till preklusion-lagens ikraftträdande och den andra gå av stapeln mot slutet av förnyelseperioden.

Med hänsyn till att förnyelseperioden är tre år bör det finnas goda möjligheter att genom olika kanaler nå ut med information på ett sätt som även tillgodoser högt ställda krav. Kostnaden för staten att genom Lantmäteriet informera rättighetshavare och fastighetsägare om förfarandet med förnyelse av inskrivningar kan beräknas uppgå till högst 2 miljoner kronor.

13.2.2 Arbete för rättighetshavarna

Bedömning: Utan tvekan kommer många rättighetshavare att behöva lägga ned stora insatser och betydande kostnader för att utreda inskrivningar. Någon kompensation från staten i form av direkt ekonomisk ersättning finns det inte utrymme för. Däremot kan Lantmäteriet bistå med underlag som underlättar rättighetshavarnas utredningsarbete. Anmälan om förnyelse ska inte vara avgiftsbelagd. Det arbete som läggs ned har även positiva effekter för rättighetshavarna. Dessa behöver inte i onödan dras in i lantmäteriförrättningar och får allmänt bättre kontroll över sina inskrivningar.

De svårigheter som drabbar stora kraftbolag och teleoperatörer är uppenbara. Den äldre uppgiften från Vattenfall om en insats på 13 årsarbetskrafter är visserligen osäker i dagsläget, men ger en fingervisning om kraftbolagens samlade kostnader för ett förnyelseförfarande.

Även andra rättighetshavare med många inskrivna rättigheter kommer att drabbas av betydande kostnader för utredning och

bevakning. Det utredningsarbete som Stockholms stad och Göteborgs stad flaggade för med anledning av Domstolsverkets förslag år 1994 kommer exempelvis att kräva betydande resurser.

Den som endast har en inskriven äldre rättighet, t.ex. ett servitut i grannens fastighet, förorsakas i någon mening kostnader för kontroll och bevakning av den inskrivningen. De frågor som uppkommer när en inskrivning av det slaget ska förnyas bör dock kunna lösas ganska enkelt efter en kontakt med något lantmäteri- eller inskrivningskontor.

En mycket stor andel av inskrivningarna kommer inte att förnyas, eftersom rättighetshavarna inte har något intresse av att det sker. I många sådana fall kan berörda rättighetshavare enkelt konstatera att förnyelse inte ska begäras.

Från några håll har det rests krav på ekonomisk ersättning från staten för att hantera kravet på förnyelse. För att en ersättning ska vara till någon verklig hjälp måste det uppenbarligen röra sig om stora belopp från statens sida. Det behövs också en särskild organisation för hantering av frågan. Jag finner det inte motiverat att staten skjuter till pengar för att vissa rättighetshavare ska gå igenom sina inskrivna rättigheter.

Däremot bör staten bidra på andra sätt. Som redovisats i avsnitt 12.2 kan Lantmäteriet tillhandahålla stöd genom olika former av listor m.m. som underlättar främst ledningshavarnas arbete. Jag förordar att det tillhandhållandet sker utan kostnad för rättighetshavarna.

Vidare bör förnyelseförfarandet inte vara avgiftsbelagt. Inskrivningsmyndighetens handläggning ska alltså ske utan kostnad för den rättighetshavare som begär förnyelse.

Mot olägenheterna för rättighetshavarna ska ställas de fördelar som samtidigt uppkommer. I likhet med andra användare av fastighetsregistret kommer rättighetshavarna att ha fördel av ett sanerat register. Som en följd av saneringen slipper många rättighetshavare att i onödan dras in i lantmåteriförrättningar.

Förnyelseförfarandet innebär också ett tillfälle för många rättighetshavare att, efter en genomgång av olika inskrivningar, få ordning på sina rättigheter och skapa en framtida admini-

stration för hantering av dessa. Inte minst gäller behovet av en genomgång nyttjanderätter, där en majoritet av inskrivningarna – cirka 200 000 – avser rättighetsavtal som är så gamla att avtalen har upphört att vara bindande.

13.2.3 Konsekvenser för Lantmäteriet

Bedömning: Kostnader kommer att uppstå hos Lantmäteriet. Inskrivningsmyndighetens kostnader för hantering av anmälningar om förnyelse kan uppskattas till 1,5 miljoner kronor. Kostnaderna för borttagandet av inskrivningar som inte förnyas kan beräknas till 0,5 miljoner kronor. Betydande besparingar, i storleksordningen 20 miljoner kronor per år, kommer att kunna göras inom förrättningsverksamheten till glädje för sakägarna.

Preklusionslagstiftningen kommer att få stor betydelse för Lantmäteriet på flera sätt. Myndigheten får bl.a. ansvara för att sprida information om den nya lagstiftningen. Kostnaden för den informationen har nämnts tidigare.

Inskrivningsmyndigheten ska hantera anmälningarna om förnyelse. Det finns ungefär 950 000 inskrivningar som har tillkommit före den 1 juli 1968. Det är omöjligt att beräkna hur stor andel av dessa som kommer att förnyas. Gissningsvis rör det sig om 5–10 procent.

Den genomsnittliga handläggningstiden för ett inskrivningsärende är enligt Lantmäteriet några få minuter. En anmälan om förnyelse är av enkel beskaffenhet och kan hanteras snabbare än exempelvis lagfarts- och inteckningsärenden. Mycket grovt räknat kan tidsåtgången för arbetet hos inskrivningsmyndigheten med att hantera anmälningar uppskattas till 500 arbetsdagar, fördelade på de tre år som står till buds. Det betyder drygt två årsarbetskrafter till en sammanlagd kostnad av ungefär 1,5 miljoner kronor.

Inskrivningsmyndigheten och lantmäterimyndigheterna, som gemensamt hanterar fastighetsregistret, ska avföra ett stort antal inskrivningar sedan förnyelseperioden har löpt ut. Lantmäteriet har underhand meddelat att tidigare lämnade kostnadsuppgifter i den vägen alltjämt äger giltighet. Det innebär att kostnaden för borttagandet av registeruppgifterna kan beräknas till högst 0,5 miljoner kronor.

För Lantmäteriets del har en sanering av gamla inskrivningar störst betydelse i förrättningsverksamheten. När en sanering är genomförd behöver arbete inte läggas ned på att utreda oriktiga inskrivningsuppgifter. Därmed kan förrättningarna befrias från det onödiga utredningsarbete som i dagsläget har uppskattats till 20 miljoner kronor per år såvitt gäller den statliga lantmäteriverksamheten. Därmed kan kostnaderna för förrättningarna minska med i genomsnitt omkring 1 000 kr för varje förrättning, en kostnadsbesparing som i slutändan kommer sakägarna till del.

13.3 Finansiering

Förslag: Kostnaderna hos Lantmäteriet får finansieras inom ramen för befintliga anslag.

Förslagen, främst det som rör en preklusionslagstiftning, medför alltså vissa kostnader för Lantmäteriet. I princip är det fråga om engångskostnader i anslutning till den period under vilken olika inskrivningar kan förnyas. Kostnaderna framstår som tämligen begränsade i sammanhanget och bör kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag.

Som framhållits i olika sammanhang finns det anledning att anta att ett sanerat fastighetsregister kommer att medföra framtida kostnadsbesparingar såväl för Lantmäteriet och andra myndigheter som för företag och privatpersoner.



14 Ikraftträdande m.m.

Förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 februari 2013.

Rättighetshavarnas skyldighet att döda inskrivningar ska inte gälla inskrivningar där rättigheten har upphört före ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna om bortintygande ska inte tillämpas i lantmäteriförrättningar som har inletts före ikraftträdandet.

När den föreslagna lagen om förnyelse av vissa inskrivningar träder i kraft kan de båda äldre preklusionslagarna upphävas.

Lagändringarna bör träda i kraft samtidigt.

Det är till fördel för rättighetshavare och fastighetsägare att de får kännedom om de nya reglerna i god tid. Lantmäteriet behöver också tid att förbereda förändringarna. Såväl inskrivningsmyndighetens som lantmäterimyndigheternas verksamhet berörs i olika avseenden.

Det är särskilt angeläget med framförhållning om den föreslagna preklusionslagstiftningen genomförs. Som framgår av avsnitt 13.2 bör den lagstiftningen föregås av information på olika plan. Många rättighetshavare behöver också lång tid på sig för att utreda och förnya inskrivningar. Även om förnyelseperioden har anpassats därefter underlättas rättighetshavarnas utredningsarbete av att lagstiftningen beslutas i god tid före ikraftträdandet.

Sammantaget framstår den 1 februari 2013 som en lämplig tidpunkt för ikraftträdande. Det gäller även om förslaget till preklusionslag inte genomförs.

Frågan hur lagförslagen ska påverka rådande förhållanden, t.ex. redan gjorda inskrivningar och pågående lantmäteriförrättningar, har berörts i de avsnitt som rör respektive förslag.

Övervägandena beträffande skyldighet för rättighetshavare att begära dödning finns i avsnitt 6. Förslaget om dödningsskyldighet enligt den ändrade 23 kap. 6 § jordabalken gäller alla inskrivningar där den bakomliggande rättigheten upphör efter ikraftträdandet. För sådana inskrivningar får vitesföreläggande användas. Rättigheter som har upphört före ikraftträdandet faller däremot utanför dödningsskyldigheten. De omfattas därmed inte heller av den nya bestämmelsen i 23 kap. 6 a § om vitesföreläggandet. Lagförslaget om ändring i jordabalken har utformats därefter.

I avsnitt 10 finns övervägandena när det gäller lantmäterimyndigheternas bortintygande. Den utökning av förfarandet som föreslås ska inte tillämpas i förrättningar som har inletts före ikraftträdandet. Det framgår av lagförslaget som rör ändring av fastighetsbildningslagen.

Såväl 1968 års preklusionslag som 1981 års mer begränsade preklusionslag gäller fortfarande. Möjligheten att förnya inskrivningar med tillämpning av dessa lagar har dock upphört sedan länge. De inskrivningar som ska avföras från fastighetsböckerna med stöd av de båda lagarna har säkerligen hanterats vid det här laget. Förslaget till lagen om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret omfattar även inskrivningar som ska förnyas enligt de båda tidigare lagarna. Av flera skäl kan alltså de båda äldre lagarna upphävas, om förslaget till ny lag om förnyelse genomförs.

15 Författningskommentar

15.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

23 kap. 6 §

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning).

När rättigheten har upphört helt eller till viss del, ska rättighetshavaren ansöka om dödning av inskrivningen till motsvarande del.

Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

Inskrivning får avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten icke gäller i fastigheten.

Första stycket första meningen är oförändrat. Rättighetshavaren har alltså möjlighet att när som helst begära dödning av en inskrivning. Andra meningen i stycket har blivit det nya tredje stycket i förslaget.

I *andra stycket* regleras den nya dödningsskyldigheten för rättighetshavaren som beskrivits i avsnitt 6. Som framgår av lagförslaget aktualiseras skyldigheten att begära dödning när en rättighet har upphört att gälla, oberoende av skälet till upphörandet.

Skyldigheten att begära dödning gäller samtliga fastigheter där den upphörda rättigheten är inskriven. Rättighetshavaren måste kontrollera om inskrivningen har förts över till någon nybildad fastighet, t.ex. vid en avstyckning från den fastighet där

inskrivningen ursprungligen gjordes. Undantagsvis kan det kanske förekomma att en inskriven rättighet fortfarande gäller i en fastighet medan den har upphört i en annan fastighet som också belastas av inskrivningen. Inskrivningen ska då dödas i den senare fastigheten.

Skyldigheten att begära dödning gäller även inskrivning i tomträtt (23 kap. 8 § JB).

Bestämmelsen i det nya *tredje stycket* är densamma som nu återfinns i första stycket andra meningen. Den innebär att fastighetsägaren även fortsättningsvis kan ansöka om dödning. Möjligheten för fastighetsägaren att begära dödning kan vara betydelsefull t.ex. när rättighetshavaren inte kan anträffas eller av något skäl underlåter att fullgöra sin skyldighet enligt andra stycket.

Ansökningsförfarandet har berörts i avsnitt 6. Där framgår att upplåtelsehandlingen normalt inte behöver ges in när rättighetshavaren ansöker om dödning. Handlingen kan undvaras även när fastighetsägaren ansöker om dödning och rättighetshavaren intygar att rättigheten har upphört.

I klarhetens intresse bör rättighetshavaren i sin ansökan om dödning uppge om ansökningsen är föranledd av att rättigheten har upphört. Den blankett för ansökningar som Lantmäteriet tillhandahåller bör utformas så att det förhållandet enkelt kan anges.

Övergångsbestämmelserna medför att rättighetshavaren inte är skyldig att ansöka om dödning av inskrivningar där rättigheten har upphört före lagens ikraftträdande.

6 a §

Dödning enligt 6 § andra stycket ska sökas av rättighetshavaren inom en månad från det att rättigheten upphörde helt eller till viss del.

Ansöker inte rättighetshavaren om dödning inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite för fullgörande av dödningsskyldigheten.

Paragrafen är ny. Den har avfattats med 20 kap. 3 § JB som förebild.

I *första stycket* anges den tidsfrist på en månad inom vilken rättighetshavaren ska ansöka om dödning. Rättighetshavaren drabbas inte av någon sanktion om ansökningen om dödningen ges in till inskrivningsmyndigheten senare än vad som föreskrivs. En sådan ansökan ska prövas på samma sätt som den som ges in i rätt tid.

I *andra stycket* finns en ny bestämmelse som gör det möjligt för inskrivningsmyndigheten att utfärda ett vitesföreläggande för att förmå rättighetshavaren att fullgöra sin dödningsskyldighet. Innan vitesföreläggande tillgrips för att förmå en rättighetshavare att döda en inskrivning bör denne kontaktas på annat sätt och uppmanas att skicka in en ansökan om dödning.

