

# Lagrådsremiss

## Ett mer tillförlitligt fastighetsregister

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 24 januari 2013

*Beatrice Ask*

*Torbjörn Malm*  
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås åtgärder som ska motverka att det förekommer inaktuella inskrivningar i fastighetsregistret. Registret ska därmed bli mer tillförlitligt. Åtgärderna minskar kostnaderna i verksamheter där uppgifter från registret används, t.ex. vid fastighetsbildning.

Huvudförslaget är att mer än 50 år gamla inskrivningar av bl.a. nyttjanderätter och servitut ska tas bort från fastighetsregistret, om inte önskemål om förnyelse anmäls. Vidare föreslås att rättighetshavaren ska vara skyldig att ansöka om dödning av inskrivningen när rättigheten upphör och att inskrivningsmyndigheten i ökad utsträckning ska ta bort inaktuella inskrivningar med stöd av information från lantmäteriförrättningar.

I lagrådsremissen föreslås också tydligare regler om förrättningskostnader och skadestånd vid upphävande av ledningsrätter som inte längre behövs.

Den nya lag och de lagändringar som behövs för att genomföra åtgärderna föreslås träda i kraft den 1 juli 2013.

# Innehållsförteckning

1	Beslut .....	4
2	Lagtext .....	5
2.1	Förslag till lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret .....	5
2.2	Förslag till lag om ändring i jordabalken .....	6
2.3	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) .....	7
2.4	Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144) .....	8
3	Ärendet och dess beredning .....	10
4	Inaktuella inskrivningar medför problem .....	10
4.1	Fel i fastighetsregistret ger ökade kostnader och minskat förtroende .....	10
4.2	Därför har många inskrivningar blivit inaktuella .....	11
4.3	Åtgärder har vidtagits tidigare .....	12
5	En förnyelse av äldre inskrivningar behövs .....	13
5.1	Anmälan om förnyelse – annars tas inskrivningen bort .....	13
5.2	Få undantag från kravet att anmäla .....	19
5.3	Ett enkelt förnyelseförfarande .....	22
6	Lättare ta bort inaktuella inskrivningar i framtiden .....	25
6.1	Skärpta krav på dödning av inaktuella inskrivningar .....	25
6.2	Inskrivningar tas bort efter information från en lantmäteriförrättning .....	28
7	Inaktuella ledningsrätter – också ett problem .....	30
8	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	33
9	Konsekvenser av föreslagna åtgärder .....	34
10	Författningskommentar .....	39
10.1	Förslaget till lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret .....	39
10.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....	44
10.3	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) .....	45
10.4	Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144) .....	46
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret (Ds 2010:43) .....	49
Bilaga 2	Promemorians lagförslag .....	55
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser (Ds 2010:43) .....	60
Bilaga 4	Sammanfattning av rapporten Upphävande av obehövlig ledningsrätt (LM-rapport 2011:4) .....	61

Bilaga 5	Rapportens lagförslag .....	62
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanser (LM-rapport 2011:4) .....	64

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
4. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

## 2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret

Härigenom föreskrivs följande.

**1 §** En inskrivning i fastighetsregistret av nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt som har beviljats före den 1 juli 1968 ska stå kvar endast om en anmälan om förnyelse görs. Motsvarande gäller en ansökan om inskrivning av en sådan rättighet, om den har förklarats vilande före den 1 juli 1968 och inskrivning därefter inte beviljats.

Första stycket gäller inte inskrivningar eller ansökningar om inskrivning av tomträtt eller av en rättighet som avser vattenkraft.

**2 §** En anmälan om förnyelse får göras av rättighetshavaren eller någon annan vars rätt berörs. Anmälan ska göras skriftligen hos inskrivningsmyndigheten senast den 31 december 2018.

Anmälan ska innehålla uppgifter om

1. den inskrivning eller ansökan om inskrivning som anmälan avser, och

2. den eller de fastigheter där inskrivningen eller ansökan om inskrivning ska stå kvar.

**3 §** En anmälan ska omedelbart avvisas, om den

1. inte avser en sådan inskrivning eller ansökan om inskrivning som 1 § gäller, eller

2. inte uppfyller de krav som anges i 2 §.

**4 §** Om anmälan inte avvisas, ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel att inskrivningen eller ansökan om inskrivning förnyas.

För handläggningen av ärendet om anteckning tillämpas 19 kap. 11 § första och andra styckena, 19 §, 20 § och 22–26 §§ jordabalken i stället för det som sägs i 19 kap. 31 § jordabalken. Det som sägs om ansökan ska avse anmälan om förnyelse.

**5 §** Efter den 31 december 2018 ska inskrivningsmyndigheten ta bort de inskrivningar som inte har förnyats. Efter samma dag är de vilandeförklarade ansökningar om inskrivning som inte har förnyats utan verkan.

En inskrivning får tas bort utan att fastighetsägaren eller någon annan underrättas.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013. 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.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 19 kap. 26 c § och 23 kap. 6 § jordabalken<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **19 kap.**

#### **26 c §<sup>2</sup>**

Frågor om utdömande av vite, som har förelagts med stöd av *bestämmelserna i 19–21 kap.*, prövas av inskrivningsmyndigheten.

Frågor om utdömande av vite som har förelagts med stöd av *19, 20, 21 eller 23 kap.* prövas av inskrivningsmyndigheten.

### **23 kap.**

#### **6 §<sup>3</sup>**

*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.*

*En inskrivning* får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning). *Rättighetshavaren ska göra en sådan ansökan inom tre månader, om rättigheten har upphört helt eller till viss del. Inskrivningsmyndigheten får förelägga rättighetshavaren att vid vite fullgöra denna skyldighet.*

*Om rättigheten har upphört helt eller till viss del, får inskrivningen dödas till motsvarande del även på ansökan av fastighetsägaren.*

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

*En inskrivning* får *tas bort*, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten *inte* gäller i fastigheten.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för inskrivningar av rättigheter som har upphört före den 1 juli 2013.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2008:153.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1975:1085.

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

Härigenom föreskrivs att det i fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> ska införas en ny paragraf, 4 kap. 11 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **4 kap.**

#### *11 a §*

*Lantmäterimyndigheten ska undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbarligen inte gäller i fastigheten. Om det finns en sådan inskrivning ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Undersökningen ska begränsas till åtgärder som kan utföras utan olägenhet i förrättningen.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

## 2.4 Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs att 27 och 33 §§ ledningsrättslagen (1973:1144) ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Ledningsrättshavaren *skall* svara för förrättningskostnaderna i den mån *ej* annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

*Har* ledningsrättsfråga *upptagits* utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av annan sakägare än ledningsrättshavaren, *skall* förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. *Avser förrättningen endast* att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt *avseende* rätt att *framdraga* och *bibehålla* ledning *skall* förändras till ledningsrätt, *skall ledningsrättshavaren dock svara för förrättningskostnaderna enligt bestämmelserna i första stycket.*

*Handlägges* ledningsrättsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, *skall* kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Till förrättningskostnader *hänföres* taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som *ej* ingår i taxeavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

### *Föreslagen lydelse*

#### 27 §<sup>1</sup>

Ledningsrättshavaren *ska* svara för förrättningskostnaderna i den mån *inte* annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

*Om en* ledningsrättsfråga *har tagits upp* utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av *någon* annan sakägare än ledningsrättshavaren, *ska* förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. *Till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs gäller dock första stycket. Första stycket gäller också om förrättningen endast sker för att ett* inskrivet servitut eller *en* inskriven nyttjanderätt *som avser* rätt att *dra fram* och *behålla* en ledning *ska* förändras till ledningsrätt.

*Om en* ledningsrättsfråga *handläggs* gemensamt med *en* fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, *ska* kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Till förrättningskostnader *hänförs* taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som *inte* ingår i taxeavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2004:643.



Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några sådana förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. *Därvid kan* ledningsrätt ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Om förrättningen avser en ledning *för vilken* koncession har meddelats, tillämpas 17 §.

Ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en åtgärd enligt första stycket. Kostnaderna för detta fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden. Om det har *förordnats* att ledningsrätten *skall* höra till en fastighet eller inskriven tomträtt, tillämpas 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen (1970:988) i fråga om ersättningen, såvida åtgärden medför en värdeminskning för fastigheten eller tomträtten.

Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några sådana förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. *En* ledningsrätt *kan då* ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Om förrättningen avser en ledning *som* koncession har meddelats *för*, tillämpas 17 §.

Ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en åtgärd enligt första stycket. Kostnaderna för detta fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden. Om det har *beslutats* att ledningsrätten *ska* höra till en fastighet eller inskriven tomträtt, tillämpas 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen (1970:988) i fråga om ersättningen, såvida åtgärden medför en värdeminskning för fastigheten eller tomträtten.

*Andra stycket gäller inte om ledningsrätten har upphävts på grund av att den inte längre behövs.*

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2004:643.

### 3 Ärendet och dess beredning

Våren 2009 gavs en sakkunnig i uppdrag att biträda Justitiedepartementet med att utreda frågor om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut m.m. I underlaget för den sakkunniges arbete ingick bl.a. en promemoria från Domstolsverket och en promemoria från Lantmäteriverket med förslag om förnyelseförfarande (Ju1993/2245/L1 och Ju2000/1048/L1). Uppdraget redovisades i departementspromemorian Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret (Ds 2010:43). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Departementspromemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i ärendet (Ju2010/9108/L1).

I lagrådsremissen behandlas de av förslagen som avser lagstiftningsåtgärder. Övriga förslag i promemorian ger inte anledning till någon åtgärd.

I lagrådsremissen behandlas även en rapport som gavs in till Justitiedepartementet i januari 2012 där Lantmäteriet föreslår ändringar i ledningsrättslagen (1973:1144). Förslagen syftar till att skapa tydligare regler om förrättningskostnader och skadestånd när en ledningsrätt upphävs på grund av att ändamålet har upphört. En sammanfattning av rapporten finns i *bilaga 4*. Rapportens lagförslag finns i *bilaga 5*.

Rapporten har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i ärendet (Ju2012/650/L1).

### 4 Inaktuella inskrivningar medför problem

#### 4.1 Fel i fastighetsregistret ger ökade kostnader och minskat förtroende

Fastighetsregistret innehåller information om fastigheterna i Sverige, exempelvis uppgifter om vem som äger en viss fastighet och om olika rättigheter knutna till fastigheten. Genom att i fastighetsregistret skriva in en rättighet som har upplåtits genom avtal stärks rättighetshavarens skydd. Inskrivningen innebär bl.a. att det säkerställs att rättigheten kan göras gällande även mot nya ägare av den belastade fastigheten.

Före nya jordabalkens tillkomst användes uttrycket inteckning i stället för inskrivning. Inteckningar kunde vara både penninginteckningar och inteckningar av nyttjanderätt eller servitut. I jordabalken avses nu med inteckning endast penninginteckning. I denna lagrådsremiss avses med inskrivning även det som tidigare benämndes inteckning.

Fastighetsregistret har hög tillförlitlighet. I inskrivningsdelen gäller detta särskilt uppgifterna om lagfaren ägare och penninginteckningar. Inskrivningsdelen belastas dock av ett stort antal missvisande uppgifter. Många inskrivningar avser rättigheter som inte längre gäller eller som aldrig har gällt i de fastigheter i vilka de är inskrivna. Beräkningar visar

att omkring 500 000 inskrivningar kan vara inaktuella på detta sätt. Sammanlagt finns det ungefär 1 600 000 inskrivningar av avtalade rättigheter.

Fastighetsregistrets uppgifter om inskrivningar har stor betydelse i lantmäterimyndigheternas verksamhet. Uppgifterna är en viktig utgångspunkt när lantmätaren utreder vilka som berörs av en förrättning på ett sådant sätt att de är sakägare i förrättningen. Det förhållandet att många inskrivningar är inaktuella skapar stora kostnader i förrättningsverksamheten. Inaktuella uppgifter bedöms orsaka onödigt arbete med i genomsnitt en timme per förrättning. Den totala kostnaden för detta merarbete uppgår till cirka 20 miljoner kronor per år bara i den statliga förrättningsverksamheten. Till detta kommer kostnaden för motsvarande merarbete i de kommunala förrättningarna. Det är i regel de fastighetsägare som deltar i förrättningen som får bära merkostnaderna.

Det kan antas att inaktuella uppgifter om servitut och nyttjanderätter på motsvarande sätt orsakar merkostnader i andra myndigheters verksamhet, bl.a. när uppgifterna används för att avgöra vilka som kan komma att påverkas av en åtgärd.

Vidare orsakar felaktigheterna onödiga kostnader även för näringslivet. Detta gäller alla företag som använder sig av uppgifter från fastighetsregistrets inskrivningsdel i sin verksamhet. Särskilt kan här nämnas banker, försäkringsbolag och fastighetsmäklare. En fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den fastighet som ska förmedlas.

Inaktuella inskrivningar leder till en osäkerhet som bl.a. kan påverka priset vid fastighetsförsäljningar. En inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt kan i sig uppfattas som en värdesänkande faktor av en köpare. Om den som hämtar information ur fastighetsregistret inte kan lita på att informationen är riktig, tvingas han eller hon dessutom till olika former av utredningsarbete, vilket leder till att transaktionskostnaderna ökar. Även belåning och pantsättning kan försvåras om fastigheten belastas av missvisande inskrivningar.

Felaktig registerinformation om inskrivna nyttjanderätter och servitut kan negativt påverka tilltron till de delar av fastighetsregistret som i och för sig är korrekta. Bristerna riskerar alltså att minska förtroendet för fastighetsregistret i dess helhet.

## 4.2 Därför har många inskrivningar blivit inaktuella

Det finns två huvudorsaker till att inskrivningar av nyttjanderätter och servitut blivit inaktuella.

Den första huvudorsaken är att inskrivningar regelmässigt följde med till nybildade fastigheter vid avsöndringar och avstyckningar före den 1 juli 1968, även om rättigheten inte hade utövats i de delarna av den gamla fastigheten. Detta ledde till att många inskrivningar i nybildade fastigheter var inaktuella redan när fastigheten bildades. Antalet inskrivningar under åren 1918–1968 som är äldre än fastigheten uppgår till cirka 364 000. Bedömningar tyder på att cirka 75 procent av äldre avsöndringar och avstyckningar i praktiken inte belastas av de rättigheter vars

inskrivningar fördes över till fastigheterna vid bildandet. Det skulle innebära att ungefär 270 000 inskrivningar från tiden före den 1 juli 1968 är inaktuella av denna anledning. Detta motsvarar omkring 30 procent av alla inskrivningar som gjorts före juli 1968.

Den andra huvudorsaken är att inskrivningar inte är tidsbegränsade, även om de inskrivna rättigheterna är det. Det finns inte heller någon skyldighet för rättighetshavaren eller fastighetsägaren att underrätta inskrivningsmyndigheten om att den inskrivna rättigheten har upphört.

Nyttjanderättsavtal är som regel inte bindande längre tid än 50 år. Det finns cirka 193 000 inskrivningar av nyttjanderätter som är äldre än 50 år. En stor del av dessa inskrivningar kan antas ha blivit inaktuella på grund av att nyttjanderätten har upphört. Om en förlängning av en tidsbestämd upplåtelse sker, och förlängningen inte beror på lag eller sker med tillämpning av en bestämmelse i upplåtelseavtalet, gäller överenskommelsen som en ny upplåtelse (7 kap. 7 § jordabalken). Följden blir att den ursprungliga inskrivningen mister sin betydelse och att en ny inskrivning behövs för att ge den nya upplåtelsen skydd. Sannolikt förekommer det att rättighetshavare är okunniga om detta och därför varken ansöker om dödning av den ursprungliga inskrivningen eller om inskrivning av den nya upplåtelsen.

Utöver de två huvudorsakerna kan ett stort antal inskrivningar antas ha blivit inaktuella på grund av att de inskrivna rättigheterna har blivit otidsenliga och inte längre görs gällande. Detta kan t.ex. antas vara fallet avseende många avkomsträtter, dvs. rättigheter till avkomst eller andra förmåner från en fastighet (exempelvis fri bostad eller livsmedel). Detsamma kan antas om de flesta villaservitut, skogsfångs- och mulbetesservitut samt rättigheter avseende flottning och utsläpp av avfall.

