

Ledningsrätt

- används det för lite?

Adam Bove
Viktor Dalbert

Copyright © Adam Bove & Viktor Dalbert

Båda författarna har gemensamt bidragit med hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5220 SE

Ledningsrätt

- används det för lite?

Utility easement

- is it used too little?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Adam Bove, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Viktor Dalbert, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Carl-Erik Sölscher, specialist fastighetsrätt, Division Fastighetsbildning,
Lantmäteriet, Gävle
Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Viktor Bjelvenfeldt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Gustav Magnusson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ledningsrätt, avtalsservitut, jämförelse, användning, brister, lagstiftning

Keywords:

Utility easement, easement, comparison, use, deficiencies, legislation

Ledningsrätt – används det för lite?

Abstract

In order to provide land for construction of conduits, different approaches exist. One option is to negotiate and establish contracts for the creation of conduits with all involved parties. Another option for the creation of the right to the conduits is to make use of the institution utility easement. This applies as the Utility Easements Act which came into force 1974. It gives the owner of different types of utility conduits the right to construct, use and maintain the conduits.

The Utility Easements Act has never reached up to the wide use originally intended in the legislature. The main purpose of this study is to, on assignment for Lantmäteriet (the Swedish Mapping, Cadastre and Land Registration Authority), disclose the reasons for this.

The major part of this study is based on a number of interviews with various stakeholders. Further, a literature study has been made in order to form the basis of a statement concerning the possible rights that can be granted for conduits.

Several factors seem to contribute to the avoidance of using the utility easement to a greater extent. According to the results of the interviews, the cost has been expressed as the major reason. This may in turn be explained by a dissatisfaction regarding its quality in relation to the cost of ordinances. A couple of the interviews pointed out that there is a wide variation in the quality of the ordinance work, which naturally enough brings with it some uncertainty and discontent. In addition, the work often takes too long, leading to delay in construction and less profit to owners of the conduits. Consequently, if the process could be rectified and the quality enhanced this would most likely have a positive impact.

Moreover, the limited use of utility easement by the power companies seems to be partly based on their tradition of continued use of the procedure that they have always been using, despite changes in legislation. Obviously, this is a difficult problem for Lantmäteriet. However, this practice would probably be counteracted by providing more information about the benefits of utility easement.

It is evident that land owners have a weak position with respect to the granting of utility easement. The Utility Easements Act recognizing that it is in fact an expropriative law, with the purpose to secure public interests at the expense of individual proprietorship. The commercial development leads to the question whether it is still necessary to claim real estate with coercion to construct conduits. The future fate of the Utility Easements Act is an intractable issue not without political aspects. Certainly, if the progress of the commercial interests for purposes in the Utility Easements Act continues, there will be a need for a revision of the rules that apply to the utilization of land.

Given that the rights are time-unlimited the consequences are substantial, especially in urban areas. Problems arise for local land use planning and there also seem to be problems with outdated and unneeded conduits that remain. We propose a “right to review” the rights after some time, as this would alleviate several of these problems.

Increasing the use of utility easements by taking away the ability to grant easement for conduits is the wrong way to go. Particularly in the case of smaller leases for only a few properties which would not be cost effective. Finally, there is no doubt that both forms of granting of rights should be considered complement each other.

Sammanfattning

För att upplåta mark för anläggande av ledningar finns olika tillvägagångssätt. Ett alternativ är att förhandla och upprätta avtal om tillkomsten av nya ledningar med samtliga berörda personer. En annan utväg för tillskapande av rätt för ledningar är genom rättsinstitutet ledningsrätt. Detta tillämpas enligt ledningsrättslagen som trädde i kraft 1974. Den ger ägare av olika typer av allmännyttiga ledningar möjlighet att dra fram, nyttja och underhålla sina ledningar.

Ledningsrättslagen har dock inte fått den breda användning som lagstiftaren ursprungligen hade tänkt sig. Huvudsyftet med examensarbetet är att, i samarbete med Lantmäteriet, klargöra de bakomliggande orsakerna till detta.

Den största delen av undersökningen baseras på ett flertal intervjuer med olika aktörer inom branschen. En litteraturstudie har genomförts och legat till grund för en redogörelse av de rättigheter som kan upplåtas för ledningsändamål. Därtill har en statistisk undersökning utförts för att visa utvecklingen för användandet av ledningsrätt och servitut för ledningsändamål.

Det verkar finnas flera faktorer som bidrar till att ledningsrätt inte används i större utsträckning. Kostnaden har enligt resultatet av intervjuer framförts som den största anledningen. Kanske är det kvalitet i förhållande till kostnaden vid förrättningar som man är missnöjd med. Ett par av de intervjuade har påpekat att det är väldigt varierande kvalitet på förrättningsarbetet, vilket givetvis åstadkommer tvivel och missnöje. Dessutom tar det ofta lång tid vilket leder till försenat anläggande och sämre vinst för ledningshavarna. Att likrikta handläggningen och höja kvaliteten skulle förmodligen få ett positivt genomslag.

En begränsad användning av ledningsrätt hos kraftbolag grundar sig även i att man är traditionsfast och valt att inte ändra sin handläggning, trots förändringar i lagstiftningen. Detta är givetvis ett svårlöst problem för Lantmäteriet men det kan troligtvis påskyndas genom att bland annat informera om ledningsrättens fördelar.

Det står klart att markägare har en svag ställning vid upplåtande av ledningsrätt. Ledningsrättslagen är en expropriativ lagstiftning som är till för att allmänna intressen ska säkras på bekostnad av fastighetsägares äganderätt. Den kommersiella utvecklingen leder dock till frågan om det fortfarande är nödvändigt att ta mark i anspråk genom tvång för att anlägga ledningar. Vilken väg ledningsrättslagstiftningen ska gå är en svårlöst fråga och blir snarare en politisk angelägenhet. Säkert är dock att om utvecklingen av det kommersiella intresset för ändamål enligt ledningsrättslagen fortsätter finns det skäl till en översyn av de bestämmelser som gäller för ianspråktagande av mark.

Att ledningsrätt inte är begränsad i tiden får konsekvenser, framförallt i tätorter. Problem uppstår för kommunernas planering av markanvändningen och det tycks dessutom finnas problem med inaktuella och obehövliga ledningar. En omprövningsrätt efter viss tid tror vi skulle kunna lindra många av dessa problem.

Att öka användningen av ledningsrätt genom att ta bort möjligheten att upplåta servitut för ledningsändamål är fel väg att gå. Framförallt vid mindre upplåtelser över få fastigheter skulle ledningsrätt inte vara kostnadseffektivt. Att de båda upplåtelseformerna kompletterar varandra råder det ingen tvekan om.

Förord

Detta examensarbete tog sin början under våren 2010 då vi kontaktade Carl-Erik Sölscher på Lantmäteriet som önskade att få en fråga utredd. När vi påbörjade arbetet under sensommaren så var det en ny och utmanande situation som vi ställdes inför. Tiden fram till dagens punkt kändes då både väldigt avlägsen och samtidigt stimulerande. Därefter har vi efter mycket arbete, diskussioner och funderingar nu nått vårt slutmål och kunnat presentera ett resultat.

Först och främst vill vi tacka våra handledare Carl-Erik Sölscher på Division Fastighetsbildning vid Lantmäteriet i Gävle samt Fredrik Warnquist på avdelningen Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola för den ovärderliga hjälp som vi har fått. Dessutom så riktar vi ett tack till alla som har ställt upp för intervjuer och till de inom Lantmäteriet som har bidragit med viktig information. Slutligen så ska alla på avdelningen Fastighetsvetenskap ha ett särskilt tack för den här tiden och framförallt för alla de gånger som vi obekymrat har fått använda era telefoner.

Nu känner vi oss redo för att ta nästa steg och ge oss ut i arbetslivet, vis av erfarenhet och kunskap efter fyra och ett halvt års glädjefyllda studier vid Lunds Tekniska Högskola.

Lund den 1 december 2010

Adam Bove

Viktor Dalbert

Ledningsrätt – används det för lite?

Förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB	Jordabalk (1970:994)
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
PBL	Plan- och bygglag (1987:10)
RF	Regeringsformen (1974:152)
UB	Utsökningsbalken (1981:774)
HD	Högsta domstolen
SOU	Sveriges Offentliga Utredningar

Ledningsrätt – används det för lite?

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte.....	18
1.3 Metod.....	18
1.3.1 Litteraturstudie	18
1.3.2 Intervjuer	18
1.3.3 Statistisk undersökning	19
1.4 Avgränsningar	19
1.5 Felkällor.....	19
1.6 Disposition.....	20
1.7 Målgrupp.....	20
2. Ledningsrätt	21
2.1 Bakgrund.....	21
2.1.1 Tidigare möjligheter för rätt att dra fram och bibehålla ledning	21
2.1.2 Behovet av en ny lagstiftning	21
2.2 Utformning.....	22
2.3 Befogenheter	23
2.4 Ledningstyper.....	24
2.5 Tillbehör	25
2.6 Ledningsrätt som underlag för kreditgivning.....	26
2.7 Villkor för upplåtelse av ledningsrätt	26
2.7.1 Behovs- och lämplighetsprövning	26
2.7.2 Ledningsrätt vid aktuell fastighetsplan	27
2.7.3 Säkerhetsföreskrifter	27
2.7.4 Planer och bestämmelser.....	28
2.7.5 Planmässiga bedömningar.....	28
2.7.6 Generell skyddsregel för allmänna intressen.....	28
2.7.7 Verkan av koncessionsbeslut.....	28
2.7.8 Rättighetsskyddet.....	29

2.8	Upplåtelse av utrymme	29
2.8.1	Avstående av utrymme	29
2.8.2	Synnerligt men	29
2.8.3	Inlösen.....	30
2.8.4	Frigörande av fastighetstillbehör	30
2.9	Ersättningsbestämmelser	30
2.9.1	Ersättning enligt ExL.....	30
2.9.2	Värdering av intrång	31
2.9.3	Ersättning vid omvandling till ledningsrätt	31
2.9.4	Ersättning för företagsskada	32
2.9.5	Ersättning för kanalisation	32
2.9.6	Ersättning vid andrahandsupplåtelse.....	32
2.9.7	Ersättning vid svårbedömd och oförutsebar skada	32
2.10	Dispositiva bestämmelser	33
2.11	Avgränsning mot annan lagstiftning.....	33
2.12	Överenskommelser	34
2.12.1	Gamla upplåtelseavtal.....	34
2.12.2	Överenskommelser innan förrättning.....	34
2.12.3	Panträttsskydd och skydd för annan fordran	34
2.13	Prövningsförfarandet	35
2.13.1	Initiering.....	35
2.13.2	Utredning	35
2.13.3	Samråd	35
2.13.4	Ledningsbeslut.....	35
2.13.5	Tillträde.....	36
2.13.6	Ersättningsbeslut.....	36
2.13.7	Kostnadsfördelning	36
2.13.8	Avslutningsbeslut	36
2.13.9	Överklagande.....	37
2.13.10	Registrering	37
2.14	Ändrade förhållanden	37

2.15 Utvidgning av ledningsrättslagen – särskilt om master	38
3. Servitut	41
3.1 Allmänt om servitut	41
3.1.1 Grundläggande bestämmelser	41
3.1.2 Förslag till ändring vid upprättande av JB	42
3.1.3 Positiva servitut	42
3.1.4 Negativa servitut	42
3.2.1 Villkor och formkrav	42
3.2.2 Servitut som tillbehör	44
3.2.3 Inskrivning av avtalsservitut	45
3.2.4 Upphörande	45
3.2.5 Ersättning	45
3.3.1 Villkor och formkrav	46
3.3.2 Upphävande	47
3.3.3 Ersättning	47
4. Jämförelse	49
5. Statistisk undersökning	51
6. Intervjuer	55
6.1 Om ledningsrättslagstiftningen	55
6.2 Tvång eller förhandling	56
6.3 Ändamål enligt ledningsrättslagen	57
6.4 Förrättning och handläggning	59
6.5 Kostnader	62
6.6 Ersättning	63
6.7 Lokalisering	65
6.8 Omprövning av ledningsrätt	65
6.9 Om ledningsrätt inom tätort	66
6.10 Rätt att nyttja väg för underhåll	68
6.11 Kunskap om ledningsrätt	69
6.12 Utveckling av ledningsrätt	69
6.13 Ta bort avtalsservitut?	70

6.14 Om ledningsrätt för vindkraftverk.....	70
7. Diskussion	73
7.1 Lagstiftning.....	73
7.2 Tvång eller förhandling	74
7.3 Ändamål i ledningsrättslagen.....	75
7.4 Förrättning och handläggning	76
7.5 Kostnader	77
7.6 Ersättning.....	78
7.7 Lokalisering	79
7.8 Om rätt till omprövning och ledningsrätt i tätort	79
7.9 Rätt att nyttja väg för underhåll.....	80
7.10 Samverkan	80
7.11 Utveckling.....	80
7.12 Ta bort avtalsservitut?.....	81
7.13 Om ledningsrätt för vindkraftverk.....	81
7.14 Statistik	82
7.15 Övrigt.....	83
8. Slutsats	85
9. Referenser.....	87
9.1 Litteratur	87
9.2 Offentligt tryck.....	87
9.3 Rättsfall.....	87
9.4 Myndigheter	88
9.5 Intervjuer.....	88
Bilaga	91
Frågeformulär	91

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det finns i dagens samhälle ett stort behov av att anlägga och begagna ledningar med olika ändamål. Bebyggelsen är beroende av sådan infrastruktur för att dess funktion ska kunna nyttjas till fullo. Vatten- och avloppsförsörjning sker genom ledningar, liksom elkraft och värme. Dessutom sker transporter av naturprodukter som olja och naturgas i rörledningar. På grund av den tekniska utvecklingen har ledningar kommit att omfatta även trådlös överföring av bland annat text, ljud och bild. Detta har bidragit till att infrastrukturen handlar om elektronisk kommunikation, snarare än ledningar.

Vid anläggande av ledningar behöver ledningshavaren¹ som regel få rätt att utnyttja mark och rättigheter som tillhör andra. För upplåtande av mark finns olika tillvägagångssätt. Ett alternativ är att förhandla och upprätta avtal om tillkomsten av nya ledningar med samtliga berörda markägare. Ett annat tillvägagångssätt för tillskapande av rätt för ledningar är genom rättsinstitutet ledningsrätt. Detta tillämpas enligt ledningsrättslagen som trädde i kraft 1974. Den ger ägare av olika typer av allmännyttiga ledningar möjlighet att dra fram, nyttja och underhålla sina ledningar. Det gäller främst elektriska starkströmsledningar, ledningar för telekommunikation, va-ledningar, fjärrvärmeledningar och gasledningar. Rättigheten tillkommer vid en lantmäteriförrättning, oftast grundad på en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare och ledningshavaren. Även om överenskommelse inte kan träffas finns det, efter prövning, ibland ändå möjlighet för lantmäterimyndigheten att besluta om ledningsrätt och ersättning till de berörda fastighetsägarna.

Innan ledningsrättslagen var tillämplig reglerades de nu nämnda frågorna nästan uteslutande genom servituts- eller nyttjanderättsavtal mellan parterna. Oftast skrevs rättigheterna in hos inskrivningsmyndigheten och kom därigenom att gälla även då berörd fastighet bytte ägare. I undantagsfall användes expropriation.

¹ Med ledningshavare menas i denna rapport den fysiska eller juridiska person som är innehavare av ledningsrätt.

1.2 Syfte

Ledningsrättslagen har inte fått den breda användning som lagstiftaren ursprungligen hade tänkt sig. Huvudsyftet med examensarbetet är att klargöra de bakomliggande orsakerna till detta.

Om resultaten visar att ledningsrättslagen skulle kunna användas i högre grad, ska förslag till åtgärder att öka dess användning presenteras.

1.3 Metod

1.3.1 Litteraturstudie

En litteraturstudie har legat till grund för den teoretiska genomgången av framförallt lagstiftningen och handläggningen för rättigheter för ledningsändamål. Litteraturen inom området ledningsrätt är begränsad till framförallt officiella arbeten kring lagstiftningen samt enstaka facklitterära verk. En betydande del i detta var att studera förarbeten till lagändringar för att klargöra de motiv som ligger till grund för lagstiftningen. Därtill har domstolsavgöranden granskats för att få en djupare förståelse för tvister om lagstiftningens bestämmelser.

1.3.2 Intervjuer

En stor del av resultatet i denna undersökning har baserats på samtal med olika aktörer som på ett eller annat sätt arbetar med, eller påverkas av, de rättigheter och avtal som upplåts för ledningsändamål. Anledningen till användandet av denna metod är att ett resultat av marknadens åsikter om ämnet erhålls. Genom att samtala med aktörer som har olika roller i samhället så belyses olika problem och potentiella lösningar till dessa.

Urvalet för att finna lämpliga personer som skulle vilja ställa upp för ett samtal gjordes tillsammans med våra handledare, på uppmaning av personer som vi talat med och genom egna resonemang.

Intervjuerna har främst utförts på telefon. Som underlag för intervjuerna har ett frågeformulär utarbetats som i förväg sänts till de utvalda intervjupersonerna. Emellertid har formuläret inte använts på ett strikt sätt, utan endast som stöd. Resultatet från intervjuerna kommer således inte presenteras med formuläret som underlag. Formuläret redovisas i *Bilaga*, sidan 91.

Det är i huvudsak intervjuer som legat till grund för det empiriska materialet i denna rapport.