15.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

4 kap. 11 §

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt *ska* lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen *ska* på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, *ska* han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren

Lantmäterimyndigheten ska kontrollera om det beträffande en fastighet som berörs av förrättningen finns ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som uppenbarligen inte besvärar fastigheten, om kontrollen inte medför en olägenhet i förrättningen.

Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har

en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

Om en förrättning angår samfällid mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.

De nya bestämmelserna i *tredje stycket* utgör grunden för den kontroll som lantmäterimyndigheterna ska företa när det gäller inskrivna rättigheter som uppenbarligen inte besväras berörda fastigheter. Övervägandena redovisas i avsnitt 10.2. Uttrycket "inte besväras" har hämtats från 7 kap. 27 § JB. Det är i det här sammanhanget liktydigt med att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten.

Utredningsskyldigheten kan vara något utvidgad i förhållande till första och andra stycket, eftersom den undantagsvis kan omfatta inskrivningar av rättigheter som inte är av direkt betydelse för förrättningen. Lantmäterimyndigheternas skyldighet att kontrollera inskrivningar får inte avse fastigheter som ligger utanför förrättningen.

Den nya bestämmelsen påverkar inte fastighetsägarens skyldighet enligt andra stycket att uppge av honom kända rättigheter.

4 kap. 25 §

Lantmäterimyndigheten *ska* utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Föreligger ej hinder mot denna, *ska* myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan samt ombesörja de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för åtgärdens genomförande. Därvid bör rådplägning med sakägarna ske. Vid behov *ska* samråd ske med de myndigheter som beröres av åtgärden.

Sedan de i första stycket föreskrivna åtgärderna har utförts, *ska* myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut *ska* ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan

fastighet. I övrigt *ska* beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall *ska* innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket *ska* lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen *ska* ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.

Har lantmäterimyndigheten funnit att en inskriven nyttjanderätt eller ett inskrivet servitut uppenbarligen inte besvärar fastigheten, ska myndigheten ange det i fastighetsbildningsbeslutet (bortintygande).

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

Bestämmelsen i paragrafens *tredje stycke* hänger nära samman med ändringen i 11 § och anger vad som ska ske när en oriktig inskrivning har anträffas. Begreppet bortintygande är väl inarbetat när det gäller lantmäteriförrättningar och det föreslagna förfarandet ligger väl i linje med det som nu tillämpas. Begreppet har därför en naturlig plats i lagstiftningen.

Konstaterandet att en inskriven rättighet uppenbarligen inte besvärar fastigheten ska tas in som ett beslut bland flera som kan förekomma i fastighetsbildningsbeslutet. Beslutet leder slutligen till att inskrivningen kan tas bort ur fastighetsregistret.

Beslutet om bortintygande kan överklagas på motsvarande sätt som andra beslut i en förrättning och som t.ex. innebär att ett servitut har upphävts.

14 kap. 4 §

Fråga som upptagits vid fastighetsbestämning avgöres genom beslut av lantmäterimyndigheten (fastighetsbestämningsbeslut).

Om det i en fastighet finns ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt ska 4 kap. 25 § tredje stycket tillämpas.

Fastighetsbestämningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrivs i lag.

Det nya *andra stycket* är en följd av förslaget om bortintygande.

Av hänvisningen i 14 kap. 2 §, som inte behöver ändras, följer att lantmäterimyndigheten ska kontrollera inskrivningar av servitut och nyttjanderätter även i förrättningar som rör fastighetsbestämning. På motsvarande sätt som föreslås beträffande fastighetsbildningsförrättningar, ska inskrivningar kontrolleras endast om det kan ske utan olägenhet.

Genom den nya bestämmelsen i 14 kap. 4 § andra stycket klargörs att lantmäterimyndigheten i fastighetsbestämningsbeslutet ska ange om en inskriven rättighet inte besväras fastigheten och därför ska tas bort från fastighetsregistret.

Beslutet att den inskrivna rättigheten inte besväras fastigheten kan överklagas på motsvarande sätt anges i kommentaren till 4 kap. 25 § FBL.

15.3 Förslaget till lag om förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret

Lagen är ny.

1 §

Denna lag gäller förnyelse av inskrivning av servitut, nyttjanderätt eller avkomsträtt som har beviljats, eller förklarats vilande, före den 1 juli 1968.

Lagen gäller inte inskrivningar av tomträtt eller inskrivningar som rör rätt till vattenkraft.

I paragrafen anges lagens tillämpningsområde. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 12.1 och 2.

I *första stycket* nämns de slag av rättigheter som lagen omfattar, nämligen servitut, nyttjanderätt och avkomsträtt. Uppräkningen innebär att lagen inte är tillämplig på rätt till elektrisk kraft enligt 13 kap. JB.

Avkomsträtt kan inte skrivas in enligt jordabalkens regler, men det finns äldre inskrivningar som rör avkomsträtter.

Lagen gäller rättigheter som har skrivits in, eller förklarats vilande, före den 1 juli 1968. Skälet till att den tidpunkten har valts framgår av avsnitt 12.3.

Många inskrivningar som anges i första stycket förekommer i fastigheter som har bildats efter inskrivningen. Vid fastighetens bildande har alltså en eller flera inskrivningar förts över från en annan fastighet. Det är ett förhållande som saknar betydelse för lagens tillämpning. Avgörande för om en inskrivning omfattas av lagen är när inskrivningen ursprungligen beviljades, eller förklarades vilande, inte när fastigheten bildades. Dagen då inskrivningen gjordes framgår av fastighetsregistret.

I övrigt gäller lagen inskrivningar av servitut, nyttjanderätt eller avkomsträtt som har gjorts med stöd av 1875 års inteckningsförordning eller andra bestämmelser.

I paragrafens *andra stycke* undantas dock från lagens tillämpningsområde inskrivningar som rör tomträtt. Vidare undantas sådana servitut och nyttjanderätter som rör vattenkraft. Undantaget har motiverats i avsnitt 12.2. Där framgår att rättigheter som är knutna till vattenkraft har skrivits in under olika beteckningar.

2 §

En inskrivning förfaller om inskrivningen inte förnyas senast den 1 februari 2016.

I paragrafen anges konsekvensen av att en inskrivning inte förnyas. Konsekvensen är att inskrivningen förfaller. Som framhållits i olika sammanhang medför inte det att den bakomliggande rättigheten upphör.

Den omständigheten att en inskrivning förfaller medför dock att den verkan som följer av att rättigheten skrivits in, och som t.ex. har betydelse för rättighetens ställning vid en överlåtelse av fastigheten, upphör att gälla. På så sätt kan rättighetens ställning försvagas om inskrivningen inte förnyas.

I avsnitt 12.4 har det framhållits att inskrivningsmyndigheten, när förnyelse begärs, endast ska pröva om den nya lagens förutsättningar är uppfyllda. Det betyder att myndigheten inte ska pröva om en äldre upplåtelse också uppfyller jordabalkens krav på inskrivning. Den upplåtelse som en gång har godtagits för inskrivning ska godtas även när förnyelse begärs.

Om en inskrivning inte förnyas förfaller den. Därefter kan den aktuella upplåtelsen skrivas in på nytt. I den situationen krävs det dock att jordabalkens allmänna förutsättningar för inskrivning är för handen. När en ny inskrivning begärs kan inskrivningsmyndighetens prövning leda till att den rättighet som kunde skrivas in med tillämpning av äldre bestämmelser inte kan skrivas in enligt nuvarande regler. Det innebär att myndigheten kommer att avslå ansökningen om ny inskrivning.

Om förnyelse sker i en fastighet och inskrivningen därefter förs över till en nybildad fastighet innan förnyelsefristen har löpt ut, krävs ingen ytterligare förnyelse i den senast bildade fastigheten.

Förnyelse kan begäras senast den 1 februari 2016. En anmälan som görs för sent ska avvisas.

3 §

Förnyelse sker efter anmälan från rättighetshavaren. En anmälan om förnyelse ska vara skriftlig och ges in till inskrivningsmyndigheten.

I anmälan ska rättighetshavaren ange den inskrivning som ska förnyas och den fastighet i vilken förnyelse begärs.

I paragrafen lämnas föreskrifter för förnyelseförfarandet hos inskrivningsmyndigheten. Övervägandena finns i avsnitt 12.6.

I *första stycket* anges att förnyelse sker efter anmälan från rättighetshavaren. Endast denne ska alltså kunna begära förnyelse. Innehavaren av en rättighet torde ofta vara någon annan än den till vilken rättigheten ursprungligen uppläts. För att förnyelseförfarandet inte ska bli krångligt får det inte ställas för höga krav på anmälarens formella behörighet. Utgångspunkten ska vara att den som lämnar in en anmälan om förnyelse också är innehavare av rättigheten. Endast om det finns särskild anledning att anta att anmälaren inte är den verkliga rättighetshavaren får närmare utredning begäras. Skäl till sådan utredning torde regelmässigt saknas exempelvis när det är ett kraftbolag eller en teleoperatör som begär förnyelse.

En anmälan om förnyelse ska vara skriftlig. I detta ligger att handlingen ska vara undertecknad av rättighetshavaren eller av någon som företräder denne. Fullmakt ska normalt inte behöva företes.

I *andra stycket* finns en central bestämmelse för förfarandet. Av bestämmelsen framgår att det i en anmälan ska anges dels den inskrivning som ska förnyas, dels den fastighet i vilken förnyelse ska ske. Frågan om innehållet i en anmälan om förnyelse har berörts i avsnitt 12.6.

Den som anmäler förnyelse torde så gott som alltid ha klart för sig vilken inskrivning det är som ska förnyas. Inskrivningen framgår ju av fastighetsregistret som också anger när inskrivningen gjordes.

Enligt 1981 års lagstiftningsärende fanns det, från tiden före den 1 juli 1968, fall där inskrivningsmyndigheterna hade underlåtit att göra fullständiga inskrivningar i nybildade fastigheter. I stället hade man i fastighetsboken antecknat att en nybildad fastighet belastades av samtliga inskrivningar för nyttjanderätt och servitut som var beviljade i stamfastigheten. Enligt vad jag har inhämtat från Lantmäteriet är den typen av noteringar mycket sällsynta i fastighetsregistret. Skulle det förekomma ett sådant fall krävs det ett utredningsarbete från rättighetshavarens sida för att klargöra vilken inskrivning som ska förnyas. Lagen medger inte något undantag från bestämmelsen i 3 § andra

stycket att varje inskrivning som ska förnyas måste anges i anmälan. Det är alltså inte tillräckligt att hänvisa till en notering av det nämnda slaget för att förnya en eller flera inskrivningar.

Syftet med förnyelseförfarandet är att rensa bort inskrivningar som inte svarar mot verkliga förhållanden. Rättighetshavaren ska därför i sin anmälan klart ange den fastighet i vilken förnyelse begärs. Det är av särskild betydelse att så sker, eftersom en och samma inskrivning ofta förekommer i flera fastigheter trots att servitutet eller nyttjanderätten i praktiken endast belastar en av fastigheterna. Det är inte godtagbart att rättighetshavaren i sin anmälan t.ex. anger en fastighet som belastas av en inskrivning och förklarar att förnyelse begärs i denna och övriga som kan belastas av inskrivningen. Varje fastighet i vilken förnyelse begärs ska klart anges.

En anmälan som är felaktig eller ofullständig, och som inte kompletteras av rättighetshavaren, ska helt eller delvis avslås eller avvisas beroende på arten av den föreliggande bristen.

Lagförslaget innehåller inte några mer detaljerade föreskrifter om förfarandet. Bestämmelserna i 19 kap. JB ska följas i tillämpliga delar.

4 §

När förnyelse har skett ska det framgå av fastighetsregistret.

En inskrivning som inte har förnyats ska tas bort från fastighetsregistret utan att rättighetshavaren eller fastighetsägaren behöver underrättas av inskrivningsmyndigheten.

Av första stycket följer att det på ett eller annat sätt ska framgå av fastighetsregistret att en inskrivning har förnyats. Det kan överlämnas åt Lantmäteriet att bestämma på vilket sätt det ska ske.

Enligt *andra stycket* ska inskrivningar som inte har förnyats tas bort från fastighetsregistret. Det får ske utan att rättighetshavaren eller fastighetsägaren behöver underrättas. För att fastighetsregistret ska spegla de verkliga förhållandena är det

angeläget att borttagandet är genomfört i anslutning till den 1 februari 2016.



Bilaga 1

1 1968 års lagstiftning och bortintygande

1.1 Kommittéförslaget

1968 års preklusionslag grundades på ett förslag från Inskrivningskommittén (Ju 1967:5). Kommitténs förslag gick ut på att skapa förutsättningar för en utrensning av inaktuella inteckningar av begränsade sakrätter och av anteckningar som inte behövde framgå av fastighetsböckerna. Kommittén föreslog bl.a. att äldre inteckningar för nyttjanderätt, servitut och avkomsträtt skulle förnyas för att behålla sin giltighet. Åtgärderna skulle enligt kommittén medföra omedelbar lättnad för inskrivningsväsendet, främst vid utfärdande av gravationsbevis och behandling av sammanläggningar samt vid uppläggandet av nya fastigheter och även förenkla en övergång till ADB-system.

Många inteckningar saknade enligt kommittén betydelse för en del av de fastigheter som de formellt belastade. Det gällde t.ex. servitutsinteckningar som efter genomförda förändringar i fastighetsindelningen hade kommit att antecknas på fastigheter som inte berördes av servituten. Vidare anförde kommittén att åtskilliga inteckningar hade förlorat sin betydelse helt och hållet. Det gällde nyttjanderättsinteckningar där upplåtelseiden hade gått till ända och vissa servitutsinteckningar som hade blivit betydelselösa genom samhällsutvecklingen, t.ex. villaservitut.

Enligt kommittén måste frågan om betydelslösa inteckningar för annat än fordran lösas genom någon form av preklusionslagstiftning. Kommittén hänvisade till att en förnyelseplikt anknöt till äldre svensk rätt och föreslog att den nya lagstiftningen skulle gälla inskrivningar beviljade före år 1935. Kommittén var medveten om att en förnyelseplikt skulle medföra arbete för vissa rättighetshavare.