### 4.3 Åtgärder har vidtagits tidigare

Problemet med inaktuella inskrivningar är inte nytt och lagstiftningsåtgärder för att avhjälpa problemet har vidtagits vid flera tidigare tillfällen.

Under 1930-talet infördes fastighetsböcker med lösbladssystem. I samband med detta bestämdes att inskrivningar av nyttjanderätt, servitut och avkomsträtt inte skulle överföras till lösbladssystemet om de uppenbarligen saknade betydelse, se 5 § lagen (1932:169) om uppläggande av nya fastighetsböcker. Den regeln gjordes senare generellt tillämplig på alla inskrivningar och togs in i 23 kap. 6 § andra stycket jordabalken (prop. 1970:158).

År 1968 antogs lagen (1968:278) om förnyelse av vissa in-teckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut. Enligt lagen förföll inskrivningar av nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut som var äldre än 50 år om inte ansökan om förnyelse gjordes senast vid utgången av 1970 (s.k. preklusion). Vidare gavs lantmäterimyndigheterna möjlighet att vid sina förrättningar anteckna att en inskrivning uppenbarligen inte gäller i en stycknings- eller klyvningslott eller i stamfastigheten (prop. 1968:89). Detta förfarande kallas ibland bortintygande.

En mer begränsad lag, lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut, antogs tretton år senare. Lagen om-

fattar endast inskrivningar i fastigheter som avskilts från samfällad mark före den 1 juli 1968 (prop. 1980/81:147).

Vid sidan av de nämnda åtgärderna kan pekas på rättighetshavarens och fastighetsägarens möjlighet att ansöka om dödning av hela eller delar av en inskrivning. Denna möjlighet har funnits under lång tid, se t.ex. 44 och 45 §§ i den upphävda förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (inteckningsförordningen) och numera 23 kap. 6 § första stycket jordabalken.

## 5 En förnyelse av äldre inskrivningar behövs

### 5.1 Anmälan om förnyelse – annars tas inskrivningen bort

**Regeringens förslag:** Det ska krävas en anmälan om förnyelse för att inskrivningar av nyttjanderätter, servitut och avkomsträtter som har beviljats före den 1 juli 1968 ska stå kvar i fastighetsregistret efter den 31 december 2018. Ett förnyelsekrav ska även gälla ansökningar om inskrivning som har vilandeförklarats före den 1 juli 1968 och därefter inte har beviljats.

**Promemorians förslag:** I promemorian avstyrks införandet av ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar. I promemorian lämnas dock ett alternativt förslag till en sådan ordning som i allt väsentligt överensstämmer med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** Remissutfallet är blandat. Det finns ett starkt stöd för att åtgärder mot inaktuella inskrivningar vidtas. Flera remissinstanser, däribland *Sjöfartsverket*, *Energimarknadsinspektionen*, *TeliaSonera AB*, *Vattenfall AB*, *Svensk Energi* och *Svensk Fjärrvärme*, motsätter sig dock att ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar införs. De hänvisar bl.a. till att införandet innebär praktiska och ekonomiska svårigheter och sakrättsliga risker som kan få negativa konsekvenser för rättigheters bestånd. Även *Sveriges advokatsamfund* pekar på risken för rättsförluster och kostnader för att reda ut och bevaka inskrivna rättigheter. Samfundet anser att det, om ett krav på förnyelse införs, är viktigt att det allmänna informerar rättighetshavarna om den nya lagen och åtar sig att i skäligen omfattning ersätta de ekonomiska skador som lagen kan medföra.

Andra remissinstanser, som t.ex. *Kronofogdemyndigheten*, *Lantmäteriet*, *lantmäterimyndigheterna i Göteborgs och Stockholms kommuner*, *Aspect*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Lantbrukarnas Riksförbund*, *Mäklarsamfundet* och *Skogsindustrierna* förespråkar att ett förnyelsekrav införs och menar att det är genom ett sådant krav som fastighetsregistrets inskrivningsdel effektivast kan uppdateras. Några instanser anför att de olägenheter och kostnader som uppstår för rättighetshavare inte når upp till de kostnader som orsakas av de inaktuella inskrivningarna. *Aspect*

menar att det är rimligt att den som har eller har haft nytta av en rättighet ansvarar för att inskrivningen tas bort när rättigheten har upphört.

Även *Fortifikationsverket* förespråkar att ett krav på förnyelse införs. Verket anför att det bör finnas en möjlighet att erhålla gratis juridisk rådgivning i viss omfattning och att den övergripande principen bör vara att kostnaderna för att förbättra fastighetsregistret ska belasta registerhållaren Lantmäteriet.

*Sveriges Jordägareförbund* föreslår att ett krav på förnyelse införs som ett andra steg, efter att andra åtgärder införts och, om så krävs, efter ett pilotprojekt. Flera andra remissinstanser förespråkar också att en försöksverksamhet genomförs innan ett krav på förnyelse införs.

*Kungliga Tekniska högskolan, avdelningen för fastighetsvetenskap, och Sveriges Kommuner och Landsting* menar att ett förnyelsekrav skulle vara en effektiv åtgärd för att sanera fastighetsregistret från inaktuella inskrivningar, men anser att fördelarna inte överväger nackdelarna.

*Riksarkivet* avstyrker också ett krav på förnyelse och anför att arkivet inte skulle ha möjlighet att svara för den serviceinsats en förnyelseplikt skulle medföra. Riksarkivet befarar att många rättighetshavare skulle vända sig dit för att inhämta utredning om sina rättigheter.

*Statens fastighetsverk* menar att det i första hand bör vara en uppgift för ansvariga myndigheter att försöka rätta till problemen med inaktuella inskrivningar och bl.a. *Affärsverket Svenska Kraftnät* anser att ett lämpligt alternativ till ett krav på förnyelse kan vara att lantmåterimyndigheternas arbete med inaktuella inskrivningar underlättas genom utökad användning av s.k. nedsättningsmedel.

## **Skälen för regeringens förslag**

### *Dags att uppdatera fastighetsregistret*

Det finns i dag inte någon tidsbegränsning av inskrivningars giltighet. De står kvar i fastighetsregistret till dess de tas bort genom en aktiv åtgärd, vilken som regel behöver initieras av rättighetshavaren eller fastighetsägaren. Som redovisas i avsnitt 4 har detta förhållande bidragit till att fastighetsregistret belastas av ett stort antal inaktuella inskrivningar. De inaktuella inskrivningsuppgifterna orsakar fortlöpande stora kostnader för breda delar av samhället och bristerna riskerar dessutom att minska förtroendet för fastighetsregistret i dess helhet.

Den stora användningen av fastighetsanknuten information som har vuxit fram i takt med att fastighetsregistret har datoriserats och byggts ut medför dessutom ökade krav på att fastighetsregistret måste innehålla tillförlitliga och användbara uppgifter.

Starka skäl talar alltså för att det är dags att rensa bort de inaktuella uppgifterna. Ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar skulle vara en effektiv åtgärd i den riktningen.

### *Inaktuella inskrivningar har tidigare tagits bort*

Ett principiellt argument mot ett förnyelsekrav är att inskrivningar i fastighetsregistret sedan länge varit obegränsade i tid och att de som låtit skriva in sina rättigheter har rättat sig efter den förutsättningen. Detta är något som bl.a. *TeliaSonera AB* särskilt pekar på.

Mot detta kan anföras att det, som framgår av avsnitt 4.3, under lång tid återkommande har vidtagits åtgärder för att hålla inskrivningsuppgifterna uppdaterade genom borttagande av inaktuella uppgifter. Framför allt kan nämnas 1968 års lag om förnyelse av vissa in-teckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut, som till stora delar överensstämmer med det föreslagna förnyelseförfarandet. En rättighetshavare har därför inte kunnat räkna med att inskrivningen med säkerhet ska bestå under obegränsad tid.

Kravet att anmäla förnyelse medför en viss risk för rättsförluster för rättighetshavarna, vilket berörs närmare senare i avsnittet. Denna risk är i de flesta fall begränsad, men förnyelsekravet kan ändå anses utgöra ett ingrepp i bestående rättsförhållanden. Ett sådant ingrepp är försvarligt om det står i proportion till det allmänna intresse som tillgodoses genom kravet på förnyelse. Risker för rättsförluster bör alltså vägas mot det allmänna intresset av att uppgifterna i fastighetsregistret är riktiga. Även fastighetsägarnas intresse av att deras fastigheter inte belastas av missvisande inskrivningar bör vägas in i bedömningen. Vid en sådan avvägning får kravet på förnyelse anses försvarligt.

#### *Ordning och reda lönar sig i längden*

Huvudskälet till att ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar avstyrks i promemorian är att ett sådant krav kommer att orsaka arbete och kostnader för rättighetshavarna. Flera remissinstanser instämmer i denna slutsats. Från t.ex. *Affärsverket Svenska Kraftnät*, *Sveriges advokatsamfund* och *Svensk Energi* anföras att de stora rättighetshavarna kommer att få lägga ned mycket arbete för att identifiera vilka av deras rättigheter som fortfarande är gällande och som behöver det skydd en inskrivning ger.

Det finns inte anledning att ifrågasätta att flera av de företag som innehar ett stort antal nyttjanderätter eller servitut, exempelvis kraftbolag och telekomföretag, under en viss tid kommer att få lägga ned ett betydande utredningsarbete om ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar införs. Detta arbete kan dock underlättas genom det bistånd som Lantmäteriet kan ge och genom framtagande av arbetsbesparande rutiner. I jämförelse med det arbete som krävdes med anledning av 1968 års lag bör dagens teknik göra det lättare att utreda och anmäla förnyelse. Utredningsarbetet bör kunna genomföras utan att rättighetshavarna ges särskild ekonomisk kompensation för detta.

Det är tydligt att även de stora rättighetshavarna i längden gynnas av att inaktuella uppgifter tas bort från fastighetsregistret. De dras därefter i mindre utsträckning in i lantmäteriförrättningar som de inte har något intresse av. Lantmäterimyndighetens utredning av vilka som är sakägare i en förrättning innefattar en kontroll av vilka rättigheter som belastar en berörd fastighet. I de fall inskrivningarna är inaktuella, leder denna kontroll ibland till onödigt arbete för de påstådda rättighetshavarna.

Rättighetshavarnas utredningsarbete leder dessutom till att de får bättre överblick över vilka nyttjanderätter och servitut de innehar. Som *Lantmäteriet* anför kan det vara så att många av de bolag som är rättighetshavare i nyttjanderättsavtal saknar det sakrättsliga skydd som en inskrivning ger, eftersom bolagen felaktigt utgår från att en inskrivning inte knyts till ett särskilt upplåtelseavtal. En inskrivning gäller dock bara för

den ursprungliga upplåtelsen. Om en tidsbegränsad upplåtelse förlängs utan stöd i lag eller avtal, skyddas inte den nya upplåtelsen av den gamla inskrivningen. Genom att få ordning och kontroll kan rättighetshavarna se till att samtliga gällande rättigheter ges sakrättsligt skydd. En arbetsinsats inför en anmälan kan alltså i vissa fall visa sig vara en god investering.

Kostnaderna för rättighetshavarna är av engångskaraktär och syftar till att tillgodose rättighetshavarnas eget intresse. Kostnaderna ska vägas mot de stora kostnader som de inaktuella inskrivningarna löpande orsakar många användare av registret. Det kan antas att dessa kostnader över tid vida överstiger de kostnader som rättighetshavarnas utredningsarbete kan leda till. Med det i åtanke är det rimligt att rättighetshavarna får ta vissa kostnader för att bidra till en långsiktig förbättring av fastighetsregistret.

#### *Risken för rättsförluster minimeras dels genom information ...*

Ett krav på förnyelse av inskrivningar tar sikte på att eliminera felaktiga eller missvisande uppgifter, inte på att allmänt begränsa registerinnehållet. Meningen är att registret ska spegla de verkliga förhållandena. Målsättningen bör därför vara att inskrivningar som någon har intresse av att behålla ska finnas kvar i registret och inte falla bort på grund av förnyelsekravet. Som flera remissinstanser framhåller finns det dock en risk att enskilda rättighetshavare inte uppmärksammar att de måste göra en anmälan om förnyelse. Det finns därmed en risk för rättsförluster i de fall rättigheten behöver göras gällande mot en ny ägare av den belastade fastigheten.

Utgångspunkten är att en oinskriven rättighet inte gäller mot en ny fastighetsägare, om inte överlåtaren gjort förbehåll för rättigheten när fastigheten överläts. Rättighetshavaren har inte rätt till skadestånd av överlåtaren, om orsaken till att rättigheten inte varit inskriven är att rättighetshavaren har försummat att anmäla förnyelse. För de inskrivningar som omfattas av förslaget gäller i detta avseende vissa äldre bestämmelser, se 8 och 34 §§ lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken och 53, 54 och 56 §§ in-teckningsförordningen.

Det är av vikt att enskilda rättighetshavare i så stor utsträckning som möjligt kan informeras om förnyelsekravets innebörd. Eftersom fastighetsregistret regelmässigt inte innehåller uppgifter om vem som är innehavare av en inskriven rättighet är det dock inte möjligt att skicka en personlig underrättelse till alla rättighetshavare. I stället får informationen spridas på annat sätt. Informationen kan spridas genom Lantmäteriets ordinarie informationskanaler, genom riktade utskick och genom annonser i publikationer utgivna av intressesammanslutningar för t.ex. villaägare, skogsägare, lantbrukare och hyresvärdar. Informationen kan även riktas geografiskt, eftersom vissa inskrivna rättigheter förekommer mer i vissa delar av landet än i andra.

Med en effektiv informationskampanj som bedrivs under hela anmälningsperioden kan risken för rättsförluster minimeras. Det finns inte anledning att överväga någon förstärkt rätt till juridisk rådgivning. Lantmäteriets allmänna serviceskyldighet får i detta avseende anses fullt tillräcklig.

I sammanhanget kan framhållas att utebliven förnyelse av en inskrivning i de flesta fall inte påverkar rättigheten i sig (jfr rättsfallen NJA 1916 s. 410 och 1972 s. 571). Inskrivningar som har tagits bort utan



att det har varit rättighetshavarens avsikt kommer att kunna skrivas in på nytt, så länge detta upptäcks före en överlåtelse av fastigheten och förut-sättningarna för inskrivning i övrigt är uppfyllda.

Om rättigheten har upphört, kan den upplåtas på nytt eller i vissa fall återskapas enligt särskilda regler. Exempelvis kan ett servitut som är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning ibland återskapas med tillämpning av fastighetsbildningslagen (1970:988).

*... dels genom att det finns gott om tid att anmäla*

I promemorian föreslås att den period under vilken anmälan om förnyelse ska kunna göras ska vara tre år. Ett antal remissinstanser invänder mot detta och anför att perioden i stället bör vara fem år.

Det finns flera fördelar med en lång anmälningssperiod. Rättighetshavarna får lång tid på sig att utreda vilka inskrivningar de vill förnya, och därmed möjlighet att fördela kostnaderna över tid. Lantmäteriet ges god tid att informera om förfarandet.

Med en anmälningssperiod som inleds den 1 juli 2013 och avslutas den 31 december 2018 kommer samtliga inskrivningar som omfattas av den nya lagen att vara äldre än femtio år när perioden löper ut (se nedan). Eftersom avtal om nyttjanderätt som utgångspunkt inte är bindande längre än femtio år, leder den långa anmälningssperioden till att en större andel av de inskrivningar som omfattas är inaktuella när perioden löper ut, vilket minskar risken för rättsförluster. En femårsperiod för förnyelseanmälan ger även de stora rättighetshavarna, Lantmäteriet och andra intressenter gott om tid att tillsammans ta fram tidsplan, rutiner och arbetssätt för att underlätta förnyelsearbetet. Den medför att det saknas tillräckliga skäl att genomföra en försöksverksamhet i mindre skala, vilket diskuteras i promemorian och föreslås av flera remissinstanser.

