

11 SERVITUTSFÖRRÄTTNING

11.1	ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING	2
11.2	SAMMANTRÄDETS UPPGIFTER	2
11.3	TILLKÄNNAGIVANDE.....	2
11.4	SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET	3
11.5	FÖRRÄTTNINGENS SYFTE.....	3
11.6	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
11.6.1	De allmänna förutsättningarna för stiftande av ett servitut	3
11.6.2	Myndighets tillstånd som förutsättning för stiftande av servitut	3
11.6.3	Tvångsservitut.....	4
11.6.3.1	Samnyttjoområden och strandlag	4
11.7	ARKIVUNDERSÖKNINGAR.....	4
11.8	HÖRANDE AV SAKÄGARE	4
11.9	TERRÄNGSYN	5
11.10	STIFTANDE, FLYTTANDE OCH UPPHÄVANDE AV SERVITUT.....	5
11.10.1	Nya servitut	5
11.10.2	Att flytta och ändra servitut	5
11.10.3	Att upphäva servitut.....	6
11.11	FÖRRÄTTNINGSKARTA.....	6
11.12	ERSÄTTNINGAR	6
11.12.1	Ersättningsärenden som gäller behandlingen av servitut och vägrätter	7
11.12.2	Ersättning för oskälig olägenhet som orsakas av ett nödvändigt servitut 161.2 § FBL	7
11.13	FÖRDELNING AV KOSTNADER.....	7
11.14	SÄNDANDE AV FÖRRÄTTNINGSHANDLINGAR.....	7
11.15	AVSLUTANDE	7

11 SERVITUTSFÖRRÄTTNING

14 kap. 154 - 167§ FBL

75§ MBL

Se HFF 1.14 Servitut.

11.1 ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING

Vid servitutsförrättning kan sökande vara:

- ägaren till en registerenhet
- en kommun (servitut som ska stiftas eller har stiftats för en kommun)
- en delägare i ett samfällt område (upphävande, flyttning eller ändring av ett servitut som gäller ett samfällt område).

Ett servitut kan stiftas vid en fastighetsförrättning antingen genom ett beslut fattat av förrättningsmännen som s.k. tvångsservitut eller genom ett avtal mellan sakägarna. Avtalsförfarandet är fritt till formen. Samtliga avtalsparter ska underteckna förrättningshandlingen eller ett skriftligt servitutsavtal ska bifogas till ansökan.

Det är skäl att avtalet innehåller följande utöver basuppgifterna:

- servitutets utsträckning och läge, karta
- uppgift om man betalar ersättning för servitutet/stiftande av servitutet eller inte
- uppgifterna om den som bygger servitutet; samt
- uppgifterna om den som sköter underhållet.

Angående hur och när sakägarna ingår ett ömsesidigt avtal samt om avtalets giltighet när fastigheten överläts till en annan ägare, se 282 a § FBL.

Om avtalet ingås vid ett förrättningsammansträde, iakttas förfarandet enligt 176 § FBL om anteckning av ett avtal.

Ett ärende som gäller upphävande av ett servitut eller ändring av bestämmelserna som gäller användningen av det och ersättningar som betalas för förluster som de förorsakar kan även lösas med fastighetsregisterförarens beslut. Så kan man göra om sakägarna har avtalat om saken och det inte av andra särskilda skäl är nödvändigt att behandla ärendet vid en fastighetsförrättning eller en enskild vägförrättning. Ett särskilt skäl för att behandla ärendet vid en förrättning kan föreligga då sakägarnas avtal om ändring av bestämmelserna som gäller användningen av servitutet lämnar rum för tolkning eller är oklar och förtydligandet kräver en terrängsyn (RP 265/2009 rd).

11.2 SAMMANTRÄDETS UPPGIFTER

Se HFF Allmänt 1.10.5 Protokollet.

11.3 TILLKÄNNAGIVANDE

Se HFF Allmänt 1.8 Tillkännagivande.