1.2 Remissutfallet

Behovet av åtgärder för att rationalisera inskrivningsverksamheten vitsordades allmänt av remissinstanserna, men flera instanser var kritiska till förslaget. Mot förslaget åberopades betänkligheter från principiella utgångspunkter och från rättssäkerhetssynpunkt. Det invändes också att kravet på utredning kunde bli betungande för rättighetshavarna.

1.3 Närmare om preklusionslagen

Regering och riksdag följde i huvudsak kommittéförslaget. Departementschefen framhöll att alla torde vara ense om att förekomsten av inaktuella nyttjanderätts-, avkomst- och servitutsin-teckningar ställde till problem – inte enbart för inskrivningsväsendet – utan även för enskilda personer, kreditgivningen och fastighetsomsättningen¹. Departementschefen hänvisade till att preklusionsförfarande tidigare hade tillämpats och att avsikten var att endast inskrivningen, och inte den bakomliggande rättigheten, skulle förfalla.

Departementschefen anförde att det största antalet in-tecknade nyttjanderätter och servitut torde avse teleledningar och kraftledningar. Risken för rättsförluster bedömdes som begränsad i dessa fall. I stället ansåg departementschefen att ett

¹ Prop. 1968:89 s. 43 ff.

omfattande utredningsarbete utgjorde den största olägenheten för rättighetshavarna, som oftast var Televerket, Vattenfallsverket och olika kraft- eller elverksföretag.

När det gällde övriga nyttjanderätts- och servitutsinskrivningar, t.ex. rätt till väg, brunn o.d. framhöll departementschefen att det i allmänhet är enskilda fastighetsägare som är rättighetshavare. Han ansåg att dessa hade sämre förutsättningar att bevaka sina rättigheter och bevaka och hålla sig underrättade om lagstiftningen. Risken för direkta rättsförluster var därför större i sådana fall.

Trots olägenheterna ansåg departementschefen att ledningsrättigheterna inte skulle undantas från ett preklusionsförfarande. Han bedömde att utredningsarbetena kunde begränsas när det gällde tele- och kraftledningar om man flyttade tillbaka tidpunkten för förnyelseplikten och lät preklusionen omfatta endast inskrivningar beviljade före år 1918. Enligt departementschefen var det en lämplig utgångspunkt även av det skälet att ett stort antal kraftledningsservitut som hänförde sig till den tiden ansågs ha sakrättsligt skydd även utan inteckning. En underlåtenhet att förnya dessa torde således inte leda till rättsförlust, ansåg departementschefen. Stöd för att låta lagen allmänt omfatta inteckningar som var äldre än 50 år ansågs också ligga i det förhållandet att nyttjanderätt till fastighet på landet inte var bindande utöver 50 år.

När det gällde andra intecknade servitut än kraftledningsservitut kunde olägenheterna enligt departementschefen begränsas dels genom en relativt lång period under vilken inskrivningarna kunde förnyas, dels genom att förnyelse kunde ske på ett enkelt och bekvämt sätt. För inskrivningar gällande nyttjanderätter kunde det enligt departementschefen inte anföras några betänkligheter med den valda tidsgränsen.

1.4 Inverkan på rättighet vid delning av fastighet

Före nya jordabalkens tillkomst rådde viss oklarhet i frågan om hur nyttjanderätt och servitut påverkades vid delning av den fastighet i vilken rättigheten var upplåten. Lagberedningen uppehöll sig vid frågeställningen och hade vid tiden för Inskrivningskommitténs betänkande lagt fram ett förslag som reglerade frågan.

Inskrivningskommittén ansåg det angeläget att en reglering av frågan infördes snarast möjligt, eftersom det skulle underlätta fastighetsbokföringen och motverka uppkomsten av in-teckningar som saknade praktisk betydelse. Kommittéförslaget följdes och de båda lagarna från år 1907 om nyttjanderätt respektive servitut kompletterades med bestämmelser motsvarande de som nu gäller enligt 7 kap. 27 § JB.

Departementschefen ansåg det lämpligt att frågan om hur nyttjanderätter och servitut påverkades av en fastighetsdelning togs upp i lantmäteriförrättningen. Han anförde följande². Förrättningsmannen bör inhämta upplysning huruvida den odelade fastigheten besväras av in-teckning för nyttjanderätt eller servitut. Om rättigheten är lokaliserad till visst område av fastigheten bör förrättningsmannen med ledning av upplåtelsehandling, besiktning på marken eller på annat sätt undersöka om den nybildade fastigheten berörs av rättigheten. I många fall, t.ex. i fråga om kraftledningsservitut, torde det vara tillräckligt att förrättningsmannen vid besiktning på marken konstaterar att ledningen inte berör den nybildade fastigheten. Om undersökningen visar att rättigheten uppenbarligen inte berör den nybildade fastigheten, bör uppgift härom tas in i förrättningsakten.

Uppgiften skulle även tas in i de formulär som låg till grund för upplägandet av nya fastigheter. Departementschefen konstaterade att det beskrivna förfarandet skulle leda till att nyttjanderätter och servitut som inte berörde en nybildad fastighet inte skulle föras över till denna när den nya fastigheten

² Prop. 1968:89 s. 62 f.

registrerades. Han anförde att närmare tillämpningsföreskrifter borde meddelas av Lantmäteristyrelsen.

Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 1968. De nya bestämmelserna ägde tillämpning även om nyttjanderätten eller servitutet hade upplåtits före ikraftträdandet.



2 Avförande av betydelselösa inskrivningar

2.1 Ny rätt för inskrivningsdomaren att avföra inskrivningar

Bestämmelsen i 23 kap. 6 § andra stycket JB har sin grund i en promemoria från Justitiedepartementet (Ju 1970:13). I promemorian anfördes att tiden var mogen för att införa en allmän bestämmelse om avförande av betydelselösa inteckningar för annat än fordringar. Det hänvisades bl.a. till att det inför övergången till ADB krävdes en genomgång av fastighetsböckerna och att denna genomgång borde inledas så snart som möjligt.

2.2 Ett remissyttrande

Elverksföreningen påpekade att det vid kraftledningsservitut ofta var omöjligt att exakt fastställa vilken del av fastighetens område som berördes av servitutet. Servitutet hade vanligen avfattningen att ledningsägaren hade rätt bl.a. att dra fram och bibehålla en ledning i viss sträckning mellan två orter samt att obehindrat beträda marken för ledningens tillsyn och underhåll m.m. Det var enligt föreningen inte ovanligt att ledningsägaren för reparationer och liknande måste framföra stora fordon över mark långt från själva ledningen. Säkerhetskrav medförde vidare att

omfattningen av det område som behövdes intill ledningen måste bedömas från fall till fall.

2.3 Lagstiftningsärendet

I lagstiftningsärendet upprepade departementschefen att det fanns åtskilliga formellt giltiga inteckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut som hade förlorat sin betydelse helt och hållet³. Det kunde röra sig om nyttjanderättsin-teckningar där upplåtelse-tiden hade gått ut och in-teckningar för livstids undantagsförmåner där förmånstagaren hade avlidit. Departementschefen återkom också till det förhållandet att det var mycket vanligt att en in-teckning för nyttjanderätt eller servitut gällde i en fastighet som inte berördes av den in-tecknade rättig-heten och hänvisade till äldre praxis vid delning av fastigheter.

Departementschefen anförde att det inte fanns någon generell bestämmelse om rätt för inskrivningsdomaren att utan död-ningsåtgärd avföra en betydelselös in-teckning ur fastighets-boken. Vid uppläggandet av nya fastighetsböcker enligt lösblads-system tillämpades dock en bestämmelse av innebörd att in-teckningar för bl.a. nyttjanderätt och servitut inte skulle föras över från fastighetsboken om in-teckningarna uppenbarligen saknade betydelse⁴. Departementschefen påpekade också att 19 kap. 22 § JB föreskrev att anteckning i fastighetsboken som uppen-barligen inte längre var av betydelse skulle avföras.

Departementschefen fann det angeläget att tillvarata alla möjligheter att förenkla arbetet på inskrivningsavdelningarna. Det var därför önskvärt att uppenbart betydelselösa inskrivning-ar kunde rensas ut på ett enkelt sätt. Förslaget borde därför genomföras snarast möjligt.

³ Prop. 1970:158 s. 6 ff.

⁴ 5 § lagen (1932:169) om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet och 5 § kungörelsen (1932:169) om närmare föreskrifter huru nya fastighetsböcker för landet skola inrättas och föras.

När det gällde den närmare tillämpningen anförde departementschefen bl.a. följande. För att inskrivning ska få avföras ex officio bör krävas att det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i den fastighet det är fråga om. Detta kan bero på att rättigheten helt har upphört, exempelvis genom att upplåtelse tiden har gått ut eller genom att rättigheten har förklarats förverkad. Det bör inte vara tillräckligt att det t.ex. genom intyg visas att ett servitut har blivit betydelselöst till följd av samhällsutvecklingen.

Departementschefen ansåg att Elverksföreningen har framfört beaktansvärda synpunkter. Han framhöll mot den bakgrunden vikten av att inskrivningsdomaren hörde rättighetshavaren så snart minsta tvekan förelåg om rättighetens lokalisering.

Inskrivningsdomaren var enligt då gällande rätt skyldig att avföra betydelselösa anteckningar. När det gällde inskrivningar syntes det enligt departementschefen tillräckligt att inskrivningsdomaren fick en motsvarande befogenhet. Uppgiften att se till att betydelselösa inskrivningar inte stod kvar i fastighetsboken borde nämligen i första hand ankomma på fastighetsägare och rättighetshavare. Enligt departementschefen borde inskrivningsdomaren självmant ingripa framför allt i sådana fall där utredning lätt kunde erhållas och där ett avgörande hade betydelse för flera fastigheter.

3 1981 års preklusionslag

3.1 Framställning från Domstolsverket

Lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut, tillkom efter förslag från Domstolsverket.

I en skrivelse till Justitiedepartementet i juni 1980 föreslog Domstolsverket en förnyad lagstiftning på inskrivningsväsendets område. Verket föreslog en lag som likt 1968 års lag om förnyelse av vissa inteckningar för nyttjanderätt, servitut och avkomsträtter gjorde det möjligt att avföra sådana inskrivningar som var äldre än 50 år, om de inte förnyades senast på sista inskrivningsdagen år 1982. Jämfört med 1968 års preklusionslag innebar förslaget en förnyelseplikt för inskrivningar som tillkommit under en period av 15 år (1918-1932).

Domstolsverket föreslog att inskrivningar för nyttjanderätt och servitut som härrörde från en stamfastighet skulle förfalla i all mark som avskilts från stamfastigheten före den 1 juli 1968, om förnyelse inte skedde senast på sista inskrivningsdagen år 1982. I den delen föreslog verket en andrahandslösning som innebar att preklusionsregeln endast skulle gälla fastigheter som hade avskilts från samfällid mark före den 1 juli 1968.

Från tiden före den 1 juli 1968 fanns det enligt Domstolsverket ett stort antal inteckningar i avstyckningar m.m. som inte motsvarades av någon reell belastning. Som skäl för förslaget hänvisade Domstolsverket till den besvärliga arbetssituationen vid inskrivningsmyndigheterna och till behovet av att underlätta

överföringen av uppgifter från fastighetsboken till det ADB-baserade inskrivningsregistret.

Domstolsverket ansåg att den främsta nackdelen med en preklusionslagstiftning var att rättighetshavarna ålades en i många fall säkerligen omfattande bevaknings- och utredningsskyldighet.

3.2 Remissinstanserna

Remissinstanserna delade allmänt Domstolsverkets uppfattning om behovet av att få bort betydelselösa inskrivningar för rättigheter. Förslaget tillstyrktes eller lämnades utan erinran av en majoritet av remissinstanserna. Flera remissinstanser hänvisade till att det även för fastighetsomsättningen och kreditgivningen var en fördel att betydelselösa inskrivningar försvann. Ett antal instanser var dock kritiska till förslaget.

Flera remissinstanser efterlyste en bedömning av de totala effekterna av verkets förslag och av 1968 års preklusionslag. De kritiska remissinstanserna åberopade främst det omfattande utredningsarbete som förslagen medförde för innehavare av kraft- och teleledningar. Från flera ledningsägare efterlystes ekonomiska bidrag för att täcka de kostnader som skulle uppkomma om förslaget genomfördes.

Göta hovrätt förordade en samverkan mellan myndigheter och berörda rättighetshavare – statliga och enskilda företag – varigenom arbete och kostnader för utredningar kunde fördelas på ett för alla godtagbart sätt. Ett sådant arbete borde enligt hovrätten syfta till att omvandla de inskrivna rättigheter som avser ledningar till ledningsrätt och i samband därmed avföra inskrivningarna.

Televerket hade ingen erinran mot att inskrivningar som var äldre än 50 år avfördes. Verket uppgav att flertalet av verkets inskrivna nyttjanderättsavtal hade tillkommit under 1940–1960-talen. Televerket hade inte bevakat huruvida de fastigheter i vilka inskrivning skett, hade varit föremål för avstyckning eller dylikt. En lagstiftning enligt Domstolsverkets förslag skulle därför

innebära att varje inskriven nyttjanderätt under åren 1933–1967 måste kontrolleras m.m. Det skulle ta en hel del resurser i anspråk inte bara för Televerket.

Statens Lantmäteriverk anförde att en undersökning som verket låtit utföra tydde på att 70–80 procent av alla avstyckningar från fastigheter med inskrivna nyttjanderätter och servitut uppenbarligen inte berördes av rättigheten och därför kunde hållas fria från inskrivning. Enligt verket borde den andelen inte ha varit lägre före den 1 juli 1968.