*Det finns inget lämpligt alternativ till ett förnyelsekrav*

Några remissinstanser framför att ansvaret för att hålla fastighetsregistret uppdaterat i första hand bör åligga registerhållaren, dvs. Lantmäteriet. De förslag på åtgärder som lämnas i promemorian kan sägas ge uttryck för samma synsätt. Som framgår av avsnitt 6 anser regeringen att åtgärderna bör genomföras. Det är dock svårt att se att de begränsade åtgärderna kan leda till att någon större del av de inaktuella inskrivningarna kan tas bort inom rimlig tid.

Det är inte heller praktiskt möjligt för inskrivningsmyndigheten att genomföra någon grundlig genomgång av inskrivningarna, eftersom myndigheten i de flesta fall inte känner till om de inskrivna rättigheterna fortfarande gäller eller inte. En genomgripande rensning av inaktuella inskrivningar kräver således rättighetshavarnas medverkan, vilket åstadkoms genom ett krav på förnyelse.

Mycket tyder på att de tidigare lagarna om förnyelse av äldre inskrivningar har varit framgångsrika. Det saknas en heltäckande utvärdering av resultaten av 1968 års lag men tillgängliga uppgifter tyder på att omkring 90 procent av de inskrivningar som omfattades av tillämpningsområdet kunde tas bort efter att anmälningssperioden hade löpt ut. Samtidigt finns det inga uppgifter om att lagstiftningen medfört några större problem ur rättssäkerhetssynpunkt eller på annat sätt.

Några remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna Sverige*, önskar mer omfattande åtgärder och anser att det bör införas någon form av ständigt krav på förnyelse av inskrivningar. Frågan behandlas även i promemorian där det övervägs dels en ordning där inskrivningar av tidsbegränsade rättigheter måste förnyas när upplåtelseiden löper ut, dels ett system för allmän förnyelse efter viss tid för samtliga inskrivningar av nyttjanderätter och servitut. Promemorians slutsats är dock att nackdelarna med båda varianterna överväger fördelarna.

Fram till 1876 gällde ett allmänt krav på att inteckningar för nyttjanderätt skulle förnyas vart tionde år. Det allmänna förnyelsekravet avskaffades genom införandet av 1875 års inteckningsförordning.

Ett återinfört allmänt krav på förnyelse av inskrivningar skulle effektivt motverka uppkomsten av inaktuella inskrivningar. Ett sådant återinförande skulle dock vara förenat med stora besvär för rättighetshavarna, som ständigt skulle behöva förnya inskrivningarna. Om många rättighetshavare skulle försumma att anmäla förnyelse, skulle det med tiden kunna medföra att många rättigheter som fortfarande gäller förlorar det skydd en inskrivning innebär. I sådant fall skulle fastighetsregistret bli missvisande på så sätt att alla gällande belastningar på en fastighet inte skulle gå att utläsa ur registret.

Ett återinfört allmänt krav på förnyelse av inskrivningar skulle också innebära en genomgripande förändring av inskrivningsväsendet som det inte finns underlag för i det här lagstiftningsärendet. Enligt regeringens bedömning finns inte tillräckliga skäl för att nu överväga en sådan mer omfattande åtgärd.

Regeringen föreslår i stället att ett tillfälligt krav på förnyelse av inskrivningar av nyttjanderätter, servitut och avkomsträtter införs, liknande det som gällde enligt 1968 och 1981 års lagar.

#### *Förnyelsekravet bör omfatta mer än 50 år gamla inskrivningar*

Enligt 1968 års lag omfattades de inteckningar som hade gjorts före den 1 januari 1918 av kravet på förnyelse. Förnyelsekravet täckte således in de inteckningar som var 50 år eller äldre när lagen trädde i kraft. Med andra ord omfattades alla tidsbestämda nyttjanderätter vars giltighetstid hade löpt ut. Det finns goda skäl för en sådan utformning även av det nya kravet på förnyelse av äldre inskrivningar.

Regeringen föreslår att den tid under vilken anmälan om förnyelse ska kunna göras ska löpa ut den 31 december 2018. För att täcka in alla inskrivningar som är minst 50 år gamla när förnyelsetiden löper ut bör alltså kravet på förnyelse omfatta inskrivningar som gjorts år 1968 eller tidigare. Förnyelsekravet bör omfatta inskrivningar i både fastigheter och tomrätter. Detta gällde också enligt 1968 års lag.

Det är lämpligt att som närmare tidsgräns för förnyelsekravet välja den 1 juli 1968. Detta eftersom lantmäterimyndigheterna efter det datumet har kunnat kontrollera hur inskrivna rättigheter ska belasta berörda fastigheter efter en ändring i fastighetsindelningen. Det finns anledning att anta att inskrivningar som gjorts därefter i mindre utsträckning än äldre inskrivningar är inaktuella.

Kravet på förnyelse bör inte bara gälla inskrivningar som har beviljats före den 1 juli 1968, utan även sådana ansökningar om inskrivning som

har vilandeförklarats före det datumet. Har ansökan beviljats efter den 1 juli 1968, ska anmälan om förnyelse dock inte behöva göras.

De inskrivningar som förnyades med stöd av 1968 eller 1981 års lagar är nu så gamla att det inte finns anledning att undanta dem från kravet på förnyelse. En ny anmälan om förnyelse ska alltså krävas för att dessa inskrivningar ska stå kvar.

## 5.2 Få undantag från kravet att anmäla

**Regeringens förslag:** Endast inskrivningar och ansökningar om inskrivning av tomträtt eller av en rättighet som avser vattenkraft ska vara undantagna från förnyelsekravet.

**Promemorians alternativa förslag** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser har inte några särskilda synpunkter på förnyelsekravets tillämpningsområde. *Lantmäteriet* delar bedömningen i promemorian att inskrivningar av rättigheter med koppling till vattenkraft bör undantas från kravet på förnyelse. Myndigheten anför att det finns starka skäl för att inskrivningar av kraftlednings-servitut och rättigheter med koppling till teleanläggningar ska omfattas av kravet. *Skogsindustrierna* instämmer i denna bedömning men anser dessutom att skogsfångs- och mulbetesservitut bör undantas från tillämpningsområdet. Detta eftersom förrättningarna snarare skulle bli mer komplicerade om inskrivningarna togs bort när rättigheterna fortfarande finns kvar. Även *Svensk Energi* stödjer förslaget att inskrivningar av vattenkraftsrättigheter inte ska omfattas av förnyelsekravet.

### Skälen för regeringens förslag

#### *En effektiv åtgärd*

För att ett krav på förnyelse av äldre inskrivningar ska få full effekt bör utgångspunkten vara att kravet ska omfatta alla inskrivningar av nyttjanderätter, servitut och avkomsträtter, oavsett vilka typer av rättigheter som inskrivningarna avser. Likväl finns det anledning att särskilt överväga om inskrivningar av vissa typer av rättigheter bör undantas.

#### *Skogsfångs- och mulbetesservitut bör inte undantas*

I 1968 års lag gjordes undantag för inskrivningar av sådana servitut för skogsfång och mulbete som omfattades av 7 a § lagen (1907:36 s. 25) om servitut. Undantaget avsåg sådana servitut som inte var tidsbegränsade, som hade gällt den 1 juli 1937 och som antingen varit av ålder gällande eller hade tillkommit före den 1 januari 1928 genom avtal i samband med tillkomsten av den fastighet till vars förmån servitutet gällde. Sådana servitut var jämställda med jorddelningsservitut (numera fastighetsbildningsservitut) i fråga om sakrättsligt skydd. De gällde alltså mot en ny ägare till fastigheten även utan inskrivning eller förbehåll vid överlåtelse. I förarbetena till 1968 års lag uttalades att det skulle kunna verka vilseledande om en in-teckning för ett sådant servitut skulle förfalla på grund

av försummad förnyelse eftersom servitutet ändå skulle belasta fastigheten (prop. 1968:89 s. 51).

I 1981 års lag gjordes inget undantag för skogsfångs- eller mulbetesservitut. Detta motiverades med att en utebliven anmälan om förnyelse inte skulle påverka rättigheten som sådan. Ytterligare ett argument var att den lagen var begränsad till fastigheter som avskilts från samfälld mark och att servitut endast i sällsynta undantagsfall gäller i samfälld mark. Det fanns därför ingen risk att ett borttagande av eventuella inskrivningar skulle leda till att fastighetsböckerna blev missvisande (prop. 1980/81:147 s. 9).

Skogsfångs- och mulbetesservitut ansågs redan under början av förra århundradet vara ett hinder för ett effektivt skogsbruk, jfr förarbetena till lagen (1926:326) om delning av jord å landet (NJA II 1926 s. 553). I 7 kap. 2 § fastighetsbildningslagen intogs ett uttryckligt förbud mot att bilda skogsfångsservitut genom fastighetsreglering. Efter nya jordabalkens ikraftträdande är det inte heller möjligt att avtalsvägen bilda skogsfångs- eller betesservitut (14 kap. 4 § jordabalken).

Med hänsyn till att det sedan 1972 inte varit möjligt att upplåta skogsfångs- eller mulbetesservitut och att motståndet mot dessa även dessförinnan varit starkt, är det osannolikt att det finns mer än ett fåtal tidsbegränsade servitut av detta slag som fortfarande gäller (jfr bedömningen i prop. 1971:133 s. 11 f.). Skogsfångs- och mulbetesservitut som före 1972 upplåtits på obestämd tid kan i och för sig fortfarande vara gällande. Samhällsutvecklingen har dock varit sådan att det finns goda grunder att anta att inte heller dessa servitut fyller någon funktion, annat än i undantagsfall. Skälen för att låta kravet på förnyelse omfatta samtliga skogsfångs- och mulbetesservitut är mot denna bakgrund starka.

Eftersom över 80 procent av de inskrivna skogsfångsservituten och över 60 procent av de inskrivna mulbetesservituten finns i Väster- norrlands län kommer det att vara relativt enkelt att nå eventuella servitutshavare med riktade informationskampanjer. Risken för rättsförluster är därför liten.

När det gäller de servitut som omfattades av 7 a § servitutslagen (se ovan) kan det konstateras att de fortfarande har sakrättsligt skydd även utan inskrivning (34 § lagen om införande av nya jordabalken). Det finns således ingen risk för skada för rättighetshavaren orsakad av att inskrivningen för ett sådant servitut tas bort.

Sammanfattningsvis bör samtliga skogsfångs- och mulbetesservitut omfattas av förnyelsekravet. Något undantag likt det i 1968 års lag bör alltså inte göras.

#### *Villaservitut bör inte undantas*

Med villaservitut avses en avtalad förpliktelse till förmån för kringliggande fastigheter. Villaservitut användes i stor utsträckning i samband med att nya bostadsområden uppfördes i storstäderna och fyllde delvis samma funktion som den moderna plan- och bygglagstiftningen. Servituten syftade i allmänhet till att begränsa möjligheten att förändra den belastade fastigheten och innehöll därför regler om t.ex. om- och tillbyggnad, uppförande av uthus och markarbeten. Därutöver kunde villaservituten innehålla förbud mot att bedriva störande verksamheter på

fastigheten. Antalet inskrivna villaservitut uppgår till cirka 100 000, varav omkring 95 000 har tillkommit före 1968.

I takt med att samhällets reglering av plan- och byggfrågor växte fram tappade villaservituten i betydelse. I dag är det tydligt att en stor del av villaservituten har upphört att fylla någon funktion. Det står också klart att de inskrivna villaservituten orsakar merarbete vid lantmäteriförrättningar och i samband med fastighetsöverlåtelse. De är i så hög grad inaktuella att de riskerar att påverka tilltron till fastighetsregistret. Det finns alltså goda skäl att låta dem omfattas av förnyelselagen.

Många inskrivningar av villaservitut avser även upplåtelser som ligger vid sidan av de rent bebyggelsereglerande momenten. Det kan t.ex. vara fråga om en rätt att dra en vatten- eller avloppsledning över grannfastigheten. Ett villaservitut kan alltså fortfarande ha betydelse till en viss del samtidigt som andra delar inte fyller någon funktion. För att undvika rättsförluster är det därför viktigt att det genomförs riktade informationskampanjer där fastighetsägare i områden med många villaservitut upplyses om att de kan ha anledning att undersöka om de bör anmäla förnyelse av servituten.

#### *Rättigheter för kraftledningar och telefonanläggningar bör inte undantas*

I ett yttrande som redovisas i promemorian anför Svensk Energi att inskrivningar av servitut avseende rätt att anlägga och bibehålla kraftledningar bör undantas från ett förnyelsekrav. Av promemorian framgår vidare att Telia Sonera AB anför att ledningsägaren inte har kunnat räkna med och inte har anpassat sina register och administration efter att ett krav på förnyelse skulle ställas.

Omkring 395 000 av de sammanlagt cirka 950 000 inskrivningar som gjorts före 1968 är knutna till kraftledningar eller telefonanläggningar. Det råder ingen tvekan om att många av dessa inskrivningar är inaktuella och att de orsakar kostnader i lantmäteriförrättningar. Om sådana inskrivningar skulle undantas från förnyelsekravet, skulle syftet med åtgärden motverkas. Ett sådant undantag bör därför inte göras.

#### *Rättigheter för vatten- och avloppsledningar bör inte undantas*

När det gäller rättigheter för vatten- och avloppsledningar, i allmänhet servitut, kan det i vissa områden vara så att även äldre upplåtelser fortfarande har betydelse. I andra områden, t.ex. där nya ledningar har dragits fram, kan äldre upplåtelser ha tappat sin funktion. Antalet inaktuella inskrivningar av detta slag uppskattas vara så många att de bör omfattas av förnyelseförordningen.

Den information som sprids om förnyelselagen bör särskilt upplysa om vikten av att fastighetsägarna undersöker behovet av att anmäla förnyelse av inskrivningar som skyddar vatten- och avloppsledningar. I många fall kan det vara så att fastighetsägaren inte känner till den rättsliga grunden för att en ledning till eller från fastigheten går över en eller flera grannfastigheter.

#### *Tomträtter bör undantas*

Tomträtt, som regleras i 13 kap. jordabalken, är en nyttjanderätt som till sin natur ligger nära äganderätten. Tomträtt upplåts i en fastighet mot år-

lig avgäld i pengar. Nyttjanderätten gäller på obestämd tid men kan sägas upp vid utgången av bestämda tidsperioder. Tomträtt får endast upplåtas i en hel fastighet som tillhör staten, en kommun eller, efter regeringens medgivande, i en fastighet som ägs av en stiftelse. Tomträtt skrivs in enligt särskilda regler i 21 kap. jordabalken vilka ersatte den tidigare gällande lagen (1907:36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt.

I lagstiftningsärendet har inte gjorts gällande att inskrivningar av tomt-rätt orsakar problem av de slag andra äldre inskrivningar gör. Inskrivning av tomträtt bör undantas från kravet på förnyelse.

#### *Vattenkraftsrättigheter bör undantas*

Den vattenrättsliga regleringen är särskilt komplicerad och svår att överblicka för den som inte har specialkunskaper inom området. Om inskrivningar av rättigheter som avser rätt att utvinna vattenkraft skulle omfattas av kravet på förnyelse, skulle rättighetshavarna tvingas till mycket krävande utredningsåtgärder till hög kostnad. Då det dessutom, som *Svensk Energi* anför, kan vara så att inskrivningar av vattenkraftsrättigheter i mindre utsträckning än andra inskrivningar har blivit inaktuella, framstår det som rimligt att undanta sådana rättigheter från förnyelsekravet.

Det finns omkring 18 000 inskrivningar för vattenkraft som har gjorts före 1968. De inskrivna rättigheterna gäller t.ex. utnyttjande av vattenkraft, uppdämning och vattenreglering. De dammar och andra anläggningar som har uppförts med stöd av rättigheterna är ofta mycket omfattande. Rättigheterna har bl.a. skrivits in som dämmningsrätt, fallrätt, regleringsdamm, strömfall, uppdämning, vattenfallsrätt, vattenkraft, vattenkraftverk och vattenreglering. Det är dock troligt att även andra beteckningar på rättigheterna har använts och inskrivningsmyndigheten måste därför avgöra om inskrivningen avser en rättighet som ger rätt att utvinna vattenkraft innan den tar bort en inskrivning som inte omfattas av en anmälan om förnyelse. Frågan behandlas närmare i författningskommentaren (avsnitt 10.1).