Tillkännagivandet av en servitutsförrättning avviker inte från andra förrättningar enligt FBL. Om man inte särskilt kommit överens om en terrängsyn, sänds ett kallelsebrev och därvid iakttas de allmänna bestämmelserna för tillkännagivande av förrättningar.

11.4 SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET

Se HFF Allmänt 1.10.4 Förrättningsammansammanträde.

11.5 FÖRRÄTTNINGENS SYFTE

Se HFF Allmänt 1.10.4 Förrättningsammansammanträde.

11.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

11.6.1 De allmänna förutsättningarna för stiftande av ett servitut

156.1 § FBL Ett servitut kan stiftas:

- om det är nödvändigt för en fastighet eller kommun; och
- om sakägarna kommer överens om det; och
- om det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller en innehavare av en servitutsrätt som redan belastar området.

157 § FBL

- Ett stiftat servitut får inte försvåra förverkligandet av en detaljplan.
- Servitutet ska stiftas så att dess syfte uppnås så förmånligt som möjligt.
- Servitutet och användningen av det får inte orsaka miljön onödig olägenhet.
- Servitutet och användningen av det får inte orsaka större skada eller olägenhet för någon än vad som är nödvändigt.
- Ett servitut får inte stiftas om användningen av det vore förbjudet enligt annan lagstiftning.

Valet av servitutets läge kan ha en betydande verkan på ökningen eller minskningen av olägenheterna.

Ett servitut kan också stiftas så att det är tidbestämt. Utöver tidsfristen kan man vid förrättningen också bestämma den händelse som leder till att servitutet upphör tidigare (154.2 § FBL).

I vissa fall kan servitutet stiftas utan avtal som s.k. tvångsservitut.

11.6.2 Myndighetstillstånd som förutsättning för stiftande av servitut

För användningen av ett servitut krävs i vissa fall utöver att man stiftar ett servitut ett myndighetstillstånd (157 § FBL). Ett servitut får enligt 157 § FBL inte stiftas om användningen av det är förbjudet enligt annan lagstiftning. Som exempel på detta kan nämnas servitut som man avser att stifta på ett skyddsområde.

Åtminstone på basis av bestämmelserna nedan kan ett tillstånd vara en förutsättning för att ett servitut kan stiftas:

Vattenlagen ([587/2011](#))

- Tillståndspliktiga vattenhushållningsprojekt 3 kap. VattenL);
- Uttag av vatten (4 kap, ytvatten 4:3 §, grundvatten 4:4 §), se undantaget gällande tagning av hushållsvatten med ägarens samtycke (157 § FBL);
- dikning (5 kap. VattenL). Om tillståndsplikt vid nyskifte se 75 § FBL.

Avloppsvatten, se ([527/2014](#)) t.ex. 68-69 §, 16 kap; 158 §, miljöskyddslagen, 5:14 § VattenL

Då en åtgärd kräver ett tillstånd, ska en ansökan skickas till regionförvaltningsverket (RFV) eller i fall som avses i punkt 3 till miljövårdsnämnden i kommunen eller ett annat organ som sköter dess uppgifter, om inte ärendet också i detta fall förutsätter behandling av regionförvaltningsverket.

Marktäktslagen ([555/1981](#))

En förutsättning för stiftande av ett i 154.1.8 § FBL avsett servitut är kommunstyrelsens tillstånd, om det inte rör sig om eget bruk eller sedvanligt bruk till husbehov (4 §, 7 § MarkttL).

Vid servitutsförrättning är det skäl att beakta bestämmelserna i 128 § MBL om behovet av tillstånd för miljöåtgärder. Tillstånd för miljöåtgärder krävs för att utföra jordbyggnadsarbete, trädfällning eller annan härmed jämförbar åtgärd på detaljplaneområde och på ett område där byggförbud gäller, samt eventuellt även på generalplaneområde eller område där generalplan utarbetas eller ändras.

11.6.3 Tvångsservitut

Servitut som avses i 154.1 § 1-8, 11 punkter FBL kan stiftas utan sakägarnas avtal på ett område som berörs av en i 156.1 § FBL avsedd förrättning. Servitut som avses i 154.1 § 1-4, 6 och 11 punkter FBL får stiftas på detaljplaneområde utan avtal, om det är nödvändigt.

