

Abstract

Starkströmsledningingar vid nybildning av tredimensionella fastigheter

Oskar Berglund
Mattias Sjöberg

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISRN LUTVDG/TVLM 07/5153 SE

Sammanfattning

Examensarbetet behandlar hur starkströmsledningar upplåts och hur de kan upplåtas i tredimensionella fastigheter. Det är skrivet av Oskar Berglund och Mattias Sjöberg som är studenter på Lunds tekniska högskola. Idén till examensarbetet kommer från E.ON Elnät Sverige AB och E.ON Sverige AB.

Följande frågor har lyfts fram och besvarats i examensarbetet.

- Vilka rättsliga metoder finns för att ge rätt att anlägga och bibehålla elektriska starkströmsledningar i tredimensionella fastigheter?
- Hur långt sträcker sig nätägares skyldighet att ansluta tredimensionella fastigheter?
- Hur behandlas rättigheter till starkströmsledningar vid nybildning av tredimensionella fastigheter?
- Har någon praxis för hur elektriska starkströmsledningar behandlas av lantmäterimyndigheten vid nybildning av tredimensionella fastigheter utarbetats?

Examensarbetets metod har varit litteraturstudier, intervjuer med sakkunniga inom fastighetsrätt och ellagstiftning samt en undersökning av hur starkströmsledningar behandlats i de tredimensionella förrättningar som genomförts under åren 2004 till 2006.

Sedan 2004 går det att bilda tredimensionella fastigheter vilket möjliggjordes efter tillägg i jordabalken och fastighetsbildningslagen. En tredimensionell fastighet utgörs av en sluten volym, exempelvis ett våningsplan i en byggnad eller en gångbro mellan två byggnader. Vid fastighetsbildningen ska förrättningslantmätaren skapa nödvändiga rättigheter så att den tredimensionella fastigheten kan fungera på ett tillfredställande sätt. I detta ingår att rättigheter för elförsörjning skapas.

Enligt ellagen får starkströmsledningar inte anläggas eller drivas utan tillstånd från nätmyndigheten genom så kallad nätkoncession. Med tillståndet följer också en skyldighet och en ensamrätt för nätägaren att överföra el till elanvändare inom koncessionsområdet. I lagstiftningen benämns detta som överföring för annans räkning vilket också medför att nätbolaget ska överföra el från den elleverantör som den anslutne väljer. I vissa fall får el överföras utan koncession. Det gäller bland annat för nät på eller inom byggnad. I dessa fall kan överföring av el för annans räkning uppkomma då anslutningspunkten befinner sig i en av fastigheterna och vidareleverens av el sker via ett internt nät till den andra fastigheten.

En nätägare med koncession har anslutningsskyldighet vilket innebär att nätägaren har skyldighet att ansluta elektriska anläggningar via en anslutningspunkt om elanvändare begär det. Anslutningsskyldigheten gäller även för tredimensionella fastigheter vilket medför att nätbolagen från att tidigare ha arbetat genom att anlägga ledningar i mark fram till fastigheter och byggnader fått ett utökat ansvar som kan gälla även inom byggnader i höjddled

Examensarbetet visar att det finns fyra olika rättsliga metoder att upplåta elektriska starkströmsledningar inom tredimensionella fastigheter. Dessa är avtalsservitut, officialservitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt. Officialservitut, avtalsservitut och gemensamhetsanläggning kan tillämpas för att reglera rättigheter mellan fastighetsägare medan rättigheter för nätägare regleras med avtalsservitut och ledningsrätt.

Elinstallationer utgör byggnadstillbehör och sådana går inte att överföra till en annan fastighet. Delas en byggnad av flera fastigheter hör elinstallationerna till den del av byggnaden som ingår i respektive fastighet. Detta innebär att ledningar som upplåts genom de upplåtelseformer som beskrivs ovan endast ger rättighetshavaren en dispositionsrätt och inte ett totalt ianspråktagande av installationerna.

Målsättningen i examensarbetet var att granska samtliga tredimensionella fastighetsbildningar som genomförts under åren 2004 till 2006 och med fokus på hur elektriska starkströmsledningar behandlats i dessa. Antalet tredimensionella fastighetsbildningar uppgår under perioden till 132 st. Av dessa levererades 107 st. som undersöktes vidare. Ett antal kriterier på fastighetsbildningarna ställdes upp för att få ett jämförbart urval. Kriterierna var bl.a. att fastigheterna skulle utgöras av byggnader, att samverkansbehovet skulle vara stort och att rättigheter för el skulle vara bildade i samband med förrättningen. Utsorteringen ledde fram till 23 st. förrättningar som utgjorde underlaget i undersökningen.

Examensarbetet visar att den vanligaste metoden att upplåta elektriska starkströmsledningar från anslutningspunkt till fastighetsgräns är genom servitut vilket använts i 20 av de 23 förrättningar som studerats. 18 av dessa är officialservitut och två är avtalsservitut. Gemensamhetsanläggning tillämpas i större utsträckning då det gäller upplåtelse av elcentral och anslutningspunkt vilket är fallet för 9 av de 23 granskade förrättningarna. Ledningsrätt har inte använts i något studerat fall.

De olika kombinationerna av rättighetsupplåtelser har i examensarbetet används för att klassa förrättningar i olika typfall. Typfall 1 som karaktäriseras av att elcentral upplåts som gemensamhetsanläggning och ledningar från denna till fastighetsgräns upplåts med servitut förekommer 6 gånger. Typfall 2 som karaktäriseras av att den fastighet som ligger längst upp i byggnaden ges servitut för elledningar från anslutningspunkt till fastighetsgräns förekommer 11 gånger. I vissa fall ingår anslutningspunkten i servitutet, i vissa fall inte och i en del fall är det oklart.

Någon tydlig praxis har inte hittats för hur elektriska starkströmsledningar behandlas vid nybildning av tredimensionella fastigheter i examensarbetet.