### 5.3 Ett enkelt förnyelseförfarande

**Regeringens förslag:** Både rättighetshavaren och andra vars rätt berörs ska kunna anmäla förnyelse av en inskrivning eller vilandeförklarad ansökan om inskrivning. En anmälan ska göras skriftligt hos inskrivningsmyndigheten. Den ska innehålla uppgifter om den inskrivning eller ansökan om inskrivning som avses och om den eller de fastigheter där inskrivningen eller ansökan ska stå kvar. En anmälan som inte uppfyller kraven ska avvisas. När en godtagbar anmälan har getts in, antecknas det i fastighetsregistret att inskrivningen eller ansökan om inskrivning förnyas. Om någon godtagbar anmälan om förnyelse inte har gjorts i rätt tid, tas inskrivningen bort respektive förlorar den vilandeförklarade ansökan sin verkan.

**Promemorians alternativa förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås dock att anmälan om förnyelse endast ska kunna göras av rättighetshavaren.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser som yttrar sig över promemorians förslag till förnyelseförfarande tillstyrker förslaget eller har inget att erinra mot det. *Fortifikationsverket* framhåller att förfarandet ska vara enkelt. *Sveriges advokatsamfund* föreslår att inskrivningsmyndigheten ska åläggas att meddela fastighetsägaren och rättighetshavaren, om denna är känd, när förnyelse av en inskrivning inte har skett. Därigenom skulle rättighetshavaren enligt Advokatsamfundet ges en möjlighet att reagera och begära inskrivning på nytt om rättigheten trots allt är gällande.

### **Skälen för regeringens förslag**

*Förfarandet ska vara snabbt, enkelt och billigt*

Utgångspunkten bör vara att det ska vara enkelt att anmäla förnyelse av en inskrivning eller ansökan om inskrivning och att inskrivningsmyndighetens hantering av anmälningarna ska kräva så liten arbetsinsats som möjligt.

Att anmälningsförfarandet är okomplicerat är viktigt ur rättssäkerhets-synpunkt. Förfarandet får inte utformas på ett sådant sätt att det i sig hindrar eller försvårar att anmälan om förnyelse av inskrivningar av bestående rättigheter görs.

Särskilt för de rättighetshavare som har många inskrivningar att förnya är det av vikt att anmälningsförfarandet orsakar så lite kostnader som möjligt. Hanteringen kan underlättas genom att Lantmäteriet tar fram enkla och ändamålsenliga formulär för anmälan. Lantmäteriet och andra berörda myndigheter bör inom ramen för sin serviceskyldighet kunna ge betydande bistånd till rättighetshavare och andra.

*Anmälan ska kunna göras av rättighetshavaren och annan vars rätt berörs*

Det är troligt att rättighetshavaren själv i de allra flesta fall kommer att anmäla förnyelse när detta är aktuellt. Det finns dock skäl att låta även andra, som kan ha intresse av att förnyelse av en inskrivning sker, göra en anmälan. En sådan anmälan kan inte leda till någon rättsförlust för rättighetshavaren.

Som *Sveaskog Förvaltnings AB* pekar på kan ett borttagande av inskrivningar leda till att stora fastighetsägare får svårare att bevaka äldre rättigheter som belastar fastigheterna, vilket kan orsaka problem vid överlåtelser. Det är bl.a. därför tydligt att även en fastighetsägare kan ha skäl att anmäla förnyelse.

Vidare kan t.ex. en bank som har panträtt i en härskande fastighet vara intresserad av att inskrivningen av ett servitut består. Det är inte uteslutat att det i vissa situationer är lättare för banken att vända sig direkt till inskrivningsmyndigheten än att uppmana rättighetshavaren att göra anmälan om förnyelse.

### *Anmälan ska vara skriftlig*

En ansökan respektive anmälan enligt de äldre förnyelselagarna kunde göras både skriftligt och muntligt. Det var vid lagarnas tillkomst även möjligt att göra muntliga ansökningar i de flesta andra ärenden hos inskrivningsmyndigheten. Den möjligheten togs bort år 2000. I förarbetena till den ändringen uttalades att det så gott som undantagslöst förhöll sig så att ansökningarna gjordes skriftligen och att en möjlighet att anhängiggöra ett ärende muntligen inte längre tjänade något praktiskt syfte. Vidare konstaterades att personer med dåliga kunskaper i svenska språket framför allt var i behov av hjälp från ett ombud eller god service från inskrivningsmyndigheten samt att kravet på skriftlighet snarast torde minska risken för missförstånd (prop. 1999/2000:39 s. 113).

Det saknas anledning att göra en annan bedömning avseende anmälningar om förnyelse av inskrivningar. Sådana anmälningar bör därför endast få göras skriftligen. Regleringen bör dock vara teknikneutral och inte utesluta att anmälningar görs elektroniskt. Det finns inte någon särskild anledning till oro för missbruk och reglerna bör därför inte hindra att inskrivningsmyndigheten använder ett enkelt system för elektronisk anmälan, t.ex. via internet.

### *Anmälan ska innehålla uppgift om inskrivning och fastighet*

Även om utgångspunkten är att det ska vara enkelt att anmäla förnyelse av en inskrivning måste vissa minimikrav ställas på anmälan. Det bör inte vara tillåtet med allmänt hållna anmälningar, som t.ex. avser förnyelse av samtliga rättighetshavarens inskrivningar inom ett visst geografiskt område. Inte heller bör det vara tillåtet med en anmälan som gäller förnyelse i samtliga fastigheter som kan beröras av en viss inskriven rättighet. Om sådana anmälningar skulle accepteras, finns det en risk att mer generella anmälningar görs i syfte att undvika kostnader för att utreda vilka inskrivningar som faktiskt behöver bestå. Syftet med förnyelseförfarandet skulle då motverkas.

Det är således nödvändigt att anmälan innehåller en tydlig uppgift om vilken inskrivning eller ansökan om inskrivning som anmälan avser och om den eller de fastigheter där inskrivningen eller ansökan ska stå kvar. Däremot behöver anmälaren inte ge in upplåtelseavtalet. Om anmälaren inte känner till exakt under vilken beteckning en rättighet har skrivits in, måste han eller hon beskriva rättigheten på ett sådant sätt att inskrivningsmyndigheten kan identifiera vilken inskrivning det handlar om.

Om en anmälan inte uppfyller de angivna kraven, bör den omedelbart avvisas av inskrivningsmyndigheten. Avvisning bör också ske av anmälningar som inte avser inskrivningar som omfattas av lagen och anmälningar som inte har gjorts i rätt tid eller av behörig person.

När en anmälan som inte ska avvisas har getts in till inskrivningsmyndigheten, bör det åligga myndigheten att anteckna i fastighetsregistrets inskrivningsdel att inskrivningen eller ansökan om inskrivning förnyas. Anteckningarna underlättar för rättighetshavare och andra att se om en anmälan redan har getts in. Anteckningarna kan dessutom senare ligga till grund för inskrivningsmyndighetens arbete med att ta bort de inskrivningar som inte har förnyats.



### *Om anmälan om förnyelse inte sker tas inskrivningen bort*

Enligt förslaget ska anmälan göras senast den 31 december 2018. Om någon anmälan inte görs, ska inskrivningen därefter tas bort från fastighetsregistret. Inskrivningsmyndigheten bör inte vara skyldig att underrätta rättighetshavaren eller någon annan om att ett borttagande har skett. Eftersom det i fastighetsregistret i allmänhet inte finns uppgift om vem som är rättighetshavare skulle det inte vara möjligt att nå annat än ett begränsat antal rättighetshavare med en sådan underrättelse.

En vilandeförklarad ansökan om inskrivning som inte har förnyats ska anses ha förlorat sin verkan efter den 31 december 2018. Inte heller i detta fall bör inskrivningsmyndigheten vara skyldig att underrätta någon om de åtgärder det föranleder.

## 6 Lättare ta bort inaktuella inskrivningar i framtiden

### 6.1 Skärpta krav på dödning av inaktuella inskrivningar

**Regeringens förslag:** När en inskriven rättighet har upphört helt eller till viss del, ska rättighetshavaren vara skyldig att ansöka om dödning av inskrivningen till motsvarande del. Ansökan ska ges in till inskrivningsmyndigheten inom tre månader från det att rättigheten upphörde. Om rättighetshavaren inte ansöker om dödning inom den tiden, ska inskrivningsmyndigheten kunna förelägga honom eller henne vid vite att göra det.

**Promemorians förslag** överensstämmer med regeringens. I promemorian föreslås dock att tidsfristen för ansökan om dödning ska vara en månad.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser tillstyrker eller har inget att erinra mot promemorians förslag.

Ett antal remissinstanser, däribland *Affärsverket Svenska Kraftnät*, *Specialfastigheter Sverige AB* och *Svensk Energi*, menar att den i promemorian föreslagna tidsfristen för ansökan om dödning är för kort.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Det behövs åtgärder som kompletterar förnyelselagen*

Den föreslagna lagen om förnyelse av inskrivningar kan antas medföra att huvuddelen av de inaktuella inskrivningar som omfattas av lagen tas bort från fastighetsregistret. Lagen har dock inte någon framåtsyftande verkan och motverkar inte att det uppstår nya brister i fastighetsregistret. Det är därför av vikt att möjligheterna att hålla fastighetsregistret uppdaterat stärks. I detta och följande avsnitt lämnar regeringen förslag till åtgärder med den inriktningen.

I promemorian och av några remissinstanser pekas på andra möjligheter att förändra arbetet med att ta bort inaktuella inskrivningar. Exempelvis föreslås att inskrivningsmyndigheten oftare ska använda sig av möjligheten att avföra inaktuella eller felaktiga inskrivningar med stöd av 23 kap. 6 § andra stycket jordabalken och att rättighetshavaren inte ska behöva ge in upplåtelseavtalet när han eller hon ansöker om dödning. Dessa förslag kräver inte lagändringar och behandlas inte i lagrådsremissen.

#### *Rättighetshavaren ska ansöka om dödning när rättigheten upphör*

Det har hittills inte funnits en skyldighet för rättighetshavaren att ansöka om dödning av en inskrivning när rättigheten har upphört. En inskrivning får dödas helt eller delvis på ansökan av rättighetshavaren. Har rättigheten upphört får inskrivningen dessutom dödas på ansökan av fastighetsägaren. Endast i de fall det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten får inskrivningsmyndigheten avföra en inskrivning utan ansökan från rättighetshavaren eller fastighetsägaren (23 kap. 6 § jordabalken).

En skyldighet för rättighetshavaren att ansöka om dödning av en inskrivning när den inskrivna rättigheten har upphört skulle bidra till att hålla fastighetsregistret uppdaterat. Tydligare krav på rättighetshavarna skulle också stärka medvetenheten hos dem om regelsystemets utformning. En skyldighet att ansöka om dödning kan därför också antas bidra till att rättighetshavarna självmant ser över och förstärker det rättsliga skyddet för sina rättigheter.

I de flesta fall är det, som *Statens Fastighetsverk* påpekar, fastighetsägaren som har störst intresse av att en inskrivning dödas. Dock är det rättighetshavaren som har störst nytta av att ha rättigheten inskriven. Det är därför motiverat att rättighetshavaren ska hålla inskrivningsmyndigheten underrättad om förändringar i rättigheten. Även om en skyldighet att ansöka om dödning ställer krav på viss arbetsinsats kan en sådan skyldighet inte anses oskäligt betungande.

I allmänhet ligger det även i rättighetshavarens intresse att se till att inaktuella inskrivningar dödas. Så länge inskrivningen finns kvar i fastighetsregistret riskerar rättighetshavaren t.ex. att i onödan dras in i förrättningar enligt fastighetsbildningslagen.

Rättighetshavarens skyldighet att ansöka om dödning bör omfatta alla inskrivningar av nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft, med undantag av inskrivningar av tomträtt. Den bör även omfatta avkomst-rätter.

Skyldigheten att ansöka om dödning bör inte omfatta inskrivningar där rättigheten redan har upphört vid ikraftträdandet, framför allt eftersom detta skulle tvinga många rättighetshavare till ett omfattande och kostsamt utredningsarbete. En så utformad reglering skulle medföra ännu mer arbete än den föreslagna förnyelselagen. De inskrivningar som gjorts före den 1 juli 1968 kommer dessutom att täckas av förnyelselagen samtidigt som det finns skäl att anta att bristerna i fastighetsregistret är färre när det gäller inskrivningar som gjorts efter det datumet. Skyldigheten att ansöka om dödning bör därför endast träffa sådana inskrivningar där rättigheten upphör att gälla efter lagändringens ikraftträdande.

Skyldigheten bör gälla både när rättigheten helt har upphört och när den har upphört till viss del.

#### *Ansökan om dödning ska ske inom tre månader*

I promemorian föreslås att rättighetshavaren ska vara skyldig att ansöka om dödning inom en månad från det att rättigheten upphört. Som flera remissinstanser anför framstår denna tidsfrist som något kort. För rättighetshavare med stora rättighetsinnehav kan det vara svårt att hinna hantera ett ärende inom en månad från det att rättigheten upphört. Detsamma kan gälla för privatpersoner som inte är insatta i hur inskrivningssystemet fungerar.

En tidsfrist om tre månader från det att rättigheten upphört, helt eller till viss del, framstår som rimlig. En tremånadersfrist knyter också an till flera gällande frister i jordabalken, t.ex. tidsfristen för lagfartsansökan och tidsfristen för ansökan om inskrivning av tomträtt (20 kap. 2 § och 21 kap. 1 §).

Regeringens förslag innebär inte någon ändring av hur en ansökan om dödning ska utformas och vad den ska innehålla. Något särskilt skydd mot obehöriga ansökningar, som föreslås av ett antal remissinstanser, bedöms inte behövas.

#### *Vitesföreläggande*

Om rättighetshavaren inte ansöker om dödning inom den angivna tidsfristen, bör inskrivningsmyndigheten kunna förelägga vite för fullgörande av skyldigheten. Det kan, som några remissinstanser påpekar, antas att inskrivningsmyndigheten sällan kommer att ha underlag för att bedöma om en inskriven rättighet har upphört, om inte rättighetshavaren själv har underrättat myndigheten om detta. Det är dock inte uteslutet att inskrivningsmyndigheten får information om upphörda rättigheter från någon annan. I dessa fall kan en rätt till vitesföreläggande komma att fylla en funktion, på samma sätt som möjligheten till vitesföreläggande för fullgörande av skyldigheten att ansöka om lagfart (20 kap. 3 § jordabalken) ibland kan vara av praktisk betydelse.

Det finns inte skäl att införa en generell påminnelserutin, vilket föreslås av *Lantbrukarnas Riksförbund*. Det kan även utan en sådan rutin förväntas att inskrivningsmyndigheten som regel kontaktar rättighetshavaren och uppmanar honom eller henne att ansöka om dödning innan ett vitesföreläggande tillgrips. Först om en sådan kontakt inte ger något resultat, eller om den på förhand kan bedömas vara utsiktslös, bör det bli aktuellt med ett vitesföreläggande.

Det är i dag inskrivningsmyndigheten som själv prövar frågor om utdömande av viten som har förelagts av myndigheten. Det saknas anledning att behandla den nya typen av vitesförelägganden på annat sätt.

## 6.2 Inskrivningar tas bort efter information från en lantmäteriförrättning

**Regeringens förslag:** I samband med förrättningar ska lantmäteri-myndigheten undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som uppenbarligen inte gäller i fastigheten. Åtgärden ska inte vidtas om den medför en olägenhet i förrättningen. Myndighetens bedömning ska antecknas i förrättningshandlingarna.

**Promemorians förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås dock att lantmäteri-myndighetens bedömning ska komma till uttryck i fastighetsbildningsbeslutet samt att förfarandet ska kunna leda till att rättigheten förklaras ha upphört.