1.3.3 Statistisk undersökning

En statistisk undersökning har utförts för att redovisa utvecklingen för användandet av ledningsrätt och servitut för ledningsändamål. Data för undersökningen har hämtats genom sökningar i Fastighetsregistret. Urvalen för statistiken redovisas i kapitel 5, sidan 51.

1.4 Avgränsningar

I skrivande stund utarbetas förslag till nya markupplåtelseavtal inom Svensk Energi som vi hade önskat få ta del av. Det var vid arbetets start tänkt att dessa skulle analyseras som en del i undersökningen. Det har dock beslutats att så länge avtalen inte är klara och stadfästa så får de inte delges till utomstående.

I examensarbetet presenteras ersättningar för rättigheterna. Detta behandlas dock översiktligt med lagmotiv och intervjuer som underlag.

1.5 Felkällor

En potentiell felkälla är det faktum som handlar om de personer som vi har intervjuat. Det krävs att de kan svara behjälpligt på vår frågeställning för att vi ska få ett material som vi kan bygga vårt resonemang kring. Vid muntliga samtal finns det utrymme för tolkning av personernas uttryck vilket kan påverka tillförlitligheten något.

Det har även förekommit att vi inte har lyckats komma i kontakt med alla som vi önskat. Som exempel kan nämnas att vi inte har intervjuat något mindre kraftbolag trots flera försök.

Den statistiska undersökningen var tänkt att bland annat redogöra för i vilken omfattning enskilda kraftbolag använder sig av ledningsrätt respektive servitut för ledningsändamål. Detta genomfördes dock ej på grund av tidsbrist. Dessutom ämnades en undersökning om handläggningstider att genomföras för att hitta korrelationer till hur användandet av rättigheterna har förändrats med tiden. Detta var dock ej genomförbart då statistiskt underlag för handläggningstider för ledningsrätt ej kunde erhållas. Felkällor som kan sänka den statistiska undersökningens tillförlitlighet redovisas i kapitel 5, sidan 51.

1.6 Disposition

Kapitel 2 – Ledningsrätt. I kapitlets första del beskrivs bakgrunden till ledningsrättslagens tillkomst. Därefter redogörs för ledningsrättslagens bestämmelser om vilka ledningar som är tillämpliga, villkor för upprättande samt om processen vid upprättande av ledningsrätt.

Kapitel 3 – Servitut. En teoretisk sammanställning om servitut redovisats för att ge en grundläggande presentation av rättighetstypen servitut.

Kapitel 4 – Jämförelse mellan ledningsrätt och servitut. Kapitlet består av en redogörelse av likheter och skillnader mellan ledningsrätt och servitut för ledningsändamål.

Kapitel 5 – Statistisk undersökning. I kapitlet presenteras en statistisk undersökning som visar utvecklingen av antalet ledningsrätter och servitut för ledningsändamål. Kapitlet innehåller även en utförlig redogörelse av metoden som använts för den statistiska undersökningen.

Kapitel 6 – Intervjuer. I kapitlet redovisas resultatet av de intervjuer som utförts med aktörer som på olika sätt arbetar med, eller berörs av, rättigheter för ledningsändamål.

Kapitel 7 – Diskussion. Kapitlet innehåller analyser av rapportens resultat.

Kapitel 8 – Slutsats. Kapitlet presenterar de slutsatser som gjorts utifrån resultat och diskussion.

Kapitel 9 – Referenser

Bilaga – Frågeformulär. Frågor, vilka användes som underlag vid intervjuer

1.7 Målgrupp

Examensarbetet är skrivet i samarbete med Lantmäteriet. Det vänder sig även till aktörer inom branschen och andra som finner intresse av att förkovra sig inom ämnet. Rapporten kan även vara av intresse för studenter inom lantmäteri som vill studera lagstiftningen om rättigheter för ledningsändamål samt hur den används i praktiken.

2. Ledningsrätt

2.1 Bakgrund

2.1.1 Tidigare möjligheter för rätt att dra fram och bibehålla ledning

När ledningsrättslagen trädde i kraft 1974 tillkom en speciallagstiftning för upplåtelse av mark för allmännyttiga ledningar. Innan denna lagstiftning togs i bruk kunde man erhålla rätt att dra fram och vidmakthålla ledningar genom överenskommelser med markägare eller genom tvång. De frivilliga överenskommelserna baserades på avtal om nyttjanderätt eller servitut. Det fanns möjlighet att få dessa avtal tryggade genom inskrivning. Om överenskommelse ej kunde träffas fanns möjligheten att erhålla rätten att dra fram ledning genom expropriation. Genom detta förfarande gavs även ett bättre sakrättsligt skydd. Rätt att dra fram och bibehålla ledning för vatten och avlopp kunde likaledes erhållas med stöd av vattenlagen.²

2.1.2 Behovet av en ny lagstiftning

Behovet av regler som ger ett starkare sakrättsligt skydd för rätten att dra fram och bibehålla olika slags ledningar över annans mark växte under 1900-talet allt starkare. Så tidigt som under 1930-talet togs frågan upp då man ansåg att uppgörelser om rätt att dra fram kraftledningar borde utan in-teckning tryggas mot nya ägare av respektive fastigheter, så länge kraftledningarna bestod. Utredningen från 1972 menade att de dåvarande möjligheterna att försäkra sig rätt att dra fram och bibehålla ledning medförde olägenheter, väsentliga besvär och kostnader för såväl enskilda som det allmänna.³

Som redan framhållits kan rättigheterna ifråga säkras genom inskrivning av servitut, vilket dock inte resulterar i en fullständig säkerhet för rättighetens bestånd. Detta på grund av att vid en exekutiv försäljning av den tjänande fastigheten kan rättigheten upphöra, vilket kan bli besvärligt för ledningshavaren.⁴

Den mest problematiska situationen vid upplåtande av mark för ledningsändamål torde vara då fastighetsägaren nekar överenskommelse om rättigheten. Om förfarande enligt vattenlagen eller byggnadslagen ej var möjligt, var ledningshavaren mer eller mindre tvingad att använda sig av expropriation. Förfarandet enligt vattenlagen ansågs omständigt och ledde i allmänhet till förhandlingar inför domstol. Direktiven framhåller att expropriationsförfarandet ofta var alltför dyrbart och tidsödande.⁵

² Ekbäck (2007) s. 29

³ SOU 1972:57 s. 22

⁴ SOU 1972:57 s. 28

⁵ SOU 1972:57 s. 29

Innan ledningsrättslagens ikraftträdande fanns möjligheter att tillskapa begränsade rättigheter till annans mark i fastighetsbildningslagen, lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och förslaget till anläggningslag (vilken ersatte lagen om vissa gemensamhetsanläggningar). I fastighetsbildningslagen och förslaget till anläggningslag tillämpas rättigheters tillkomst på liknande förfarandesätt.⁶ Ledningsrätten skiljer sig dock från rättigheter enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och förslaget till anläggningslag genom att den inte har ett gemensamt intresse för berörda fastigheter. Oftast är en ledning dragen över flera fastigheter, men främjar endast ledningshavaren och dess kunder. Genom fastighetsbildningslagen kan man antingen fristående eller i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd bilda servitut som är till gagn för endast en fastighet, vilket således liknar ledningsrätten. Utredningen fann härav att man torde anknyta bestämmelserna om ledningsrätt till det regelsystem för tillskapande av rättigheter enligt fastighetsbildningslagen. Detta menade man skulle innebära en förenkling och utveckling av det dittills tillämpade avtals- eller expropriationsförfarandet.⁷

Utifrån utredningen har man ansett att en ledningsrätt bör erhålla en säker och väl tryggad ställning i förmånsrättshänseende i fastigheten. Detta grundar sig i att de ledningar som avses omfattas av ledningsrätt oftast är av ett stort allmänt och enskilt intresse samt mycket kostnadskrävande att upprätta. Således skulle ett upphörande av rättigheten få allvarliga konsekvenser. Enligt utredningen anser man därför att den bör gå före inskrivna rättigheter i fastigheten vilket innebär att utrymme för ledningarna får tas i anspråk utan hinder av den rätt till fastigheten som kan tillkomma annan.⁸

Ledningsrättslagen har utformats efter regelsystemen i fastighetsbildningslagen (prövningsförfarandet) och förslaget till anläggningslagen (skyddsvillkoren) som förebild. Lagen har sedan den trädde ikraft ändrats ett flertal gånger. Detta till stor del på grund av den snabba tekniska utvecklingen och tillkomsten av ny elektronisk utrustning.⁹

2.2 Utformning

Det angavs i förarbetena till ledningsrättslagen, att som ledning får betraktas metalltråd, kabel eller annan elektrisk ledare, slang, rör, avloppstrumma, kulvert m.m. I förarbetena fastställdes vidare att bl.a. tunnel, rännsten, dike, kanal och timmerränna

⁶ SOU 1972:57 s. 24-25

⁷ SOU 1972:57 s. 36

⁸ SOU 1972:57 s. 36-37

⁹ Ekbäck (2007) s. 29

inte inryms i ledningsrättslagen.¹⁰ Några av dessa ändamål har dock tillkommit genom lagändringar.

Ledningsrätt har formats som ett mellanting mellan servitut och nyttjanderätt. Till skillnad från servitut behöver dock ledningsrätt inte knytas till en härskande fastighet. Den åvilar istället den juridiska eller fysiska person som vid skedet äger ledningen. Rättigheten är ej tidsbegränsad. Således följer ledningsrätten ledningen vid transaktioner och om ledningen byts ut mot en ledning av liknande slag överförs ledningsrätten till den nya ledningen.¹¹

Dagens samhälle är helt beroende av en stor mängd ledningar av olika slag. Den som vill utnyttja utrymme inom en fastighet för ledningsändamål kan få ledningsrätt enligt LL 1 §. Detta förfarande skapar rätt för ledningshavare att anlägga, nyttja och underhålla ledningarna.

2.3 Befogenheter

För ledningsrätt utgår man från att alla de befogenheter som inbegrips för servitut även gäller för ledningsrätt. Således kan rätt att beträda marken och använda vägar för tillsyn och underhåll av ledningen erhållas. Ledningshavaren kan också tilldelas rätt att företa handlingar på de fastigheter som belastas av ledningen. Dessa befogenheter kan vara rätt att beskära eller ta bort buskage eller utnyttja naturprodukter (t.ex. schaktmassor). Berörda fastighetsägare kan även bli skyldiga att avstå från visst nyttjande av deras fastigheter genom att de t.ex. kan förbjudas att uppföra byggnader inom ett visst avstånd från ledningen.¹²

På motsvarande sätt som i jordabalken, är det möjligt att förena ledningsrätt med positiva prestationer. Således kan fastighetsägaren åläggas skyldigheter så länge dessa går under begreppet underhåll, samt att ägaren av den tjänande fastigheten inte åläggs medverka till att en anläggning byggs eller att svara för driften av denna. Fastighetsägare kan föreskrivas förpliktelser så länge underhållsmomentet är den klart dominerande omständigheten. En förpliktelse som går ut på att fastighetsägaren blir skyldig att från en ledningsgata forsla bort virke som ledningshavaren har avverkat kan inte omfattas i ledningsrätten.¹³

Ledningshavare har befogenhet att beträda marken för tillsyn och reparation av ledningen. Därtill har de som tidigare nämnts rätt att t.ex. ta bort träd och buskar och utnyttja vissa naturprodukter som finns på de fastigheter som ledningen går fram

¹⁰ SOU 2004:7 s. 45

¹¹ Handbok LL (2010) s. 16-17

¹² Prop. 1973:157 s. 87n-88

¹³ Handbok LL (2010) s. 17

över.¹⁴ En ledningshavare är ej skyldig att underrätta fastighetsägare om vilka träd och buskar som vid varje tillfälle ska avverkas för att säkerställa ledningens begagnande.¹⁵

2.4 Ledningstyper

I LL 2 § redovisas för vilka slags ledningar som ledningsrätt kan upplåtas.

2 § Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,
2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som behövs för sådana ledningar som avses i 1,
3. vatten- eller avloppsledning som
 - a) ingår i allmän va-anläggning,
 - b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,
 - c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enskilda fastighets husbehov,
4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som
 - a) tillgodoser ett allmänt behov,
 - b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

En anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör ledning skall vid tillämpningen av denna lag anses som ledning enligt första stycket 1.

Lagen gäller ej om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

I LL 2 § 2 st. finns bestämmelser om anordningar som ska betraktas som ledningar. För att anordningen ska betraktas som en ledning måste den ingå i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Den måste således ha en anknytning till ett konkret nät av det angivna slaget. Teknisk utrustning som åstadkommer den

¹⁴ Handbok LL (2010) s. 17

¹⁵ RH 2006:6

elektriska kommunikation samt master, skåp, byggnader m.m. som är nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion inryms inom dessa anordningar.¹⁶

Bakgrunden till detta är att den ledningsbaserade telekommunikationen under 1900-talet började ersättas av trådlös kommunikation. Genom att införa möjligheten att upplåta ledningsrätt även för anordningar som saknar fysisk förbindelse med ledning underlättade man utbyggnaden av framförallt 3G-nätet.¹⁷ I LL 2a § framgår att ledningsrätt även kan upplåtas för tunnlar, kulvertar, rör eller liknande anordningar (s.k. kanalisationer) som anläggs för att i ett senare skede dra fram och använda ledningar inom dessa. Denna paragraf tillkom genom en lagändring år 2006.

Av förarbetena till ledningsrättslagen framgår att tunnlar tidigare inte inrymdes i begreppet ledning och att dessa anordningar därmed inte omfattades av lagens tillämpningsområde. Dock kunde lagen ge ett indirekt sakrättsligt skydd för en tunnel som uteslutande har till syfte att underlätta att en ledning dras fram. Ett indirekt sakrättsligt skydd bygger på att en ledningshavare, på motsvarande sätt som när en ledning ska grävas ner i marken, kan ges rätt att spränga en tunnel genom berg. Denna rätt, tillsammans med rätten att bibehålla ledningen, ger tunneln ett indirekt sakrättsligt skydd.¹⁸

I SOU 2004:7 uppkom frågor om att lagen bör ändras så att ledningsrätt också skall kunna upplåtas för tunnlar och liknande anordningar som kan karakteriseras som kanalisationer. De nya reglerna medförde att ledningsrätt kan upplåtas för kanalisationer trots att det för tillfället inte är aktuellt att dra fram någon ledning i dessa. I ledningsrättsbeslutet ska det framgå det högsta antalet ledningar som är tillåtet att dra fram i kanalisationen. Anledningen till det är att intrånget i viss mån är beroende av detta på grund av att underhållskravet normalt ökar med antalet ledningar.¹⁹

2.5 Tillbehör

Enligt LL 3 § innefattar en ledning även för dess ändamål nödvändiga anordningar och tillbehör. En del av dessa kan vara helt erforderliga för en ledning såsom stolpar, fäste, ventiler etc. Vissa ledningar kan för sin funktion även vara beroende av andra tekniska anordningar som t.ex. transformatorstationer. Det kan röra sig om tillbehör med mycket varierande storlek och beskaffenhet, från små skåp till stamnätsstationer som kräver en markyta av flera hektar.²⁰

¹⁶ Handbok LL (2010) s. 24

¹⁷ Prop. 2003/04:136 s. 12-16

¹⁸ SOU 2004:7 s. 86-88

¹⁹ SOU 2004:7 s. 227-229

²⁰ Handbok LL (2010) s. 28

I ledningsrättslagen finns inga regler om gränser för hur stort utrymme som får tas i anspråk. Det som kan ligga till hinder är istället reglerna i LL 6-12 §§ som behandlar skydd för allmänna och enskilda intressen. Den anordning som frambringar en produkt som ska transporteras i en ledning anses inte höra till begreppet ledning.

I ett rättsfall från 1982 ansåg Högsta domstolen att ett område om 3 800 kvm för pumpstation och avslamningsanläggning kunde anses utgöra tillbehör till ledning enligt ledningsrättslagen. Högsta domstolens uppfattning var förvisso att stor försiktighet måste iakttas vid tillämpning av tvångslagstiftning för anordning som inte har entydigt stöd enligt lagen. Om å andra sidan ledningsrättslagen ej är tillämplig kan förfarande enligt expropriationslagen tillgripas. Man ansåg att dels praktiska skäl, såväl som ett nära samband mellan anordning och ledning utgjorde tillräckliga motiv för beslutet.²¹

2.6 Ledningsrätt som underlag för kreditgivning

För att kunna använda en ledning med ledningsrätt till underlag för kreditgivning kan ledningsrätten knytas till ledningshavarens fastighet eller till en inskriven tomträtt. Detta tillvägagångssätt kan genomföras även efter att en ledningsrätt har upplåtits. En anknytning av detta slag kan under särskilda villkor upphävas.²²

2.7 Villkor för upplåtelse av ledningsrätt

I ledningsrättslagen finns flera villkor som fungerar som skydd för enskilda och allmänna intressen. Dessa återfinns i LL 6-11 §§ och måste vara uppfyllda för att en ledningsrätt ska kunna upplåtas.²³

2.7.1 Behovs- och lämplighetsprövning

I LL 6 § finns bestämmelser om att en behovs- och lämplighetsprövning till skydd för allmänna och enskilda intressen ska göras innan upplåtelse av utrymme för ledningsändamål sker. När det gäller enskilda intressen är dessa bestämmelser dispositiva.

