

## Nr 7.

Ankom till riksdagens kansli den 12 februari 1937 kl. 12 m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion angående ändring i visst syfte i lagen om servitut.*

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 112, hava herrar *Frankenberg* och *Tengström* hemställt, att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning av frågan huru genom ändring i lagen om servitut den bristande enhetlighet i rättstillämpningen, som för närvarande rådde, måtte undanröjas.

Motionärernas syfte framgår närmare av följande i motionen intagna motivering:

I en tid av rastlös utveckling å icke minst det byggnadstekniska området — å vilket område servitutsinstitutet i städerna spelar stor roll — kan det vara till fördel att rättstillämpningen utan hinder av i lag alltför strikt uppdragna gränser för institutets användbarhet kan taga ställning till de nya problem som uppstå. Men det är av största vikt att denna rättstillämpning blir i möjligaste mån enhetlig.

Det är numera icke så sällan förekommande att en fastighet (A) inrymmer värme- och varmvattensanläggning, gemensam för denna fastighet och annan sådan (B). Det är uppenbarligen av allra största vikt att garantier skapas för att fastigheten B skall kunna ostörd begagna värme- och varmvattensanläggningen. Sådana garantier brukar man söka vinna därigenom att servitutsavtal upprättas mellan ägarna till A och B, i vilket avtal den förstnämnde förbinder sig att låta anläggningen användas av fastigheten B. Inteckning till säkerhet för dylikt avtal har i ett flertal fall beviljats. Emellertid har det jämväl inträffat, att ansökan om sådan inteckning avslagits under motivering att rättigheten till sin innebörd vore nyttjanderätt. Det kan icke anses tillfredsställande att en fråga som denna, vilken ju är av stor betydelse ur fastighetsbelänings- och överhuvud taget ekonomisk synpunkt, icke blir föremål för enhetlig behandling. En lagändring torde därför vara av nöden.

Ett servitut kommer till stånd genom avtal mellan ägarna av tvenne fastigheter, en som besväras av servitutet (den s. k. tjänande fastigheten) och en till vars förmån det stiftas (den s. k. härskande fastigheten).

Som regel är ett servitut icke tidsbegränsat. För att det utan vidare skall äga bestånd även gentemot ny ägare av den tjänande fastigheten, måste det emellertid intecknas i denna. Ett servitut kan innebära att den ena fastighetens nyttigheter må i något avseende tagas i anspråk för den andras behov, s. k. positivt servitut. Som exempel härpå kan nämnas rätt för en fastighets ägare till grustäkt, vattenhämtning, kreatursbete eller begagnande av väg å annans fastighet eller att draga ledningar över sistnämnda fastighet. Men ett servitut kan också innebära att ett visst begagnande av den tjänande fastigheten, en viss utövning av äganderätten därtill, skall i den andra fastighetens intresse underlåtas, s. k. negativt servitut. Exempel härpå äro utfästelser till förmån för annan fastighet att icke bebygga en fastighet eller att icke bebygga denna så att utsikten från den andra fastigheten skymmes.

Lagen den 14 juni 1907 om servitut innehåller icke i vidare mån någon reglering av de förutsättningar, som krävas för att servitut må anses föreligga, än att i lagens 1 § stadgas:

Lägges å fastighet besvär och last till förmån för annan fastighet eller ock för gruva, såsom angående väg, vattens ledning eller uppdämning, ledning för överförande av kraft, skogsfång, mulbete, torv-, ler- eller grustäkt, utsikt eller fönster, må till säkerhet för beståndet av det servitut meddelas inteckning under de villkor och i den ordning, särskilt är stadgat.

För ett visst undantagsfall må under ett servitut även innefattas skyldighet för den tjänande fastighetens ägare att vidtaga åtgärd i den härskande fastighetens intresse. Härom stadgar lagens 2 §:

Innefattar upplåtelse av rätt till servitut tillika föreskrift om skyldighet för ägare av den fastighet, varå servitutet lägges, att därå underhålla väg, byggnad eller inrättning, som för rättighetens begagnande erfordras, skall ändock å upplåtelsen tillämpas vad i lag stadgas om servitut.