**Remissinstanserna:** De remissinstanser som yttrar sig i frågan är genomgående positiva till att lantmäteri-myndigheterna får större möjligheter att utreda förekomsten av inaktuella inskrivningar. Flera remissinstanser, däribland *Lantmäteriet* och *Lantbrukarnas Riksförbund*, anser dock att lantmäteri-myndigheten inte ska kunna besluta att en rättighet ska anses ha upphört. De anser att myndighetens åtgärder endast bör riktas mot inskrivningen. *Fastighetsägarna Sverige* anser tvärtom, mot bakgrund av att lantmäteri-myndighetens prövning får förutsättas vara adekvat, att promemorians förslag i denna del kan godtas. Både *Lantmäteriet* och *Lantmäteri-myndigheten i Göteborgs kommun* anser att den föreslagna hanteringen av inaktuella inskrivningar ska gälla även vid förrättningar enligt ledningsrättslagen och anläggningslagen. Bl.a. *Sveriges advokatsamfund* och *Svensk Energi* anser att lantmäteri-myndigheten ska vara skyldig att kontrollera med rättighetshavaren om rättigheten har upphört, när så är möjligt.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Undersökning ger ytterligare information*

Förutsättningarna för att i samband med förrättningar enligt fastighetsbildningslagen samla in information om rättigheter som inte längre gäller är goda. I lantmäteri-myndigheternas uppgifter ingår att utreda vilka som är sakägare vid en förrättning och att ta reda på om det finns servitut och nyttjanderätter som belastar de fastigheter som berörs av förrättningen (4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen). Lantmäteri-myndigheterna får på detta sätt redan i dag uppgifter om inaktuella inskrivningar, men det är bara vid avstyckning och klyvning som det finns en författningsreglerad möjlighet att använda uppgifterna som stöd för att avföra inaktuella inskrivningar från fastighetsregistret.

Lantmäteri-myndigheterna använder sig i dessa situationer av det förfarande som kallas bortintygande. Förfarandet grundar sig ytterst på 7 kap. 27 § jordabalken som anger att en rättighet som genom upplåtelseavtalet är begränsad till visst område upphör att besvära, dvs. gälla i, en fastighet som efter delning inte omfattar någon del av det området. I de fall lantmäteri-myndigheten bedömer att det är uppenbart att en inskriven rättighet inte gäller i en eller flera av stycknings- eller klyvningslotterna

skriver myndigheten ett intyg om detta. Intyget tas in i den fastighetsrättsliga beskrivning som ska upprättas enligt 4 kap. 28 § fastighetsbildningslagen, men inte i beslutet. Intyget skickas sedan till inskrivningsmyndigheten, som med stöd av 23 kap. 6 § andra stycket jordabalken kan avföra inskrivningen.

Förfarandet är relativt enkelt och billigt. Normalt sett har lantmäterimyndigheten inte någon kontakt med rättighetshavaren och denne underlättas oftast inte heller om att inskrivningsmyndigheten har avfört inskrivningen. I tveksamma fall kan dock rättighetshavaren tillfrågas om rättighetens lokalisering.

Det nuvarande förfarandet har vissa begränsningar. Som nämnts kan det bara användas vid avstyckning och klyvning, inte vid fastighetsreglering, fastighetsbestämning, sammanläggning eller andra förrättningar som genomförs av lantmäterimyndigheterna. Vidare kan förfarandet inte användas för att ta bort inskrivningar av rättigheter som är olokaliserade, alltså rättigheter som inte är begränsade till en viss del av fastigheten. Dessutom kan förfarandet inte tillämpas så att inskrivningen av en lokaliserad rättighet helt tas bort från fastighetsregistret. Det är endast beträffande de delar av den gamla fastigheten som uppenbart inte berörs av rättigheten som det är möjligt att ta bort inskrivningen.

Det finns goda skäl att vidga möjligheten att använda den information om inaktuella inskrivningar som lantmäterimyndigheterna får vid sina förrättningar. En sådan möjlighet bör finnas i alla förrättningar som hanteras av lantmäterimyndigheterna. Den bör omfatta alla inskrivningar av nyttjanderätter och servitut där den inskrivna rättigheten helt eller delvis inte gäller, oavsett orsaken till att rättigheten har upphört. Därmed kan förfarandet användas inte enbart till att fördela inskrivna rättigheter mellan fastigheter, utan även till att helt ta bort inskrivningar från fastighetsregistret. Ändringen ökar möjligheten att motverka uppkomsten av nya brister i fastighetsregistret.

#### *En enkel och snabb åtgärd*

Regeringens förslag innebär att lantmäterimyndigheten får en skyldighet att under en lantmåteriförrättning undersöka om det finns inskrivna nyttjanderätter eller servitut som uppenbarligen inte gäller i en fastighet som berörs av förrättningen. Myndighetens åtgärder bör dock inte få belasta förrättningen i alltför hög grad. Avsikten är att förfarandet ska präglas av enkelhet och snabbhet. Åtgärder som skulle orsaka en olägenhet i förrättningen bör därför inte vidtas.

Undersökningen bör i huvudsak vara begränsad till de rättigheter som direkt berörs av förrättningen. Lantmäterimyndigheten bör dock ha möjlighet att även kontrollera inskrivningar som ligger vid sidan av förrättningen, t.ex. genom att de är lokaliserade till en del av fastigheten som inte berörs av denna. Det ligger dock i sakens natur att sådana åtgärder mer sällan kan utföras utan att det orsakar en olägenhet i förrättningen.

### *Informationen dokumenteras och inskrivningen tas bort*

Den utvidgade möjligheten att använda information från förrättningsverksamheten till att ta bort inaktuella inskrivningar bör hanteras på i allt väsentligt samma sätt som den nuvarande ordningen.

Lantmäterimyndighetens bedömning att en inskriven rättighet uppenbarligen inte gäller i en fastighet bör liksom i dag inte tas in i beslutet. Slutsatsen måste dock dokumenteras på något sätt i förrättningshandlingarna.

Informationen kan sedan skickas till inskrivningsmyndigheten som vidtar den slutliga åtgärden att ta bort inskrivningen från fastighetsregistret. Den inskrivna rättigheten ska inte påverkas av förfarandet. Det finns med hänsyn till detta och mot bakgrund av det föreslagna uppenbarhetskravet inte skäl att införa några särskilda krav på kommunikering med rättighetshavaren.

## 7 Inaktuella ledningsrätter – också ett problem

**Regeringens förslag:** Ledningsrättslagen ska förtydligas så att det uttryckligen framgår att ledningsrättshavaren ansvarar för förrättningskostnaderna och saknar rätt till ersättning för skada när en obehövlig ledningsrätt upphävs.

**Förslagen i Lantmäteriets rapport** överensstämmer med regeringens.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna är överlag positiva till förslagen. Några instanser, däribland *Fortifikationsverket*, *Sjöfartsverket*, *Svenska kyrkan*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Fastighetsrådets och miljörådets förening* (numera Tekniska rådets förening), anser att fler åtgärder behöver vidtas för att underlätta upphävandet av obehövliga ledningsrätter. *TeliaSonera AB* är starkt kritiskt till förslagen. Bolaget menar bl.a. att förslagen leder till rättsosäkerhet och ökade kostnader. *Sveriges advokatsamfund* tillstyrker förslagen, men anser att den föreslagna lagtexten bör förtydligas så att det klarare framgår att de ändrade reglerna bara gäller då ledningsrättens ändamål har upphört och att det i övriga fall är den som initierat förrättningen som ansvarar för kostnaderna. Samfundet menar dessutom, och stöds härvid av *Sveriges Kommuner och Landsting*, att det bör utredas vidare om de fall där en fastighet inte belastas nämnvärt av en ledning eller annan anordning och där kostnaden för återställande är hög, ska omfattas av samma regler som normalfallen.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Inaktuella ledningsrätter orsakar också problem*

Enligt ledningsrättslagen kan den som vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet för en ledning eller en annan anordning få en sakrättsligt skyddad rätt till det (ledningsrätt). Även om en upplåtelse enligt led-

ningsrättslagen är av tvångskaraktär finns det ofta en överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningshavaren i bakgrunden. I viss utsträckning kan ledningsrätten anses vara ett alternativ till nyttjanderätt eller servitut. Till skillnad från avtalade nyttjanderätter och servitut – men i likhet med officiärservitut – kan ledningsrätter inte skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Förekomsten av en ledningsrätt redovisas i stället i fastighetsregistrets allmänna del. Ledningsrätterna har sakrättsligt skydd utan inskrivning.

Upplåtelsen av ledningsrätt sker utan begränsning i tiden men det är givetvis så att den ledning eller anordning som skyddas av ledningsrätten kan bli omodern och sluta att fylla någon funktion. I Lantmäteriets rapport pekas på att hastigheten i den moderna teknikutvecklingen gör att detta sker i allt snabbare takt. Det kan också vara så att ledningen eller anordningen av någon annan anledning inte längre behövs för det ändamål som ledningsrättsupplåtelsen avser.

Det saknas uppgifter som tyder på annat än att ledningsrättshavarna normalt tar sitt ansvar och dels ansöker om upphävande av ledningsrätten, dels monterar ned ledningar och andra anordningar när dessa inte längre behövs. Som framgår av rapporten har det dock uppmärksammas fall där detta inte sker alls eller där det tar orimligt lång tid innan sådana åtgärder vidtas.

En ledningsrätt som fortsätter att belasta en fastighet efter att ändamålet med ledningen eller anordningen har upphört kan orsaka flera problem. Den kan hindra ett effektivare brukande av fastigheten samt försvåra och fördyra planeringsprocessen för förändrad markanvändning. Vidare kan den, liksom inaktuella inskrivningar i fastighetsregistret, leda till onödigt utredningsarbete vid fastighetsöverlåtelse och vid fastighetsbildning.

#### *Färre inaktuella ledningsrätter med tydligare kostnadsansvar*

En ledningsrätt kan utgöra en stark inskränkning i fastighetsägarens möjlighet att förfoga över sin egendom. Principiellt finns det inget skäl att ha kvar en sådan inskränkning om ledningsrätten inte längre fyller någon funktion.

Det är i allmänhet fastighetsägaren som har det starkaste intresset av att en obehövlig ledningsrätt upphävs. En faktor som avhåller fastighetsägaren från att ansöka om upphävande kan vara att han eller hon befärs att bli drabbad av ett kostnadsansvar. En effektiv åtgärd för att få in fler ansökningar kan därför vara att tydliggöra att fastighetsägaren saknar kostnadsansvar i dessa fall.

Reglerna om förrättningskostnader gör skillnad på de fall där ledningsrättshavaren har ansökt om en åtgärd och de fall där en ledningsrättsfråga har upptagits utan ansökan eller på ansökan av någon annan sakägare. Har ledningsrättshavaren ansökt om åtgärden, ska denne i normalfallet svara för förrättningskostnaderna. Har ledningsrättsfrågan upptagits utan ansökan eller på ansökan av någon annan sakägare än ledningsrättshavaren, t.ex. av fastighetsägaren, gäller i stället att förrättningskostnaderna ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt (27 § ledningsrättslagen).

I de fall förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs leder denna skälighetsbedömning i allmänhet till att ledningsrättshavaren får stå för hela förrättningskostnaden (jfr prop. 1973:157 s. 161). Detta är dock inte uttryckt direkt i lagtexten och det kan därför vara svårt för en enskild fastighetsägare att förutse hur bedömningen kommer att utfalla. Även om lantmäterimyndigheten kan upplysa om att skälighetsbedömningen oftast får det resultatet, kan fastighetsägaren tveka.

Det är troligt att fastighetsägare oftare vågar ansöka om upphävande av ledningsrätter om det direkt av lagen kan utläsas att ledningsrättshavaren ska svara för förrättningskostnaden i de fall ledningsrätten upphävs på grund av att den inte längre behövs.

Samma resonemang kan föras när det gäller frågan om ledningsrättshavarens rätt till ersättning för skada när ledningsrätten upphävs. Ledningsrättslagen anger att kostnaderna ska fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta som varje sakägare har av åtgärden. I normalfallet tillämpas denna bestämmelse så att ledningsrättshavaren inte anses ha drabbats av någon skada när en ledningsrätt upphävs på grund av att den inte längre behövs.

*TeliaSonera AB* kritiserar förslagen i rapporten på flera punkter. Bolaget anser bl.a. att rapportens begrepp ändamålet har upphört är otillräckligt analyserat. Avsikten är dock inte att förslagen ska påverka bedömningen av om behovet av en ledning eller annan anordning har upphört. Det är först när det har konstaterats att behovet har upphört som man har anledning att tillämpa de föreslagna reglerna om förrättningskostnader och skadestånd. Om slutsatsen vid förrättningen blir att behovet inte har upphört, ska kostnaderna i stället fördelas i enlighet med skälighetsregeln.

*TeliaSonera AB* menar också att förslagen leder till en osäkerhet för de ledningsägare som med stöd av ett förordnande enligt 11 a § ledningsrättslagen har fått en rättighet i andra hand att utnyttja ett ledningsområde. Förslagen påverkar dock inte den rätt som innehas med stöd av ett sådant förordnande. Gällande regler innebär att den som har en andrahandsrättighet förlorar denna om ledningsrätten upphör. Rättighetshavaren har dock möjlighet att själv söka ledningsrätt för sin anläggning.

Som *Sveriges advokatsamfund* anför är det troligt att de föreslagna reglerna leder till att det blir vanligare att ledningsrättshavaren och den som ges rätt att i andra hand nyttja ledningsområdet i avtal reglerar vad som ska gälla dem emellan vid ett upphävande av ledningsrätten. Detta kan inte anses negativt.

Flera remissinstanser föreslår att mer långtgående åtgärder vidtas för att underlätta upphävandet av obehövliga ledningsrätter, t.ex. att ledningsrättshavarna görs skyldiga att själva ansöka om upphävande av ledningsrätten när denna inte längre behövs. Några remissinstanser föreslår också att det införs ett register över ledningsrättshavare och att det i ledningsrättslagen införs regler om ledningsrättshavarens ansvar för återställande av den mark som använts till den upphävda ledningsrätten. Om det visar sig att de föreslagna förtydligandena av kostnadsansvaret inte får önskad effekt, kan det finnas anledning att återkomma till dessa frågor i annat lämpligt sammanhang.



## 8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** Den nya lagen och lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2013. Skyldigheten att ansöka om dödning ska inte gälla inskrivningar där den inskrivna rättigheten har upphört att gälla före ikraftträdandet. De nya kostnadsreglerna i ledningsrättslagen ska inte tillämpas i förrättningar som har inletts före ikraftträdandet. Vid ikraftträdandet ska 1968 och 1981 års lagar om förnyelse av vissa inskrivningar upphävas.

**Promemorians och rapportens förslag** överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås att de nya reglerna ska träda i kraft den 1 februari 2013. I promemorian föreslås också att de nya reglerna i fastighetsbildningslagen om lantmäterimyndighetens kontroll av inskrivningar inte ska tillämpas i förrättningar som inletts före ikraftträdandet.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser som yttrar sig över förslagen i dessa delar tillstyrker dem. *Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen*, ifrågasätter dock behovet av en övergångsbestämmelse för ändringarna i ledningsrättslagen. Hovrätten pekar på att avsikten med de nya reglerna enbart är att uttrycka det som redan gäller enligt praxis.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Ikraftträdande och behov av övergångsbestämmelser*

En lämplig tidpunkt för ikraftträdandet är den 1 juli 2013. Den långa perioden för anmälan om förnyelse enligt den föreslagna lagen medför att det finns gott om tid att informera dem som berörs även efter ikraftträdandet.

De ändrade reglerna om dödning av inskrivningar bör inte tillämpas på inskrivningar som avser rättigheter som har upphört före ikraftträdandet. Reglerna skulle då överlappa förnyelselagen på ett olämpligt sätt och medföra kostnader för rättighetshavarna som inte framstår som motiverade (se avsnitt 6.1). Det behövs därför en övergångsbestämmelse som anger att äldre föreskrifter tillämpas i sådana fall.

Det bedöms inte finnas behov av en övergångsbestämmelse för den föreslagna utökningen av möjligheten att använda uppgifter från lantmäterimyndigheternas förrättningsverksamhet till att ta bort inaktuella inskrivningar. Reglerna bör tillämpas även i förrättningar som har påbörjats före ikraftträdandet. Lantmäterimyndigheten får från fall till fall avgöra om en undersökning av inskrivningar skulle medföra en olägenhet i förrättningen. Det är rimligt att utgå från att så ofta är fallet när handläggningen har pågått en längre tid, men även i sådana fall kan det ibland vara möjligt att göra en mer långtgående kontroll.