Behovsprövning

Vid behovsprövning ska Lantmäteriet pröva om ändamålet med ledningsförrättningen

²¹ NJA 1982 s. 700

²² Handbok LL (2010) s. 9

²³ Handbok LL (2010) s. 35

lämpligen bör tillgodoses på annat sätt än inkomna yrkanden. Härvid ska dock inte möjligheterna till expropriation eller frivilliga uppgörelser beaktas utan det är främst ledningens lokalisering som ska bedömas. Det är inte givet att ledningsrätt ges för det utrymme som begärs, trots att ledningens beskaffenhet är av sådan art att den faller under ledningsrättslagens tillämpningsområde. Den huvudsakliga principen är att det alternativ som vållar minst skada ska väljas.²⁴

Lämplighetsprövning

Lämplighetsprövningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna från såväl allmän som enskild synpunkt. En ledningsrättsupplåtelse ska inte komma till stånd om olägenheterna överväger fördelarna. Hänsyn bör inte bara tas till ekonomiska förluster, utan även till ideella värden. Ekonomiska olägenheter exponeras inte bara i fastighetens värdeminskning utan kan även bestå av arbete eller annat besvär eller obehag som ägaren till fastigheten drabbas av.²⁵

Då ledningens sträckning inom en fastighet kan påverka placeringen av ledningens tillbehör ska en samlad bedömning av olägenheterna längs hela ledningssträckan ombesörjas.²⁶

Särskilt vid bygglov

Att bygglov har beviljats av en ledning eller annan anordning betyder att lokaliseringen har godtagits av en byggnadsnämnd utifrån planmässiga utgångspunkter. Detta betyder dock inte att det inte kan finnas andra lägen enligt LL 6 § som är lämpligare för ledningen. Sålunda ska bygglov inte tillskrivas någon egentlig betydelse för lokaliseringsprövningen enligt ledningsrättslagen.²⁷

2.7.2 Ledningsrätt vid aktuell fastighetsplan

Behovs- och lämplighetsprövning ska enligt PBL 6 kap. 4 § göras redan vid upprättandet av fastighetsplan. Behovs- och lämplighetsprövning ska således inte prövas om ledningsrätten upplåts i enlighet med gällande fastighetsplan.²⁸

2.7.3 Säkerhetsföreskrifter

För ledningar som innebär risk för person- och egendomsskador gäller olika säkerhetsföreskrifter. Enligt LL 7 § får ledningsrätt inte upplåtas om dessa ej

²⁴ Handbok LL (2010) s. 36

²⁵ Handbok LL (2010) s. 36

²⁶ Handbok LL (2010) s. 37

²⁷ Handbok LL (2010) s. 37

²⁸ LL 6a §

uppfylls.²⁹ Vissa föreskrifter avser ledningens tekniska beskaffenhet och andra grundar sig i dess placering i förhållande till omgivningen.

2.7.4 Planer och bestämmelser

I LL 8 § finns skydd för allmänna intressen som går ut på att upplåtelse av ledningsrätt måste vara förenlig med de planer och andra bestämmelser som gäller för marks bebyggande eller användning. Kravet innebär att fastställda plangränser och ändamål skall följas. Dessutom skall ledningens sträckning stämma överens med de synpunkter som planen är grundad på.³⁰

Enligt LL 8 § andra stycket ska ledningsrätt upplåtas så att syftet med de naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser som gäller för markens bebyggande eller användning inte motverkas.

2.7.5 Planmässiga bedömningar

Även för områden som ej omfattas av detaljplan, skall hänsyn tas till de övergripande intentioner som finns i samhällsplaneringen.³¹ Ledningsrätt får ej upplåtas om upplåtelsen skulle försvåra området ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.³²

2.7.6 Generell skyddsregel för allmänna intressen

I LL 10 § finns en generell skyddsregel som går ut på att ledningsrätt ej får upplåtas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Vid förekomst av flera allmänna intressen, som pekar i skilda riktningar, ska de vägas mot varandra och ledningsrätt får upplåtas om de allmänna intressen som förordar ledningsrätt väger tyngst.³³

2.7.7 Verkan av koncessionsbeslut

Om myndighet fastställt koncessionsbeslut eller gett föreskrifter om ledningens framdragande, ska detta enligt LL 11 § gälla utan hinder av bestämmelserna i 6-10 §§.

²⁹ Ekbäck (2007) s. 35

³⁰ Prop. 1973:157 s. 133

³¹ Ekbäck (2007) s. 37

³² LL 9 §

³³ Handbok LL (2010) s. 47

Koncession krävs för elektriska starkströmsledningar med vissa undantag, för vissa rörledningar för transport av olja eller annan vätska eller gas som är ägnad att användas som bränsle, samt för naturgasledningar. Koncession meddelas av regeringen eller företrädande myndighet, såsom Energimarknadsinspektionen.³⁴

En koncession ersätter inte fullständigt prövningen av LL 6-10 §§. Mindre justeringar kan vara möjliga inom ramen för koncessionsbeslutet.³⁵

2.7.8 Rättighetsskyddet

Enligt LL 18 § är de innehavare av särskild rätt (såsom nyttjanderätt eller servitut) som tas i anspråk för ledningsändamål sakägare om deras rätt berörs. Dessa ska alltså ges möjlighet att bevaka sin rätt vid förrättningar. Eftersom fordringshavare dock ej räknas som sakägare, får de sin rätt bevakad av lantmäterimyndigheten. Fordringshavarnas intressen skyddas genom bestämmelser om ersättning.³⁶

2.8 Upplåtelse av utrymme

2.8.1 Avstående av utrymme

Huvudregeln är att ledningshavare inte får låta någon annan dra fram ledning eller uppföra andra anordningar inom det utrymme som ledningsrätten gäller, utan fastighetsägarens medgivande. Lantmäterimyndigheten ges dock en möjlighet att göra undantag från denna regel genom bestämmelserna i LL 11a §. Denna rätt till andrahandsupplåtelse kan påverka ersättningen som ska betalas för ledningsrättsupplåtelsen.³⁷

2.8.2 Synnerligt men

I förarbetena till ledningsrättslagen angavs ytterligare skydd för enskilda intressen vid upplåtelse av ledningsrätt. Om en upplåtelse av ledningsrätt orsakar ett kraftigt intrång på en berörd fastighet, ska ledningsrätt i normala fall vägras enligt LL 6 §. Det kan dock förekomma undantag om fördelarna med upplåtelsen är så stora att avvägningen mellan motstående intresse utfaller till sökandes förmån. Inte ens i dessa fall ska fastighetsägaren enligt reglerna i LL 12 § finna sig i intrång som nästan helt inskränker hans rådighet över fastigheten.³⁸

³⁴ Handbok LL (2010) s. 48

³⁵ Ekbäck (2007) s. 38

³⁶ Handbok LL (2010) s. 13

³⁷ Handbok LL (2010) s. 52

³⁸ Prop. 1973:157 s. 135

Bestämmelsen säger alltså att mark eller annat utrymme för ledning får tas i anspråk under förutsättning att synnerligt men inte åsamkas fastighet. Trots att synnerligt men uppkommer kan utrymme upplåtas i de fall ledningen är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt eller då det finns koncessionsbeslut.³⁹

2.8.3 Inlösen

Enligt LL 12 § 2-3 st. finns möjligheter till inlösen. I de fall då utrymme avstås, trots att det orsakar synnerligt men på fastigheten, har fastighetsägaren rätt till inlösen av hela eller en del av fastigheten.

Det finns även en möjlighet för ledningshavaren att begära inlösen om åtgärden skulle medföra en ringa höjning av ersättningen som ska betalas till fastighetsägaren. Ledningshavarens rätt till inlösen begränsas i de fall då fastighetsägaren har beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten.⁴⁰

2.8.4 Frigörande av fastighetstillbehör

En lagförändring trädde i kraft 2002 som bland annat innehöll en ny bestämmelse om frigörande av fastighetstillbehör enligt ledningsrättslagen. Det ansågs att elnätet hade byggts ut med stöd av äldre servitut till förmån för kraftverksfastigheter och att det fanns behov av en möjlighet att frigöra tillbehör.⁴¹

Enligt den nytilkomna bestämmelsen i LL 12a § kan Lantmäteriet besluta att ledningar och vissa andra fastighetstillbehör rättsligt skall frigöras och inte längre höra till någon fastighet. Dessa blir därmed lös egendom, och äganderätten övergår till ledningshavaren.

2.9 Ersättningsbestämmelser

2.9.1 Ersättning enligt ExL

Ersättning för upplåtelse av utrymme för ledningsrätt eller frigörande av fastighetstillbehör ska enligt LL 13 § tillämpas med stöd av ExL 4 kap. För en fastighet som helt löses in ska enligt ExL 4 kap. ersättningen i löseskilling motsvara fastighetens marknadsvärde. Vid inlösen av en del av en fastighet och vid upplåtelse av utrymme ska ersättning betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens

³⁹ Handbok LL (2010) s. 55

⁴⁰ LL 12 § 3 st.

⁴¹ Prop. 2000/01:138 avsnitt 4. *Behovet av lagändringar*

marknadsvärdesminskning. Dessutom har fastighetsägaren i ovan nämnda fall rätt till ersättning för annan skada som eventuellt uppkommer på grund av åtgärderna. Marknadsvärdet eller minskningen av marknadsvärdet ska i vissa fall jämkas enligt bestämmelserna i ExL 4 kap. 2-5 §§.

I augusti 2010 började nya ersättningsregler vid expropriation att gälla. Syftet med förändringen är att stärka äganderätten, vilket grundade sig framförallt i att fler expropriationer skedde i privat regi och att exproprierade fastigheter används för kommersiella ändamål. Reformen innebar att presumptionsregeln togs bort samtidigt som det nu ska göras ett generellt påslag på expropriationsersättningen.⁴² Enligt ExL 4 kap. 1 § andra stycket ska utöver marknadsvärdesminskningen även 25 % av marknadsvärdet respektive marknadsvärdesminskningen adderas till ersättningen.

2.9.2 Värdering av intrång

Ersättning för upplåtelse av mark för ledningsrätt varierar givetvis då skadorna är olika för olika ledningstyper samt beroende av hur markanvändningen ser ut. Underjordiska ledningar i jordbruksmark får en ringa påverkan på markanvändningen medan luftburna ledningar i skogsmark innebär att skadan som upplåtelsen innebär nästan kan jämföras med totalt ianspråktagande av marken.⁴³

Vid ersättningsberäkningar ska i första hand ortsprismetoden användas. Eftersom det är svårt att uppskatta marknadsvärdet före, respektive efter intrånget, blir det nödvändigt att göra en direktuppskattning av skadan.⁴⁴

2.9.3 Ersättning vid omvandling till ledningsrätt

För omvandling av inskrivna servitut och nyttjanderätter till ledningsrätt enligt LL 16 §, gäller ersättningsbestämmelserna i LL 13 §. I prövningen måste beaktas att ersättning normalt redan har utbetalats vid den befintliga upplåtelsen. Eftersom de rättigheter som avses med omvandlingen är tidsobegränsade rättigheter utgår normalt ingen ny ersättning. Vid omvandling av tidsbegränsade upplåtelse beror ersättningen på den tid som återstår för den befintliga rättigheten samt de förlängningsklausuler som eventuellt kan finnas.⁴⁵

⁴² SOU 2008:99 s. 17-18

⁴³ Handbok LL (2010) s. 65-66

⁴⁴ SOU 1972:57 s. 47

⁴⁵ Handbok LL (2010) s. 65-67

2.9.4 Ersättning för företagsskada

Skada som beror på ledningsföretaget, som exempelvis förfulning på grund av luftledning, benämns företagsskada. Företagsskador från ledningar ska ersättas om bestämmelserna i ExL 4 kap. 2 § kan anses vara uppfyllda. Med andra ord ska ersättning utgå endast om skadan är av någon betydelse och bara i den mån den inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.⁴⁶

2.9.5 Ersättning för kanalisation

För kanalisation ska ersättningen bestämmas så att det motsvarar det maximala intrång som kanalisationen och framtida dragningar av ledningar föranleder.⁴⁷

2.9.6 Ersättning vid andrahandsupplåtelse

Vid andrahandsupplåtelse gäller att ersättningen bestäms av det ytterligare intrång som kan ske vid en framtida andrahandsupplåtelse. Ersättningen bestäms, liksom vid kanalisation, av det maximala intrång som framtida andrahandsupplåtelse kan åstadkomma.⁴⁸

2.9.7 Ersättning vid svårbedömd och oförutsebar skada

Grundregeln vid bestämning av ersättningen är enligt LL 13a § att den ska bestämmas i pengar och betalas vid ett tillfälle.

Vid bestämning av ersättning för upplåtelse eller inlösen enligt ledningsrättslagen ska alla förutsebara skador beaktas. Ersättning för skador som uppkommer efter förrättning, och som ej kunde förutses vid denna, är inte tillämplig enligt ledningsrättslagen.⁴⁹ Oförutsedda skador vid tvist behandlas istället av domstol enligt skadeståndsrättsliga regler.⁵⁰

⁴⁶ Handbok LL (2010) s. 66-68

⁴⁷ Handbok LL (2010) s. 66-68

⁴⁸ Handbok LL (2010) s. 67-68

⁴⁹ LL 13b §

⁵⁰ Handbok LL (2010) s. 71

2.10 Dispositiva bestämmelser

Enligt LL 14 § första stycket får avsteg från följande bestämmelser göras, såvida fastighetsägare och andra sakägare medger det:

- Bestämmelser om behovsprövning och intresseavvägning i LL 6 §, såvitt de avser skydd för enskilt intresse,
- Bestämmelserna i LL 12 § första stycket om ianspråktagande av utrymme,
- Det särskilda båtnadsvillkoret i LL 12a § samt
- Ersättningsbestämmelserna i LL 13 §

I de fall det förekommer inteckningar i en ersättningsberättigad fastighet måste fordringshavarna ge sitt godkännande för en överenskommelse som avviker från ersättningsbestämmelserna. Om upplåtelsen är utan betydelse för panträttshavarna är medgivande inte nödvändigt.⁵¹

2.11 Avgränsning mot annan lagstiftning

I SOU 1972:57 ansågs det onödigt att bestämmelserna i anläggningslagen och ledningsrättslagen om tvångsvis ianspråktagande av utrymme för ledningsändamål skulle gälla parallellt. Utifrån detta har man därför infört en bestämmelse⁵² om att enbart anläggningslagen ska tillämpas om ledningen är av den art att den kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Således kan inte ledningsrätt upplåtas för en ledning som är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter.⁵³

Ledningsrättslagen är tillämplig för ledningar som kan tas i anspråk i avseende för avvattning, tillgodogörande av vattenkraft eller för gruvdrift. Om vattentäkt eller en fyndighet tas i anspråk enligt bestämmelser i annan lag och om utrymmet upplåts som en helt fristående åtgärd, kan ledningsrätt upplåtas för utrymmet.⁵⁴

Ledningsrättslagen är tillämplig för att ta utrymme för en ledning i anspråk parallellt med andra lagar, som exempelvis expropriationslagen och miljöbalken. Däremot gäller inte ledningsrättslagen då utrymme för en ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen, enligt LL 2 § 3 st. Servitut avseende rätt att dra fram sådan ledning

⁵¹ Ekbäck (2007) s. 43

⁵² LL 2 § 3 st.

⁵³ Prop. 1973:157 s. 127

⁵⁴ Prop. 1973:157 s. 130

som avses i ledningsrättslagen, får ej bildas genom fastighetsreglering.⁵⁵ Fastighetsbildningslagen är således tillämplig endast för enstaka fastigheters behov.

Utrymme för ledningar kan upplåtas enligt både ledningsrättslagen och expropriationslagen varvid valfrihet råder mellan tillämpningarna. Ledningsrättslagen har dock i praktiken kommit att ersätta expropriationslagen.⁵⁶

2.12 Överenskommelser

2.12.1 Gamla upplåtelseavtal

Många befintliga ledningar ägs av ledningshavare som har avtal med berörda fastighetsägare. Om sådana avtal är inskrivna kan de genom ett förenklat förrättningsförfarande förändras till ledningsrätt, s.k. omvandling. En rätt som grundar sig på avtal men som inte har inskrivits kan inte ändras till ledningsrätt genom ombildning, utan endast genom upplåtelse av ledningsrätt. Om befogenheterna i avtalen ska ändras, måste en nyupplåtelse ske oavsett om avtalet är inskrivet eller ej.⁵⁷

2.12.2 Överenskommelser innan förrättning

Innan ledningsförrättningen har påbörjats, eller sedan förrättningen har påbörjats men utan Lantmäterimyndighetens medverkan, träffar ledningshavaren ofta överenskommelser med fastighetsägarna. För att en överenskommelse av detta slag ska ligga till grund för ett beslut vid en ledningsförrättning måste den innehålla en tydlig bestämmelse om att avtalet får läggas till grund för just detta.⁵⁸

2.12.3 Panträttsskydd och skydd för annan fordran

De som äger nyttjanderätt, servitut eller annan liknande rätt i fastighet som tas i anspråk för ledningsändamål är sakägare om deras rätt påverkas. Fordringshavare som inte räknas som sakägare, får sin rätt bevakad av lantmäterimyndigheten. Deras intressen skyddas genom regler om ersättningar. Detta skydd är utformat efter samma principer som motsvarande regler vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.⁵⁹

⁵⁵ FBL 7 kap. 2 § 1 st.

⁵⁶ Handbok LL (2010) s. 25

⁵⁷ Handbok LL (2010) s. 76

⁵⁸ Handbok LL (2010) s. 76

⁵⁹ Handbok LL (2010) s. 77

2.13 Prövningsförfarandet

Prövning av upplåtelse för ledningsrätt sker vid ledningsförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten⁶⁰. Vid denna förrättning ska huvuddelen av fastighetsbildningslagens förfaranderegler tillämpas.