Statens Vattenfallsverk hade 32 000 kraftledningsservitut fördelade på 20 000 km ledningar som var inskrivna före år 1933. Antalet berörda fastigheter, inklusive sådana som hade avskilts före den 1 juli 1968, uppgick enligt verket till minst 75 000. Det ledde till ett omfattande utredningsarbete, i vissa fall krävdes besök på fastigheterna. Samarbete med personal på fastighetsbildnings- och inskrivningsmyndigheterna erfordrades. Verket bedömde sin egen arbetsinsats till cirka 13 årsarbetskrafter. Utöver kraftledningsservituten pekade Vattenfallsverket på att det förekom ett stort antal vattenrättsservitut.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län framhöll att oriktigt inskrivna rättigheter kunde vara besvärande för samhällsbyggande och annat markutnyttjande. Det gällde bland annat villaservitut och skogsfångsservitut. Länsstyrelsen anförde att fastighetsbildningsmyndigheterna i länet i samband med marköverföring undersökte om inskrivna rättigheter berörde mark som tidigare hade avstyckats från den fastighet som avstod mark. Om så inte var fallet tillämpades samma regler som för intyg vid avstyckning. Länsstyrelsen pekade även på möjligheten att genom fastighetsreglering upphäva servitut.

Sveriges Advokatsamfund anförde att det var känt för samfundet att åtskilliga rättighetshavare som tillhörde kategorin äldre fastighetsägare i glesbyggd hade underlåtit att begära förnyelse enligt 1968 års lag och därför drabbats av rättsförlust. Orsakerna därtill var flera, bland annat framgick inte existensen av rättigheter i gravationsbevis avseende den egna fastigheten.

Svenska Kommunförbundet ansåg att det på kommunerna, som innehavare av inskrivna nyttjanderätter och servitut som rörde ledningar för eldistribution samt för vatten och avlopp, skulle övervältras ett icke obetydligt utredningsansvar.

Svenska Kraftverksföreningen menade att enskilda rättighetshavare för bevarande av sina rättigheter skulle tvingas utföra ett omfattande arbete förenat med stora kostnader. Svenska Elverksföreningen ansåg att utredningskostnaderna även för el-distributörer utan regionala anläggningar torde uppgå till miljonbelopp.

Sveriges Villaägareförbund påpekade de särskilda förhållandena med villaservitut. Förekomsten av servituten torde ofta var okänd för ägarna till de härskande fastigheterna, men i samband med miljöstörande verksamhet i omgivningen kunde de enligt förbundet bli uppmärksammade på att servituten fanns och det skydd servitutet ger.

Sveriges Lantmätareförening förordade att lagförslaget inte genomfördes och att i stället avförande av inskrivning fick ske först efter ett utredningsarbete där rättighetshavaren fick tillfälle att yttra sig i tveksamma fall. Om förslaget genomfördes även för servitut innebar det enligt föreningen en motsats så till vida att rättigheten kunde upplåtas för all framtid medan inskrivningsskyddet kunde begränsas till 50 år.

3.3 En lag av begränsad omfattning

3.3.1 Ingen preklusion av inteckningar från åren 1918-1932

Departementschefen anförde att önskemålen till förmån för inskrivningsväsendet inte fick tillgodoses på bekostnad av rätts-säkerheten eller genom att enskilda rättighetshavare belastades med kostnader som inte var motiverade av den rationaliseringsvinst som kunde uppnås⁵. Han framhöll att det inte fanns någon

⁵ Prop. 1980/81:147 s. 5 ff.

utvärdering av 1968 års lag. Man visste därför inte i vilken utsträckning förnyelse hade skett och inte vilka rättsförluster som kunde ha drabbat enskilda rättighetshavare till följd av underlåtenheten att förnya en inskrivning. Inte heller hade man enligt departementschefen några uppgifter om det utredningsarbete som rättighetshavarna tvingades att utföra för att inte riskera rättsförluster. Rent allmänt fanns det dock skäl för antagandet att lagen från år 1968 hade fungerat väl. Departementschefen ansåg att det inte fanns några hinder av en principiell natur mot en ny preklusionslagstiftning.

Att 1968 års lag fick omfatta endast inskrivningar från tiden före 1918 hängde bl.a. samman med att äldre kraftledningsservitut i allmänhet kunde antas ha sakrättsligt skydd även utan inskrivning. Sedan 1968 års lagstiftning hade enligt departementschefen ingenting inträffat som i någon avgörande mån inverkat på den bedömning som då gjordes i fråga om avgränsningen bakåt i tiden. Främst med hänvisning till det utredningsarbete som rättighetshavarna kunde tvingas till för att bevaka sina rättigheter ansåg departementschefen att han inte kunde tillstyrka förslaget om preklusion av inskrivningar under perioden 1918–1932.

3.3.2 Inte heller preklusion i avstyckningar före den 1 juli 1968

När det gällde förslaget om preklusion i fråga om avstyckningar m.m. från tiden före den 1 juli 1968 anförde departementschefen att erfarenheterna visade att antalet onyttiga inskrivningar från den tiden var mycket stort. Lantmäteriverket hade i sitt remissvar uppgett att 70 – 80 procent av alla avstyckningar efter år 1968 från fastigheter med servitut och nyttjanderätter hade kunnat hållas fria från inskrivningar därför att rättigheten inte berörde avstyckningen. Domstolsverket hade för sin del uppskattat andelen sådana avstyckningar till 90 procent. Av motsvarande skäl som anförts tidigare kunde departementschef-

en dock inte förorda att verkets förslag i fråga om vissa avstyckningar m.m. genomfördes.

I stället följde departementschefen Domstolsverkets andrahandsyrkande i denna del. Lagen begränsades alltså till att avse fastigheter som hade avskilts från samfälld mark före den 1 juli 1968.

Allmänt underströk departementschefen vikten av att inskrivningsmyndigheterna utnyttjade alla tillfällen till en sanering av fastighetsböckerna inom ramen för de regler som fanns. Han erinrade om möjligheten för myndigheterna att avföra inskrivningar med stöd av 23 kap. 6 § andra stycket JB. Departementschefen hänvisade också till en ordning i Västernorrland som innebar att fastighetsbildningsmyndigheterna i samband med fastighetsreglering undersökte om en inskriven rättighet berörde mark som tidigare hade avstyckats från den fastighet som avstod mark. Några ekonomiska stödåtgärder för att minska ledningshavarnas kostnader för att omvandla inskrivna rättigheter till ledningsrätter kunde inte påräknas.



4 Domstolsverkets förslag år 1994

4.1 Förslaget i korthet

Domstolsverkets förslag omfattade inskrivningar för

- annan nyttjanderätt än sådana som avsåg bibehållande av tele- eller kraftledning,
- avkomsträtt, och
- andra servitut än kraftledningsservitut.

Domstolsverket framhöll att själva rättigheten inte skulle påverkas av en preklusionslagstiftning, om rättigheten inte för sin giltighet var beroende av att inskrivning förelåg. Enligt verket var den främsta nackdelen med förslaget att det för rättighets-havare som ville uppnå fortsatt sakrättsligt skydd skulle medföra visst bevaknings- och utredningsarbete.

Domstolsverket hade uppfattat kritiken mot verkets tidigare förslag så att en lag som undantog inskrivningar avseende kraft- och teleledning skulle vara praktisk gångbar. Även inskrivningar som hade förnyats enligt 1968 års preklusionslagstiftning borde enligt verket undantas.

4.2 Skälen för Domstolsverkets förslag

Domstolsverket framhöll att inskrivningar i princip finns kvar i fastighetsboken /inskrivningsregistret till dess de dödas. Enligt verket ledde det till att en mängd inskrivningar som inte motsvaras av någon reell belastning står kvar i registren. Verket anförde vidare att bestämmelsen i 23 kap. 6 § JB inte var ett effektivt instrument för att avföra inaktuella inskrivningar. Domstolsverket hänvisade även till att ett icke oväsentligt antal s.k. villaservitut numera framstod som överflödiga, eftersom planlagstiftningen hade kommit att fylla de ändamål som servituten en gång hade. Verket framhöll också att Lantmäteriet i ett flertal sammanhang hade pekat på lagstiftningsåtgärder i syfte att befria fastighetsredovisningen från onyttiga inskrivningar som ett sätt att minska kostnaderna för fastighetsbildning och fastighetsredovisning.

Domstolsverket ansåg alltså att 23 kap. 6 § andra stycket JB inte hade medfört något mer omfattande avförande av inskrivningar. Enligt verket berodde det främst på att inskrivningsdomaren sällan ex officio funnit det uppenbart att en inskrivning var betydelslös. Exempelvis hade det beträffande tidsbegränsade rättigheter inte ansetts tillräckligt att den avtalade tiden hade löpt ut. Domstolsverket anförde vidare att servitutsinskrivningar som hade blivit betydelslösa mötte särskilda svårigheter. Det hängde samman med att antalet härskande fastigheter kunde vara mycket stort och att äldre servitut ofta saknade uppgift om härskande fastighet. Verket anförde att detta var ganska vanligt beträffande villaservitut på grund av exploateringskontrakt. I många fall var det enligt verket praktiskt taget omöjligt att i vanlig ordning döda servitutet, eftersom inskrivningsdomaren inte visste vilka medgivanden som måste föreligga.

När det gällde olika typer av rättigheter som skulle beröras av en preklusionslagstiftning pekade Domstolsverket på att de s.k. skogsservituten hade undantagits i 1968 års lagstiftning. Verket ansåg dock att skogsservituten inte borde undantas från en kommande lagstiftning, eftersom dessa servitut innebar en icke ovä-

sentlig belastning på lantmäterimyndigheternas förrättningsverksamhet.

Som framgått ville Domstolsverket inte heller undanta inskrivningar rörande villaservitut från preklusion. Verket anförde att tillkomsten av sådana servitut hade minskat kraftigt under åren. 75 procent av de t.o.m. år 1991 inskrivna villaservituten hade skrivits in före år 1950 och sedan år 1981 hade endast enstaka villaservitut skrivits in. Främst med hänsyn till att flertalet villaservitut hade tillkommit under 1940-talet ansåg Domstolsverket en ny lagstiftning borde omfatta inskrivningar som hade beviljats före år 1950.

Tidsfristen för förnyelse kunde enligt Domstolsverket bestämmas till ett år.

Domstolsverket ansåg det angeläget att en preklusionslagstiftning föregicks av en omfattande information till allmänheten genom tidningar och television. Endast på så sätt kunde riskerna för negativa konsekvenser minimeras och en rimlig garanti erhållas för att de inskrivningar som motsvarades av verkliga belastningar också förnyades.

Domstolsverkets förslag om krav på förnyelse undantog alltså inskrivningar avseende kraft- och teleledningar. Även en sådan lagstiftningsåtgärd skulle dock enligt verket vara värdefull. En lag skulle åstadkomma önskvärda förenklingar för samhällsbygget och markutnyttjandet samt i fastighetsbildningsmyndigheternas, fastighetsregistreringsmyndigheternas och inskrivningsmyndigheternas verksamhet.

Domstolsverket menade att ett genomförande av förslaget inte skulle föranleda några egentliga merkostnader för staten.

4.3 Remissinstansernas syn på förslaget

Domstolsverkets förslag remitterades till ett trettiotal instanser. Flertalet remissinstanser tillstyrkte förslaget.

Umeå tingsrätt framhöll att det fanns ett stort antal äldre avkomsträtter, skogsfångs- och mulbetesservitut som efter fastig-

hetsbildningsåtgärder hade kommit att belasta även villatomter. Tingsrätten bedömde att flertalet av dessa inskrivningar hade blivit onyttiga och inskrivningsdomaren torde i många fall ha kunnat avföra dessa inskrivningar som uppenbart betydelselösa. Det fanns även typer av inskrivna rättigheter – flottning och tillåtande av utsläpp – som hade blivit obsoleta. Tingsrätten ifrågasatte om det var nödvändigt att undanta de inskrivningar som hade förnyats enligt 1968 års lag, eftersom det var länge sedan den lagen hade införts och många inskrivningar som då hade förnyats säkerligen hade blivit betydelselösa. Tingsrätten ansåg att de rationaliseringsvinster som uppnåddes genom att onyttiga inskrivningar avfördes ur fastighetsregistret helt säkert uppvägs det arbete och den olägenhet för rättighetshavarna som förslaget medförde.

Lantmäteriverket fann det mycket värdefullt att den föreslagna lagen kom till stånd, dock med några smärre justeringar. Enligt verket hade många lantmäterimyndigheter förordat att lagförslaget även fick omfatta inskrivna tele- och kraftledningsrättigheter, eftersom dessa typer av rättigheter är vanligast förekommande. Lantmäteriverket kunde dock för sin del godta förslaget, men framhöll att det var angeläget att även de nämnda inskrivningarna framöver blev föremål för åtgärder. Verket ansåg att det borde undersökas om inte en rensning av inaktuella inskrivningar kunde uppnås på annat sätt än genom lagstiftning. Enligt Lantmäteriverket borde en diskussion i den frågan tas upp med de stora ledningshavarna. Verket anförde vidare, bl.a. med hänvisning till att antalet inskrivna villaservitut sjönk kraftigt fr.o.m. år 1948, att inskrivningar som var yngre än 50 år inte borde avföras på grund av en preklusionslagstiftning. Förslaget skulle enligt verket allmänt sätt ge en tillfällig ökad arbetsmängd hos fastighetsregistermyndigheterna, men vinsterna med förslaget uppvägs dock väsentligen kostnaderna.

Vattenfall AB ansåg det viktigt att kraftledningsservituten undantogs från preklusionslagstiftningen. Många sådana servitut var tillkomna före år 1950 och behövdes fortfarande. Trots införandet av ledningsrätter för överföringsledningar skulle det

enligt bolaget finnas kvar distributionsledningar som tryggades genom äldre kraftledningsservitut. Vattenfall framhöll vidare att bolaget innehade ett stort antal vattenservitut av vilka en betydande del var inskrivna avtalsservitut. Avsikten var att inventera dessa servitut för att förnya inskrivningarna, något som krävde ett omfattande arbete och som borde få utföras innan lagen trädde i kraft eller kunde beaktas därefter. Vattenfall pekade vidare på att vissa vattenservitut i de skyddade älvarna förvaltades av Fastighetsverket och att dessa servitut representerade stora värden och måste ”hållas vid liv”.