Som *Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen*, anför kan det ifrågasättas om det behövs en övergångsbestämmelse för de föreslagna ändringarna i ledningsrättslagen när syftet är att lagfästa praxis på området. Det kan dock inte helt uteslutas att nuvarande regler i någon

situation kan leda till ett annat resultat än vad de föreslagna reglerna gör. Av rättssäkerhetsskäl bör de nya reglerna därför endast gälla förrättningar som inleds efter ikraftträdandet. Det behövs därför en övergångsbestämmelse med detta innehåll.

#### *Upphävande av äldre lagar*

Både 1968 års och 1981 års förnyelselagar gäller fortfarande. Det saknas dock möjlighet att förnya inskrivningar med stöd av lagarna och de inskrivningar som har förnyats med stöd av dem omfattas av den föreslagna lagen om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret. Inskrivningarna måste alltså förnyas igen om de ska stå kvar i fastighetsregistret efter den 31 december 2018.

Det kan möjligen fortfarande förekomma att inskrivningsmyndigheten upptäcker inskrivningar som inte har förnyats enligt de äldre lagarna men trots detta inte har tagits bort från fastighetsregistret. I de fallen kan de äldre lagarna fortfarande tillämpas. Att så sker måste dock vara mycket ovanligt och kan inte motivera att de äldre lagarna fortfarande ska gälla efter det att den nya förnyelselagen trätt i kraft. De äldre lagarna bör alltså upphävas i samband med ikraftträdandet.

## 9 Konsekvenser av föreslagna åtgärder

**Regeringens bedömning:** Förnyelselagen och lagändringarna leder till att fastighetsregistret befrias från ett stort antal missvisande uppgifter och till att obehövligen ledningsrätter upphävs snabbare. Kostnaderna minskar därmed för dem som berörs av Lantmäteriets förrättningar och för de företag, myndigheter och privatpersoner som använder fastighetsregistret. Förnyelselagen kan leda till tillfälliga utredningskostnader för företag och myndigheter med stora rättighetsinnehav.

**Bedömningarna i promemorian och rapporten** överensstämmer i allt väsentligt med regeringens bedömning.

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanser lämnar inga synpunkter på konsekvensutredningarna i promemorian och rapporten. *Domstolsverket* påpekar att både promemorian och rapporten saknar en analys av konsekvenserna för Sveriges Domstolar. *Regelrådet* anför att departementspromemorians konsekvensutredning har brister, bl.a. att den saknar uppgifter om hur många företag som berörs av skyldigheten att anmäla förnyelse och om det handlar om stora eller små företag. Rådet anför att även konsekvensutredningen i Lantmäteriets rapport är bristfällig. Rådet pekar särskilt på att det saknas en närmare analys av de ekonomiska konsekvenserna för berörda ledningsrättshavare. *Riksarkivet* påpekar att förnyelseförfarandet kommer att innebära ökade arbetsinsatser för myndigheten.

## Skälen för regeringens bedömning

### *Problemen och vad regeringen vill uppnå*

Som framgår av redogörelsen i avsnitt 4 belastas fastighetsregistrets inskrivningsdel i dag av ett stort antal missvisande uppgifter. Många inskrivningar avser rättigheter som inte längre gäller eller aldrig har gällt i de fastigheter i vilka de är inskrivna. Missvisande uppgifter leder till en osäkerhet som exempelvis kan påverka priset vid en försäljning, framtinga utredningsarbete och påverka den allmänna tilltron till fastighetsregistret. De merkostnader som uppkommer för enskilda och myndigheter är betydande. Kostnaderna för extra utredningsarbete bara i den statliga lantmäteriverksamheten beräknas till cirka 20 miljoner kronor per år. Det är i regel de fastighetsägare som deltar i förrättningen som får bära merkostnaderna.

De åtgärder som föreslås i avsnitt 5 och 6 ska rensa fastighetsregistrets inskrivningsdel från ett stort antal inaktuella uppgifter och motverka att nya felaktigheter uppstår. Åtgärderna som föreslås i avsnitt 7 ska underlätta för fastighetsägare att ansöka om upphävande av ledningsrätter som inte längre behövs.

### *Alternativa lösningar*

Om åtgärderna inte genomförs fortsätter det att uppkomma sådana olägenheter och kostnader som närmare beskrivs i avsnitt 4 och 7.

Ett tänkbart alternativ till en lag om förnyelse är att man nöjer sig med åtgärder av det slag som förordas i promemorian, dvs. att införa en skyldighet för rättighetshavaren att ansöka om dödning av inskrivningen när rättigheten upphör och att i högre grad utnyttja möjligheten för inskrivningsmyndigheten att ta bort inskrivningar när det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten, främst genom att använda information om inaktuella inskrivningar som erhålls i lantmäteriförrättningar. Bedömningen som redovisas i avsnitt 5 är att dessa åtgärder är otillräckliga.

För bedömningen när det gäller användande av information från lantmäteriförrättningar kan följande vara värt att notera. Enligt Lantmäteriet genomförs omkring 23 000 lantmäteriförrättningar varje år och i varje ärende berörs i genomsnitt tre fastigheter. Upp till 69 000 fastigheter kan alltså under ett år vara berörda av en lantmäteriförrättning. Ungefär en fjärdedel av Sveriges fastigheter är belastade med inskrivningar. Om andelen är densamma för fastigheter som berörs av en lantmäteriförrättning, kan det finnas tillfälle att granska inskrivningsförhållandena för rättigheter i närmare 18 000 fastigheter per år. Om det antas att det finns förutsättningar att ta bort en inskrivning i var fjärde granskad fastighet, skulle cirka 4 500 inaktuella inskrivningar per år kunna tas bort. Om det, som nämns i avsnitt 4, finns 500 000 inaktuella inskrivningar, skulle det då ta drygt 100 år att uppdatera fastighetsregistret med denna metod.

Ett alternativ till det förnyelseförfarande som föreslås är ett förfarande som omfattar ett mer begränsat antal inskrivningar. En sådan åtgärd bedöms inte vara tillräckligt effektiv. I avsnitt 5 finns överväganden om de avgränsningar som kan göras.

I fråga om ledningsrätter kan ett alternativ till att förtydliga kostnadsansvaret vara att reglera ledningsrättshavarens skyldighet att se till att ledningsrätten upphävs (se avsnitt 7).

#### *De som berörs av förslagen*

Förslagen berör en stor del av fastighetsägarna, alla som innehar rättigheter i fast egendom grundade på avtal, borgenärer med säkerhet i fast egendom och alla som använder fastighetsregistret. Registret används av i princip alla som sysslar med markutnyttjande och samhällsbyggande eller med överlåtelser och belåning av fastigheter. Många företag och myndigheter har via dator direktåtkomst till registret. Allmänheten och den enskilde fastighetsägaren kan också enkelt via internet få del av uppgifter ur registret. Det finns därmed tusentals användare av fastighetsregistret.

Ett förnyelseförfarande ställer krav på agerande från åtskilliga tusen av rättighetshavarna. För den grupp av rättighetshavare som innehar ett stort antal rättigheter kan förfarandet ge anledning till betydande arbete. I denna grupp finns såväl små som stora företag i t.ex. energi- och telesektorerna, men också statliga myndigheter och kommuner. Fastighetsregistret innehåller i allmänhet inte uppgifter om vem som innehar en viss inskriven rättighet. Det är därför inte möjligt att närmare beräkna hur många företag som berörs av förslagen. En uppfattning ges dock av medlemsantalet i de branschorganisationer som organiserar företag i några av de berörda branscherna. Exempelvis har IT & Telekomföretagen cirka 1 000, Svensk Energi cirka 170, Energigas Sverige cirka 100 och Svensk Fjärrvärme cirka 70 medlemmar.

#### *Konsekvenser av förnyelselagen m.m.*

Borttagandet av missvisande inskrivningar bidrar till att göra förrättningarna i lantmåteriverksamheten effektivare och mindre kostsamma. Kostnadsbesparingen kan uppgå till minst 20 miljoner kronor per år. Det är främst de fastighetsägare som deltar i förrättningen som gynnas av detta. Mindre tid behöver läggas på att utreda rättigheter som inte berörs av förrättningen. Det nya kravet på att lantmäteriet ska undersöka om det finns inaktuella inskrivningar i de berörda fastigheterna belastar å andra sidan förrättningarna, men i betydligt mindre grad. Sakägarna kan räkna med snabbare och mer koncentrerade förrättningar. Så gott som varje lantmåteriförrättning medför någon kostnad eller olägenhet för den som berörs av den. Det kan röra sig om förlorad arbetsinkomst för deltagande i ett sammanträde, resekostnader till en förrättningsplats, eget arbete för att ta del av handlingar eller arvode till ett ombud eller en expert. Att en förrättning drar ut på tiden kan alltså medföra kostnader för sakägare utöver förrättningskostnaden. 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 förrättning. 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. För den som berörs av många missvisande inskrivningar, t.ex. en nätägare, kan det orsaka betydande kostnader.

Även för flera andra myndigheter får förnyelseförfarandet positiva konsekvenser. I plan- och byggärenden behöver t.ex. kommunala myndigheter tillgång till korrekt information över fastigheter. Med mer aktuella uppgifter i registret får myndigheterna ett bättre underlag för att bedöma vilka rättighetshavare som påverkas av ett ärende. Vidare använder Trafikverket fastighetsförteckningar från Lantmäteriet i samband med att nya vägar och järnvägar planeras. Ett uppdaterat register besparar Trafikverket och rättighetshavare det merarbete som nu uppkommer på grund av missvisande uppgifter.

När registerkvaliteten höjs innebär det förenklingar för många företag. Kostnaderna vid fastighetsöverlåtelser minskar och kreditgivarna får ett säkrare underlag när de bedömer om en fastighet kan godtas som säkerhet för ett lån. De företag som är fastighetsägare får väsentligt säkrare underlag för sin planering, liksom de företag som är innehavare av servitut och nyttjanderätter.

De företag som innehar stora mängder servitut och nyttjanderätter för ledningar eller teleanläggningar är sannolikt de som berörs mest av kravet att anmäla förnyelse. Rättigheterna är en förutsättning för företagets verksamhet och inskrivningarna skyddar ofta stora ekonomiska värden. Skulle ett företag av misstag underlåta att anmäla förnyelse av en inskrivning för t.ex. en kraftledning som är i bruk, kan det uppstå en risk för stora förluster (se bedömningen i avsnitt 5 om risken för rättsförluster).

Företag med stora innehav av rättigheter behöver lägga ned ett betydande arbete på att utreda vilka inskrivningar de vill bevara. I vissa fall kan detta arbete bli kostsamt. Genom att använda sig av den hjälp Lantmäteriet kan erbjuda finns det goda möjligheter att hålla kostnaderna nere. Med den förhållandevis långa anmälningsperioden kan kostnaderna spridas över lång tid.

För den mycket stora grupp som innehar endast en eller några få rättigheter är olägenheten av att behöva hantera frågan om anmälan försumbar.

För inskrivningsmyndigheten medför förnyelseförfarandet engångskostnader i ärendehantering i anslutning till anmälningsperioden. Det finns ungefär 950 000 inskrivningar som har tillkommit före den 1 juli 1968. Den genomsnittliga handläggningstiden för ett inskrivningsärende är enligt Lantmäteriet några få minuter. En anmälan om förnyelse är av enkel beskaffenhet och bör kunna hanteras snabbare. Om det antas att 10 procent av inskrivningarna förnyas, kan tidsåtgången för arbetet hos Lantmäteriet uppskattas till drygt två årsarbetskrafter och kostnaden till ungefär 1,5 miljoner kronor. Kostnaden för borttagande av registeruppgifter när anmälningstiden löpt ut beräknas till högst 0,5 miljoner kronor. Kostnaden för lantmåterimyndigheterna att informera om förnyelseförfarandet och övriga ändringar beräknas uppgå till högst 2 miljoner kronor. Några nya arbetsrutiner eller tekniska förändringar krävs inte för att hantera ett ökat antal ansökningar om dödning av inskrivningar, utöver det som föranleds av möjligheten att förelägga vite. De begränsade engångskostnaderna med anledning av ett förnyelseförfarande kan fördelas över den femåriga anmälningsperioden. De kan, liksom kostnaderna för dödningar, finansieras inom ramen för Lantmäteriets befintliga anslag.

Riksarkivet besvarar fortlöpande ett stort antal frågor från Lantmäteriet, andra myndigheter, företag och privatpersoner som bl.a. rör inskrivna servitut och nyttjanderätter. Riksarkivet påpekar i sitt remissvar att förnyelseförfarandet kommer att innebära ökade arbetsinsatser, eftersom utredningarna ofta grundas på arkivhandlingar. Det finns inte skäl att ifrågasätta detta, men på lång sikt bör den tillfälliga ökningen uppvägas av att fastighetsregistret blir mer tillförlitligt och att antalet frågor därmed senare minskar. För att begränsa påverkan på bl.a. Riksarkivets verksamhet har förfarandet utformats så att anmälan om förnyelse kan ske under en relativt lång tid (se avsnitt 5).

Antalet överklagade beslut i förnyelseförfarandet kan antas bli mycket lågt. Domstolarnas verksamhet bedöms inte påverkas i sådan grad att det uppstår några kostnader eller besparingar.

#### *Konsekvenser av ändringarna i ledningsrättslagen*

Förslagen avseende ledningsrättslagen innebär i huvudsak att det rättsläge som redan gäller förtydligas i lagtexten. Regleringen underlättar för fastighetsägare att ansöka om upphävande när ledningsrätten inte längre behövs. Antalet förrättningar kan därför antas öka och leda till att obehövliga ledningsrätter i högre grad kan tas bort.

Det finns i dag cirka 57 000 ledningsrätter i Sverige. Även om det är svårt att avgöra hur många av dessa som redan nu är obehövliga, i sin helhet eller med avseende på viss delsträcka, eller hur många som blir det per år, kan man utgå från att det handlar om i vart fall något hundratal fall per år. På sikt kan förslaget alltså leda till stora vinster för enskilda.

Genom att obehövliga ledningsrätter tas bort underlättas en ändrad markanvändning. Det uppkommer därmed också en värdeökning för berörda fastighetsägare. Denna ökning är sannolikt störst där ledningsrätten belastar byggnader, som t.ex. kommunikationsanläggningar på hustak, eller för tätortsnära markområden med exploateringspotential. Det är svårt att uppskatta hur stora effekterna kan bli. Det saknas dock anledning att ifrågasätta rapportens uppgift om att det kan röra sig om årliga besparingar och värdeökningar på miljonbelopp.

För ledningsrättshavarna innebär ett ökat antal ansökningar om upphävande i princip endast att de, när ansökan bifalls, måste tidigarelägga kostnader som de annars hade kunnat skjuta något på.

Förrättningarna för upphävande bekostas av sakägarna. Ett ökat antal förrättningar ska därför inte leda till några kostnader för det allmänna. Eventuella domstolsprocesser belastar dock det allmänna. Det finns en viss risk för ett ökat antal tvister mellan en ledningsrättshavare och den som har fått en andrahandsrättighet att utnyttja ett upplåtet utrymme. Å andra sidan minskas risken för överklaganden av ersättnings- och skadeståndsbeslut. Ändringarna bedöms därför inte leda till några ökade kostnader för domstolarna.

#### *Behov av informationsinsatser m.m.*

Det finns behov av insatser för att sprida information om åtgärderna. Detta gäller framför allt det föreslagna förnyelseförfarandet. I samband med att Lantmäteriet informerar om det förfarandet kan även information om övriga åtgärder spridas. Information om skyldigheten att ansöka om

dödning när en rättighet upphör kan t.ex. lämnas när en inskrivning beviljas.