2.13.1 Initiering

En förrättning påbörjas i regel med att ansökan från ledningshavaren inkommer. Det är oftast just ledningshavaren som tar initiativ för förrättningen men vid fastighetsreglering har dock lantmäterimyndigheten en möjlighet att förordna om ledningsrätt utan ansökan.⁶¹ För koncessionspliktiga ledningar får förrättningar inte påbörjas innan de myndigheter som prövar koncessionsfrågor ger sitt medgivande⁶².

2.13.2 Utredning

Enligt LL 19 § skall lantmäterimyndigheten utreda förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och ombesörja nödvändiga tekniska arbeten och värderingar. Denna utredningsskyldighet omfattar bland annat huruvida upplåtelsen är tillåten enligt ledningsrättslagen, alternativa förfaranden, ekonomiska och tekniska värderingar.

2.13.3 Samråd

Utöver utredningsskyldigheten står det skrivet i LL 19 § att lantmäterimyndigheten bör samråda med sakägarna. Dessutom skall lantmäterimyndigheten vid behov samråda med berörda myndigheter.

2.13.4 Ledningsbeslut

Huvudsakliga frågor vid förrättningen ska behandlas i ett ledningsbeslut. Detta ska innehålla uppgifter om ledningens ändamål, beskaffenhet, upplåtet utrymme etc.⁶³

⁶⁰ LL 5 §

⁶¹ LL 15 §

⁶² LL 17 §

⁶³ LL 22 §

2.13.5 Tillträde

Tillträde sker enligt huvudregeln när ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättningen betalats.⁶⁴ Det finns dock två undantag till denna regel, enligt LL 25 §, som går ut på att vid medgivande från sakägarna eller om förskott betalats på ersättningen, kan tillträde ske efter att ledningsbeslutet vunnit laga kraft. Förtida tillträde enligt FBL 5 kap. 30a § är tillämpliga även vid ledningsförrättning⁶⁵. Om särskilda skäl föreligger kan Lantmäteriet följaktligen besluta om tillträde utan krav på att ledningsbeslutet vunnit laga kraft.

2.13.6 Ersättningsbeslut

Ersättning ska, enligt LL 30 §, betalas inom tre månader från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Om ersättning inte betalas inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft eller om ledningen ej blir av inom den tid som bestämts, förfaller ledningsbeslutet. Lantmäteriet har möjlighet att i vissa fall förlänga dessa tidsramar.⁶⁶

Vanligtvis lämnas ersättningsbeslut efter det att ledningen är anlagd, då det förenklar värderingen av skador och intrång.⁶⁷

2.13.7 Kostnadsfördelning

Beslut om hur förrättningskostnaderna ska fördelas skall tas senast när förrättningen avslutas eller ställs in⁶⁸. Vid ledningsförrättning är huvudregeln enligt LL 27 § att ledningshavaren står för hela förrättningskostnaderna. Undantag från denna princip finns dock, bland annat vid omprövningsförrättning som har initierats av annan än ledningshavare.⁶⁹

2.13.8 Avslutningsbeslut

Förrättningshandläggningen upphör genom att Lantmäteriet förklarar förrättningen avslutad i ett avslutningsbeslut.⁷⁰ Efter avslutningsbeslutet, skall sakägare och andra

⁶⁴ LL 24 §

⁶⁵ LL 25a §

⁶⁶ LL 31 §

⁶⁷ Ekbäck (2007) s. 46

⁶⁸ FBL 4 kap. 33 §

⁶⁹ Ekbäck (2007) s. 48

⁷⁰ FBL 4 kap. 29 §

som har rätt att överklaga meddelas skriftligen om besluten som har tagits och hur de kan överklagas.⁷¹

2.13.9 Överklagande

Beslut som har tagits av Lantmäteriet kan överklagas till fastighetsdomstolen och det är bestämmelserna i FBL 15 kap. som är tillämpliga.⁷² Fastighetsdomstolens beslut kan sedan överklagas till hovrätt och slutligen Högsta domstolen.⁷³

2.13.10 Registrering

Om inget överklagande skett, vinner besluten laga kraft, och förrättningen kan fullbordas genom registrering i fastighetsregistrets allmänna del. Genom registreringen inträder de sakrättsliga verkningarna av de beslut som fattats, dvs. de blir gällande mot tredje man.⁷⁴

2.14 Ändrade förhållanden

Rättigheter enligt ledningsrättslagen är primärt avsedda för upplåtelse av antingen befintliga eller planerade ledningar.⁷⁵

Om det, efter att ledningsfråga slutligt avgjorts, inträffar ändrade förhållanden som väsentligt påverkar frågan, kan fråga omprövas vid ny förrättning⁷⁶. Därvid kan ledningsrätt ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Frigörande av fastighetstillbehör kan dock prövas i ny förrättning utan att villkoren i LL 33 § är uppfyllda⁷⁷.

Om det inte har bestämts att en ledningsrätt hör till en viss fastighet eller inskriven tomträtt, kan detta förordnas vid en ny förrättning på begäran av ledningens innehavare.⁷⁸

Den som äger ledningsrätt för koncessionspliktig starkströmsledning kan enligt

⁷¹ FBL 4 kap. 33-33a §§

⁷² LL 28 §

⁷³ LL 29 §

⁷⁴ LL 32 §

⁷⁵ Handbok LL (2010) s. 10

⁷⁶ LL 33 §

⁷⁷ LL 12a §

⁷⁸ Handbok LL (2010) s. 14

LL 3a § inom det upplåtta utrymmet även dra fram ledningar för elektroniska kommunikationsnät eller svagströmsledningar. Innan arbetena med de nya ledningarna påbörjas ska ledningshavaren underrätta markägaren.⁷⁹

2.15 Utvidgning av ledningsrättslagen – särskilt om master

Följande avsnitt presenteras eftersom det innehåller intressanta motiv och yttranden om ledningsrättslagstiftningen. Dels vad gäller upplåtande av master och antenner, men även om ledningsrättslagens expropriativa karaktär och dess ersättningsprinciper. Samtlig information i avsnittet är hämtad från regeringens proposition 2003/04:136 *Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät*.⁸⁰

I propositionen angavs skälen till att ledningsrätt ska kunna upplåtas inte bara för ledningar utan också för andra anordningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät, exempelvis master och antenner.

Man anförde att alla företag och privata personer borde ha tillgång till effektiva och säkra elektroniska kommunikationer och att Sverige i ett internationellt perspektiv skall ligga i framkant i detta avseende. Det konstaterades att trådlös telekommunikation under de senaste decennierna i hög grad ersatt ledningsbaserad telekommunikation. Basstationer och radiolänkstationer är nödvändiga komponenter i nät för både fasta- och mobila kommunikationstjänster. Med detta i beaktande menade man att det var naturligt att möjliggöra upplåtande av ledningsrätt inte bara för ledningar och anordningar som utgör tillbehör till ledningar utan även för anordningar som ingår i näten. Dessutom ansåg man att det ur konkurrenssynpunkt fanns skäl som talade för att ledningsrätt borde kunna upplåtas för anförda slag.

Flera remissinstanser (bland annat Lantbrukarnas Riksförbund (LRF), Sveriges Jordägareförbund och Fastighetsägarna Sverige) framhöll att det inte fanns något behov av att kunna upplåta ledningsrätt för t.ex. master, då det redan fanns möjlighet att exproprieras marken. De framhöll även att det vid utbyggnaden av 3G-nätet har träffats ett mycket stort antal frivilliga uppgörelser mellan operatörer och fastighetsägare om uppförande av master och antenner, dvs. nyttjanderättsavtal.

Utredningen motiverade även den föreslagna lagändringen med skälet att ledningsrätten rymmer praktiska fördelar gentemot nyttjanderättsavtal. En fördel är att en ledningsrätt inte är begränsad i tiden utan gäller för all framtid. En ledningsrätt ger också ett bättre sakrättsligt skydd än vad en nyttjanderätt gör, t.ex. vid en överlåtelse eller en exekutiv försäljning av fastigheten. Även vid en

⁷⁹ Handbok LL (2010) s. 31

⁸⁰ Prop. 2003/04:136 s. 12-17

fastighetsreglering har ledningsrätten starkare ställning än en nyttjanderätt. Operatörer som använder sig av trådlös telekommunikation har inte mindre behov av ledningsrättens fördelar än andra operatörer, menade man.

Remissinstansernas kritik handlade snarare om ledningsrättsupplåtelsens expropriativa karaktär. Frågan att besvara blev därför om det finns skäl att ge operatörer m.fl. tillgång till en upplåtelseform som kan användas även i fall då fastighetsägaren motsätter sig upplåtelsen.

Uppgifter som lämnats till utredningen tydde på att frivilliga överenskommelser ofta kunde träffas när fastigheterna ägdes av privatpersoner men att problem ofta uppstod vid förhandlingar med större fastighetsägare, t.ex. kommuner. Vid framdragande av en längre ledning som skall gå över ett flertal fastigheter finns alltid risken att någon enstaka fastighetsägare motsätter sig en upplåtelse, något som skulle kunna äventyra hela ledningen. Utredningen menade att det var uppenbart att det behövs en möjlighet till tvångsupplåtelse som kan komplettera frivilliga överenskommelser då enstaka fastighetsägare kan få ett stort ledningsprojekt att gå i stöpet.

Utredningen framhöll att det för master fanns ett betydande behov av att få tillgång till ett visst bestämt utrymme. Ofta ställs krav på 3G-operatörerna om att näten skall ha en hög täckningsgrad och viss teknisk funktionalitet vilket kan bidra till att alternativ lokalisering kan vara väldigt begränsad.

Slutsats blev därav att även när det gäller anläggande av master så fanns ett klart behov av att kunna få till stånd upplåtelse mot fastighetsägarens vilja. Det mest naturliga är då att detta sker genom upplåtelse av ledningsrätt. Man ansåg att det alternativ som några remissinstanser nämnde, nämligen expropriation, utgjorde ett alltför omständligt och kostsamt förfarande för tvångsupplåtelse av utrymme för en mast eller en antenn.

Till utredningen ankom även yttranden som berörde ersättningsbestämmelserna i ledningsrättslagen.

Flera remissinstanser berörde ersättningsbestämmelserna i ledningsrättslagen. Dessa bestämmelser innebär att ersättning skall utgå enligt expropriationsrättsliga principer och att fastighetsägaren skall ha ersättning för den skada som han eller hon drabbas av till följd av ledningsrättsupplåtelsen, exempelvis i form av värdeminskning på fastigheten.

När ledningsrättslagen infördes, förvaltades ledningsinfrastrukturen på teleområdet av statliga verk och av andra offentligt ägda organisationer som drevs utan egentlig vinstintresse. Numera handhas ledningsnäten framför allt genom enskilda rättssubjekt som drivs med starka privatekonomiska vinstintressen. Flera remissinstanser, bl.a.

LRF och Fastighetsägarna Sverige, ansåg att det sistnämnda förhållandet motiverar en översyn av ledningsrättslagens ersättningsbestämmelser och att denna översyn borde ske före en eventuell utvidgning av ledningsrättslagens tillämpningsområde.

Utredningen ansåg att de ledningar som omfattas av ledningsrättslagen bärs upp av starka allmänintressen. Att dessa inte förvaltas av offentligt ägda rättssubjekt har i sammanhanget liten betydelse, menade man.

3. Servitut

Fastigheter kan ibland behöva kompletteras med rättigheter utanför den egna gränsen för att de ska anses som mer ändamålsenliga. Det kan handla om rätten att få ta väg över grannens fastighet eller om att få använda dennes båtbygga. En möjlighet är då att upprätta ett servitut för att förbättra fastigheten.

3.1 Allmänt om servitut

3.1.1 Grundläggande bestämmelser

I JB 14 kap. 1 § så regleras grunderna för servitut. Meningen är att servitut ska främja en ändamålsenlig markanvändning av den tjänande fastigheten. De knyts till äganderätten och ger den härskande fastigheten rätt att i visst hänseende nyttja den tjänande fastigheten. Det är viktigt att klargöra att det inte får röra sig om ett totalt ianspråktagande.

En förutsättning för att servitutet ska vara giltigt är att den tjänande fastigheten inte åläggs att utföra prestationer annat än underhåll av det som avses med servitutet. Servitutets syfte är att skapa en positiv nyttoeffekt och slutgiltigt bidra till mer effektiv användning av fastigheten. Det är meningen att vinsten för den härskande fastigheten ska överväga belastningen som den tjänande fastigheten utsätts för. Det är den härskande fastighetens behov som styr servitutets omfattning⁸¹ men det är viktigt att den tjänande fastigheten ändå är fortsatt lämpad för sitt ändamål, trots belastningen.⁸²

För servitut finns ingen längsta upplåtelseid. Om parterna önskar går det dock att tidsbegränsa rättigheten. Servitutsformen uppfordrar annars i det närmaste att man inte gör någon begränsning.⁸³ Då det handlar om att komplettera en fastighet så finns ett behov av långsiktigt nyttjande, man vill ”bota en brist” på den härskande fastigheten. Ett förfarande där rättigheten löpte ut skulle ge en osäkerhet och inte bidra till ett positivt utnyttjande av fastigheter.

Servitut bildas antingen genom avtal eller av myndighet samt i vissa fall även av domstol. För att skilja dessa från varandra brukar man beteckna de sistnämnda som tvångsservitut. Till denna grupp räknas förutom officialservitut även sådana servitut som uppkommer genom expropriation.⁸⁴ Då är inslaget av tvång ofrånkomligt.

⁸¹ Nilsson & Sjödin (2003) s. 24

⁸² JB 14 kap. 6 §

⁸³ Hillert (1991) s. 14

⁸⁴ Hillert (1991) s. 22

3.1.2 Förslag till ändring vid upprättande av JB

Inför upprättandet av dagens jordabalk så övervägde man att ta bort möjligheten att bilda servitut genom civilrättsliga avtal. Servitut skulle enbart vara möjliga att bilda genom myndighetsbeslut. Man insåg dock att fastighetsägarna skulle förlora en viktig dispositionsrätt över sina fastigheter som har anor långt tillbaka i tiden.⁸⁵ Rekvisiten anses trots allt förhindra att olämpliga servitut uppkommer i någon större utsträckning.

3.1.3 Positiva servitut

Den mest förekommande varianten av servitut är så kallade positiva servitut. De ger servitutshavaren befogenhet att nyttja den tjänande fastigheten i något visst hänseende. Det utmärkande för denna typ är att det är fråga om att rättighetshavaren utövar ett positivt handlande på den tjänande fastigheten.⁸⁶

3.1.4 Negativa servitut

En annan kategori innebär att ägaren till den tjänande fastigheten avstår från att utnyttja sin fastighet i ett visst hänseende till förmån för den härskande fastigheten. Dessa benämns som negativa servitut och det kan handla om att man förbjuds bygga högre än en viss höjd för att grannen ska få behålla sin utsikt.⁸⁷

3.2 Avtalsservitut

En möjlighet att bilda servitut är att berörda fastighetsägare kommer överens och upprättar ett avtal, ett s.k. avtalsservitut.

3.2.1 Villkor och formkrav

För att upprättande av avtalsservitut ska vara giltigt krävs att ett flertal rekvisit enligt JB 14 kap. är uppfyllda. Det fordras även att ändamålet är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.⁸⁸

Tidigare saknades formkrav för att skapa servitut enligt jordabalken. Muntliga upplåtelse kunde därför accepteras. Det sakrättsliga skyddet var dock dåligt då de inte kunde skrivas in i fastighetsböckerna. Genom JB 14 kap 5 § så har kraven skärpts

⁸⁵ Nilsson & Sjödin (2003) s. 24

⁸⁶ Nilsson & Sjödin (2003) s. 37

⁸⁷ Nilsson & Sjödin (2003) s. 38

⁸⁸ JB 14 kap. 1 §

till skriftlig form. Handlingen ska innehålla den härskande respektive tjänande fastigheten. Dessutom ska ändamålet för upplåtelsen anges. Frånvaro av något av dessa rekvisit leder till att upplåtelsen inte kan utgöra ett servitut. En anledning till att man låtit skärpa reglerna är att servitut utgör så pass viktiga rättsförhållanden som man vill bringa klarhet i. Enligt samma paragraf så ska servitutet upplåtas skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. Det finns dock inget formellt krav på att den härskande fastighetens ägare ska underteckna upplåtelseavtalet. Emellertid är det normalt att båda parter gör det. Upplåtelsehandlingens ska innehålla den tjänande fastigheten, den härskande fastigheten och ändamålet med upplåtelsen. Ändamålet är själva grunden till hur man ska bedöma rättsförhållandet.⁸⁹

Formkravet i JB 14 kap 5 § gäller enbart de servitut som bildats efter ikraftträdandet av jordabalken. Servitut som bildats före 1 januari 1972 kan därför vara giltiga även om de inte uppfyller formkraven i paragrafen.⁹⁰

Med hjälp av skyddsregler i JB 7 kap. så vill man värna om fastighetens frihet. Det man vill undvika är att rättigheter som nyttjanderätt och servitut anstränger den upplåtande fastigheten alltför mycket. Innan jordabalken trädde i kraft så fanns brister i lagstiftningen och man tvingades istället förlita sig på rättspraxis. Under 1960-talet framträdde en syn där man allt starkare förespråkade den härskande fastighetens behov av komplettering. Då jordabalken och fastighetsbildningslagen trädde i kraft år 1972 så gjordes dock inga lättnader i lagstiftningen. Som tidigare nämnts så fanns det snarare åsikter om att servitut genom avtal skulle förbjudas. Anledningen skulle vara på grund av de bestående förändringar som ett servitut leder till. Det kan närmast likställas med fastighetsbildning.⁹¹

