



Eknäs samfällighetsförening har inför stundande årsmöte skickat ut information om det förslag till avtalsservitut som undertecknad tagit fram. En del medlemmar har därefter sökt information på nätet för att se om förslaget stämmer med gällande lagstiftning.

På bland annat lantmäteriets hemsida står att läsa följande:

Tänk på att:

- ett servitutsavtal inte kan skrivas in i en samfällighet, men däremot i de fastigheter som ingår i samfälligheten. Avtalet måste då vara undertecknat av samtliga fastighetsägare och kan inte skrivas under av exempelvis en företrädare för samfällighetsföreningen.

Figur 1 <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/ansok-om-inskrivning-av-avtalsservitut-och-nyttjanderatt/#faq=1704>

Detta är korrekt och min syn skiljer sig inte ifrån Lantmäteriets. Varför är då förslaget att ett servitutsavtal ska tecknas mellan berörd fastighetsägare och styrelsen i Eknäs samfällighetsförening?

Nedan följer en förenklad begreppsförklaring som förhoppningsvis kan ge klarhet till detta.

Fastighet

En fastighet utgörs av ett mark- eller vattenområde som är antingen avgränsat horisontellt (2D) eller horisontellt och vertikalt (3D). Fastigheten har en beteckning, vanligtvis i form av *Söderköping Kejsarnäs 2:7*.

Fastigheten kan ha en eller flera lagfarna ägare.

Samfällighet

En samfällighet kan på samma sätt som en fastighet utgöras av ett mark- eller vattenområde. Beteckningen är i form av *Söderköping Kejsarnäs S:1*.

En samfällighet har ingen lagfaren ägare. Området tillhör och ägs i stället av delägande fastigheter.

Servitut

Ett servitut är ett rättsförhållande mellan två fastigheter, där den härskande fastigheten ges rätt att på något sätt nyttja den tjänande fastigheten. Syftet med servitutet är att läka en brist i den egna fastigheten.

Om ett servitut berör ett samfällt område så är det precis som lantmäteriet skriver på sin hemsida. Servitutet kommer i så fall att belasta de till samfälligheten delägande

fastigheter (tjänande) och det är i dessa fastigheter servitutet kommer att skrivas in i. Det är då fastigheternas ägare som skriver under servitutsavtalet.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening bildas för att förvalta ett för flera fastigheter gemensamt ändamål. Det kan vara en gemensamhetsanläggning för t ex väg, en marksamfällighet för t ex badplats eller en fastighet.

Eknäs samfällighetsförening är enligt samfällighetsregistret registrerat för att förvalta Kejsarnäs GA:2 (ändamål vägar). Samfällighetsföreningen är dessutom ägare till fastigheten Kejsarnäs 2:7.

Kejsarnäs 2:7

Fastigheten Kejsarnäs 2:7 är ingen samfällighet. Det är en fastighet vars lagfarna ägare är Eknäs samfällighetsförening. Fastigheten kan t ex säljas och intecknas som vilken fastighet som helst.

Hade aktuellt område varit en marksamfällighet så skulle servitutsavtalet tecknats och skrivits in i samfällighetens deläggande fastigheterna. Nu utgörs området av en egen fastighet och därför kan lagfaren ägare – Eknäs samfällighetsförening – upprätta och låta inskriva servitutsavtal i fastigheten.

Östersund 2021-07-05

Per Stafverfeldt