



## **Förnyelselagen - förnya äldre inskrivna avtalservitut, nyttjanderätter och avkomsträtter**

**Inskrivna avtalservitut, nyttjanderätter och avkomsträtter som beviljats före den 1 juli 1968 kommer att tas bort från fastighetsregistret om inte förnyelse av inskrivningen görs senast den 31 december 2018.**

Förnyelseansökan görs till Lantmäteriet, se närmare lagen (2013:488) om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret. Syftet med lagen är att fastighetsregistret ska rensas från ej längre gällande rättigheter.

För många fastigheter och fastighetsägare finns avtalservitut och andra nyttjanderätter kopplade till ett innehav av en fastighet. I anledning av den kommande rensningen finns det anledning att låta se över sina registrerade rättigheter som är äldre än den 1 juli 1968 så att inte dessa rättigheter blir svårare att hävda.

Om man av någon anledning missar att förnya en sådan inskrivning som lagen tar sikte på innebär inte detta att rättigheten blir ogiltig, utan får som konsekvens att rättigheten inte blir synlig, vilket kan innebära problem vid t.ex. fastighetsöverlåtelse om rättigheten inte förbehålls särskilt. Vidare kan det uppkomma problem med att återfinna själva avtalet i original som måste bifogas en ny ansökan om inskrivning av rättigheten till Lantmäteriet. Avtalet kanske inte har överlämnats av

tidigare fastighetsägaren vid fastighetsöverlåtelsen.

Förnyelse bör göras om servitutet, nyttjanderätten eller avkomsträtten fortfarande är aktuell och fyller något syfte. Ett avtalservitut kan t.ex. bli inaktuellt genom att tidigare byggnader rivits och ersatts med ny bebyggelse.

De fastigheter som lagen berör är således de som har ett avtalservitut, en nyttjanderätt eller en avkomsträtt kopplat till sig. De fastigheter som inte berörs är de med officialservitut, inskrivning av tomträtt eller av vattenkraft och vattenreglering.

Observera att vissa avtalservitut och alla nyttjanderätter bara redovisas på den belastade fastigheten.

### **Vad menas med avtalservitut, nyttjanderätt och avkomsträtt?**

Avtalservitut är ett avtal som skrivs mellan fastighetsägarna där den ena fastigheten ges rätt att använda något specifikt på den andra fastigheten, till exempel en brunn eller en väg.

Nyttjanderätt är ett avtal som skrivs och som ger en rätt för en person att på visst sätt använda någon annans fastighet. Nyttjanderätten skapas genom ett avtal mellan den berörda personen och ägaren till fastigheten där nyttjanderätten ska gälla, till exempel kan en person med nyttjanderätt ha

rätt att nyttja ett markområde för ett visst ändamål.

Observera att det finns bestämmelser i 7 kap 5 § jordabalken angående begränsningar gällande upplåtelseiden för olika nyttjanderätter, t.ex. gäller som huvudregel att avtal om nyttjanderätt är bindande i högst femtio år från det att avtalet slöts, d.v.s. uppsägningsbart av parterna, dock kan avtalet innehålla bestämmelser om automatisk förlängning. Om avtalet avser en fastighet som är belägen inom ett detaljplanelagt område gäller i stället avtalet i högst tjugofem år från det att avtalet slöts.

Avkomsträtt är en förmånsrätt på en fastighet. Avkomsträtt följer med fastigheten även vid försäljning. Avkomsträtt var tidigare vanliga vid t.ex. generationsskiften på landsbygden där barnen tog över gården och föräldrarna garanterades att bo kvar och fick viss försörjning från gården under sin livstid.

**Agneta Gothenby**

Advokat, delägare, VD  
agneta.gothenby@steinmann.se  
08-663 97 96