I JB 14 kap. 1 § 2 st. så finns förbud mot att positiva prestationer ska utföras av den tjänande fastigheten, vilket bland annat innefattar drift. Dock så får underhåll ske för väg, byggnad eller inrättning som för rättighetens begagnande erfordras. Departementschefen gjorde ett uttalande om gränsdragningen mellan drift och underhåll där han menade att drift i viss utsträckning får ingå i avtalet, men att underhållsmomentet då måste vara helt dominerande.⁹²

I lagstiftningen finns begränsningar för vad som kan utgöra servitut. Därutöver finns servitutsrekvisiten som måste uppfyllas, brist på en punkt räcker för att servitutet inte uppfyller kraven. Dessa är ett knippe tvingande krav som måste vara uppfyllda för att få utgöra servitut.⁹³ En viktig begränsning är att det inte får handla om totalt utnyttjande av hela den tjänande fastigheten. Däremot anses det acceptabelt med totalt

⁸⁹ Hillert (1991) s. 25-27

⁹⁰ Hillert (1991) s. 28

⁹¹ Hillert (1991) s. 30-31

⁹² Hillert (1991) s. 33-34

⁹³ Hillert (1991) s. 37

utnyttjande för viss del av fastigheten. Här gäller dock att ju större del man utnyttjar, desto närmare kommer man totalupplåtelse och därmed också risken för ogiltighet.⁹⁴ Högsta domstolen har i ett fall från 2009 alltså fastslagit att totalt ianspråktagande i och på byggnad trots allt kan anses uppfylla villkoren.⁹⁵

Det är väsentligt att servitutet är till nytta för fastigheten som sådan och inte bara tillfredsställer den nuvarande fastighetsägarens intressen. Då servitut ses som ett slags tillbehör är det viktigt att dess nytta ska vara bestående även vid ett ägarbyte. De ska alltså, som tidigare nämnts, vara till stadigvarande nytta för fastighetens funktion. Uppfylls villkoren i JB 14 kap. så är det ett avtalservitut, i annat fall kan det utgöra en nyttjanderätt. Parternas formulering av avtalet är oväsentligt så länge villkoren för servitut inte uppfylls.⁹⁶

Traditionellt sett så har man följt servitutsrekvisiten och undersökt om paragraferna är uppfyllda. Enligt gällande rätt finns det dock möjligheter till mer fristående bedömningar som lägger fokus på en allmän lämplighetsavvägning. Man utgår då från det praktiska resultatet som uppkommer vid beslutet.⁹⁷ Denna möjlighet är särskilt användbar på de punkter där utgången inte är självklar. Då kan man istället göra en totalbedömning av hela situationen. Totalbedömning saknades tidigare i lagstiftningen, men togs in i JB 14 kap.

I förarbetena framhålls att nyttoeffekten måste vara positiv och att användningen av de båda fastigheterna ska bli mer rationell och ändamålsenlig. Man kan fråga sig om en förändring av JB 14 kap. 1 § ska genomföras för att det ska ske en individuell bedömning av vad som ska accepteras som servitut eller om det istället ska göras generellt, dvs. efter vad som är normalt för liknande upplåtelser.⁹⁸

När det gäller utövandet så får den tjänande fastigheten finna sig i en viss ökning. Det är acceptabelt med en ökning som kan relateras till en normal utveckling men inte till en ökning som beror på ändring av dess användning.⁹⁹

3.2.2 Servitut som tillbehör

Servitutet kan komma att verka som fastighetstillbehör till den härskande fastigheten. En sådan rättighet kommer att utgöra ett lika starkt tillbehör som ett vanligt fysiskt.¹⁰⁰

⁹⁴ Hillert (1991) s. 39-40

⁹⁵ NJA 2009 s. 656

⁹⁶ Nilsson & Sjödin (2003) s. 93

⁹⁷ Hillert (1991) s. 59

⁹⁸ Hillert (1991) s. 59-63

⁹⁹ Hillert (1991) s. 69-70

¹⁰⁰ Hillert (1991) s. 18

Den tillbehörseffekt som uppkommer ökar värdet på den härskande fastigheten. Denna effekt blir ännu starkare om man upprättar officialservitut.

3.2.3 Inskrivning av avtalsservitut

Det finns också möjlighet att låta skriva in ett servitut hos inskrivningsmyndigheten. En sådan rättighet har samma sakrättsliga skydd som ett officialservitut.¹⁰¹

3.2.4 Upphörande

Som grundregel gäller att ett servitut inte är giltigt mot ny ägare vid överlåtelse. Den som överlåter en fastighet är skyldig att göra förbehåll om att rättigheten ska fortsätta gälla.¹⁰² Det räcker att förbehållet är muntligt, men görs inget förbehåll alls så faller rättigheten. Överlåtaren blir då skadeståndsskyldig enligt JB 7 kap. 18 §. Vid fastighetsreglering så finns möjligheten att överlåtaren uppmanar lantmätaren att förordna om att servitutet ska fortsätta gälla även efter överlåtelsen.

Ett servitut kan även upphöra vid exekutiv försäljning av den belastade fastigheten.¹⁰³ Reglerna om rättigheters inbördes ordning behandlas i UB 12 kap.

En förutsättning för att rättigheten ska kvarstå är dock att syftet med fastighetsregleringen inte motverkas. Skulle ett förordnande minska den tänkta effekten av regleringen så bör förordnandet inte meddelas. Om fastighetsreglering ska ske med hänsyn till ändrad markanvändning så kan det vara olämpligt att rättigheten består.¹⁰⁴

Det kan förekomma att ett avtalsservitut upphör därför att man avtalat om t.ex. en tidsbegränsning. Parterna har också möjlighet att avsluta servitutet genom ett nytt avtal som helt enkelt upplöser rättigheten.¹⁰⁵ Har förvärvaren känt till rättigheten trots att inte förbehåll gjorts så är han inte i ond tro och den fortsätter trots allt att gälla.¹⁰⁶

3.2.5 Ersättning

När det gäller vederlag är det är upp till parterna själva att reglera den då det helt saknas bestämmelser om detta i lagstiftningen.

¹⁰¹ JB 7 kap. 14 §

¹⁰² JB 7 kap. 11 §

¹⁰³ JB 7 kap. 16 §

¹⁰⁴ Nilsson & Sjödin (2003) s. 68

¹⁰⁵ Nilsson & Sjödin (2003) s. 54

¹⁰⁶ Nilsson & Sjödin (2003) s. 57

3.3 Officialservitut

Servitut kan även tillkomma genom förrättning som en fastighetsbildningsåtgärd. Det går till så att en fastighetsägare ansöker till en lantmäterimyndighet som gör en prövning och tar beslut om att upprätta officialservitut enligt fastighetsbildningslagen. Ett sådant servitut kan upprättas mot en fastighetsägarers vilja. Detta är en starkare rättighet än avtalsservitut och som alltid gäller gentemot tredje man, t.ex. ny ägare av den belastade fastigheten.

3.3.1 Villkor och formkrav

Bestämmelserna för att bilda officialservitut är strängare än för avtalsservitut. Likväl ska de allmänna begränsningarna i JB 14 kap. 1 § följas även vid bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen. Grundläggande krav är att det måste vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning.¹⁰⁷ Inte ens i de fall då ägaren till den tjänande fastigheten medger servitutsbildningen så kan kravet på väsentlig betydelse förbises. Detta med anledning av att man vill slippa onödiga servitut.¹⁰⁸ I fall då väsentlighetskravet inte uppfylls så hänvisas man istället till att upprätta ett avtalsservitut och låta skriva in det för att få sakrättsligt skydd.

I FBL 3 kap. behandlas de allmänna lämplighets- och planvillkoren som måste tas i beaktande vid fastighetsbildning. Vid fastighetsreglering så finns det också ett båtnadsvillkor som ska uppfyllas. Fastighetsindelningen måste då förbättras samtidigt som fördelarna måste överväga de kostnader och olägenheter som uppkommer. I FBL 5 kap. finns även förbättringsvillkor som innebär just att fastigheten måste förbättras vid fastighetsreglering. Om en sakägare som har väsentligt intresse i saken motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det så träder opinionsvillkoret in. Ett flertal av de allmänna bestämmelserna i FBL 5 kap. är dispositiva.

För att bilda officialservitut finns inga krav på att överenskommelse mellan sakägarna ska föreligga. Även om så finns så måste rekvisiten vara uppfyllda. Är så inte fallet så hänvisas parterna istället till att upprätta avtalsservitut och säkerställa det sakrättsligt genom inskrivning.¹⁰⁹ Anledningen till denna skarpare lagtext är att man är rädd för att det ska uppstå skadliga effekter om servitut används alltför mycket i fastighetsbildningen. De rättsverkningar som bildas är mycket starka och kan inte upphävas på annat sätt än genom myndighetsbeslut.

Officialservitut som vunnit laga kraft är till skillnad från avtalsservitut alltid ett

¹⁰⁷ FBL 7 kap. 1 §

¹⁰⁸ Nilsson & Sjödin (2003) s. 80

¹⁰⁹ Prop. 1969:128 B s. 545 o 548

servitut, även om rekvisiten inte är uppfyllda. Det kommer av att myndighetsbeslut som vunnit laga kraft gäller av princip så länge myndigheten varit behörig att fatta beslut inom området.¹¹⁰

Om oklarhet råder kring ett servitut kan fastighetsbestämning enligt FBL 14 kap. göras för att få det fastställt. Det kan t.ex. gälla dess omfattning eller för att utreda om det ens existerar.

Det som gäller enligt JB 14 kap. gäller i princip inte för officialservitut utan dessa regler behandlas för sig i FBL 7 kap. Dock så är bestämmelserna i JB 14 kap. 1 § grundläggande för servitutsrättigheten. Enligt FBL 7 kap. 1 § så får inte fastighetsbildningsservitut vara begränsade i tiden eller göras beroende av villkor. Servitut avseende ledning får inte bildas som officialrättighet i annat fall än att det saknas allmänt intresse. Man ska istället tillämpa ledningsrättslagen som anpassats just för ledningsändamål.

3.3.2 Upphävande

Beslut om ändring eller upphävande av servitut tas av en lantmäterimyndighet. När den härskande fastigheten inte längre är i behov av servitutsrättigheten och nyttoeffekten försvunnit så kan servitutet upphävas enligt FBL 7 kap. 5 §. Det ska då inte utgå någon ersättning när det tas bort genom fastighetsreglering.¹¹¹

Servitut som inte utövats under lång tid och därmed kan ses som övergivet kan upphävas. Behovet kan t.ex. ha ersatts med en annan rättighet. Registren innehåller idag mängder med uppgifter om onyttiga servitut.¹¹² Servitut kan också upphöra genom att det område som servitutet var lokaliserat till frångår den tjänande fastigheten vid fastighetsreglering.¹¹³ Man kan också förordna om att servitutet ska fortsätta att gälla i den fastighet till vilken området överfördes. Vid sammanläggning mellan den härskande och tjänande fastigheten så upphör servitutet att gälla eftersom den härskande fastigheten får det som den tidigare saknade inom de egna gränserna istället.

3.3.3 Ersättning

Med servitut som har bildats genom fastighetsbildning är det viktigt att avgöra om åtgärden som gjorts är ett expropriationsfall eller ett vinstdelningsfall för att kunna

¹¹⁰ Nilsson & Sjödin (2003) s. 94

¹¹¹ Hillert (1991) s. 73

¹¹² Nilsson & Sjödin (2003) s. 104

¹¹³ JB 7 kap. 29 §

bestämma ersättningen.¹¹⁴ Då åtgärden är expropriativ i sitt förfarande så ska reglerna i ExL 4 kap. användas.¹¹⁵ Vid vinstdelning handlar det om tillfällen då tvångsförfarande inte kan utövas.¹¹⁶ Vinstdelning tillämpas då det uppkommer en nettovärdeökning genom åtgärden.¹¹⁷

Vid överlåtelse av den härskande fastigheten så fortsätter servitutet att gälla även efteråt.

Det är inte möjligt att med fastighetsbildningslagen upplåta servitut enbart för väg som en enskild fastighetsbildningsåtgärd. Man kan dock göra det med hjälp av AL 49 §. Det finns också möjlighet att upplåta ett tillfälligt servitut för begagnande av väg genom AL 50 §.

¹¹⁴ Nilsson & Sjödin (2003) s. 131

¹¹⁵ Nilsson & Sjödin (2003) s. 139

¹¹⁶ Nilsson & Sjödin (2003) s. 143

¹¹⁷ Nilsson & Sjödin (2003) s. 145

4. Jämförelse

Vid en direkt jämförelse mellan ledningsrätt och avtalsservitut så kan de te sig ganska lika. Går man djupare så finns det en del väsentliga skillnader som kan påverka ett beslut av vilken rättighetstyp som man väljer. Följden av båda alternativ ger en rättighet till ledningshavaren att anlägga, nyttja och underhålla ledningarna. Generellt kan anses att de båda rättigheterna har fördelar gentemot varandra, vilket gör de svåra att jämföra. Situationen får helt enkelt avgöra vilken som är mest lämplig.

För det första är det inte möjligt att upplåta ledningsrätt för ledningar som saknar allmänt intresse. I dessa fall är de enda alternativen att upprätta avtalsservitut eller servitut enligt fastighetsbildningslagen. En annan väsentlig skillnad är att det vid upplåtande av ledningsrätt måste genomföras en opartisk myndighetsprövning. Ofta baseras förrättningen dock på avtal mellan markägare och ledningshavare. Detta medför att ledningsrätter alltid blir registrerade i Fastighetsregistret som en del av förrättningen till skillnad från avtalsservitut, där detta är frivilligt. Som en följd därav får man en offentligt samlad redovisning över ledningsrätter.

Servitut måste ledningshavare själva bevaka för att inte riskera att förlora sin rättighet. För att servitutet ska bli bestående vid förändringar i fastighetsindelningen och gälla ”för all framtid” så som ledningsrätt måste det skrivas in. Detta medför en ringa kostnad i jämförelse med vad det kostar att bilda ledningsrätt. Dock så kommer inte ett inskrivet servitut att redovisas på registerkartan.

Förutom kostnader för inskrivning i Fastighetsregistret medför upprättande av servitut förhandling, avtalsskrivning och bevakning av rättigheterna i samband med förfrågningar från lantmäterimyndigheter vid framtida förrättningar. Dessa kostnader blir därför svårare att uppskatta än kostnaderna för ledningsrätt. Det beror på hur mycket arbete som måste utföras för själva handläggningen.

Som ledningshavare vill man självklart att rättigheten ska vara bestående. Ledningsrätten slipper man bevaka eftersom det är en officialrättighet. Däremot måste lantmäterimyndigheten bevaka så att servitut inte av någon anledning försvinner genom exempelvis ändrad fastighetsindelning. Servitut knyts vanligtvis till fastigheten medan ledningsrätt kan knytas antingen till person eller fastighet. Det är också möjligt att knyta servitut till gruva enligt JB 14 kap. 2 § eller tomträtt enligt JB 13 kap. 1 §.

En egenskap som skiljer ledningsrätt från servitut är möjligheten till andrahandsupplåtelse. För ledningsrätt kan lantmäterimyndigheten förordna att någon annan än ledningshavaren får dra fram och använda sig av ytterligare ledningar inom utrymmet. Det går alltså att med ledningsrätt etablera samverkan mellan flera ledningshavare.

Ledningsrätt – används det för lite?

Vid tecknande av servitut är parterna inte lika hårt reglerade utan har större möjlighet att själva bestämma vad avtalet ska innehålla. Dock måste man hålla sig till rekvisiten i JB 14 kap.

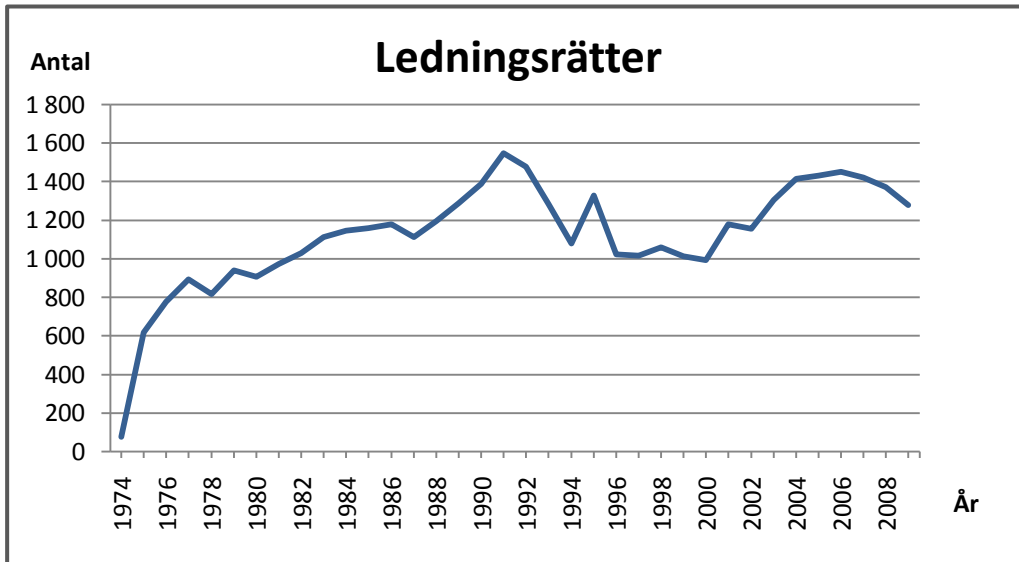
5. Statistisk undersökning

För att få en uppfattning om mängden upplåtna ledningsrättigheter i förhållande till servitut för ledningsändamål har en statistisk undersökning genomförts. Analysen har utförts på ett urval av data från Fastighetsregistret som sedan sammanställts i en grafisk presentation. Informationen som presenteras innehåller antal upplåtta ledningsrätter och inskrivna avtalsservitut för ledningsändamål (både enskilda och allmänna ändamål), uppdelat på årtal då rättigheten skrevs in i Fastighetsregistret. Tidsperioden för statistiken är huvudsakligen åren 1974-2009, då denna period omfattar de år som ledningsrättslagen varit tillämplig. Det har inte gjorts någon geografisk begränsning eftersom undersökningen gäller för hela landet. Däremot har två län (Skaraborgs- och Älvsborgs län) sorterats bort på grund av att de har innehållit otillförlitlig data. Detta leder självklart till en viss felmarginal i resultatet då olika län sannolikt har olika mängd upplåtta rättigheter. Det kan understrykas att de avtalsservituten för ledningsändamål som är presenterade endast är de som är inskrivna. Utvecklingen av icke inskrivna avtalsservitut har således inte undersökts.