Institutet för Fastighetsrättslig Forskning väckte frågan om förnyelse av inskrivning skulle beviljas utan prövning i sak. Institutet framhöll att det som var godtagbart som servitut år 1920 kanske inte var godtagbart med gällande lagstiftning.

Industriförbundet ansåg att även inskrivna nyttjanderätter och servitut avseende vattenkraft skulle undantas från den föreslagna preklusionslagstiftningen, liksom inskrivningar som hade förnyats enligt 1981 års lag.

Svenska kommunförbundet ansåg att undantaget för ledningsupplåtelse även borde omfatta upplåtelser för vatten- och avloppsledningar. Enligt förbundet hade en stor mängd kommunala vatten- och avloppsledningar ofta säkrats med servitutsinskrivning.

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), som i princip tillstyrkte Domstolsverkets förslag, förordade att från den föreslagna lagen även skulle undantas inskrivningar avseende skogsservitut och inskrivningar som hade förnyats enligt 1981 års lag. Med hänvisning till de tidigare preklusionslagarna ansåg LRF att det knappast kunde riktas några principiella invändningar mot Domstolsverkets förslag. LRF var dock bland dem som efterlyste en utvärdering av konsekvenserna av den tidigare lagstiftningen.

Stockholms stad tillstyrkte förslaget, men framhöll att staden skulle få lägga ned mycket arbete på att inventera inskrivningsförhållandena i det stora antal fastigheter (cirka 35 000) som staden var ägare till. Stockholms stad utgick från att

samtliga fastighetsägare och rättighetshavare informerades om lagändringen.

Sydkraft, genom BÅKAB Energi, ansåg att även inskrivna nyttjanderätter och servitut avseende vattenkraft borde undantas från den föreslagna preklusionslagstiftningen. Risker var enligt Sydkraft stora att viktiga rättigheter kunde gå förlorade om undantag inte gjordes även för vattenkraft.

Södra Roslags tingsrätt var i princip positiv till den föreslagna lagen som enligt tingsrätten på ett verksamt sätt skulle kunna bidra till en behövlig utrensning av äldre, numera betydelselösa inskrivningar. Tingsrätten bekräftade att 23 kap. 6 § andra stycket JB endast kunde utnyttjas i begränsad omfattning. Tingsrätten uppehöll sig särskilt vid villaservituten och anförde att dessa inte borde omfattas av kravet på förnyelse. Villaservituten grundades ofta på bestämmelser i köpekontrakten. Enligt tingsrätten var det snarare regel än undantag att det egentliga villaservitutet även innehöll förpliktelser att tåla tele- och kraftledningar samt vatten- och avloppsledningar till förmån för övriga fastigheter i området. I sådana fall hade inskrivning i regel skett för samtliga servitutsrätter i kontraktet under beteckningen "Villaservitut m m". Tingsrätten ansåg att förslaget skulle komma att medföra ett betydande merarbete för inskrivningsmyndigheterna, bl.a. i fråga om villaservituten, utan motsvarande nytta i form av ett sanerat inskrivningsregister. Vidare ansåg tingsrätten att även inskrivning för tomträtt samt för vatten- och avloppsledning skulle undantas från den föreslagna ordningen. Enligt tingsrätten var den rättsliga grunden för befintliga vatten- och avloppsledningar ofta oklara för fastighetsägarna och sådana ledningar kunde ha väl så stor betydelse som tele- och kraftledningar.

Vidare bör nämnas att flera remissinstanser som tillstyrkte Domstolsverkets förslag framhöll vikten av en omfattande information till dem som berördes av förslaget, gärna genom direkta underrättelser till berörda rättighetshavare. Bland dem som tillstyrkte förslaget poängterade några att de skulle drabbas av stora kostnader för utredningsarbete. Vidare ansåg vissa remiss-

instanser att tiden borde bestämmas till 50 år, motsvarande maximitiden för en nyttjanderätts giltighet. Några förordade att tidsfristen för förnyelse bestämdes till två år.

Göta hovrätt avstyrkte förslaget. Hovrätten ansåg i och för sig att betydelselösa inskrivningar borde utrensas ur inskrivningsregistret/fastighetsboken. En preklusionslagstiftning medförde dock enligt domstolen risker för rättsförluster och andra olägenheter för rättighetshavarna. Hovrätten ansåg sammantaget att skälen för förslaget inte var så starka att man kunde bortse från de rättsförluster för framförallt enskilda rättighetshavare som kunde bli följden om förslaget genomfördes.

Sveriges fastighetsägareförbund ansåg att Domstolsverkets förslag inte borde leda till lagstiftning. Förbundet menade att ett genomförande av förslaget skulle leda till höga kostnader för den utredning som varje fastighetsägare måste göra. Det fanns enligt förbundet också en risk för att aktuella inskrivningar förföll genom att t.ex. information om förändringen inte nådde fram till alla berörda.

Villaägarnas riksförbund ansåg att man borde vara återhållsam med lagstiftning som kunde innebära att enskilda drabbades av rättsförluster. Villaägarna avstyrkte förslaget med motiveringen att det var för tunt och saknade analys som visade på behovet av föreslagna åtgärder.

SJ, som förvaltade cirka 29 000 av statens fastigheter, avstyrkte bestämt förslaget med hänsyn till risken för rättsförluster som kunde drabba SJ. Enligt SJ var det ett mycket omfattande arbete att identifiera och bevaka alla de inskrivningar som berördes av förslaget.



5 Lantmäteriets förslag år 2000

5.1 Förslaget i korthet

Lantmäteriets förslag år 2000 innebar att inskrivningar som var 50år gamla och som rörde nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut skulle tas bort ur fastighetsregistret om de inte förnyades senast på en viss inskrivningsdag. I förslaget undantogs endast inskrivningar som hade förnyats enligt lagarna från år 1968 eller 1981.

Lantmäteriet poängterade att förslaget inte tog sikte på rättigheten som sådan. Själva rättigheten påverkades endast i den mån rättigheten för sin giltighet var beroende av att inskrivning föreligger. En felaktigt avförd inskrivning kunde enligt Lantmäteriet alltid ersättas med en ny inskrivning när felet upptäcktes. Myndigheten ansåg att risken för rättsförluster i bestående rättighetsförhållanden inte var så stor som det ytligt sett kunde förefalla.

De promemorior och annat underlag som Lantmäteriet lämnade in till Justitiedepartementet som stöd för sitt förslag har sammanfattats i nästa avsnitt.

5.2 Närmare om Lantmäteriets förslag

5.2.1 Oriktiga inskrivningar

Det finns inskrivningar som inte längre motsvaras av någon reell belastning. Det kan bero på att upplåtelse tiden för en nyttjanderätt har löpt ut eller att förmånstagaren för en livstids undantagsförmån har avlidit. Vanligt förekommande är vidare att en inskrivning för nyttjanderätt eller servitut gäller i en fastighet där rättigheten inte utövas.

Delas en fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut gäller rättigheten enligt 7 kap. 27 § JB i var och en av de nybildade fastigheterna. Är rättigheten i upplåtelseavtalet lokaliserad till ett visst område, upphör rättigheten att besvära fastighet som inte omfattar någon del av området. Före den 1 juli 1968 fördes stamfastighetens inskrivningar alltid över till samtliga avstyckningar, oavsett om rättigheten var begränsad till ett visst område. Det har lett till ett stort antal inskrivningar i avstyckningar m.m. som inte motsvaras av någon reell belastning.

Även efter nyare lantmäteriförrättningar förekommer det missvisande inskrivningar. Skälet till det är att Lantmäteriet för att åstadkomma en någorlunda snabb hantering inte utreder allt i den omfattning som är nödvändigt för att säkerställa att inaktuella inskrivningar inte överförs t.ex. vid en avstyckning.

Intresset från rättighetshavares och fastighetsägares sida att döda inskrivningar med tillämpning av 23 kap. 6 § första stycket JB har varit obetydligt. Som Domstolsverket anfört är inskrivningsmyndigheternas möjligheter att avföra inskrivningar med stöd av paragrafens andra stycke högst begränsade.

5.2.2 Slofade nedsättningsmedel

Tidigare kunde förrättningskostnader reduceras med ett visst belopp för varje obehövligt servitut som upphävdes i en förrättning. Det skedde med tillämpning av de s.k. nedsättningsmedlen.

Det ansågs i en utvärdering år 1999 utgöra en betydelsefull kvalitetshöjning av fastighetsregistret. Anslagen för nedsättningsmedlen är numera borttagna av ekonomiska skäl. Behovet av nedsättningar har dock ökat.

5.2.3 Ofullständigheter i registreringen

Avtalsrättigheter redovisades inte i jorderegistret eller stadsregistret. I dagsläget ska avtalsservitut redovisas fullständigt, både på tjänande och härskande fastighet. Inskrivningsmyndigheten aviserar lantmäterimyndigheten när en rättighet har skrivits in. Vid övergången till nytt fastighetsregister hämtades uppgifterna om avtalsservitut från fastighetsböckerna. Uppgift om ursprunglig härskande fastighet kunde finnas i anmärkningskolumnen men ajourhölls inte. För att inom rimlig tid klara övergången till ett nytt fastighetsregister finns i övergångsbestämmelserna till fastighetsregister-kungörelsen ett undantag från kravet på fullständig redovisning av avtalsservitut. Enligt undantagsregeln får uppgift om härskande fastighet utelämnas i fastighetsregistret om uppgiften saknas i fastighetsboken. Som härskande fastighet får också tills vidare anges en avregistrerad fastighet.

5.2.4 Särskilt om vissa typer av rättigheter

Villaservitut

Bland äldre servitut intar villaservituten en särställning. De flesta villaservituten bildades med början under 1920-talet fram till år 1948 då bygglagen trädde i kraft. Servituten bildades antingen vid exploateringen av ett område eller vid försäljningen av exploaterade tomter. För varje nybildad fastighet skapades servitutet med lotten som tjänande och exploateringsfastigheten (och alla kommande avstyckningar från denna) som härskande. Resultatet

blev att en hel grupp av fastigheter kom att bindas samman av ömsesidiga servitut.

Syftet var att skapa ett trivsamt och fridfullt villasamhälle. För det ändamålet kunde skapas förbud av allehanda slag som skyddades med servitutsrätt. Det kunde t.ex. vara förbjudet att idka handel, att ha hönseri, skjutbana eller osmaklig färg på byggnader. I fastighetsregistret förekommer villaservitut för följande ändamål

- Villa
- Villa och årlig avgäld
- Villa m.m.

Av dessa innebär Villa ett rent bebyggelseservitut. Villa och årlig avgäld innebär att samtidigt som det bebyggelsereglerande servitutet skrevs in, en inskrivning fördes in i fastighetsboken om att fastigheten skulle utge en årlig summa pengar, t.ex. en vägavgift, till någon. Denna årliga avgäld har egentligen inget samband med villaservitutet och hör inte hemma i fastighetsregistret. Villa m.m. innebär att det, förutom bebyggelsereglerande bestämmelser i servitutet, finns ett annat ändamål som t.ex. rätt till väg eller ledning för elektricitet, vatten eller avlopp.

Vid övergången till nytt fastighetsregister medförde redovisningen av villaservituten stora problem. Servituten belastade och gällde till förmån för ett stort antal fastigheter. En fullständig redovisning skulle bli både omfattande och svåröverskådlig. Sedan år 1982 tillämpas därför en förenklad redovisning. På den tjänande fastigheten antecknas att ett villaservitut belastar fastigheten medan på den härskande fastigheten förekommer mestadels ingen redovisning alls.

De flesta villaservitut är idag inte längre aktuella och dessutom ofta okända för ägarna till de härskande fastigheterna. Nya villaservitut skapas inte längre, eftersom planlagstiftningen numera fyller de ändamål som servituten en gång hade. Många villaservitut är så gamla att de föll utanför 1968 års lag. Formuleringen Villa m.m. innebär att servitutet innehåller något utöver bebyggelsereglerande ändamål, t.ex. rätt till vatten- och avloppsledningar som alltjämt kan ha betydelse för den härskan-

de fastigheten. Vid en begäran om förnyelse kan servitutet omformuleras med ett ändamål enligt den gängse servituts-katalogen.

Skogsservitut

I 1968 års preklusionslag gjordes undantag för de s.k. skogsservituten – rätt till skogsfång eller mulbete – som varit gällande av ålder eller tillkommit före den 1 januari 1928 genom avtal i samband med tillkomsten av den fastighet till vars förmån servitutet gäller. Dessa skogsservitut tillhör gruppen privilegierade servitut och är sakrättsligt skyddade utan inskrivning.

Skogsservituten hör till jordbruksfastigheter som åtminstone förr inte skulle ha varit fullt bärkraftiga utan servitutet. I samband med tillkomsten av fastighetsbildningslagen uttalades att skogsservituten skulle avvecklas, eftersom det inte längre förelåg något beaktansvärt behov av dem. Denna politik ligger fortfarande fast trots den begränsning i avvecklingsreglerna som infördes år 1979. Begränsningen innebar att reglerna för avveckling inte skulle gälla sådana servitut som avsåg rätt att ta ved till en fastighet som används som permanent bostad.

Oavsett sin särställning i historiskt och sakrättsligt hänseende innebär skogsservituten en icke oväsentlig belastning på förrättningsverksamheten. Ett stort antal skogsservitut har efter fastighetsbildningsåtgärder kommit att belasta även villatomter. Det finns nu ingen anledning att behandla skogsservituten annorlunda än som uttalades vid tillkomsten av fastighetsbildningslagen. Skogsservituten ska avvecklas eftersom det inte längre föreligger något beaktansvärt behov av dem. Förslaget innehåller därför inte någon särbehandling av skogsservituten.

Kraftledningsservitut

Ett stort antal inskrivningar för nyttjanderätter och servitut avser rätt att anlägga och bibehålla tele- och kraftledningar. Även om kostnader för ledningshavarna är ofrånkomliga är det viktigt att dessa rättigheter inte undantas i den nya preklusionslagen. Skälet till det är att det finns anledning att räkna med att avsöndrade och avstyckade fastigheter i mycket betydande utsträckning belastas av nyttjanderätter och servitut för ledningar som i vekligheten inte alls utövas i fastigheten.