Vid fastighetsförrättning ska behövlig vägförbindelse ordnas till varje fastighet och skifte genom att för ändamålet stifta enskild vägrätt och andra rätter som behövs för vägförbindelsen (13.2 § EnskVägL). På detaljplaneområde kan vägförbindelsen ordnas genom att stifta vägförbindelseservitut (154.1.11 § FBL).

Ett samnyttjoområde i enlighet med 154 a § FBL inom ett stranddetaljplaneområde eller ett detaljplaneområde stiftas vid en och samma förrättning till förmån för alla de fastigheter (registerenheter) för vilka samnyttjoområdet har anvisats i planen.

11.6.3.1 Samnyttjoområden och strandlag

I motsats till övriga servitut kan villkor, begränsningar eller bestämmelser angående uppförande, iståndsättande och underhåll av servitutet eller fördelningen av kostnaderna som dessa föranleder inte ställas vid en förrättning för nyttjandet av ett samnyttjoområde inom ett stranddetaljplaneområde, vilket ägarna till de fastigheter som fått servitutsrätten ansvarar för i enlighet med 75 § MBL. Ägarna till de fastigheter som fått rätt till samnyttjoområdet är skyldiga att delta i anläggandet och underhållet av samnyttjoområdet varvid vad som i lagen om enskilda vägar bestäms om väghållningsskyldighet ska tillämpas. Dessa ägare kan sinsemellan avtala om anläggandet och underhållet av området, varvid vad som i kap. 8 EnskVägL bestäms om sådana vägdelägare som inte bildar ett väglag ska tillämpas. Alternativt kan ett väglag grundas, varvid vad som i EnskVägL bestäms om väglag ska tillämpas.

Vid en fastighetsförrättning där servitutsrätter som behövs för samnyttjoområdet stiftas kan det bestämmas att ett strandlag grundas om någon sakägare yrkar det eller det annars är behövligt. Strandlagen grundas i enlighet med 50.2 § EnskVägL. Ifall grundandet av strandlag inte bestäms vid förrättningen där samnyttjoservitutet stiftas, kan vägnämnden besluta om att strandlaget grundas i enlighet med 52 § EnskVägL.

11.7 ARKIVUNDERSÖKNINGAR

Servitut och nyttjanderätter som stiftats tidigare på förrättningsområdet utreds genom arkivundersökning. Se HFF Allmänt 1.7 Förberedande av förrättning.

11.8 HÖRANDE AV SAKÄGARE

Se HFF Allmänt 1.10.4 Förrättningsammansräde.

11.9 TERRÄNGSYN

När det gäller servitut som baserar sig på avtal är terrängsynens uppgift främst att kontrollera att servitutet kan stiftas enligt överenskommelsen.

Terrängsynens betydelse ökar när det gäller servitut som stiftas utan avtal. Avsikten med terrängsynen är att ge förrättningsmännen en uppfattning om området och de olika alternativen, samt att erbjuda sakägarna möjlighet att motivera sina krav med hjälp av observationer i terrängen. Terrängsynen är av väsentlig betydelse då de sakliga förutsättningarna övervägs och ersättningsärenden behandlas. Det är viktigt att sakägarna deltar i terrängsynen, då det är möjligt att framföra nya och förtydliga tidigare krav.

Ärenden som är av betydelse för förrättningen antecknas i förrättningsammansrådets protokoll eller i ett separat syneprotokoll. För ersättningsvärderingen antecknas faktorer som påverkar eventuella olägenheter och skador, t.ex. läget av byggnader och gårdar.

11.10 STIFTANDE, FLYTTANDE OCH UPPHÄVANDE AV SERVITUT

11.10.1 Nya servitut

Vid en förrättning ska det område bestämmas som ett servitut som stiftats belastar (158.1 § FBL). Ifall ett tidigare stiftat servitut förblir gällande för flera än en fastighet vid en fastighetsförrättning, ska förutsättningarna övervägas enligt de bestämmelser som gäller vid stiftandet av ett nytt servitut.