Vid registrering av avtalsservitut i Fastighetsregistret finns inga formella krav på ändamålets namn. Utdrag från Fastighetsregistret frambringar därför mycket stora mängder data då varje nytt sätt att skriva in ändamålet ger en ny post. Med anledning av detta har begränsningar gjorts så att endast de ändamålen med flest inskrivna rättigheter med ledningsändamål innesluts i analysen. Att registrering i fastighetsregistret sköts genom manuella inmatningar får ytterligare utfall på trovärdigheten då misstag kan leda till felaktig data.

Följande ändamål har valts ut då de förekom flest gånger i Fastighetsregistret:

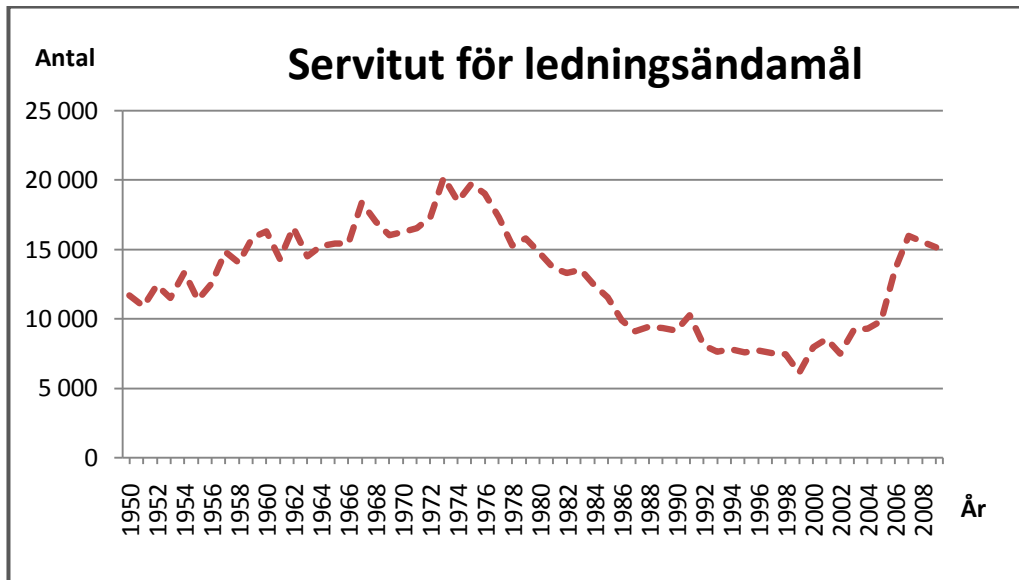
- Kraftledning
- Vattenledning
- Ledning
- Vatten- och avloppsledning
- Elledning
- Fjärrvärmeledning
- Fiberoptisk kabel



Figur 1. Antal ledningsrätter upplåtna varje år mellan 1974-2009

Av figur 1 kan man utläsa att nya upplåtelser av ledningsrätt har haft en positiv utveckling fram till 1991. Vid ledningsrättslagens ikraftträdande skedde en kraftig ökning vilket har en naturlig förklaring i det behovet som uttryckligen fanns i förarbetena till lagen. Reflektioner kring statistiken presenteras ytterligare i avsnitt 7.14, sidan 82.

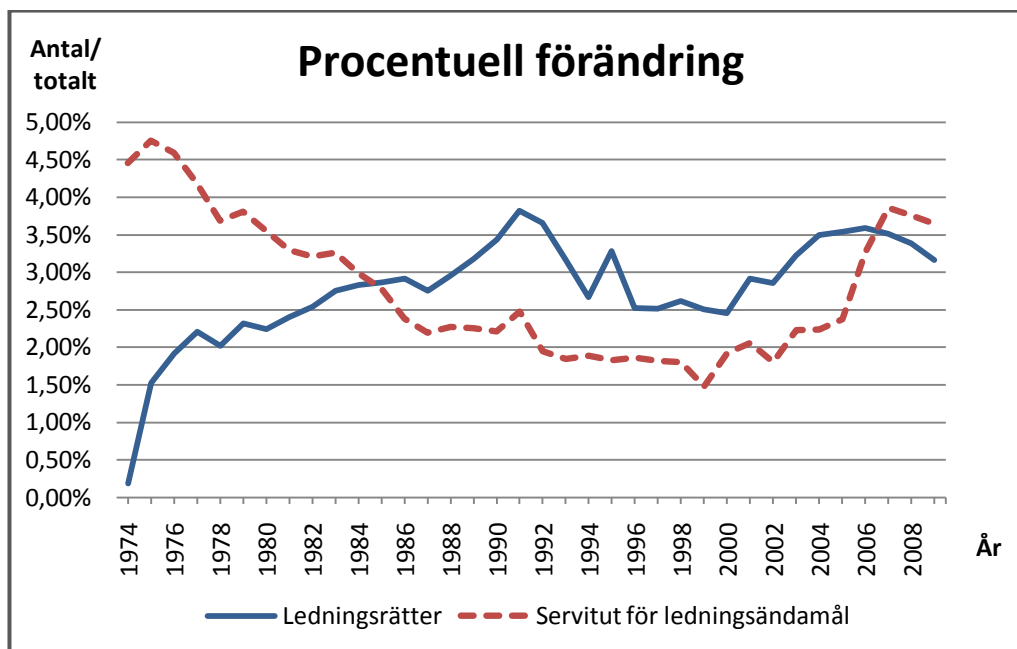
För att få en uppfattning om effekten på antalet nya avtalsrevit för ledningsändamål på grund av ledningsrättslagens tillkomst har antalet avtalsrevit undersökts även innan undersökningens tidsperiod. Avgränsningen för denna del av undersökningen är 1950-2009.



Figur 2. Antal avtalsservitut för ledningsändamål upplåtna under åren 1950-2009

Innan ledningsrättslagen tillkom hade nya upplåtelser av avtalsservitut för ledningsändamål sedan 1950 haft en relativt jämn ökning. Efter ledningsrättslagens ikraftträdande har nya upplåtelser av avtalsservitut minskat. En uppseendeväckande ökning skedde dock under åren 2005-2008. Ytterligare diskussioner om statistiken presenteras i avsnitt 7.14, sidan 82.

Nedan sammanställs utvecklingen för ledningsrätt och avtalsservitut för ledningsändamål i ett gemensamt diagram för jämförelse. För en rättvis jämförelse av förändringen i antal upplåtna ledningsrätter och avtalsservitut har antalet rättigheter för varje år dividerats med det totala antalet rättigheter under tidsperioden vilket ger en procentuell förändring.



Figur 3. Procentuell förändring för upplåtna rättigheter mellan åren 1974-2009

I ett försök att hitta en orsak till den kraftiga ökning av avtalsservitut för ledningsändamål under åren 2005-2008 har Lantmäteriets taxeändringar under motsvarande period tagits fram. Lantmäteriets taxor är indelade i tre nivåer¹¹⁸:

- E-taxa: Handläggare med expertkompetens
- F-taxa: Förrättningslantmätare och övriga aktivitetsansvariga
- B-taxa: Biträdande handläggare, biträde åt aktivitetsansvarig

Tabell 1. Tabell över Lantmäteriets taxeändringar mellan åren 2004-2009¹¹⁹

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
E-taxa	1300	1300	oför.	1300	oför.	1500	kr/h
F-taxa	1075	1100	oför.	1130	oför.	1220	kr/h
B-taxa	715	740	oför.	760	oför.	800	kr/h

¹¹⁸ Handbok Avgifter vid lantmäteriförrättningar (2010) s. 5

¹¹⁹ Lantmäteriet (2010) Förrättningstaxan 2004-2010

6. Intervjuer

Ett flertal intervjuer har legat till grund för det huvudsakliga resultatet i detta examensarbete. Syftet är att redogöra för hur branschen ser på ledningsrätt och dess lagstiftning. Metoden beskrivs vidare i avsnitt 1.3.2.

Följande personer har intervjuats:

- Per-Gunnar Andersson, Fastighetsråd, Hovrätten för Västra Sverige
- Fredrik Bonde, Chefsjurist, Lantbrukarnas Riksförbund, Stockholm
- Herbert Falck, Förrättningslantmätare, Malmö stad
- Sofia Forsling, Mark och tillstånd, Svenska Kraftnät, Stockholm
- Per Henningsson, Förbundsjurist, Sveriges Kommuner och Landsting, Stockholm
- Mikael Henriksson, Advokat, Advokatbyrån Sigeman & Co AB, Malmö
- Caj Larsson, Enhetschef markjuridik, E.ON, Malmö
- Richard Malmqvist, Lantmätare, Fortum Distribution, Stockholm
- Samuel Norrlin, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Vetlanda
- Angelica Oscarsson, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Jönköping
- Göran Setterby, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Kalmar
- Torsten Sojdelius, Fastighetsråd, Malmö Tingsrätt
- Göran Spets, Lantmätare, TeliaSonera Skanova Access AB, Stockholm
- Rune Thomsson, Chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige, Stockholm
- Frederik Treschow, markägare, Kristianstad

6.1 Om ledningsrättslagstiftningen

Lagstiftningen har styrts i bolagens riktning och har blivit allt för ”ledningshavarvänlig”, menar Treschow. Det finns inga möjligheter att förhindra att ledningsrätt uppkommer. Markägare har i dagens läge inget att sätta emot när någon sökt ledningsrätt på deras fastighet¹²⁰. Den enda möjlighet som de egentligen har är att förhålla förrättningens genomförande.¹²¹

Falck menar att man inte ser fastighetsägarens problem i lagstiftningen. Lagen är utvecklad för storkunder som exempelvis bolag. Man har fel synsätt om man kallar en part för ”kund” och marknadsför sig mot bolag. Det är ingen optimering av samhällsnyttan när en part får ”gräddfil”.¹²² Även Andersson säger att det läggs för stort fokus på beställaren och för litet på markägaren.

¹²⁰ Dessa påståenden styrks i examensarbetet *Inställda förrättningar* (ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5215 SE) där det visas att ytterst få ledningsrättsförrättningar inställs på grund av hinder i lagstiftningen

¹²¹ Treschow (2010)

¹²² Falck (2010)

Det finns ett etiskt dilemma kring ledningsrättslagen då den är starkt skriven för ledningshavare. I flera fall kan det därför lätt verka som om myndigheten är partisk och springer bolagens ärenden.¹²³

Andersson anser att ledningsrättslagen inte är riktigt bra utformad för att klara av samverkan vid andrahandsupplåtelser. Anläggningslagen är mer lämplig i de fallen eftersom den har färdiga figurer för samverkan. I fallet med master så kan nämnas att både själva masten och basstationen borde vara gemensam vid upplåtelser till flera operatörer.¹²⁴

6.2 Tvång eller förhandling

De personer inom Lantmäteriet som vi har intervjuat anser att ledningsrätt används i både för liten utsträckning och på fel sätt. Lagstiftningen är tydlig och stark, och borde därför användas mer frekvent av bolagen. Hanteringen kring avtalsservitut är kostsam för sakägare vid nya förrättningar när rättigheterna berörs. Dessutom så har ledningsrätt flera fördelar jämfört med servitut. De menar att bolag som själva väljer att förhandla om rätt att anlägga ledning använder lagen ur ett felaktigt syfte. Först när de inte når frivilliga avtal med fastighetsägare väljer de att koppla in Lantmäteriet för att tvångsmässigt bilda ledningsrätt. Ledningsrättslagen är inte tänkt att användas på det sättet och det är inte det mest rationella tillvägagångssättet, menar de. Ett sådant förfarande tar längre tid och innebär en besvärligare handläggning som i slutänden leder till högre kostnader.

De organisationer som företräder fastighetsägare och som vi har varit i kontakt med är tydliga med att de är motståndare till all form av tvångsmässig reglering. Det är ett starkt ingripande i människors integritet att bli avtvingad mark. De ser helst att markupplåtelsefrågan löses genom frivilliga avtal.

En anledning till att bolag som E.ON och Fortum själva vill förhandla är att de är måna om sitt rykte. Det handlar om ”goodwill” med förhoppning om goda relationer. De är rädda att markägare ska uppleva det som att de blir överkörda av myndigheterna¹²⁵. Även Henriksson är av den uppfattningen att bolag troligen använder avtalsservitut för att det är mer angenämt att vara överens.

Trots detta frågar sig Lantmäteriet om upprättande av avtalsservitut verkligen är ett fördelaktigt förfarande eftersom det ofta drar ut på tiden. De upplever också att det handlar mycket om kulturer inom bolagen angående hur man ställer sig till

¹²³ Oscarsson (2010)

¹²⁴ Andersson (2010)

¹²⁵ Oscarsson (2010)

ledningsrätt¹²⁶. Större bolag som E.ON och Fortum har egna avdelningar som sysslar med sådana frågor.

Rent allmänt så kan ledningsrättslagen sägas vara en expropriande lag som ska tolkas restriktivt. Högsta domstolens utslag 2008 i det så kallade ”mastmålet”¹²⁷ gav en tydlig signal om att lagen inte ska tillämpas extensivt.¹²⁸

Treschows grundinställning är att det ska råda avtalsfrihet mellan kommersiella parter. Först när man inte kommer överens ska tvång kunna ta vid. Idag är läget det motsatta och man förhandlar mest för syns skull. Kommer man inte överens så beror det på att man inte vill ha ledningen av principiella skäl eller att ersättningen är alltför dålig.¹²⁹

Ändamål vid tvångsförfarande ska vara av ett angeläget allmänt intresse, vilket framkommer av RF 2 kap. 18 §. Lantmäteriet borde i sina beslut uttrycka tydligare att det faktiskt föreligger ett allmänt intresse för att bilda ledningsrätt. Vidare så är Henriksson kritisk till att det idag föreligger kommersiella intressen bakom användandet då det rimmar dåligt med tvångslagstiftning. Man borde vara tydligare i behovsprövningen och fråga sig hur angeläget är det med vissa ledningar? Det finns alltid ett kommersiellt intresse som man måste bortse ifrån men som inte utesluter att det finns ett allmänt intresse.¹³⁰

Det är tydligt att ledningsrätt används som påtryckning vid förhandlingar. Ofta sker det indirekt i sista hand då ledningshavare väljer att informera om att det är ett verktyg som finns att tillgå ifall man inte når avtal på frivillig basis. Därmed kan avtalsituationen inte anses vara helt rättvis. Setterby menar att det handlar om att övertyga snarare än att övertala.

Norrlin tycker att det speciellt för 3G-master är tydligt att man nyttjar ledningsrätt som påtryckningsmedel. Att man använder sig av detta förfarande beror främst på att man inte vill tappa fart och bli stillastående i sitt projekt¹³¹.

6.3 Ändamål enligt ledningsrättslagen

Bonde uppger att ledningsrättslagen är uppbyggd för att vara en ”preciserad ändamålslag” där alltså ändamålen anges tydligt vilket gör den förutsägbar.

¹²⁶ Oscarsson (2010)

¹²⁷ Mål nr Ö 5083-06, Högsta domstolen

¹²⁸ Andersson (2010)

¹²⁹ Treschow (2010)

¹³⁰ Henriksson (2010)

¹³¹ Treschow (2010)

De ledningshavare som vi har intervjuat är inte av den uppfattningen att lagen används i för liten utsträckning eller på ett felaktigt sätt. De verkar inte heller efterfråga eller uppleva att det finns några direkta behov av nya ändamål i ledningsrättslagen. Lagstiftningen är utformad så att det är relativt enkelt att gå fram med ledningsrätt för de ändamål som omfattas. Andersson tycker att lagen blivit mer komplicerad då man har försökt att ”lappa och laga” för att få in nya ändamål. Ledningsrättslagen är exempelvis inte konstruerad för master, de är ”främmande fåglar”.¹³²

De flesta är ense om att man ska vara rädd om ledningsrättslagen och inte utöka dess omfattning i onödan så att den tappar skärpa. Sedan lagen tillkom så har infrastrukturen utvecklats mycket och samhället ser annorlunda ut. Setterby säger att det är viktigt att lagstiftningen kan följa både den tekniska och politiska utvecklingen.