Att servitutsbegreppet icke närmare definieras i lagen motiveras på följande sätt i lagberedningens förslag till jordabalk I, avgivet år 1905:

Beteckningen servitut vittnar om rättsinstitutets romerska ursprung. Men härstamningen röjer sig icke endast i namnet; det är det romerska servitutsinstitutet, som ännu, utvecklat men i sina huvuddrag oförändrat, går igen i den moderna lagstiftningen. Och detta beror visserligen icke av någon tillfällighet, icke av någon mer eller mindre medveten »reception» av romersk rätt; likheten är grundad i sakens natur, i förhållanden, som äro sig lika trots tidernas växling och åskådnings sättens skiftning. Sitt innehåll hämtar servitutsbegreppet från den uppgift, institutet är avsett att fylla. Servitutet — — — skall utjämna de med fastigheternas rättsliga särskiljande förenade olägenheter, det skall komplettera den ena fastighetens användbarhet genom att med densamma på det sätt förbinda en annan, att visserligen dennas individualitet upp-

rätthålles men den dock i viss utsträckning får tjäna den andra. Såvitt ett dylikt behov är i den ena fastighetens förhållanden grundat, kan det på denna väg ses till godo. De förhållanden, vilka sålunda betinga servitutets uppkomst och utsträckning, äro i grunden konstanta, om än utvecklingen för med sig, att för fastigheters användning tillkomma nya ändamål och en ändrad uppfattning skapar nya behov, som genom servitutsförhållande kunna betjänas.

Förslaget har icke upptagit någon definition av servitutsbegreppet. Att söka genom en dylik binda den naturliga utvecklingen vore lika oklokt som det vore omöjligt att åt densamma giva en fullständighet, vilken uteslöte olika meningar om vad i särskilda fall kan hänföras under begreppet och vad icke. Och med ett angivande allenast av servitutets allmänna kännetecken skulle efter beredningens tanke icke vara förenad någon verklig fördel. Servitutsbegreppet är gammalt i svensk rätt, rättstillämpningen är med detsamma förtrogen, ehuru det aldrig varit lagfäst. Vid sådant förhållande har det syntts tillräckligt att, i överensstämmelse med vad som skett vid avfattandet av gällande in-teckningsförordning, endast kort beteckna servitutets begrepp och till- lika, för att åt uppfattningen giva ett konkret underlag, anföra några viktigare former av servitutsförhållande. Detta har skett i 1 §.

I det följande utvecklade lagberedningen emellertid i åtskilliga avse- enden den svenska rättens ståndpunkt i fråga om förutsättningarna för servitut. För behandlingen av förevarande motion är därvid följande uttalande särskilt av intresse:

Servitutet vilar å *en fastighet*, icke å en person. Fastighetens ägare kan vara förpliktad att tåla, att en annan begagnar hans fastighet, eller att själv underlåta en viss utövning av sin äganderätt. Men på grund av servitutsförhållandet kan han icke vara förpliktad att vidtaga åtgärd i den andra fastighetens intresse. Ett åtagande av sådant innehåll faller utom detta rättsförhållande; det är en rent obligatorisk förpliktelse, som icke kan på detta sätt bindas vid en fastighet. Med oböjlig stränghet får emellertid icke denna ur servitutets natur härledda grundsats fasthållas; och förslaget upptager i 2 § en undantagsbestäm- melse, vilken emellertid endast torde vara ägnad att befästa den i sig otvivelaktiga regeln.

Att servitutet skall gälla till förmån för en fastighet innebär, att under en servitutsrätt icke kunna inrymmas andra befogenheter än som äro anpassade efter denna fastighets behov; särskilda ägares subjektiva intressen och önsknings kunna icke på denna väg ses till godo. Det är fastigheten såsom sådan servitutet skall tjäna. Vilka intressen äro av denna sakliga natur, vilka icke, är det omöjligt att genom fasta regler utmärka. Här visar för övrigt utvecklingen och den därmed ändrade uppfattningen sin betydelse. Att den förmån, som genom servitutet av- ses att bereda fastigheten, skall vara av ekonomisk art är ingalunda nödvändigt; särskilt nutidens uppfattning tillerkänner berättigande åt en mängd intressen, vilka icke kunna omedelbart efter penningar mätas. De s. k. villaservituten äro därpå exempel. Under vissa förhållanden kan ett avtal om servitut äga ett berättigande, vilket man under andra måste fränkänna det. Ett avtal, varigenom i syfte att utesluta konkurrens upprättande av en fabrik eller handelsrörelse å en fastighet för-

bjudes, grundar icke ett servitut, medan under andra förhållanden — då därmed avses att avvända den störande inverkan, som fabriken eller rörelsen skulle utöva å närboende — alldeles samma inskränkning i en fastighetsägares handlingsfrihet naturligt faller under servitutsbegreppet. Att det intresse, som av servitutsrätten skall uppbäras, måste äga en viss grad av allmängiltighet och att å godtycket icke under denna form får beredas rättsskydd, är en inskränkning, som gäller icke endast för detta rättsområde. Åt domstolarnas prövning måste alltid i förevarande hänseende lämnas vidsträckt utrymme.