Vid en förrättning ska behövliga villkor och begränsningar uppställas för utnyttjandet av servitutet (158.1 § FBL). Ifall någon av sakägarna fordrar det eller förrättningsingenjören anser det vara behövt, ska det vid förrättningen utfärdas behövliga bestämmelser enligt 158.2 § FBL om att ett servitut eller en väg anläggs, istandsätts och underhålls samt hur kostnaderna för dessa fördelas. Dessa bestämmelser gäller både servitut enligt FBL och rätter som avses i 156 § 3 mom. FBL (vägrätt och annan för vägförbindelsen behövlig rätt enligt EnskVägL). Bestämmelserna kan gälla att en väg anläggs, en byggnad, konstruktion eller anordning byggs eller att servitutsområdet istandsätts på något annat sätt.

Ifall ovan nämnda bestämmelser inte har utfärdats när rätten stiftades, och saken inte gäller en rätt som tillhör ett väglag, kan den som besitter servitutsrätten (vägdelägaren) på egen bekostnad utföra en sådan åtgärd som numera är sedvanlig för utnyttjandet av servitutet ifråga. Servitutsområdets gräns bestäms exakt och märks beständigt ut i terrängen, om det inte uppenbarligen är obehövt att märka ut området. Bestämmelserna om utmärkningen av fastighetsrå (185.3 § FBL) tillämpas vid utmärkningen i terrängen, varvid det är motiverat att upprätta rör- eller bultrösen. Ifall saken gäller en rättighet som tjänar en vägförbindelse, men inte ett sådant servitut som avses i 154.1 § 11 punkten FBL, tillämpas bestämmelserna i kap. 8 EnskVägL. Enligt huvudregeln är en åtgärd som utförs av vägdelägarna i väghållningssyfte som sådan bindande för en delägare endast om det finns en överenskommelse om åtgärden.

Om ärendet gäller en rätt som inte är en rätt enligt EnskVägL, kan bestämmelserna om utnyttjandet av servitutet ändras med stöd av 160 § FBL enligt förutsättningarna i detta lagrum.

11.10.2 Att flytta och ändra servitut

160 § FBL

Om sakägarna avtalar om åtgärden och den inte försvårar genomförandet av detaljplanen, kan ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning flyttas eller bestämmelser om utnyttjandet ändras eller tillsättas.

För åtgärden krävs inte något avtal mellan sakägarna

- 1) om den olägenhet som servitutet på grund av förändrade förhållanden orsakar kan undanröjas eller minskas genom åtgärden, eller
- 2) om åtgärden möjliggör ett ändamålsenligare utnyttjande av servitutet för dess ursprungliga ändamål, om möjligheterna att utnyttja det har försämrats på grund av förändrade förhållanden.

Åtgärden får dock inte medföra betydande olägenhet för någon fastighet.

Om en förrättning gäller flyttning eller ändring av ett servitut ska kallelsen sändas till alla innehavare av rätten (168.2 § FBL).

Har överenskommelse nåtts om ändring av bestämmelserna om utnyttjande av servitutet och om ersättningen för de förluster som en sådan åtgärd medför, och det inte av särskilda skäl är behövt att behandla saken vid en förrättning, kan fastighetsregisterföraren avgöra ärendet genom sitt beslut (se 165 § FBL).

11.10.3 Att upphäva servitut

Förutsättningarna för upphävande av ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning är beroende av huruvida sakägarna har avtalat om upphävandet av servitutet eller inte. Servitutet kan upphävas med stöd av ett avtal mellan sakägarna, om servitutets betydelse för den berättigade fastigheten eller kommunen har minskat. I övrigt kan servitutet upphävas, om förhållandena är så förändrade att servitutet inte längre skulle kunna stiftas och servitutet inte är nödvändigt för den berättigade fastigheten eller för kommunen (se 161.1 § FBL).

Ett onödigt servitut eller en onödig rätt enligt lagen om enskilda vägar som gäller ett område som omfattas av en förrättning kan upphävas vid förrättningen (159.3 § FBL).