Henriksson menar att tillämpningsområdet har vidgats och att det inte är något som gagnar de stora ledningshavarna. Om den breddas ytterligare så riskerar man att lagen blir ifrågasatt och förtroendet för den rubbas. Man får en situation där instrumentet är utvattnat. Meningen är att man ska värna om de ändamål där ledningsrätt är ett starkt och effektivt verktyg. Används den på annat än ledningar så tappar den sitt syfte. Därav känns det krystat med ledningsrätt för master.¹³³

Spets anser att lagen har blivit klart mycket bättre för ledningshavare sedan man införde möjligheten att uppföra kanalisationer med hjälp av ledningsrättslagen. Skanova bygger mycket kanaler och innan lagändringen så var lagen otydlig på denna punkt. Tidigare så utgjorde själva kanalen tillbehör till ledningen.¹³⁴

Malmqvist nämner att det har diskuterats huruvida det ska vara möjligt att upplåta ledningsrätt i lös egendom. Det uppstår problem i städerna rörande ledningar i byggnader på ofri grund och tomträtter. Norrlin framhåller att lagstiftningen kan bli bättre kring samordningen av ledningshavare, främst i stadsbebyggelse. Det vore bra om man kunde förordna om vilken ledning som gäller i första hand och vem som ska bekosta ett arbete. Vidare så tycker han att en utvidgning av ändamålen är en politisk fråga då det rör sig om tvångslagstiftning.¹³⁵

Ett fenomen som har ökat på senare tid, på grund av stigande användning av trådlös kommunikation, är att man söker ledningsrätt för antenner på tak till hyreshus. Kommunikationsnätet är uppbyggt av triangulära mönster vilket innebär att masterna måste sättas på bestämda platser för att nätet ska fungera. Skulle inte bolaget som vill uppföra masten få sin vilja igenom på frivillig grund så använder de sig istället av

¹³² Andersson (2010)

¹³³ Henriksson (2010)

¹³⁴ Spets (2010)

¹³⁵ Norrlin (2010)

ledningsrätt. Att de inte kommer överens kan bero på att de boende i husen är rädda för eventuell strålning. Frivilliga överenskommelser leder till betydligt högre ersättningar. Ledningshavare vill av förståeliga skäl därmed hellre ha ledningsrätt.¹³⁶

Treschow vill snarare rulla tillbaka ledningsrättslagen och ta bort möjligheten att bilda ledningsrätt för master. Han vill hellre se mer affärsmässiga avtal då både lantbrukare och ledningshavare är rena affärsidkare. Detta i synnerhet då ledningshavare gör stora vinster på upplåtelseerna. Bonde är av samma åsikt och menar att det inte varit positivt att lagens ändamål har utökats. Han förespråkar inte expropriationsförfarandet. Det har blivit svårare att träffa anläggningsarrangörer efter det att lagen även kom att innefatta master. Det var lättare att nå frivilliga avtal då lagen var oklar på den på den punkten.¹³⁷

6.4 Förrättning och handläggning

Det finns en ingrodd skepsis mot ledningsrätt eftersom man inom många bolag är upplärd att använda servitut. Man anser att ledningsrätt enbart ska användas vid tvång¹³⁸. När man använder sig av ledningsrätt så kallar man alla sakägare till sammanträde för att alla ska få chansen att yttra sig och få samma information. På så sätt blir alla lika behandlade och inga kan säga att de blivit särbehandlade. Det är otroligt viktigt att man pratar med alla. Lantmäteriet sköter kontakten med markägare och kan hitta alternativa lösningar på de problem som uppstår. Folk gillar i allmänhet lagar och regler eftersom man vill att rättigheterna ska vara klara och tydliga.¹³⁹

De bolag som vi har varit i kontakt med håller med om att lagstiftningen är tydlig men att den tillämpas på olika sätt av Lantmäteriet i olika delar av landet. Om anvisningarna är otydliga så finns det risker att de tolkas olika. En fråga som kom upp var huruvida förskott ska betalas. Vid förtida tillträde så skiljer sig förfarandet åt i denna fråga. Larsson menar att handläggningen skulle behöva likriktas inom myndigheten och just nu deltar E.ON i ett projekt där man bestämt sig för att följa en specifik handläggningsmetod hos Lantmäteriet. På så sätt ska alla som handlägger rekommenderas att följa samma förfarande.¹⁴⁰

Ett annat problem som Larsson belyser är att vissa handläggare hos Lantmäteriet på eget bevåg ändrar lite i formuleringarna i ansökan. Dock är han förvånad över det faktum att förrättningarna innehåller så pass mycket fel som de gör. De tvingas betala höga kostnader för förrättningarna men får ändå lägga ner mycket jobb på att granska

¹³⁶ Thomsson (2010)

¹³⁷ Bonde (2010)

¹³⁸ Norrlin (2010)

¹³⁹ Setterby (2010)

¹⁴⁰ Larsson (2010)

dem efteråt. Anledningen är att det är så stor skillnad mellan olika förrättningslantmätare och deras handläggning. Man vet helt enkelt inte hur den personen kommer att agera. E.ON har lantmätare som de föredrar framför andra. Dessa borde utnyttjas för att lära ut sina kunskaper till andra, och på så sätt få ned kostnaderna.¹⁴¹

Malmqvist säger att de själva hanterar fler ledningsrätter än vad Lantmäteriet gör och att de därmed besitter hög kunskap. Kvaliteten borde helt klart vara bättre och den är tillsammans med den höga kostnaden den största anledningen till att inte E.ON använder ledningsrätt i större utsträckning, menar Larsson. Skulle det ske en förändring på dessa punkter så skulle man öka användningen av ledningsrätt. Det är med andra ord inte fel på lagstiftningen, utan brister i den praktiska handläggningen hos Lantmäteriet som är anledningen till att ledningsrätt inte tillämpas i större utsträckning. E.ON anser att kostnaden borde kunna bli lägre när man genomför ett stort antal ledningsförrättningar i ett projekt.¹⁴²

Ett problem som Falck framhåller är att det som fastighetsägare är svårt att komma i kontakt med ledningshavare. Det borde stå i ledningsrättsbeslutet hur man är tillgänglig som ansvarig. Det är lätt att nå fastighetsägaren, men i djungeln av stora organisationer kan det vara svårt att få tag på den som bär ansvaret. Det är lätt att gömma sig bakom andra.¹⁴³

Det är viktigt att man har markägarens perspektiv med i bedömningen. De vill ha med så få som möjligt att göra. Även vem som bär ansvaret är ibland oklart när det finns flera ledningsrätter på samma ställe, man skyller på varandra om problem uppstår. Ett förslag från Andersson är att *en* ledningshavare alltid har ansvaret mot fastighetsägaren. Den får ta diskussionen med övriga ledningshavare och ska fungera som en kontakt för fastighetsägaren. Sådana möjligheter existerar inte idag.¹⁴⁴

Även entreprenören ska vara informerad om hur man ska sköta sig. Utförda arbeten ska följas upp. Det finns ett mörkertal kring intrång och de skador som följer eftersom markägaren helt enkelt är omedveten om att de existerar.¹⁴⁵

Andersson skulle gärna se att man föreskriver hur lång tid arbetet med att uppföra ledningen får ta. Man är idag generös med en genomförandetid på 2-3 år och tar exempelvis ingen hänsyn till skördetider i jordbruket. Ledningsrätten är stel på det

¹⁴¹ Larsson (2010)

¹⁴² Larsson (2010)

¹⁴³ Falck (2010)

¹⁴⁴ Andersson (2010)

¹⁴⁵ Falck (2010)

viset att om man inte har angivit någon genomförandetid i ledningsbeslutet så får man inte ändra anläggningen efter avslutad förrättning.¹⁴⁶

E.ON har haft en lång tradition av servitut. Numera är deras inställning dock att man söker ledningsrätt för alla större ledningar. Det är inte ovanligt att man inte lyckas komma överens med alla markägare. Ledningsrätt har den stora fördelen att man slipper bevaka sin rätt vid fastighetsbildning. Vid krångliga fastighetsförhållanden så är ledningsrätt bra då Lantmäteriet har goda möjligheter för att utreda vilka fastigheter som är berörda och dessutom kan använda delgivning för att nå alla fastighetsägare. Det är smidigt med ledningsrätt framförallt i stora projekt.¹⁴⁷ Sojdelius säger att man vid större projekt vill ”gömma” sig bakom en myndighet. Larsson menar att man vid tveksamma fastighetsägare kan hänvisa till Lantmäteriets opartiskhet. Vidare säger han att det på sikt sannolikt är lönsamt att omvandla servitut till ledningsrätt, men att höga förrättningskostnader sänker takten.¹⁴⁸

De flesta är eniga om att tryggheten att överlåta handläggningen av rättigheterna till en myndighet är den största anledningen till att man väljer ledningsrätt. En annan viktig orsak till att bolagen använder ledningsrätt är att man slipper omförhandla rättigheterna och att de gäller för all framtid.

Den som vill ha ledningsrätt vill ha en enhetlig hantering av sakägare. Man går inte gärna in i en ersättningsdiskussion där man riskerar att bli utpressad eftersom markägare hamnar i en monopolställning¹⁴⁹. Henningsson menar att kommunerna snarare känner sig mer trygga med avtal då de kan ha bättre kontroll och ha kvar handlingsmöjligheter.

Argumentet att ledningsrätt har stora fördelar för hanteringen av rättigheterna efter förrättningen håller inte. Idag har många ledningshavare centraliserade affärssystem som exempelvis kan hantera utbetalningar etc.¹⁵⁰

Däremot tycker flera att det tar alldeles för lång tid att upprätta ledningsrätt.

¹⁴⁶ Andersson (2010)

¹⁴⁷ Larsson (2010)

¹⁴⁸ Larsson (2010)

¹⁴⁹ Sojdelius (2010)

¹⁵⁰ Treschow (2010)

6.5 Kostnader

Höga kostnader är självklart en bidragande orsak till att ledningsrätt inte används i större utsträckning. En lägre kostnad skulle utan tvekan leda till att användandet ökar. ”Lantmäteriet prissätter sig ur marknaden”. De måste få bukt med kostnadsutvecklingen, annars växer problemet. Överklagade räkningar bara ökar och tar mycket resurser, både för domstolar och för Lantmäteriet. Det är en kostsam organisation och frågan är om det är ett vettigt utnyttjande av samhällets resurser.¹⁵¹

Malmqvist säger att konsulttjänster för att nå avtal är billigare än Lantmäteriets handläggningstaxa. I motsats till detta hör man från de som förespråkar ledningsrätt att avtalsservitut dras med höga transaktionskostnader och att man därför borde välja bort den rättigheten.¹⁵²

En källa menar att det finns en underförstådd priskartell mellan större bolag. Till grund för detta påstående ligger att även vid frivillig förhandling så erbjuds fastighetsägaren likvärdig ersättning som om Lantmäteriet skulle bilda ledningsrätt. Därutöver erbjuds man även annan ersättning i form av att få tjänster utförda. Det kan handla om att exempelvis få en vägbom uppsatt eller att få ett gruslass till sin fastighet. Detta är ett tillvägagångssätt som gör markägare upprörda om man inte är i behov av någon sådan tjänst för tillfället, då man i så fall går miste om ytterligare likvid ersättning. LRF är av samma mening och tycker generellt att det är höga priser för att upprätta ledningsrätt. De förespråkar istället avtalsmässiga lösningar. Svenska Kraftnät pekar på att kostnaderna är väldigt varierande. Många gånger tar arbetet lång tid vilket leder till ett mer kostsamt projekt. Detta har lett till diskussioner inom branschen och många bolag väljer därför avtalsservitut istället¹⁵³. Skulle exempelvis E.ON samla alla kostnader som de har för avtalsservitut inom ledningsrätt istället så skulle det bli billigare åtminstone på sikt, tror Oscarsson.

Kostnaderna är beroende av vilken handläggare man får hos Lantmäteriet. Man jobbar inom myndigheten med att likrikta förrättningarna så mycket som möjligt för att minska kostnaderna och därmed missnöjet. Detta är något som både E.ON och Fortum tar upp. Malmqvist nämner att det borde finnas fler riktlinjer för handläggare.

Setterby anser inte att ledningsrätt är ett dyrt förfarande - det är effektivt. Hur lång tid skulle det inte ta för en person att gå runt till 40 fastighetsägare och förhandla? Att samla alla går snabbare och blir billigare. Norrlin menar att bolagen vid kostnadsanalysen inte värderar sin egen tid och att ledningsrätt därmed blir billigare.

¹⁵¹ Sojdelius (2010)

¹⁵² Malmqvist (2010)

¹⁵³ Forsling (2010)

Detta påstående håller inte Sojdelius med om. Han menar att bolagen räknar stenhårt på kostnader inom organisationen, vilket innebär att de inte arbetar i blindo.

För fastighetsägare som drabbas av intrång är det ”riskfritt” att överklaga förrättningsbeslut då man slipper betala rättegångskostnader. Detta beror på att ledningsrätt anses utgöra ett expropriativt förfarande. Vem som helst kan därmed överklaga utan riktiga grunder.¹⁵⁴ Detta har inneburit att markägare har tagit chansen trots att målen är svåra att vinna. Man väger nyttan mot de kostnader man riskerar. Just ersättningsfrågan har inneburit att fler mål har gått till Fastighetsdomstolen¹⁵⁵.

Även E.ON drabbas av detta vilket har lett till att de går med på att bekosta ett ombud för fastighetsägare redan under förrättningen. De menar att det kan vara värt det för att komma överens och slippa hamna i domstol.¹⁵⁶

6.6 Ersättning

Lantmäteriet arbetar efter modellen att inte avsluta förrättningen förrän arbetet med ledningen är färdigt. Detta gör det möjligt att reglera skador som uppkommer under anläggandet i ersättningsbeslutet. Ersättningen bygger på reglerna i ExL 4 kap., som innebär att man blir objektivt ersatt. Det medför att man helt lämnar personliga intressen utanför vid ersättningsberäkningar.

Ersättningen som utbetalas är inte marknadsmässig, menar Treschow. Det tillkom nya regler den 1 augusti 2010. Där gjordes dock inga stora öppningar för ersättningen. Man valde att göra ett påslag med 25 % av fastighetens marknadsvärde. Detta är dock alldeles för lite, anser Treschow. Lagändringen innebar att man avskaffade presumptionsregeln samtidigt som influensregeln förändrades.

Ett förslag som diskuterats i samband med ovan nämnda lagändringar var att om den part som söker ledningsrätt i grunden har ett kommersiellt syfte så ska ersättningen för fastighetsägarna förbättras. Det föll dock på att det var för dåligt underbyggt och Justitiedepartementet valde att skjuta upp beslutet. Andra förslag som har framförts från flera håll är att ersättningsprincipen måste förändras från att vara en ren skadeersättning till att innehålla en vinstdelningsprincip i de fall där det handlar om en kommersiell exploatör. Man borde närma sig den ersättningsnivå som gäller för frivilliga avtal. Då ledningsrättslagen trädde i kraft på 1970-talet så skedde en snabb samhällsutveckling med i huvudsak statliga bolag som använde sig av

¹⁵⁴ Larsson (2010)

¹⁵⁵ Sojdelius (2010)

¹⁵⁶ Larsson (2010)

ledningsrättslagen. De saknade den vinstdrivande synen som icke-statliga bolag har, vilket har blivit allt vanligare.¹⁵⁷

Larsson berättar att det redan idag görs försök med vinstdelning. Dock menar han att det känns teoretiskt med vinstdelning för elledningar. Nätavgifterna sätts av en myndighet och inte av E.ON själva.¹⁵⁸ Malmqvist är inne på samma linje och framhåller att Fortum är skyldiga att ansluta kunder. Det är inte helt kommersiellt.¹⁵⁹ För att få bättre acceptans i ledningsrättslagen föreslår Andersson att man ska acceptera vinstdelningsprincipen. Annars kommer man att ha markägaren emot sig.

Sojdelius tycker att ersättningarna är ”provocerande låga vid ledningsrätts-sammanhang”, och han får medhåll från flera. Grundersättningen borde vara större. Ofta handlar det om väldigt låga summor i relation till investeringskostnaden för ledningen. Larsson säger att kommunerna är svåra att förhandla med när det handlar om ett vinstdrivande företag som vill ha utrymme inom tätort. De vill ha årlig ersättning för rättigheten medan bland annat E.ON vill använda sig av engångsersättning.

Just en årlig ersättning till belastade fastigheter är något som även Andersson skulle vilja se. Markägare vill hellre ha betalning varje år snarare än engångsbelopp. Om detta skulle införas torde kommande ägare vara mer förstående för intrånget. Dock menar Henriksson att det skulle leda till stor administration för bolagen. Han säger också att många kommuner vill ha årlig ersättning för att ”hyra ut” marken. Skanova betalar en årlig ersättning till kommunerna för att få nyttja utrymmet inom tätort¹⁶⁰.

Andersson skulle vidare vilja se att man vid ledningsrättsförrättningar inte väntar med värderingsfrågorna till efter ledningsbeslutet utan att man behandlar ersättningsfrågorna samtidigt med övriga frågor. Då uppkommer färre problem. Har man ej för avsikt att reglera byggsador så bör förrättningen inte uppdelas i flera beslut.¹⁶¹

Det fanns tidigare ett samarbetsavtal mellan LRF och ledningshavare som LRF valde att säga upp i samband med att det gjordes en översyn av expropriationslagen. Branschen har fortsatt att tillämpa avtalet, där man i ersättningen använt sig av ett frivillighetstillägg om man kommer överens vid förhandlingarna¹⁶². E.ON erbjuder exempelvis 15 % högre ersättning vid en frivillig överenskommelse. Larsson säger att

¹⁵⁷ Treschow (2010)

¹⁵⁸ Larsson (2010)

¹⁵⁹ Malmqvist (2010)

¹⁶⁰ Spets (2010)

¹⁶¹ Andersson (2010)

¹⁶² Forsling (2010)

man är strikta med ersättningar och att de inte vill att det ska uppfattas som att de köper sig fram.