När ledningsrättsinstitutet infördes år 1973 uttalades den förhoppningen att den nya lagen, som ger rättighetshavaren ett sakrättsligt skydd utan inskrivning, skulle innebära en avsevärd lättnad för inskrivningsmyndigheterna, eftersom många ledningshavare skulle begära att få sina rättigheter omvandlade till ledningsrätter. Utvecklingen har visat att förhoppningarna var för optimistiska. Omvandling till ledningsrätter har skett endast i begränsad omfattning. Ett av skälen till det är troligen det omfattande utredningsarbete om en lednings sträckning som måste föregå en ledningsrättsförrättning.

En ny preklusionslagstiftning skulle ge ledningsägare anledning att utreda vilka fastigheter som besväras av ledningarna. Det arbetet är till nytta vid en kommande förrättning enligt ledningsrättslagen för omvandling till ledningsrätt. Eftersom ledningsrätten ger ledningsägaren en starkare ställning än en inskriven rättighet skulle utredningsarbetet medföra klara fördelar. I samband med bolagisering och omstrukturering inom el- och telesektorn har det uppkommit ett stort behov av att känna till och med ledningsrätt säkerställa de ledningar som berörs av en viss bolagisering.

Kraftledningsservitut som har skrivits in före år 1950 är numera inte alltid aktuella, eftersom ledningarna kan ha rivits eller byggts om. Det förekommer också att dessa servitut har omvandlats till ledningsrätt utan att servituten har blivit upphävda och inskrivningarna avförda.

I jämförelse med hur förhållandena såg ut år 1980 och 1995 har alla rättighetsägare idag avsevärt bättre möjligheter att bevaka sina rättigheter. Därför och med beaktande av den mycket stora rationaliseringseffekt som skulle uppstå om obefogade inskrivningar för tele- och kraftledningar försvann ur registret, finns det inte längre anledning att lämna sådana inskrivningar utanför den nya preklusionslagen.

Servitut med otidsenligt innehåll

En del äldre servitut kan innefatta rättigheter som med dagens lagstiftning inte skulle tillåtas bli inskrivna som servitut. En begäran om förnyelse av ett sådant servitut bör inte beviljas utan prövning i sak.

I vissa län har servitut skrivits in för flottled eller för tillåtande av utsläpp i naturen av olika typer av avfall. Timmerflottning i älvarna är numera historia. En ny och restriktiv lagstiftning ser annorlunda på tillåtligheten av utsläpp av olika former av avfall. Sådana servitut har därför genom samhällsutvecklingen blivit onyttiga och ibland olagliga och saknar därmed betydelse för den härskande fastigheten.

När preklusionen har inträtt och inskrivningar för servitut med otidsenliga ändamål har avförts ur registret, bör även rättigheten som sådan ha upphört.

5.2.5 Bortintygandet

Sedan den 1 juli 1968 utreder lantmäterimyndigheten vilka inskrivna rättigheter som efter en fastighetsbildningsförrättning ska belasta stamfastighet respektive nybildade fastigheter. I ett intyg till inskrivningsmyndigheten redovisas den ändrade fastighetsindelningens effekter på inskrivningsförhållandena. På grundval av detta intyg kan inskrivningsmyndigheten föra in

nybildade fastigheter i registret fria från inskrivningar i stamfastigheten.

Inför 1980 års framställan gjorde Domstolsverket en fältundersökning angående i vilken omfattning avstyckade fastigheter genom bortintygande hade befriats från inskrivningar i stamfastigheten. Undersökningen gav vid handen att 90 procent av avstyckningarna intygats fria. Samma förhållande torde gälla avsöndringar och avstyckningar som kommit till före halvårsskiftet 1968 då alla i stamfastigheten inskrivna rättigheter fördes över till en nybildad fastighet utan någon prövning av om rättigheten verkligen belastade denna. Från tiden före den 1 juli 1968 finns det alltså ett stort antal inskrivningar i avstyckningar m.m. som inte motsvaras av någon reell belastning.

5.2.6 Behov av en ny preklusionslagstiftning

Fastighetsregistret ska vara en säker och pålitlig informationskälla. Grundläggande information om fastigheter och dess ägare hämtas ur registret inte bara av lantmäterimyndigheter och inskrivningsmyndigheter i deras verksamhet. Uppgifter ur registret används av alla – myndigheter, enskilda fastighetsägare och företag (t.ex. fastighetsmäklare) – som har att göra med markutnyttjande, samhällsbyggande och överlåtelse av mark och fastigheter. Missvisande, felaktig och ofullständig information är ett effektivitetshinder i myndigheternas verksamhet som dessutom kan innebära att förtroendet för registret undergrävs.

Eftersom en fastighets formella rättighetsbelastning måste beaktas vid fastighetsbildning, får missvisande inskrivningsrättsliga förhållanden återverkningar på förrättningsverksamheten. Lantmäterimyndigheten har en utredningsskyldighet enligt fastighetsbildningslagen och Lantmäteriverkets föreskrifter. Enligt 4 kap. 11 § FBL ska lantmäterimyndigheten utreda vem som är sakägare i en förrättning. Även nyttjanderättshavare och servitutshavare kan vara sakägare. Inskrivna rättigheter vilkas exakta innehåll eller utövningsområde är oklart eller inte

motsvaras av någon rättighet alls, är extra arbetskrävande och medför ökade kostnader för sakägarna.

Varje åtgärd som innebär att fastighetsregistret bättre anpassas till verkliga och aktuella förhållanden är av stort värde och höjer registrets kvalitet. Onödiga och vilseledande rättighetsinskrivningar är inte bara ett effektivitetshinder utan kan även innebära att förtroendet för registren undergrävs. En registersanering skulle öka lantmäterimyndigheternas möjligheter att bedriva sin verksamhet rationellt och medföra önskvärda förenklingar för olika former av samhällsbyggnad och markutnyttjande.

Bevisligen innehåller fastighetsregistret en del ofullständigheter och felaktigheter – en del med historisk bakgrund. Inför övergången till det nya ADB-baserade fastighetsregistret förut-sattes att registren fortlöpande skulle rättas och förbättras. De insatser som lantmäterimyndigheterna och inskrivningsmyndigheterna kan åstadkomma i den löpande verksamheten har visat sig otillräckliga för att i nu aktuellt hänseende förbättra registrets kvalitet. De resurser som kan avsättas för registerunderhåll räcker inte till. I stället för att utreda den exakta inskrivningsrättsliga belastningen är det i vissa fall – som beträffande kraftledningsservitut och villaservitut – tillåtet med en förenklad redovisning. Därigenom har man skjutit upp ett omfattande utredningsarbete.

Lantmäterimyndigheterna har krav på sig att bedriva sin förrättningsverksamhet rationellt och kostnadseffektivt utan att myndigheterna därför är befriade från den utredningsplikt som fastighetsbildningslagen ålägger dem. Antalet servitut som ska hanteras i olika förrättningar leder till ökade kostnader för sakägare. Tvister kan uppstå kring gamla servitut, vilket fördröjer och fördyrar en förrättning. Inskrivningar som inte motsvaras av en reell rättighet ökar utredningskostnaderna vid fastighetsbildning och fastighetsregistrering samt ger ett merarbete i förrättningsverksamheten som inte motsvarar servitutets betydelse. I vissa fall kan dessa utredningskostnader

vara avsevärda och inte stå i proportion till vad sakägarna har rätt att förvänta sig.

Den registersanering som en preklusionslagstiftning kommer att resultera i är ett led i strävandena att minska förrättningskostnaderna.

Sedan år 1995 är fastighetsdatareformen helt genomförd i landet. I det nya registret är det möjligt att t.ex. söka ut alla inskrivna servitut som hör till en viss fastighet eller lista alla inskrivningar som avser en viss typ av rättighet, t.ex. teleledning. Inom fastighetsredovisningsregistret finns ett särskilt rättighetsredovisningssystem, där varje rättighet har en egen identitet som är sökbar. Det gör att både ledningsägare och enskilda personer har helt andra möjligheter än tidigare att bevaka sina rättigheter.

5.2.7 Tidsfrister

Tidigare preklusionslagstiftning har i harmoni med regeln om nyttjanderättsupplåtelse varaktighet tagit sikte på inskrivningar som varit äldre än 50 år. Det finns inte nu anledning att frångå denna regel.

I 1968 års lagstiftningsärende ansågs tidsfristen för anmälan om förnyelse böra bestämmas till två år med särskild hänsyn till rättssäkerhetsaspekten. Under förutsättning att lagstiftningen föregås av en omfattande information kan fristen för förnyelse bestämmas till ett år.

5.2.8 Kostnader

Lantmäterimyndigheterna gör cirka 17 000 förrättningar varje år. Utredandet av onödiga inskrivningar belastar förrättningshandläggningen med i genomsnitt en extra timme per förrättning. Merkostnaden för hanteringen av onödiga inskrivningar kan mot den bakgrunden uppskattas till ungefär 17 000 000 kr per år.

Som ett mått på samhällsnyttan av att onödiga inskrivningar tas bort ur fastighetsregistret kan jämförelse göras med de tidigare nämnda nedsättningsmedlen, som i praktiken försvann 1997. Med användandet av dessa medel minskades förrättningskostnaderna med 550 kr för varje obehövt servitut som upphävdes i en förrättning. Detta rabattsystem motiverades av den långsiktiga nyttan av att bedriva registervård. Resultatet blev en successiv och betydelsefull kvalitetshöjning av fastighetsregistret. Ur ett nyttoperspektiv kan därför varje betydelslös inskrivning som försvinner ur registret även idag lågt räknat värderas till 550 kr i dagens penningvärde.

Vid preklusionen år 1968 förnyades högst fem procent av inskrivningarna. En uppskattning med utgångspunkt från den siffran skulle innebära att ca 29 500 inskrivningar (av cirka 590 000) förnyas vid en ny preklusion. Beräknat på antalet berörda fastigheter (ca 380 000) innebär det att ungefär 19 000 fastigheter berörs. Ett ärende kan ta uppskattningsvis tio minuter att handlägga. Det innebär att handläggningen av ett ärende är relativt marginell och att kostnaden hos inskrivningsmyndigheten kan uppskattas till 24 kr per ärende. Kostnaden hos inskrivningsmyndigheterna för förnyelse av inskrivningar skulle därmed kunna uppskattas till cirka 700 000 kr.

Merkostnader kommer att uppkomma för inskrivningsmyndigheterna och för Lantmäteriet genom att alla inskrivningar som inte förnyas ska tas bort ur registret. Merarbetet för berörda myndigheter torde dock bli måttligt och på sikt mer än väl uppvägas av de handläggnings- och redovisningstekniska fördelar som står att vinna i förrättningsverksamheten och i förvaltningen av registret. Lantmäteriet kan tillhandahålla listor över de inskrivningar som inte har förnyats. Myndigheten kan också ges i uppdrag av inskrivningsmyndigheten att ta bort dessa inskrivningar ur registren. Borttagandet kan med datastöd automatiseras och därigenom göras till en kostnad som bedöms i vart fall inte överstiga 250 000 kr.

Kostnader för nödvändiga informationsinsatser i anledning av den nya lagen bedöms understiga en miljon kronor.

Ansökan om förnyelse av en inskrivning enligt den föreslagna lagen ska handläggas av inskrivningsmyndigheten utan kostnad för sökanden. Själva utredningsarbetet och bevakningsförfarandet torde med de sökmöjligheter som står till buds inte medföra avsevärt besvär eller allt för stora kostnader. Lantmäteriet kan på begäran av rättighetshavare ta fram listor över alla inskrivningar som avser en viss rättighet. Tekniskt är det därför inte något problem att ta fram underlag som rättighetshavarna kan använda för att bedöma vilka inskrivningar som de ska förnya. Även tillgången till registerkartan har förbättrats vilket underlättar utredningsinsatserna för rättighetshavarna.

5.2.9 Information

Det är viktigt att den nya preklusionslagen föregås av ett ambitiöst informationsprogram så att rättighetshavare och fastighetsägare kan begära förnyelse av inskrivningar till säkerhet för rättigheter som fortfarande utövas. Informationen bör upplysa om att servitut som har tillkommit vid en lantmäteriförrättning inte berörs av preklusionen.

För att informationen ska nå en bred allmänhet bör flera olika informationskällor komma till användning, t.ex. televisionen. Vidare bör riktad information gå till vissa markägare och organisationer.

5.3 Synpunkter på Lantmäteriets förslag

5.3.1 Underhandssynpunkter

Lantmäteriet inhämtade under hand synpunkter på sitt förslag från några instanser.

5.3.2 Svenska Kraftnät

Affärsverket Svenska Kraftnät bedömde att den föreslagna lagstiftningen skulle innebära ett mycket omfattande utredningsarbete för Svenska Kraftnät. Med hänsyn till omfattningen av arbetet ansåg Svenska Kraftnät att vinsterna med att ta bort inskrivningarna i fråga inte uppvägde olägenheterna för rättighetshavarna och hänvisade till att den uppfattningen hade förts fram även när det gällde 1994 års förslag.

Svenska Kraftnät anförde att man var rättighetshavare till cirka 1 600 mil kraftledningar ingående i stamnätet. Rättigheterna skyddades visserligen i första hand genom ledningsrätt. För Svenska Kraftnäts del skulle dock en preklusionslagstiftning innebära ett omfattande arbete och kostnader, bl.a. för att utreda vilka inskrivningar som behövde förnyas. Med hänsyn till det omfattande arbete som krävdes kunde det vara nödvändigt med en generell policy att förnya samtliga inskrivningar, eftersom det skulle saknas tid och resurser att utreda varje enskild inskrivning.