Vad sålunda gäller om den härskande fastigheten äger tillämpning också i fråga om den tjänande; det är denna *såsom sådan*, vilken skall tjäna den andras intressen. Närmast är det därför de av naturen själv givna förhållandena, vilka bestämma servitutets innehåll och begränsning, under det tillfälliga anordningar, som med fastigheten vidtagits, icke kunna tjäna till underlag för en servitutsrätt. Är emellertid en dylik anordning med fastigheten så förenad, att den övergått till att vara en verklig beståndsdel av fastigheten, kan den också ingå såsom bestämmande vid upprättande av ett servitutsförhållande. De vanliga byggnadsservituten äro därpå exempel. Rätt att hämta vatten å annans fastighet kan bliva föremål för ett servitut ej endast när fråga är om en naturlig utan också om en anlagd damm, men däremot icke när rättigheten avser att från en till den ena fastigheten indragen rörledning avleda vatten till en annan. Gränsen mellan vad som kan under ett servitutsförhållande inrymmas och vad som endast kan bliva ett förhållande av personlig rätt och förpliktelse kan icke i detta avseende skarpt uppdragas.

Lagberedningen åberopar i nu sist omförmälta hänseende Kungl. Maj:ts utslag den 4 december 1899 (N. J. A. s. 540), varigenom avslogs ansökan om inteckning för avtal, avseende rättighet för ägare av tomt att i vattenledningsrör, inlett i angränsande egendom, inrymma ett dylikt för vattens ledning till tomt.

Förevarande motion synes närmast innefatta en hemställan att lagbestämmelserna om servitut skola givas sådan avfattning att därav direkt framgår, huruvida rätt för en fastighet att begagna värme- och varmvattensanläggning inom en annan fastighet skall anses såsom servitut eller ej. Såsom utskottets redogörelse utvisar, upptager nu gällande lag om servitut icke någon fullständig definition på begreppet servitut. Invändningar torde ock kunna resas mot att i lag närmare bestämma servitutsbegreppets omfattning endast beträffande det nu ifrågavarande speciella rättsförhållandet. Om en lagändring i motionens syfte skulle vidtagas, borde den således innefatta en närmare reglering av servitutsbegreppets förutsättningar över huvud. Mot en sådan reglering hava emellertid vid den gällande servitutslagens tillkomst anförts skäl, vilka enligt vad utskottet funnit icke kunna lämnas obeaktade. Sålunda må framhållas att de behov som servitutet är avsett att tjäna växla med tidsförhållandena, varför servitutsbegreppet måste hava en viss

*Utskottet.*

grad av elasticitet. Då denna skulle äventyras genom en mera ingående reglering i lag, bör det enligt utskottets mening såsom hittills i första hand tillkomma rättstillämpningen att närmare bestämma och utveckla servitutsbegreppet. Därvid är det givetvis oundvikligt att fall kunna förekomma då, såsom motionärerna påpekat, i underinstanserna träffas olika avgöranden rörande frågan om ett visst rättsförhållande är att betrakta såsom servitut eller ej. Utskottet vill emellertid framhålla, att det naturliga medlet för åvägabringande av enhetlighet i rättstillämpningen är anlita det av rätten att fullfölja talan i högre instans. Sådan rätt tillkommer exempelvis den som fått ansökan om in-teckning för servitut avslagen av inskrivningsdomaren, varvid är att märka att, om tiden för överklagande redan utlupit, in-teckning kan sökas på nytt och beslutet i anledning av denna ansökan överklagas. Därest det enligt en prejudicerande rättstillämpning visar sig att avtal av ifrågavarande slag enligt gällande lag icke äro att hänföra till servitut, föreligger måhända, icke minst med hänsyn till den stora ekonomiska betydelse dylika avtal numera erhållit, skäl för de lagstiftande myndigheterna att till övervägande upptaga frågan huruvida icke i en eller annan form bör beredas möjlighet att vinna ökad trygghet åt beståndet av dessa avtal.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,  
att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens  
åtgärd föranleda.

Stockholm den 12 februari 1937.

På första lagutskottets vägnar:

K. SCHLYTER.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar *Schlyter, Klefbeck, Ernst Svenson\*, Ruben Wagnsson\*, Löfgren\*, Ekströmer\*, Colleen och Berglund\**;

från andra kammaren: herrar *Bergquist, Lindqvist, Hedlund* i Östersund, *Ryberg, Olsson* i Mellerud, *Johansson* i Krogstorp, *Johnsson* i Kalmar och *Gezelius*.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.