Ett nödvändigt servitut kan upphävas, om det inte är möjligt att genom åtgärder enligt 160 § FBL undanröja en oskälig olägenhet som servitutet orsakar och om det i stället för det upphävda servitutet, under de förutsättningar som anges i 156 § och 157 § FBL, kan stiftas ett motsvarande servitut på en annan plats.

Har överenskommelse nåtts om upphävande av servitutet och om ersättningen för de förluster som en sådan åtgärd medför, och det inte av särskilda skäl är behövt att behandla saken vid en förrättning, kan fastighetsregisterföraren avgöra ärendet genom sitt beslut (se 165 § FBL).

Upphävda servitut antecknas på förrättningskartan och identifieras i förrättningshandlingarna.

11.11 FÖRRÄTTNINGSKARTA

Nya servitut och vägrätter antecknas alltid på förrättningskartan och registreras i JAKO-systemet som nyttjanderättsenheter med läge. Ett servitut som upphävs eller flyttas avbildas med ritade linjer och texter.

11.12 ERSÄTTNINGAR

Se HFF Allmänt 1.18 Ersättningar.

Den som äger och besitter den belastade registerenheten har rätt till ersättning för olägenhet och skada som servitutet eller rätten ger upphov till av den till vars förmån servitutet eller rätten stiftas. Rätt till ersättning saknas dock till den del man har avtalat om eller förutsatt att ersättning inte betalas. Ersättningen bestäms alltid i form av pengar. Vid skifte kan områden som behövs för vägrätt fördelas enligt graderingsvärde i varje lägenhets andel.

Beslut om ersättningar ska fattas på tjänstens vägnar, även om ingen kräver ersättning (201 § FBL).

Se HFF Styckning 2.13 Nya rätter.

11.12.1 Ersättningsärenden som gäller behandlingen av servitut och vägrätter

När servitut och vägrätter stiftas kan ersättningsärenden komma till behandling med stöd av 162 § FBL både när ett nytt servitut eller en ny vägrätt stiftas och när ett servitut eller en vägrätt ändras så att den blir mera belastande, eller med stöd av 164 § då ett befintligt servitut upphävs eller flyttas.

Ersättning för stiftande av servitut ska betalas av var och en av de berättigade fastigheternas ägare särskilt. Ersättningen kan därmed inte bestämmas att betalas solidariskt av ägarna till olika fastigheter. Innehavaren av servitutsrätten kan också vara ersättningsmottagare om ett servitut upphävs eller flyttas eller om dess utnyttjande begränsas.

11.12.2 Ersättning för oskälig olägenhet som orsakas av ett nödvändigt servitut 161.2 § FBL

Om en oskälig olägenhet som ett nödvändigt servitut orsakar inte kan undanröjas genom åtgärder enligt punkt 1.9.3 ovan, har ägaren till den belastade registerenheten rätt till tilläggsersättning. Ett villkor för ersättning är dessutom att den oskäliga olägenheten har uppstått p.g.a. ändringar i utnyttjandet av servitutet och inte p.g.a. ändringar i utnyttjandet av den belastade registerenheten. Ersättningskyldiga är därmed sådana innehavare av servitutsrätten som har orsakat den ökade olägenheten.

11.13 FÖRDELNING AV KOSTNADER

167 § FBL

Förrättningskostnaderna för en servitutsförrättning ska betalas av sökanden. Om förrättningen är till nytta för någon annan sakägare, ska han eller hon delta i kostnaderna enligt den nytta som han eller hon har av åtgärden eller enligt någon annan skälig grund.

11.14 SÄNDANDE AV FÖRRÄTTNINGSHANDLINGAR

Se HFF Allmänt 1.23 Utdrag och kopior till sakägarna.

Förrättningsprotokollet och förrättningskartan (och annan eventuell förrättningshandling) sänds till innehavarna av servitutsrätt och ägarna till de belastade fastigheterna när servitutet har stiftats, upphävts, flyttats eller ändrats.

11.15 AVSLUTANDE

Se HFF Allmänt 1.10 Sammanträden och protokoll.