Svenska Kraftnät ansåg vidare att risken var stor för rättsförluster om preklusionslagstiftningen genomfördes. Risken skulle minska om varje rättighetshavare underrättades om preklusionslagstiftningen. Under alla förhållanden menade Svenska Kraftnät att förnyelsetiden borde bestämmas till två år.

5.3.3 Skogsindustrierna (SCA)

Skogsindustrierna välkomnade en sanering bland inskrivningarna, särskilt sådana som avsåg el- och teleledningar. Skogsfångservitutet ville man dock undanta från lagstiftningen, eftersom det annars fanns risk att informationen om sådana servitut kunde gå förlorad. En hel del kostnader skulle enligt skogsindustrierna uppkomma i form av utredningsarbete som dock på sikt skulle betala sig. Preklusionstidpunkten föreslogs bli år 1952 så att nyttjanderätter som gått ut kom med i saneringen.

5.3.4 Svensk Energi (Sydkraft)

Om inskrivningar för kraftledningsservitut eller rättigheter och servitut för vattenkraft togs bort fanns det enligt Svensk Energi risk för att rättigheten eller servitutet försvinner vid överlåtelse av fastighet. Samtidigt konstaterades att det var angeläget att fastighetsregistret befriades från obefogade inskrivningar. Dock skulle lagförslaget komma att generera kostsamt merarbete och risken ansågs stor att man inte uppnådde målet med lagstiftningen. Det fanns enligt Svensk Energi starka skäl att undanta inskrivna kraftledningsservitut och inskrivna rättigheter avseende vattenkraft från preklusionen.

5.3.5 Domstolsverket

Domstolsverket var positivt till en ny preklusionslagstiftning. Man skulle dock enligt verket vara medveten om att en felaktigt avförd inskrivning som skrivs in på nytt får en sämre prioritet än den avförda.

Domstolsverket ansåg det svårt att uppskatta resursbehovet och kostnaderna för inskrivningsmyndigheterna. Ett nytt inskrivningssystem skulle kräva stora resurser under de närmaste åren. Domstolsverket ansåg att Lantmäteriets förslag närmast hade en registervårdande karaktär. Även Domstolsverket menade att år 1952 var en lämplig preklusionstidpunkt, eftersom nyttjanderätter äldre än 50 år är ogiltiga.

5.4 Lantmäteriets vidare beredning

Inom Lantmäteriet fortsatte beredningen av frågan om preklusionslagstiftning. Av en promemoria från maj 2003 framgick att de fortsatta diskussionerna bland annat hade rört kostnaderna för rättighetshavarna och nyttan av att inaktuella registeruppgift-

er togs bort. Särskilt hade effekterna för innehavarna av kraft- och teleledningar berörts.

Om det presenterade förslaget genomfördes skulle enligt Lantmäteriet 380 000 fastigheter och 585 000 inskrivningar som var äldre än 50 år beröras.

Motivet för en preklusionslag ansågs främst vara besparingar inom förrättningsverksamheten. Inte minst inom ramen för ett nytt inskrivningssystem – IRIS-projektet – utgjorde onödiga inskrivningar en kvalitetsbrist i registret med missvisande information.

Av ytterligare synpunkter som hade inhämtats under hand av Lantmäteriet framgick att kraftindustrin var orolig för merkostnader, särskilt för utredning av vattenrättigheter (rätt till utnyttjande av vattenkraft, reglering av vattendrag och sjöar m.m.). TeliaSonera hade meddelat att bolaget såg både för- och nackdelar med förslaget. Fördelarna med en inskrivningssanering var enligt bolaget att utredningar i samband med lantmäteriförrättningar minskade medan nackdelarna var att äldre nyttjanderätter för teleledningar, vilka skulle bestå, kunde försvinna. LRF hade framhållit att rättssäkerhetsaspekterna måste vägas mot effektivitetsvinsterna. Om förslaget genomförs förordade LRF direktinformation till alla berörda fastighetsägare och rättighetshavare i stället för generell information.



6 Modifierat förslag från Lantmäteriet år 2003

6.1 Undantag för inskrivningar gällande vattenkraft

I sin promemoria anförde Lantmäteriet att det hade rests farhågor om stora utredningsinsatser och kostnader hos enskilda rättighetshavare om inskrivningar av rättigheter skulle omfattas av en preklusion när det gällde

- kraftledningsservitut,
- skogsfångsservitut,
- rättigheter avseende vattenkraft, och
- nyttjanderätter avseende teleledningar.

För egen del bedömde Lantmäteriet att det inte var meningsfullt med en lagstiftning som undantog inskrivningar för alla dessa typer av rättigheter. Undantagen skulle enligt Lantmäteriet då bli så många att lagen endast skulle beröra ett mindre antal inskrivningar. Den eftersträlvade effektiviseringen av fastighetsregistret skulle därmed inte uppnås, ansåg myndigheten.

Med hänsyn till samhällsutvecklingen fann Lantmäteriet det inte motiverat att nu göra undantag för skogsfångsservituten. Undantaget i 1968 års preklusionslag hade motiverats främst av jordbrukspolitiska skäl, men även av hänsyn till dem som var beroende av ved för uppvärmning av sina bostäder.

Lantmäteriverket ansåg dock att det fanns skäl att undanta inskrivningar av rättigheter för vattenkraft – t.ex. rätt till utnyttjande av vattenkraft, reglering av vattendrag och sjöar m.m.

För de andra typerna av rättigheter hänvisade Lantmäteriet till att det på ett förhållandevis enkelt sätt fanns möjlighet att trygga rättigheterna genom åtgärder enligt ledningsrättslagen och anläggningslagen.

6.2 Ingen ändring när det gällde inskrivningarnas ålder

Lantmäteriet ansåg vidare att grundförslaget när det gällde tidpunkten för preklusionen skulle stå fast, dvs. att preklusionen skulle omfatta inskrivningar som är äldre än 50 år. Lantmäteriet höll även fast vid att det skulle gälla en ettårsfrist för förnyelse av de inskrivningar som skulle bestå och således inte prekluderas.

6.3 Informationsbehovet

När det gällde information om en ny preklusionslag anförde Lantmäteriet att det naturligtvis var eftersträvansvärt att direktinformation kunde lämnas till alla berörda fastighetsägare och rättighetshavare. Det var tekniskt möjligt att genom sökningar i fastighetsregistret ta fram namn och adress till de flesta berörda fastighetsägare. Däremot var det svårare att söka fram aktuella uppgifter till rättighetshavarna varför sådan information sannolikt skulle få ges inom ramen för en mer allmän information kombinerad med information riktad till de bolag och personer som berörs, t.ex. kraftbolag. Informationen till rättighetshavarna fick enligt Lantmäteriet därför sannolikt skötas genom mer allmän information kombinerad med riktad information till de företag och personer som var närmast berörda.

6.4 Svårt att bedöma kostnaderna för rättighetshavarna

Enligt Lantmäteriet hade initialkostnaden för lantmäterimyndigheterna och inskrivningsmyndigheterna samt för en informationskampanj beräknats inte överstiga 2 mkr.

Lantmäteriet ansåg det inte var möjligt att göra några säkra ekonomiska beräkningar när det gällde kostnaderna för rättighetshavarna. Deras kostnader för utredningar och anmälningar om förnyelse fick vägas mot den fördel det innebar att fastighetsregistret befriades från obefogade inskrivningar. Lantmäteriet erinrade också om att de effektivitetsvinster som gjordes i förrättningsverksamheten när antalet inskrivningar minskade skulle komma sakägarna till del och minska deras kostnader för förrättningar.

Sammantaget ansåg Lantmäteriet att de initiala kostnaderna uppvägdes långsiktigt av effektivitetsvinster och lägre kostnader, både för berörda myndigheter och för rättighetshavarna.

6.5 Antalet inskrivningar

Av kompletterande uppgifter som Lantmäteriet senare lämnade framgick att det i fastighetsregistrets inskrivningsdel i slutet av maj 2004 fanns 1 160 595 inskrivningar som avsåg servitut. Av dessa hade cirka 458 698 skrivits in före år 1950 medan ungefär 700 000 hade skrivits in därefter. I slutet av maj 2004 fanns det vidare 3 097 inskrivningar som avsåg rätt till elektrisk kraft. Ungefär tre fjärdedelar av dessa hade tillkommit före år 1950. Antalet inskrivna nyttjanderätter uppgick i slutet av maj 2004 till cirka 333 000. Av dessa hade ungefär 113 000 skrivits in före år 1950.

Uppgifter för åren 2001–2003 visade att det hade förekommit ungefär 10 000 årliga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter. Av dessa avsåg 10–15 procent nyttjanderätter medan återstoden var inskrivningar av servitut.



Bilaga 2

1 Ledningshavarnas synpunkter

1.1 Svensk Energis inställning

Svensk Energi har i korthet sammanfattat sina synpunkter enligt följande.

Det är av stort värde att få bort det stora antalet ”felaktiga” inskrivningar som idag belastar fastighetsregistret. Det är också av stort värde att finna metoder för att förhindra att fler ”felaktiga” inskrivningar fortsätter att uppkomma.

En allmän preklusion kommer, om den ska bli verkningsfull att kräva extremt stora arbetsinsatser från berörda nätbolag. Risken är därför mycket stor att nätbolagen tvingas att välja att, med en betydligt lägre arbetsinsats, begära att alla inskrivningar ska leva vidare. Därvid uppnås inte syftet med preklusionen. Mot denna bakgrund motsätter sig Svensk Energi en allmän preklusion.

Det förslag som diskuterats, att vid varje fastighetsbildningsförrättning inventera alla inskrivningar i berörda fastigheter och ta bort de som inte längre behövs, är mycket intressant. På så vis minskar risken för att nya felaktiga inskrivningar uppkommer samtidigt som den stora mängden gamla felaktiga inskrivningar successivt och ständigt kommer att minska. Förslaget kommer att innebära ett stort merarbete för nätbolagen, men ändå betydligt rimligare än vid en preklusion.

Förslaget att på motsvarande sätt gå igenom alla inskrivningar i lagfarts- eller inteckningsärenden är alltför långtgående och bör inte genomföras.

Som övergripande princip bör gälla att kostnaderna för att förbättra registret skall ligga på registerhållaren.

Det bör övervägas att införa regler liknande de regler som tidigare fanns och som innebar en rabatt på förrättningskostnaden för varje bortplockad inskrivning i samband med förrättningen. Dessa regler bör gälla även vid ledningsrättsförrättningar.

Lantmäteriet bör på eget initiativ göra sökningar för att identifiera onödiga inskrivningar. T.ex. bör alla de förrättningar där ledningsrätt ersatt inskrivna servitut gås igenom. Alltför ofta har vid upphävandet av servituten i samband med bildandet av ledningsrätt bara fokuserats på de av ledningen direkt berörda fastigheterna. På så vis lever ofta ett stort antal smittade inskrivningar vidare i närbelägna fastigheter. Dessa inskrivningar och de fastigheter som de belastar bör enkelt kunna identifieras. Därigenom erhålls underlag för begäran om dödning av inskrivningarna.

Formaliaregler vid dödning av inskrivningar bör förenklas. Det bör räcka att ägaren av den härskande fastigheten ansöker om dödning av en viss inskrivning i en viss fastighet utan att det aktuella avtalet ska behöva inges till myndigheten. Även möjligheten för ägaren av den berörda fastigheten att själv, med intyg från ägaren av den härskande fastigheten, kunna ansöka om dödning bör övervägas.

Det bör bli möjligt att i fastighetsregistret lägga in en inscannad version av det inskrivna avtalet. På så sätt blir det inskrivna avtalet direkt nåbart i det allmänna registret.

Sedan Svensk Energi har tagit del av tilläggspromemorian har föreningen tillagt följande.

En förnyelseplikt kommer att innebära mycket stora arbetsinsatser för rättighetshavare. Det bör beaktas att nyttan som kan uppnås måste stå i rimlig proportion till arbetsinsatsen. Utifrån detta synsätt föreslås följande undantag från förnyelseplikt.

Samtliga vattenrätts servitut bör undantas. Härmed avses servitut avseende bl.a. fallrättigheter, såväl utbyggda som outbyggda. Det kan med stor säkerhet förutspås att ägarna till vattenrättigheter kommer att nästintill undantagslöst vilja förnya inskrivningarna av dessa. Det är osannolikt att vattenrättigheter blivit ointressanta för dess innehavare oavsett om de tagits i anspråk eller inte. En stor arbetsinsats för att begära förnyelse av dessa inskrivningar bör besparas innehavarna av dessa rättigheter. Att inskrivningarna avseende vattenrättigheter genom s.k. smittning har spridit sig till fastigheter som inte berörs av rättigheterna torde förekomma endast i begränsad omfattning. Merparten av dessa rättigheter är lokaliserade till områden där intensiteten på fastighetsbildningen med därav följande risk för s.k. smittning är låg.

Även samtliga servitut avseende rätt att anlägga och bibehålla kraftledningar bör undantas från förnyelseplikt. Även här är argumentet att arbetsinsatsen inte står i rimlig proportion till den nytta som kan uppnås. Problemet med förnyelseplikt för kraftledningsservitut är den oerhört stora arbetsinsats av kvalificerad personal som krävs för att ledningsägare ska säkra sina rättigheter. Det har i olika sammanhang framhållits att det numera finns utvecklade tekniska söksystem för att få fram inskrivningar och att arbetsinsatsen för en nödvändig inventering av inskrivningarna av den anledningen skulle vara betydligt mindre idag än för ett antal år sedan. Det måste då framhållas att det stora arbetet inte är att söka fram de inskrivningar som förfaller om de inte förnyas. Det stora arbetet är för det första att identifiera vilken ledning en viss inskrivning avser och sedan att avgöra i varje enskilt fall om den rättighet som inskrivningen avser belastar den aktuella fastigheten. Här finns inga genvägar utan det kräver ett mycket omfattande och kvalificerat arbete i arkiv och med kartor. Enklare är det endast i de fall man kan konstatera att en viss ledning är riven och inskrivningarna ännu inte har tagits bort.

