

Ersättning för rätt till upplåtelse av underjordiska ledninglar

Henrik Johansson

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Science
Lund institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5085 SE

Sammanfattning

Föreliggande examensarbete syftar till att undersöka vilka ersättningsmetoder och normer ledningshavare använder för att kompensera fastighetsägare som drabbas av intrång till följd av att underjordiska ledningar läggs i marken. Dessutom undersöks vilka upplåtelseformer som används, vilka tvångsmetoder ledningshavare har använt sig av för att komma åt mark ifall överenskommelse med fastighetsägarna inte på annat sätt kunnat träffas, samt vilka ersättningar som betalats ut. Fokus ligger på jordbruksmark och kvartersmark, samt de ersättningsmetoder för tillfällig och bestående skada som används.

Inledningsvis görs en teknisk beskrivning av de vanligaste underjordiska ledningstyperna, t ex vatten- och avloppsledningar, gas- och fjärrvärmeledningar, optokablar/teleledningar och elledningar. Efter det redovisas de upplåtelseformer, som förekommer i dessa sammanhang, det vill säga ledningsrätt, servitut, nyttjanderätt, markupplåtelseavtal och abonnemangsavtal, samt fördelar och nackdelar med respektive upplåtelseform.

De effekter som ett ledningsintrång kan ge upphov till exemplifieras, och begreppet rättslig belastning introduceras. En kort genomgång av de ersättningsmetoder och normer som är vanligast görs. De som tas upp är bland annat, frivilliga avtal, grödskademethoden, 1974 års åkernorm, 1950 års skogsnorm samt schabloner.

Den teori och de lagar som utgör den rättsliga grunden för att bestämma den ersättning som ska betalas ut till drabbade fastighetsägare (ledningsrättslagen och expropriationslagen), tillsammans med en enkätundersökning, utgör stommen för analysen.

För att genomföra undersökningen skickades en enkät ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Av dessa svarade 170 stycken, vilket gav en svarsfrekvens på 59 %.

Resultatet av enkätundersökningen, visar att de absolut vanligaste upplåtelseformerna då kommunen är ledningshavare är ledningsrätt och servitut, dessutom förekommer markupplåtelseavtal framför allt inom städerna, där ledningar sålts ut till privata bolag. Flera kommuner anser att ledningsrätten som upplåtelseform ger ledningshavaren en i många fall alltför stark rätt. Frivilliga överenskommelser är vanliga och det förekommer därmed att fastighetsägare blir över eller underkompenserade. Kan överenskommelse ej träffas med fastighetsägaren, är den vanligaste tvångsmethoden att ansöka om ledningsrätt. Man försöker undvika expropriation för att kunna behålla en god kontakt med fastighetsägarna.

I städerna, där kommunerna sålt ut sina ledningar uppstår det ibland praktiska problem i samband med att reparationsarbeten genomförs.

På jordbruksmark används ett flertal värderingsmetoder och normer, varav grödskademetoden med knapp marginal är vanligast. Det är också mycket vanligt att man ersätter fastighetsägaren med ett belopp per löpmeter ledning. Ersättningen bestäms vanligtvis i samband med eller före det att arbetena påbörjas. Vid oförutsedda skador, som uppkommer i efterhand, får man vända sig till allmän domstol.

I de ersättningsmetoder som kommunerna använder är det ofta svårt att urskilja vad som är ersättning för tillfällig respektive bestående skada.

Då ledningshavaren som "ersättning" återställer marken i ursprungligt skick, borde dock utöver det även en ersättning för den rättsliga belastningen utgå, d v s en ersättning för den uppoffring det innebär för fastigheten att i framtiden bevaka t ex ledningsrätten eller servitutet.

På kvartersmark är det vanligast att man med ett engångsbelopp betalar ersättning för den skada som uppstår, t ex då staket eller häck behöver lagas eller planteras om. Ofta betalas det ut en ersättning per löpmeter.

Skattemässigt är uppdelningen på intrångsersättning och annan ersättning viktig, då intrångsersättningen ska kapitalbeskattas, medan annan ersättning är skattefri vid intrång på privatbostadsfastigheter och i regel inkomstbeskattas vid intrång på näringsfastigheter (exempelvis jordbruk).