De föreslagna åtgärderna kan inte antas få några konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män. Åtgärderna strider inte mot de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

## 10 Författningskommentar

### 10.1 Förslaget till lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret

**1 §** En inskrivning i fastighetsregistret av nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt som har beviljats före den 1 juli 1968 ska stå kvar endast om en anmälan om förnyelse görs. Motsvarande gäller en ansökan om inskrivning av en sådan rättighet, om den har förklarats vilande före den 1 juli 1968 och inskrivning därefter inte beviljats.

Första stycket gäller inte inskrivningar eller ansökningar om inskrivning av tomträtt eller av en rättighet som avser vattenkraft.

I paragrafen uppställs ett krav på anmälan om förnyelse för att vissa äldre inskrivningar ska stå kvar i fastighetsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.2.

Enligt *första stycket* ska en inskrivning som har beviljats före den 1 juli 1968 stå kvar endast om en anmälan om förnyelse görs. Inskrivningar som har beviljats senare står kvar utan anmälan om förnyelse. Med inskrivning avses i lagen det som i äldre rätt benämndes in-teckning, jfr 3 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

Även ansökningar om inskrivning som har förklarats vilande före den 1 juli 1968 omfattas av kravet på förnyelse. Ett beslut om vilandeförklaring antecknas i fastighetsregistret när det finns ett eller flera hinder mot att bevilja ansökan om inskrivning. Först när hindren har undanröjts kan ansökan beviljas. Kravet på förnyelse gäller inte sådana vilandeförklarade ansökningar som har beviljats den 1 juli 1968 eller senare.

Kravet på förnyelse gäller, med de undantag som följer av andra stycket, inskrivningar och ansökningar om inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt. Av uppräknningen av rättigheter framgår motsatsvis att lagen inte är tillämplig på inskrivningar eller ansökningar om inskrivning som avser rätt till elektrisk kraft eller andra rättigheter som inte utgör nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt.

Kravet på förnyelse gäller endast inskrivningar eller ansökningar om inskrivning av rättigheter som grundar sig på avtal. Officialrättigheter, som t.ex. har tillkommit genom beslut enligt den lagstiftning som föregick fastighetsbildningslagen (1970:988), kan nämligen inte skrivas in och omfattas därför inte.

Det är rättighetens kategorisering i fastighetsregistret som avgör om en inskrivning eller ansökan om inskrivning omfattas av kravet på förnyelse. Har rättigheten skrivits in som en nyttjanderätt, ett servitut eller en avkomsträtt, ska en anmälan om förnyelse göras för att inskrivningen ska

stå kvar. Det saknar också betydelse hur rättigheten kategoriseras enligt nu gällande regler. Av andra stycket följer att en inskrivning kan ha kategoriserats som en nyttjanderätt, ett servitut eller en avkomsträtt men ändå vara undantagen från kravet på förnyelse.

Avkomsträtt är enligt 54 § i den upphävda förordningen (1875:42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (inteckningsförordningen) en rätt till avkomst eller annan förmån som åt någon upplåts att utgå ur fast egendom. Avkomsträtter var vanliga vid generationsskifte på landsbygden men användes t.ex. också som ett sätt att bidra till finansieringen av församlingsskolor. Vanliga beteckningar för inskrivna avkomsträtter är undantag och förord.

Många inskrivningar som omfattas av kravet på förnyelse finns i fastigheter som har bildats efter det att inskrivningen beviljats, vilket beror på att en eller flera inskrivningar har förts över från en annan fastighet när fastigheten bildades (se avsnitt 4.2). Detta saknar betydelse för lagens tillämpning. Avgörande för om en inskrivning omfattas av kravet på förnyelse är när inskrivningen ursprungligen beviljades och inte när fastigheten bildades.

I *andra stycket* anges att paragrafens första stycke inte gäller inskrivningar eller ansökningar om inskrivning av tomträtt eller av en rättighet som avser vattenkraft. Dessa är alltså undantagna från kravet på förnyelse.

Tomträtt är en särskild nyttjanderätt som skrivs in i fastighetsregistret som tomträtt (se 13 och 21 kap. jordabalken). En rättighet som avser vattenkraft ger innehavaren rätt att i någon form tillgodogöra sig sådan kraft. Sådana rättigheter har skrivits in under flera olika beteckningar, bl.a. dämmningsrätt, fallrätt, regleringsdamm, strömfall, uppdämning, vattenfallsrätt, vattenkraft, vattenkraftverk och vattenreglering. Endast om det av uppgifter i fastighetsregistret framgår att en inskrivning med en sådan beteckning avser en rättighet av annat slag, ska den anses falla utanför undantaget. Av rättssäkerhetsskäl bör även en inskrivning eller ansökan om inskrivning med en annan beteckning anses avse rätt till vattenkraft, om uppgifter i fastighetsregistret tyder på att det kan vara fråga om en sådan rättighet. Avsikten är att tillämpningen av undantaget ska vara vid.

Om en inskrivning eller ansökan om inskrivning avser flera rättigheter, varav åtminstone en är en vattenkraftsrättighet, ska hela inskrivningen eller ansökan om inskrivning stå kvar. Inskrivningsmyndigheten ska inte ta bort delar av en inskrivning i förnyelseförfarandet.

Undantaget omfattar inte inskrivningar och ansökningar om inskrivning i tomträtt. Den som har t.ex. ett servitut inskrivet i en tomträtt måste alltså göra en anmälan om förnyelse, om han eller hon vill att inskrivningen av servitutet ska stå kvar.

**2 §** En anmälan om förnyelse får göras av rättighetshavaren eller någon annan vars rätt berörs. Anmälan ska göras skriftligen hos inskrivningsmyndigheten senast den 31 december 2018.

Anmälan ska innehålla uppgifter om

1. den inskrivning eller ansökan om inskrivning som anmälan avser, och



2. den eller de fastigheter där inskrivningen eller ansökan om inskrivning ska stå kvar.

I paragrafen behandlas frågor om hur, när och av vem anmälan om förnyelse ska göras. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.3.

Enligt *första stycket* får en anmälan om förnyelse göras av rättighetshavaren eller av någon annan vars rätt berörs.

Om en rättighet innehas av flera personer, kan anmälan göras av var och en av dem för sig. Alla rättighetshavare behöver alltså inte vara överens om att förnyelse ska anmälas.

Det kan förekomma att en inskrivning av ett servitut gäller till förmån för flera fastigheter. I ett sådant fall räcker det med en anmälan om förnyelse från en av fastighetsägarna för att inskrivningen ska förnyas.

Med uttrycket *annan vars rätt berörs* avses sådana personer som för egen del har ett faktiskt intresse av att inskrivningen eller ansökan om inskrivning förnyas. Det kan t.ex. vara en kreditgivare som har panträtt i en härskande fastighet och därför har ett ekonomiskt intresse av att inskrivningen av ett servitut i den tjänande fastigheten består. Ett annat exempel är att ägaren till den fastighet som belastas av inskrivningen kan ha ett intresse av att alla existerande belastningar framgår av fastighetsregistret.

Det är inte avsett att den som endast har ett mer indirekt intresse av en inskrivning eller ansökan om inskrivning ska kunna anmäla förnyelse. Exempelvis bör en anmälan från en släkting till rättighetshavaren inte accepteras om det enda intresse släktingen har är att bevaka ett eventuellt arv. Detsamma gäller en anmälan från en föreningsmedlem som vill att en inskrivning av en rättighet som innehas av föreningen ska förnyas. I det fallet är det i stället föreningen som i egenskap av rättighetshavare har att avgöra om en anmälan om förnyelse ska göras. Den närmare gränsdragningen får avgöras i rättstillämpningen.

Av första meningen i första stycket följer att det av anmälan ska framgå om anmälaren är rättighetshavare eller på vilket sätt han eller hon annars är berörd. Det finns inget krav på att anmälaren ska visa sin behörighet att anmäla förnyelse. Inskrivningsmyndigheten ska alltså godta de uppgifter anmälaren lämnar om sin behörighet, om det inte finns omständigheter som tyder på att uppgifterna är felaktiga.

Av andra meningen i första stycket framgår att anmälan ska göras skriftligen hos inskrivningsmyndigheten senast den 31 december 2018. Avsikten är att bestämmelsen ska vara teknikneutral. Anmälan ska kunna göras både i pappersform och i någon annan läsbar och varaktig form. Bestämmelsen möjliggör för inskrivningsmyndigheten att anordna ett elektroniskt system för mottagande av anmälningar.

I paragrafens *andra stycke* anges att den som anmäler förnyelse ska lämna uppgifter om vilken inskrivning eller ansökan om inskrivning som anmälan avser och den eller de fastigheter där förnyelse ska ske.

Inskrivningen eller ansökan om inskrivning bör i anmälan identifieras genom den beteckning som används i fastighetsregistret. En anmälan som inte innehåller den korrekta beteckningen på inskrivningen bör dock kunna accepteras om det utifrån anmälarens beskrivning av rättigheten kan avgöras utan särskild utredning vilken inskrivning det gäller.

I de särskilda fall det för en fastighet endast har antecknats att fastigheten belastas av samtliga inskrivningar som beviljats i fastighetens stamfastighet, kan den som vill anmäla förnyelse av en inskrivning vara tvungen att genomföra visst utredningsarbete för att kunna ange de ursprungliga inskrivningar han eller hon vill förnya. Avsikten är att en anmälan som enbart hänvisar till en allmän anteckning av det nämnda slaget inte ska accepteras.

Även fastigheten bör i anmälan identifieras genom den beteckning som används i fastighetsregistret. Eftersom det är vanligt att samma rättighet felaktigt har skrivits in i flera fastigheter får det inte råda något tvivel om vilken eller vilka fastigheter som avses med anmälan. Bestämmelsen ska inte tolkas så, att inskrivningsmyndigheten kan acceptera generella eller oprecisa anmälningar, t.ex. anmälningar som hänvisar till alla fastigheter där rättigheten har skrivits in.

Det är inte avsett att det ska vara möjligt att förnya delar av en inskrivning. En anmälan om förnyelse som är begränsad till viss del av en inskrivning ska därför anses gälla hela inskrivningen. En rättighetshavare som vill begränsa en inskrivning till att bara gälla en av flera inskrivna rättigheter får, utöver att anmäla förnyelse enligt denna lag, ansöka om att inskrivningen dödas till viss del enligt 23 kap. 6 § jordabalken.

### 3 § En anmälan ska omedelbart avvisas, om den

1. inte avser en sådan inskrivning eller ansökan om inskrivning som 1 § gäller, eller
2. inte uppfyller de krav som anges i 2 §.

I paragrafen anges förutsättningarna för avvisning av en anmälan om förnyelse. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Enligt *första punkten* ska en anmälan avvisas om den inte avser en sådan inskrivning eller ansökan om inskrivning som 1 § gäller. En anmälan ska t.ex. avvisas om den gäller en inskrivning som beviljats efter den 1 juli 1968 eller om den avser en annan slags rättighet än nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt. Avvisning ska också ske av en anmälan som avser en inskrivning av tomträtt eller av en rättighet som avser vattenkraft.

Enligt *andra punkten* ska en anmälan också avvisas om den inte uppfyller föreskrifterna i 2 §. En anmälan ska alltså avvisas om den görs av en person vars rätt inte berörs, om den inte skett i rätt tid eller om den saknar uppgift om berörd inskrivning eller fastighet.

Avvisning ska ske omedelbart, i likhet med vad som gäller enligt 19 kap. 12 § jordabalken. Anmälan kan alltså avvisas utan att anmälaren har beretts tillfälle att komplettera den.

### 4 § Om anmälan inte avvisas, ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel att inskrivningen eller ansökan om inskrivning förnyas.

För handläggningen av ärendet om anteckning tillämpas 19 kap. 11 § första och andra styckena, 19 §, 20 § och 22–26 §§ jordabalken i stället för det som sägs i 19 kap. 31 § jordabalken. Det som sägs om ansökan ska avse anmälan om förnyelse.

Paragrafen behandlar inskrivningsmyndighetens förnyelse av inskrivningar. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Enligt *första stycket* ska inskrivningsmyndigheten anteckna i fastighetsregistrets inskrivningsdel att den aktuella inskrivningen eller ansökan om inskrivning förnyas. Det anges inga andra krav för detta än att anmälan inte avvisas. Inskrivningsmyndigheten ska alltså så snart den konstaterat att en anmälan uppfyller förutsättningarna i 1 och 2 §§ göra en anteckning om förnyelse.

I *andra stycket* anges vissa bestämmelser i 19 kap. jordabalken som ska tillämpas för handläggningen av ett ärende om anteckning. En anmälan om förnyelse handläggs som ett ärende om anteckning enligt 19 kap. 29 § jordabalken. Ärendet är därmed ett inskrivningsärende, se 19 kap. 2 § jordabalken. Andra stycket ersätter de särskilda hänvisningar till vissa paragrafer som finns i 19 kap. 31 § jordabalken.

**5 §** Efter den 31 december 2018 ska inskrivningsmyndigheten ta bort de inskrivningar som inte har förnyats. Efter samma dag är de vilandeförklarade ansökningar om inskrivning som inte har förnyats utan verkan.

En inskrivning får tas bort utan att fastighetsägaren eller någon annan underrättas.

I paragrafen anges vad som sker efter förnyelsefristens utgång. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Av *första stycket* framgår att inskrivningsmyndigheten efter den 31 december 2018 ska ta bort de inskrivningar som inte har förnyats. Från och med borttagandet upphör verkan av inskrivningen. Den bakomliggande rättigheten påverkas inte. Om rättigheten fortfarande gäller och förutsättningarna för inskrivning i övrigt är uppfyllda, kan den således skrivas in på nytt (jfr rättsfallen NJA 1916 s. 410 och 1972 s. 571).

I fråga om en vilandeförklarad ansökan om inskrivning medför en utebliven anmälan att ansökan förlorar sin verkan. Detta innebär att ansökan om inskrivning inte längre kan göras gällande och att inskrivningsmyndigheten kan avsluta handläggningen av ärendet. I samband med det tar myndigheten bort uppgifterna om ansökan från fastighetsregistret.

Av *andra stycket* följer att en inskrivning får tas bort utan att inskrivningsmyndigheten, före eller efter borttagandet, kommunicerar med fastighetsägaren, rättighetshavaren eller någon annan.

Efter att en inskrivning har tagits bort saknas inte helt uppgifter om den i fastighetsregistret. Enligt 50 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister ska en hänvisning till den akt som avser den borttagna inskrivningen föras in i inskrivningsdelen som en uppgift om äldre förhållanden.

### **Ikraftträdande m.m.**

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

Den nya lagen träder i kraft den 1 juli 2013. Vid ikraftträdandet upphävs de två äldre lagarna om förnyelse av vissa inskrivningar. Övervägandena finns i avsnitt 8.

## 10.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

### 19 kap. Handläggning av inskrivningsärenden m.m.

#### Bestämmelser om handläggning av ärenden enligt 20–24 kap.

##### *Övriga regler för handläggningen*

**26 c §** Frågor om utdömande av vite som har förelagts med stöd av 19, 20, 21 eller 23 kap. prövas av inskrivningsmyndigheten.

I paragrafen anges att inskrivningsmyndigheten prövar frågor om utdömande av vite som har förelagts av myndigheten. En hänvisning till 23 kap. läggs till med anledning av den nya bestämmelsen om föreläggande av vite i 6 § i det kapitlet. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

### 23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft

#### *Inskrivning i fast egendom*

**6 §** *En inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning). Rättighetshavaren ska göra en sådan ansökan inom tre månader, om rättigheten har upphört helt eller till viss del. Inskrivningsmyndigheten får förelägga rättighetshavaren att vid vite fullgöra denna skyldighet.*

*Om rättigheten har upphört helt eller till viss del, får inskrivningen dödas till motsvarande del även på ansökan av fastighetsägaren.*

*En inskrivning får tas bort, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om dödning av inskrivning. Paragrafen ändras så att rättighetshavaren är skyldig att ansöka om dödning av inskrivningen när rättigheten har upphört. I övrigt görs vissa språkliga och redaktionella justeringar. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

I *första stycket* anges i en ny andra mening att rättighetshavaren ska ansöka om dödning av en inskrivning när den inskrivna rättigheten upphör. Om rättigheten upphör till viss del, ska dödningen avse motsvarande del av inskrivningen. Rättighetshavarens ansökan om dödning ska göras inom tre månader från det att rättigheten upphör.