För det fall förnyelseplikt trots vad som ovan anförts skulle bli aktuell för servitut avseende kraftledningar är det en

nödvändighet att tillräcklig tid ges för att genomföra det enorma inventeringsarbetet. Tiden för anmälan om förnyelse bör sättas till fem år.

1.2 TeliaSoneras inställning

TeliaSoneras synpunkter kan sammanfattas enligt följande.

En skyldighet att bevaka inskrivningar för hittills inskrivna nyttjanderätter skulle ställa stora krav på ledningsägarens förmåga att administrativt kunna hantera radikalt förändrade förutsättningar. Ledningsägarna har hittills kunnat utgå från att inskrivningar oavsett typ av nyttjanderättsupplåtelse gäller utan tidsgräns. En ordning att förnya inskrivningen kräver att ledningsägaren har sina register ordnade efter anläggningens ålder. Utöver detta krävs också att ledningsägaren känner till i vilken fastighet förnyelse skall ske. Ett sådant förslag skulle ställa stora krav på ledningsägaren som denne inte kunnat räkna med och inte anpassat sina register och administration efter.

I praktiken innebär det att hela ansvaret för att upprätthålla nyttan av inskrivningar av nyttjanderätt vältras över på ledningsägarna som får att utreda i vilken fastighet som inskrivningen måste bevakas trots att eventuella fel inte uppkommit på grund av orsaker som ledningsägaren är ansvarig för och helt utan dennes vetskap. TeliaSoneras register är inte ordnade på ett sådant sätt och det skulle vara oerhört arbetskrävande och kostsamt att manuellt ordna ett sådant register som skulle kunna ombesörja att inskrivningar blev förnyade i rätt tid och i rätt fastighet. Att utan systematiskt register sköta förnyelse av inskrivning är helt uteslutet.

Omfattningen av det problem som uppstått – att vissa inskrivna nyttjanderätter misstänks belasta fel fastigheter i inskrivningsregistret eller inte längre motsvaras av någon upplåtelse av nyttjanderätt – och som behöver åtgärdas är inte känt. Problemet kan bl.a. bero på att nyttjanderätter i samband med olika fastighetsbildningsåtgärder kommit att belasta för

många eller fel fastigheter. Arbetet att systematiskt reda ut var fel finns och rätta dem är mycket omfattande. Det är oerhört svårt att uppskatta hur metodiken för arbetet skulle kunna se ut och hur stor tidsåtgång som skulle behövas.

För att utreda och åtgärda detta krävs kunskap om vilka fastigheter som felet uppstått i och i vilka fastigheter nyttjanderätt fortsatt behövs. En sådan systematisk genomgång skulle kräva personal med kompetens att både förstå hur inskrivningsregister skall läsas och tolkas och de databaser där information om telenätets placering finns. Tillgången på sådan personal är liten. Den personal som normalt arbetar med frågor som kräver denna kompetens kan inte avvaras utan allvarligt avbräck i den dagliga verksamheten. Om sådan personal alls finns att "hyra in" skulle i så fall kostnaden för en sådan inhyrning bli mycket hög.

De databaser och register som i vart fall TeliaSonera använder i sin verksamhet är inte sökbara för att matcha inskrivna nyttjanderätter mot olika teleanläggningars placering i landets olika fastigheter.

Det är i detta sammanhang viktigt att skilja på bundenhet och giltighet för nyttjanderättsupplåtelser. Regeln i 7 kap. 5 § JB talar om hur lång bunden tid ett avtal om nyttjanderätt längst får ha. Regeln anger däremot inte att avtal vars bundna tid förflutit därmed skulle vara ogiltiga. Sådana avtal är fortsatt giltiga men kan bringas att upphöra vilket avtal med en bunden tid inte kan förrän den bundna tiden förflutit. Det är också lätt att förledas att tro att varje anteckning om en nyttjanderättsupplåtelse knutits till ett särskilt upplåtelseavtal. Sedan inskrivningen av nyttjanderätten gjordes kan andra avtal med olika bindningstid ha gjorts men där någon ny inskrivning för dessa avtal inte sökts då anteckning om nyttjanderätt redan finns i fastigheten.

En preklusionsregel som nära följer bestämmelserna om längsta bindningstid för nyttjanderättsupplåtelser skulle kunna få stora negativa konsekvenser för telebranschen. I stället för en sådan regel förespråkar TeliaSonera att lantmäterimyndigheterna framgent åläggs en striktare hållning och undersökningsplikt i fråga om nyttjanderätter vid fastighetsbildningsåtgärder i fastig-

heter där inskrivna nyttjanderätter finns. Med en noggrannare utredning om var nyttjanderätterna utövas i fastigheterna behöver problemet att registret undergrävs inte öka utan kan snarare, med automatik, komma att minska varefter fastighetsbildningsåtgärder sker. TeliaSonera är inte heller främmade för att i begränsad utsträckning och mot kostnadsersättning medverka i att gå igenom särskilda fastigheter där det finns grundad misstanke om att inskrivna nyttjanderätter smittat till styckningslotter.

Bilaga 3 Tabell

Årsintervall	Servitut alla typer	Nyttjande-rätt alla typer	Elkraft-rätt	Avkomsträtt	Nyttjande-rätt Tele	Kraftlednings-servitut	Elledning	Villa-servitut	Skogs-fång	Mulbete	Vatten-kraft mm.
1918-1925	95759	13795	936	1122	2963	37384	2350	16877	1794	1560	3663
1926-1930	53906	9935	813	790	3158	19249	1103	8634	616	762	1667
1931-1935	59810	20409	55	1061	10202	17976	1461	14227	320	507	1567
1936-1940	70145	27439	103	1418	18946	25871	2109	13531	126	395	2827
1941-1945	58899	18386	229	1671	10737	29789	1268	9790	54	166	1510
1946-1950	65160	28665	160	1923	20612	27371	683	10988	313	68	1687
1951-1955	56861	30022	393	1986	21913	22485	622	6977	17	14	1371
1956-1960	73734	43133	220	2401	30831	20864	613	5696	33	3	932
1961-1965	76298	35829	64	2221	25353	17940	715	5282	29	9	411
1966-1970	83288	28213	12	2060	17618	23165	346	3058	33	4	357
1971-1975	92261	22142	24	518	12890	29593	989	2443	37	7	182
1976-1980	82106	13163	7	25	4745	26633	540	827	8	1	245
1981-1985	63849	12322	15	12	4975	26404	408	21	19	1	224
1986-1990	46698	10112	3	0	4281	16448	285	11	4	1	184
1991-1995	41257	9206	8	1	2167	13501	410	5	0	4	205
1996-2000	36514	6386	23	1	1321	8412	2023	11	1	1	36
2001-2005	44158	7075	3	0	197	10173	6492	14	0	0	72
2006-2009	56095	6220	1	0	250	28036	4800	13	0	0	29

Departementsserien 2010

Kronologisk förteckning

1. Valfrihetssystem hos Arbetsförmedlingen. A.
2. Ändring av övergångsbestämmelserna till lagen (2008:145) om statligt tandvårdsstöd. S.
3. Institutet för uppföljning och utvärdering inom hälso- och sjukvård och socialtjänst. Förslag till uppdrag och plattform. S.
4. Utvärdering av överskottsmalet. Fi.
5. Upphävande av lagen (1990:1183) om tillfällig försäljning. IJ.
6. Vissa frågor om vapenlagen. Ju.
7. Kreditvärderingsinstitut. Fi.
8. Fyra aktiebolagsrättsliga frågor. Ju.
9. Effektivare insatser mot ungdomsbrottslighet. Ju.
10. Ny lag om europeiska företagsråd. A.
11. Läkemedel och försäkringskydd vid personskador. S.
12. Moderniserade regler för avvecklingsystem och finansiella säkerheter. Fi.
13. Genomförande av bestämmelsen om sjukhusundantag. S.
14. De nyanlända och arbetslöshetsförsäkringen, m.m. A.
15. Betyg från årskurs 6 i grundskolan. U.
16. En myndighet för bortförda barn. UD.
17. En mer ändamålsenlig förvaltningsprocess. Ju.
18. Ny lag om leksakers säkerhet. IJ.
19. Bättre regler för elektroniska kommunikationer. N.
20. Bortom fagert tal – om bristande tillgänglighet som diskriminering. + Lättläst. + Daisy. IJ.
21. Ansvarsfördelning mellan kommuner i vissa fall. S.
22. Renbeteskonventionen. Jo.
23. Ändringar i Arbetsförmedlingens personuppgiftslag. A.
24. Hyra av lös sak. Ju.
25. Genomförande av rådets rambeslut om kampen mot organiserad brottslighet. Ju.
26. Överlämnande från Sverige enligt en nordisk arresteringsorder. Ju.
27. Genomförande av det nya e-penningdirektivet. Fi.
28. Nya kapitel i kulturminneslagen – författningsändringar vid ett svenskt tillträde till Unidroit-konventionen om kulturföremål som stulits eller förts ut olagligt. Ku.
29. Genomförande av direktiv om överföring av krigsmateriel inom EU, m.m. UD.
30. Swedens's fifth national report under the Convention on Nuclear Safety. Swedish implementation of the obligations of the Convention. M.
31. Miljökrav vid upphandling av bilar och vissa kollektivtrafiktjänster. N.
32. Ändringar i fusions- och delningsdirektiven – förslag till genomförandeåtgärder. Ju.
33. Borttagande av samtyckeskravet för behandling av känsliga och ömtåliga personuppgifter i den arbetsmarknadspolitiska verksamheten. A.
34. En ny energimärkningslag. N.
35. Ändringar i Arbetsförmedlingens och Inspektionen för arbetslöshetsförsäkringens registerlagar. Tydligare och mer ändamålsenliga regler för personuppgiftsbehandling. A.
36. En översyn av regelverket för sprutor och kanyler. S.
37. Arbetsutbudseffekter av ett förstärkt jobbskatteavdrag och förändrad statlig inkomstskatt. Fi.
38. Kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om handel med sälprodukter. Jo.
39. Medling i vissa privaträttsliga tvister. Ju.
40. Ändrade kapitaläkningsregler. Fi.
41. Statligt tandvårdsstöd och utbildnings-tandvård. S.
42. Friskare tänder till rimliga kostnader – även för personer med sjukdom och funktionsnedsättning. Förslag om tredje steget i tandvårdsreformen. S.
43. Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret. Några åtgärder för att komma till rätta med problemet. Ju.

Departementsserien 2010

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Vissa frågor om vapenlagen. [6]
Fyra aktiebolagsrättsliga frågor. [8]
Effektivare insatser mot ungdomsbrottslighet. [9]
En mer ändamålsenlig förvaltningsprocess. [17]
Hyra av lös sak. [24]
Genomförande av rådets rambeslut om kampen mot organiserad brottslighet. [25]
Överlämnande från Sverige enligt en nordisk arresteringsorder. [26]
Ändringar i fusions- och delningsdirektiven – förslag till genomförandeåtgärder. [32]
Medling i vissa privaträttsliga tvister. [39]
Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret. Några åtgärder för att komma till rätta med problemet. [43]

Utrikesdepartementet

- En myndighet för bortförda barn. [16]
Genomförande av direktiv om överföring av krigsmateriel inom EU, m.m. [29]

Socialdepartementet

- Ändring av övergångsbestämmelserna till lagen (2008:145) om statligt tandvårdsstöd. [2]
Institutet för uppföljning och utvärdering inom hälso- och sjukvård och socialtjänst. Förslag till uppdrag och plattform. [3]
Läkemedel och försäkringsskydd vid personskador. [11]
Genomförande av bestämmelsen om sjukhusundantag. [13]
Ansvarsfördelning mellan kommuner i vissa fall. [21]
En översyn av regelverket för sprutor och kanyler [36]
Statligt tandvårdsstöd och utbildningstandvård. [41]

- Friskare tänder till rimliga kostnader – även för personer med sjukdom och funktionsnedsättning. Förslag om tredje steget i tandvårdsreformen. [42]

Finansdepartementet

- Utvärdering av överskottsmålet. [4]
Kreditvärderingsinstitut. [7]
Moderniserade regler för avvecklingssystem och finansiella säkerheter. [12]
Genomförande av det nya e-penningdirektivet. [27]
Arbetsutbudseffekter av ett förstärkt jobbskatteavdrag och förändrad statlig inkomstskatt. [37]
Ändrade kapitaltäckningsregler. [40]

Utbildningsdepartementet

- Betyg från årskurs 6 i grundskolan. [15]

Jordbruksdepartementet

- Renbeteskonventionen. [22]
Kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om handel med sälprodukter. [38]

Miljödepartementet

- Sweden's fifth national report under the Convention on Nuclear Safety. Swedish implementation of the obligations of the Convention. [30]

Näringsdepartementet

- Bättre regler för elektroniska kommunikationer. [19]
Miljökrav vid upphandling av bilar och vissa kollektivtrafiktjänster. [31]
En ny energimärkningslag. [34]

Integrations- och jämställdhetsdepartementet

Upphävande av lagen (1990:1183) om tillfällig försäljning. [5]

Ny lag om leksakers säkerhet. [18]

Bortom fagert tal – om bristande tillgänglighet som diskriminering. + Lättläst. + Daisy. [20]

Kulturdepartementet

Nya kapitel i kulturminneslagen

– författningsändringar vid ett svenskt tillträde till Unidroit-konventionen om kulturföremål som stulits eller förts ut olagligt. [28]

Arbetsmarknadsdepartementet

Valfrihetssystem hos Arbetsförmedlingen. [1]

Ny lag om europeiska företagsråd. [10]

De nyanlända och arbetslöshetsförsäkringen, m.m. [14]

Ändringar i Arbetsförmedlingens personuppgiftslag. [23]

Borttagande av samtyckeskravet för behandling av känsliga och ömtåliga personuppgifter i den arbetsmarknadspolitiska verksamheten. [33]

Ändringar i Arbetsförmedlingens och Inspektionen för arbetslöshetsförsäkringens registerlagar. Tydligare och mer ändamålsenliga regler för personuppgiftsbehandling. [35]