Skyldigheten att ansöka om dödning gäller samtliga fastigheter där den upphörda rättigheten är inskriven. Rättighetshavaren behöver därför kontrollera om inskrivningen har förts över till en nybildad fastighet vid exempelvis avstyckning eller klyvning.

Det är den eller de rättighetshavare som innehar rättigheten när den upphör att gälla som ska ansöka om dödning.

Av 8 § andra stycket lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken följer att skyldigheten att ansöka om dödning inte bara gäller sådana inskrivningar som omfattas av 23 kap. utan också inskrivningar av bl.a. avkomsträtt.

Inskrivningsmyndigheten ges enligt en ny tredje mening i första stycket möjlighet att förelägga rättighetshavaren att vid vite ansöka om dödning. Innan ett vitesföreläggande tillgrips kan inskrivningsmyndigheten kontakta rättighetshavaren på annat sätt och uppmana honom eller henne att ansöka om dödning. Myndigheten kan väntas meddela ett vitesföreläggande först om en sådan kontakt inte ger något resultat, eller om den på förhand kan bedömas vara utsiktslös.

*Andra stycket* motsvarar andra meningen av första stycket i dess hittillsvarande lydelse. *Tredje stycket* motsvarar det hittillsvarande andra stycket.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för inskrivningar av rättigheter som har upphört före den 1 juli 2013.

Lagändringarna träder enligt *punkten 1* i kraft den 1 juli 2013. För tillämpningen av de ändrade bestämmelserna saknar det betydelse vid vilken tidpunkt inskrivningen har gjorts.

Enligt *punkten 2* ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för sådana inskrivningar där den inskrivna rättigheten har upphört före ikraftträdandet. Innehavarna av sådana rättigheter blir alltså inte skyldiga att ansöka om dödning av inskrivningen i och med att ändringarna träder i kraft. Skulle en rättighet ha upphört till viss del före ikraftträdandet och till resterande del efter ikraftträdandet, blir rättighetshavaren dock skyldig att ansöka om dödning av inskrivningen när den resterande delen upphör. Övervägandena finns i avsnitt 8.

## **10.3 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)**

### **4 kap. Fastighetsbildningsförrättning**

#### **Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen**

*11 a § Lantmäterimyndigheten ska undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbarligen inte gäller i fastigheten. Om det finns en sådan inskrivning ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Undersökningen ska begränsas till åtgärder som kan utföras utan olägenhet i förrättningen.*

Paragrafen, som är ny, föreskriver att det ska göras en särskild undersökning av inskrivna rättigheter i samband med en fastighetsbildningsförrättning. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Enligt paragrafen ska lantmäterimyndigheten undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbarligen inte gäller i fastigheten. Enligt 23 kap. 6 § tredje stycket jordabalken får inskrivningsmyndigheten ta bort en inskrivning, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten.

De fastigheter som omfattas av undersökningen är de som berörs av förrättningen. Den ska alltså inte utsträckas till att omfatta fastigheter som ligger utanför förrättningen. Däremot kan undersökningen undantagsvis komma att omfatta rättigheter som inte är av betydelse för förrättningen, om detta kan ske utan olägenhet för förrättningen i övrigt.

Om lantmäterimyndigheten vid sin undersökning finner en inskriven rättighet som uppenbarligen inte gäller i fastigheten, ska den anteckna detta i förrättningshandlingarna. Med denna uppgift som grund kan inskrivningsmyndigheten sedan ta bort inskrivningen.

De åtgärder myndigheten ska vidta begränsas av att kontrollen inte får medföra en olägenhet i förrättningen. I detta ligger att myndigheten bör göra en avvägning i det enskilda fallet mellan intresset av att missvisande inskrivningar tas bort och de besvär och kostnader som åtgärderna orsakar i förrättningen.

Det är inte avsett att lantmäterimyndigheten ska vidta långtgående utredningsåtgärder. Kontrollen är inriktad på de klara och tydliga fallen. I vissa fall är det dock möjligt att en relativt omfattande undersökning kan genomföras utan olägenhet i förrättningen. Detta kan t.ex. vara fallet om alla sakägare är överens om att frågan bör utredas eller om den sakägare som vill ha frågan utredd kan åläggas ensamt betalningsansvar för kostnaderna i den delen. Särskilda besök på platsen får normalt anses medföra en olägenhet i förrättningen.

På grund av hänvisningarna i 14 kap. 2 och 16 §§ är paragrafen tillämplig också vid fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning. Hänvisningarna i 16 § ledningsrättslagen (1973:1144) och 19 § anläggningslagen (1973:1149) medför att paragrafen ska tillämpas även vid förrättningar enligt dessa lagar.

### **Ikraftträdande**

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.

Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2013. Övervägandena finns i avsnitt 8.

## **10.4 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)**

### **Förrättning**

27 § Ledningsrättshavaren *ska* svara för förrättningskostnaderna i den mån *inte* annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

*Om en ledningsrättsfråga har tagits upp utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av någon annan sakägare än ledningsrätts-havaren, ska förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs gäller dock första stycket. Första stycket gäller också om förrättningen endast sker för att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt.*

*Om en ledningsrättsfråga handläggs gemensamt med en fastighets-bildningsåtgärd vid en förrättning, ska kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.*

Till förrättningskostnader hänförs taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildnings-lagen (1970:988).

Paragrafen anger hur förrättningskostnaderna ska fördelas mellan sak-ägarna. Genom en ändring i paragrafen förtydligas ledningsrättshavarens ansvar för förrättningskostnaderna när ledningsrätten upphävs på grund av att den inte längre behövs. I övrigt görs vissa språkliga justeringar. Övervägandena finns i avsnitt 7.

I andra stycket klargörs att den skälighetsprövning som annars görs avseende fördelningen av förrättningskostnaderna inte ska göras till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs. I dessa fall ska i stället ledningsrättshavaren svara för förrätt-ningskostnaderna enligt första stycket.

Avsikten är att regeln ska tillämpas när ledningsrätten upphävs på grund av att det inte längre finns något behov av att hålla ledningen för det ändamål ledningsrätten uppläts. Det är inte avsett att regeln ska tillämpas då det i och för sig finns ett kvarstående behov men detta är så litet i förhållande till de olägenheter ledningsrätten orsakar att denna upphävs. Då fördelas kostnadsansvaret i stället efter vad som är skäligt.

### **Verkan av ändrade förhållanden m.m.**

**33 §** Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några sådana förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. En ledningsrätt kan då ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Om förrättningen av-ser en ledning som koncession har meddelats för, tillämpas 17 §.

Ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § är berätti-gad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en åtgärd enligt första stycket. Kostnaderna för detta fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden. Om det har beslutats att ledningsrätten ska höra till en fastighet eller inskriven tomtträtt, tillämpas 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen (1970:988) i fråga om ersättningen, såvida åtgärden medför en värdeminskning för fastigheten eller tomt-rätten.

*Andra stycket gäller inte om ledningsrätten har upphävts på grund av att den inte längre behövs.*

I paragrafen regleras bl.a. förutsättningarna för omprövning av ett ledningsbeslut och ledningsrättshavarens rätt till ersättning för skada på grund av ett nytt beslut.

Genom det nya *tredje stycket* förtydligas att ledningsrättshavaren och den som av denne har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § inte har rätt till ersättning enligt andra stycket om ledningsrätten har upphävts på grund av att den inte längre behövs. Se vidare kommentaren till 27 §. Övervägandena finns i avsnitt 7.

### **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för förrättningar som har inletts före den 1 juli 2013.

Lagändringarna träder enligt *punkten 1* i kraft den 1 juli 2013.

Av *punkten 2* framgår att äldre bestämmelser om förrättningskostnader och ersättning för skada ska tillämpas om förrättningen har inletts före ikraftträdandet. Övervägandena finns i avsnitt 8.



# Sammanfattning av promemorian Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret (Ds 2010:43)

## *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 rättighetsinnehavare har ansett att ett förnyelsekrav 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
Elkrafrätt		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.

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 upplåtelsehandlingen 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 lantmäteriförrättningar.

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 utökad 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.

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, lantmåteriförrättningar och andra åtgärder som rör fastigheterna. Rättighetshavarna behöver inte i onödan dras in i lantmåteriförrättningar. 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 förslagens 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 rättigheten. 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 lantmåteriförrättningar 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.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
*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§<sup>2</sup>**

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 inskrivningen 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.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1975:1085.

## 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 §<sup>1</sup>

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.

*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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1394.



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 rådgivning 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 meddela 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.

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 rådgivning 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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2003:628.

avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

**14 kap.**

4 §<sup>3</sup>

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.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

# Förslag till lag om förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret Bilaga 2

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 inteckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut, och

lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut.

## Förteckning över remissinstanser (Ds 2010:43)

Efter remiss har yttrande över förslagen i departementspromemorian inkommit från Svea hovrätt, Miljööverdomstolen, Domstolsverket, Statens fastighetsverk, Fortifikationsverket, Försvarmakten, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Kungl. Tekniska högskolan, avdelningen för fastighetsvetenskap, Lantmäteriet, Regelrådet, Trafikverket, Sjöfartsverket, Affärsverket Svenska Kraftnät, Energimarknadsinspektionen, Specialfastigheter Sverige AB, Sveaskog Förvaltnings AB, TeliaSonera AB, Teracom AB, Riksarkivet, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Svenska kyrkan, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges advokatsamfund, Lantbrukarnas Riksförbund, Svensk Energi, Svensk Fjärrvärme, Skogsindustrierna, Mäklarsamfundet, Villaägarnas Riksförbund, Sveriges Jordägareförbund, Aspect, Fastighetsägarna Sverige och E.ON Sverige AB.

Post- och telestyrelsen, Tillväxtverket, Swedavia AB, Akademiska Hus AB, AB Göta kanalbolag, Vasallen AB, Vattenfall AB, Svenskt Näringsliv, Företagarna, Svenska Bankföreningen, Norra Skogsägarna, Skogsägarna Mellanskog, Södra Skogsägarna, Sveriges Häradsallmänningsförbund, Fastighetsrådets och Miljörådets förening (numera Tekniska rådets förening), Sveriges Byggindustrier, SveMin, Fortum Abp, Tele2 AB, Telenor Sverige AB och Hi3G Access AB har beretts tillfälle att yttra sig, men avstått från att lämna några synpunkter.

# Sammanfattning av rapporten Upphävande av obehövlig ledningsrätt (LM-rapport 2011:4)

Bilaga 4

Rapporten innehåller förslag till ändringar i ledningsrättslagen (1973:1144) i syfte att förenkla upphävandet av obehövlige ledningsrätter genom att öka förutsebarheten i utfallet av prövningen av skadeersättningen till ledningsrättshavare och fördelningen av förrättningskostnaderna. Förslaget innebär att det rättsläge som redan gäller uttrycks direkt i lagtext.

I dag ska förrättningskostnaderna vid upphävande av ledningsrätt betalas av ledningsrättshavaren när denne ansöker om upphävandeförrättning. När markägaren tar initiativet till förrättningen ska kostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. För det fallet ledningsrätten upphävs till följd av att upplåtelsens ändamål upphört torde en bedömning av skäligheten normalt utfalla i att ledningsrättshavaren får bära hela förrättningskostnaden. För att ta bort osäkerheten rörande ansvaret för förrättningskostnaderna i dessa fall föreslås att det direkt av lagtexten ska framgå att ansvaret alltid ska vara ledningsrättshavarens oberoende av vem som initierat frågan.

Enligt ledningsrättslagen är vidare en ledningsrättshavare och en innehavare av rättighet med stöd av förordnande enligt 11 a § ledningsrättslagen berättigade till ersättning för skada som åsamkas dessa på grund av att en ledningsrätt ändras eller upphävs om det är annan än ledningsrättshavaren som initierar frågan. När en ledningsrätt upphävs till följd av att ändamålet med upplåtelsen upphört torde en bedömning av skadan utfalla i att ingen ersättning ska utgå. Enligt förslaget ska det framgå direkt av lagtexten att övriga sakägare inte bär ansvar för skada i dessa fall.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2013.

## Rapportens lagförslag

### Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs att 27 och 33 § ledningsrättslagen (1973:1144) ska ha följande lydelse.

#### Nuvarande lydelse

Ledningsrättshavaren *skall* svara för förrättningskostnaderna *i den mån ej* annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Har ledningsrättsfråga upptagits utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av annan sakägare än ledningsrättshavaren, *skall* förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Avser förrättningen endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att framdraga och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall ledningsrättshavaren dock svara för förrättningskostnaderna enligt bestämmelserna i första stycket.

*Handlägges* ledningsrättsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, *skall* kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Till förrättningskostnader *hänföres* taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som *ej* ingår i taxeavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

#### Föreslagen lydelse

#### 27 §

Ledningsrättshavaren *ska* svara för förrättningskostnaderna *om inte* annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Har ledningsrättsfråga upptagits utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av annan sakägare än ledningsrättshavaren, *ska* förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. *Till den del förrättningen avser upphävande av ledningsrätt för ledning eller annan anordning för vilken ändamålet har upphört ska ledningsrättshavaren dock svara för förrättningskostnaderna enligt bestämmelserna i första stycket. Detsamma gäller om förrättningen endast avser att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att dra fram och bibehålla ledning ska förändras till ledningsrätt.*

*Om en* ledningsrättsfråga *handläggs* gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, *ska* kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Till förrättningskostnader *hänföres* taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som *inte* ingår i taxeavgiften samt ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några sådana förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. *Därvid* kan ledningsrätt ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Om förrättningen avser en ledning för vilken koncession har meddelats, tillämpas 17 §.

Ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en åtgärd enligt första stycket. Kostnaderna för detta fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden. Om det har förordnats att ledningsrätten *skall* höra till en fastighet eller inskriven tomträtt, tillämpas 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen (1970:988) i fråga om ersättningen, såvida åtgärden medför en värdeminskning för fastigheten eller tomträtten.

Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några sådana förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. *Då* kan ledningsrätt ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Om förrättningen avser en ledning för vilken koncession har meddelats, tillämpas 17 §.

Ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en åtgärd enligt första stycket. Kostnaderna för detta fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden. Om det har förordnats att ledningsrätten *ska* höra till en fastighet eller inskriven tomträtt, tillämpas 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen (1970:988) i fråga om ersättningen, såvida åtgärden medför en värdeminskning för fastigheten eller tomträtten.

*Till den del förrättningen avser upphävande av ledningsrätt för ledning eller annan anordning för vilken ändamålet har upphört, har ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § inte rätt till ersättning enligt andra stycket.*

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.

2. I fråga om förrättningar som har inletts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

## Förteckning över remissinstanser (LM-rapport 2011:4)

Efter remiss har yttrande över förslagen i lantmäterirapporten inkommit från Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolen, Domstolsverket, Försvarsmakten, Statens fastighetsverk, Fortifikationsverket, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Boverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan, avdelningen för fastighetsvetenskap, Regelrådet, Trafikverket, Sjöfartsverket, Affärsverket Svenska Kraftnät, Jernhusen AB, Arlandabanan Infrastructure AB, Specialfastigheter Sverige AB, Sveaskog Förvaltnings AB, TeliaSonera AB, Teracom AB, Riksarkivet, Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun, Svenska Kyrkan, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges advokatsamfund, Svensk Energi, Svensk Fjärrvärme, Skogsindustrierna, Mäklarsamfundet, Sveriges Jordägareförbund, Aspect, Fastighetsrådets och Miljörådets förening (numera tekniska rådets förening) och Fastighetsägarna Sverige.

Post- och telestyrelsen, Energimarknadsinspektionen, Tillväxtverket, Vattenfall AB, Swedavia AB, Akademiska Hus AB, AB Göta kanalbolag, Ersättningsmark i Sverige AB, Vasallen AB, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Svenska Regionala Flygplatser AB, Svenskt Näringsliv, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Energigas Sverige, IT- och telekomföretagen, Svenska Bankföreningen, Sveriges Häradsallmäningsförbund, Sveriges Byggindustrier, SveMin, Tele2 AB, och Hi3G Access AB har beretts tillfälle att yttra sig, men avstått från att lämna några synpunkter.