Det krävs andra typer av värdering när inte skogs- eller åkernormer är tillämpliga. Man tvingas istället se till varje enskild fastighet då situationerna skiljer sig så pass mycket åt¹⁶³. Svenska Kraftnät, Vattenfall och Fortum inom Stockholms Ström projekt har valt att överlämna all värdering till Lantmäteriet medan man själv tecknar avtal med markägare som ska ligga till grund för förrättningen¹⁶⁴.

6.7 Lokalisering

Ett problem som nämns är fastighetsägarnas möjlighet att bland annat påverka ledningssträckningen. Bonde menar att det är svårt att påverka själva framdragandet överhuvudtaget. Den enda praktiska möjligheten blir att diskutera ersättningen. Egentligen är det inte ledningsrätten i sig man är kritisk mot, utan att det i så liten utsträckning tas hänsyn till om markägaren vill anpassa ledningssträckningen. Den kan ha betydelse för brukandet och utvecklingen av den egna fastigheten.¹⁶⁵

Lantmäteriet och ledningshavare har svårt att ta till sig av dessa synpunkter och markägare tvingas i princip uppvisa konkreta planer på hur marken ska användas. Det kan handla om verksamheter som man i dagsläget enbart har vaga funderingar kring. Här skulle man önska att det fanns större flexibilitet och förståelse. Vill markägaren sedan flytta ledningen så tvingas han stå för hela kostnaden.¹⁶⁶

6.8 Omprövning av ledningsrätt

Andersson vill att man ska kunna ange en tidsgräns för omprövning. Har det inträffat ändrade förhållanden och om någon annan är i bättre behov av utrymmet så ska det gå att flytta ledningarna utan att omprövning enligt LL 33 § behöver ske. Varför ska det finnas rätt till omprövning efter viss tid i anläggningslagen men inte i ledningsrättslagen? Kommunerna skulle kanske bli mer positiva till ledningsrätt om de upplever att de har större möjlighet att styra även i framtiden.¹⁶⁷

En lagändring där det krävs aktiv handling för att rättigheten ska fortsätta att gälla, vore väl motiverad tycker Treschow. Det finns många inaktuella rättigheter som utgör olägenheter och påverkar fastigheters marknadsvärde negativt trots att de inte

¹⁶³ Treschow (2010)

¹⁶⁴ Forsling (2010)

¹⁶⁵ Bonde (2010)

¹⁶⁶ Treschow (2010)

¹⁶⁷ Andersson (2010)

används. Ett sätt vore att för koncessionspliktiga ledningar knyta rättigheten till den tidpunkt då koncessionsbeslutet togs.¹⁶⁸ En annan möjlighet är att det i ledningsrättsbeslutet framgår att ledningshavaren ansvarar för att ledningsrätten tas bort när den inte behövs. Då ska man även ordna så att ledningen tas bort.¹⁶⁹

Heningsson tycker att en tidsgräns för rättigheten skulle vara en ”delikat idé”. Den borde i så fall gå att anpassa lokalt. Det skulle dock krävas nya förrättningar så fort en ledning med ledningsrätt ska flyttas. Markavtalen är i dessa fall ofta bättre.¹⁷⁰

6.9 Om ledningsrätt inom tätort

Det är enligt Heningsson inte särskilt vanligt med ledningsrätt inom tätortsmiljöer, men det blir allt vanligare. Diskussionerna har de senaste 15 åren blivit allt mer intensiva mellan ledningshavare och kommuner. Då ledningsrättslagen trädde i kraft så bestod aktörerna i princip enbart av kommuner och Televerket. I takt med fler bolagiseringar och privata verksamheter så har kommunen kommit att hamna mer på markägarsidan och istället blivit den ”drabbade”.¹⁷¹

Då kommunen är fastighetsägare vid upplåtande av mark för ledningsrätt används ofta markupplåtelseavtal, vilka reglerar rättigheter såsom ersättning och kostnader för flytt av ledningar. Det är ofta bekymmersamt att avgöra vem som är ytterst ansvarig om det exempelvis handlar om 10-15 externa ledningshavare.¹⁷²

Ett märkligt faktum är att förutsättningarna för de ledningar som redan är dragna försämras när nya tillkommer på samma plats, menar Larsson. Samtidigt så säger Heningsson att det blir dyrare för kommunen att utföra servicearbeten på egna VA-ledningar, vilket i slutändan drabbar skattekollektivet. Den kostnaden borde istället läggas på elkonsumenterna. Han önskar att man ser över lagstiftningen för ledningsrätt i allmän platsmark. Inträder en ny aktör så bör man snarare använda avtal som reglerar ett samarbete, hellre än att göra ny ledningsförrättning. Vidare så är expropriationsförfarandet alldeles för tungrott.¹⁷³

Larsson nämner att E.ON upplever att behovet av markupplåtelseavtal med kommuner har ökat och att man idag på flera håll arbetar utan någon bra lösning. En problematisk situation föreligger när den ledning som ligger längst ner i marken ska flyttas. Aktörerna skyller över kostnaden på varandra och det är exempelvis, av

¹⁶⁸ Treschow (2010)

¹⁶⁹ Bonde (2010)

¹⁷⁰ Heningsson (2010)

¹⁷¹ Heningsson (2010)

¹⁷² Heningsson (2010)

¹⁷³ Heningsson (2010)

naturliga skäl, så att kommunen inte vill betala E.ONs flyttkostnader när deras ledningar ligger i vägen. Rätten till att få sina kostnader täckta vid flytt ställer till problem för den som vill anlägga eller förändra markanvändningen där ledningen är placerad.¹⁷⁴ Något av ett dilemma som flera framhåller är det faktum att upplåtelsen är en så pass stark rättighet som gäller för all framtid, reglerna skulle behöva bli mer dynamiska anser Henningsson. En tätort är som en ”levande organism” som är i ständig förändring. När behoven i samhället förändras så ska det redan från början framgå att upplåtelsen inte gäller för all framtid.¹⁷⁵

Det är inte ovanligt att det är kommunala bolag som vill anlägga ledningar. Det kan då uppstå problem när det i grund och botten är kommunen som sitter på två stolar. Bolaget vill inte stöta sig med sin indirekta arbetsgivare. Det är möjligt att det hade varit mer ledningsrätter om denna situation inte hade uppstått.¹⁷⁶ Ett flertal av de intervjuade påpekar att konkurrensen bland ledningshavare är hård. Den som är först på plats får ”bästa rätt” och ligger således i vägen för annan verksamhet. En idé som framförs är att planeringen och samarbetet kring ledningarna ska förbättras för att underlätta för framtida drift och markanvändning. Det handlar ju i slutändan om två motparter som borde samsas. Setterby anser att det är en förlegad syn att ledningar ligger till last då man planerar. Han menar att ledningen ändå ligger där och rättigheten är en sak för sig.

I Malmö stad försöker man undvika ledningsrätt inom detaljplanelagt område, berättar Falck. För de äldre ledningar som inte omfattas av avtal så får kommunen ta en del av kostnaden vid flytt av dessa. Det blir en politisk fråga när man vill expandera tätorten och ledningar utgör hinder. Vem ska betala? Nätägare tjänar pengar på nya kunder som tillkommer vid utbyggnad av tätort. En lagändring där ledningsrätt inte ska vara tillämplig i allmän platsmark och regler för hur man ska samsas om samma utrymme, vore önskvärd.¹⁷⁷

Sojdelius vittnar om att kommuner inte alltid har koll på var ledningarna går. Med ledningsrätt så får de ett konsekvent register. De får inte glömma förvaltningsaspekten och den stora tiden är efter bygget. Det handlar inte bara om rätten att få bygga utan att de också ska kunna återfinna ledningarna.¹⁷⁸ Setterby är inne på samma linje och uppger att det förekommer många kostsamma konflikter om ledningar därför att man inte vet var de ligger. Ledningarna finns angivna på papper men inte införda i register. Han menar att det närmast är tjänstefel att ha det så.¹⁷⁹

¹⁷⁴ Larsson (2010)

¹⁷⁵ Henningsson (2010)

¹⁷⁶ Henriksson (2010)

¹⁷⁷ Falck (2010)

¹⁷⁸ Sojdelius (2010)

¹⁷⁹ Setterby (2010)

Spets säger att man inte har anledning att upplåta ledningsrätt i tätort då kommunerna känner sig provocerade av intrånget. Istället använder de sig till 80-90 % av avtal som härrör från överenskommelser med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL).¹⁸⁰

6.10 Rätt att nyttja väg för underhåll

Det är inte enbart under byggperioden som ledningshavaren behöver tillgång till väg, utan även för framtida underhåll av t.ex. ledningar och teknikbodar. Väg är inte tillämplig för att upplåtas med ledningsrätt.

Samtalsklimatet är sämre när man använder sig av tvång för upplåtelse av ledningar och därefter vill avtala om väg. Det skulle underlätta om hela upplåtelsen sker som ett paket, där även vägar ingår. Det händer att det uppstår problem med sönderkörda vägar där det är otydligt vem som bär ansvaret. Här spelar ersättningsnivån en avgörande roll för att lösa underhållsansvaret.¹⁸¹ Setterby menar att ledningshavare förbättrar vägar för att de över huvudtaget ska kunna ta sig fram med maskiner.

Sojdelius säger att redovisningen av ledningshavarens rätt att nyttja vägar ibland är bristfällig. Dessa brister framträder först när problem uppstår. Detta skulle behöva vara tydligare. Annars så är just ledningsbesluten ofta ordentligt redovisade i jämförelse med andra beslut.¹⁸²

De flesta anser att rätten till att använda väg inte är något större problem. Dessa motsägs dock av Treschow som menar att det är ett utbrett problem. Markägare upprörs över att ledningshavare tillåts nyttja vägarna för att nå sina ledningar utan att betala ersättning för slitaget. Det man dock upprörs mest av är att de kan komma vilken tidpunkt som helst, exempelvis när vägarna har dålig bärighet under tjällossning eller under älgjakten. Man skulle önska att det gick att skriva in att ett obligatoriskt samråd ska ske innan ledningshavaren använder vägen, samtidigt som det borde utgå ersättning för nyttjandet. Ledningshavare är ofta med och rustar upp vägar för att själva byggandet ska gå att genomföra. Generellt så vill de undvika att tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningar för vägar på grund av kostnader för framförallt administration.¹⁸³

Spets säger att Skanova går med i samfällighetsföreningar i de lägen som det behövs, men att de normalt bara nyttjar vägarna marginellt och att slitaget därmed inte blir särskilt stort.

¹⁸⁰ Spets (2010)

¹⁸¹ Bonde (2010)

¹⁸² Sojdelius (2010)

¹⁸³ Treschow (2010)

6.11 Kunskap om ledningsrätt

Det är flera som önskar att informationen om lagstiftningen vore bättre och mer omfattande. Det handlar först och främst om att nå ut lokalt och skapa ett förtroende, menar Setterby. Staben för Lantmäteriet borde marknadsföra ledningsrätt i högre grad. De borde dra mer nytta av de som verkligen är duktiga inom området. Kommunerna skulle behöva läras upp och få bättre kännedom om ledningsrätt då det många gånger saknas både kunskap och entusiasm.¹⁸⁴

Även internt inom Lantmäteriet skulle kunskaperna kunna stärkas inom området. Deras roll innefattar att väga upp markägares okunskap mot bolagens kunskap. Många fastighetsägare är dåligt upplysta om vad rättigheten innebär. Ett problem kan vara att lyckas engagera dem i frågan¹⁸⁵. Många har inte heller tid att sätta sig in i alla villkor vilket ökar risken för snedvridning, menar Falck. Fastighetsägare accepterar ibland beslut som de inte borde göra. Ledningshavare är många gånger experter på området. Lantmäteriet har på grund av kostnadskrav tappat sin roll som upplysningsorgan i denna fråga.¹⁸⁶

Oscarsson tror att jämförelsekostnader för de olika rättighetsupplåtelsebiter på bolagen. Henningsson anser att det behövs bättre information till kommuner för att de ska förstå innebörden och effekten av ledningsrätt.

6.12 Utveckling av ledningsrätt

Ledningsrätt ökar i den bemärkelsen att man omvandlar äldre nyttjanderättsavtal och servitut till ledningsrätt. Annars är de flesta överens om att antalet ledningsrätter legat på ungefär samma nivå de senaste åren.

Spets berättar att inom Telia så håller man för närvarande på att avsluta ett projekt där man ombildar arrende till ledningsrätt för omkring 3000 telestationsbyggnader. Han säger också att de på grund av omorganisationer gör färre ledningsrätter än tidigare, men att de egentligen borde göra fler.¹⁸⁷ Både Svenska Kraftnät och Skanova har valt att enbart använda sig av ledningsrätt. Till grund för dessa väljer man dock att förhandla genom standardavtal för att nå en överenskommelse.

¹⁸⁴ Setterby (2010)

¹⁸⁵ Oscarsson (2010)

¹⁸⁶ Falck (2010)

¹⁸⁷ Spets (2010)

6.13 Ta bort avtalsservitut?

Flera har, under våra intervjuer, belyst att avtalsservitut medför enklare handläggning. Man uppger att det är bekvämare om man slipper ta hjälp av en myndighet och upplever således att servituten blir mer lätthanterliga. En anledning som Malmqvist framför är att det inte bara är en kostnadsfråga utan det kan vara så enkelt som att Lantmäteriet har ont om tid att ta sig an förrättningen.

Så gott som alla som vi har intervjuat vill inte ta bort möjligheten till att bilda avtalsservitut. Det är viktigt att båda varianterna fungerar då de lämpar sig olika bra vid olika situationer. De företag som väljer avtalsservitut väljer att skriva in dem i Fastighetsregistret. Det har ingen betydelse att man får en starkare rättighet med ledningsrätt. Större företag har ofta personal med kunskap och erfarenhet inom fastighetsrätt vilket bidrar till deras inställning.

Fortum har 2000-3000 avtalsservitut per år och hävdar att det skulle vara omöjligt att ta bort avtalsservitut för ledningar. Lantmäteriet skulle inte klara av att hantera alla nya ledningsrätter.¹⁸⁸ Servitutets fördelar är att det är billigare och att hanteringen går snabbare. Finns det en överenskommelse så vore det närmast konstigt om man skulle behöva söka ledningsrätt, anser Henriksson. Det finns tillfällen då avtalsservitut är mer lämpliga, exempelvis för mindre avloppsledningar där det bara blir besvärligare att blanda in Lantmäteriet.¹⁸⁹ Ledningsrätt är inte heller att föredra för ”levande” nät, där det ständigt sker ombyggnad. Samtidigt menar Oscarsson att lagstiftningen kring ledningsrätt skulle utvecklas om avtalsservituten togs bort. Dessutom skulle förrättningarna bli billigare då ärendena går snabbare att handlägga ju mer rutin handläggarna besitter. Onyttiga servitut skulle också kunna tas bort snabbare.¹⁹⁰ Därtill skulle det medföra att alla rättigheter för ledningar skulle bli redovisade¹⁹¹.

Setterbys anledningar till varför avtalsservitut används framför ledningsrätt är att informationen från Lantmäteriet inom området är bristfällig.

6.14 Om ledningsrätt för vindkraftverk

Vindkraftverken saknar idag plats i lagstiftningen men ingen som vi talat med vill att upplåtelse för vindkraftverk ska vara tillämpligt enligt ledningsrättslagen.

¹⁸⁸ Malmqvist (2010)

¹⁸⁹ Henriksson (2010)

¹⁹⁰ Oscarsson (2010)

¹⁹¹ Norrlin (2010)

Ersättningsnivåerna ligger idag schablonmässigt kring ett marknadspris på 4 % av bruttointäkterna. Vindkraftsbolagen har inget emot att betala sådan ersättning samtidigt som de fastighetsägare som avstår mark blir nöjda. De flesta markägare är positivt inställda till vindkraftverk eftersom de ger en bra intäkt och kräver litet utrymme¹⁹². Det finns med andra ord inget behov av att införa ytterligare tvångsförfarande då ExL 2 kap. 3st. idag är tillämplig för att med tvång uppföra vindkraftverk¹⁹³.

Andersson menar att det redan idag finns så pass mycket ledig mark att man inte ska behöva expropriera fastigheter. De behöver inte stå i kustlandskapet. De kan lika gärna uppföras nära exempelvis motorvägar.¹⁹⁴

Att uppföra vindkraftverk är ett väldigt stort intrång och att tvinga sig fram ses inte som riktigt accepterat. Dessutom skulle ersättningarna bli betydligt lägre. Det som saktar ner utbyggnadsprocessen är snarare vetorätten i tillståndsprocessen, tillsammans med den lågkonjunktur som bidrog till att bolag drog sig för att satsa. Möjligheten att kunna bilda ledningsrätt även för vindkraftverk skulle bara förstöra en fullt fungerande marknad.¹⁹⁵

Grannar till fastigheter där vindkraftverk upplåts har ofta synpunkter på den inverkan på miljön som verken har och de vill därför ha del av kakan genom ersättning. Kanske skulle även de få ta del av de vinster som uppkommer.¹⁹⁶

Vindkraftverk är en form av produktionsanläggning och kan på det sättet likställas med kolkraftverk och vattenkraftverk. Skulle man i så fall även kunna upplåta även dessa med ledningsrätt? Det handlar i de fallen inte om transport eller kommunikation som lagen är tillämplig på.¹⁹⁷ Master är till skillnad från vindkraftverk en del av infrastrukturen. Det är viktigt att man skiljer på produktion och distribution. Hur långt sträcker sig allmänintresset?¹⁹⁸

Malmqvist säger att det uppstår problem med utbyggnaden av vindkraftverken då ledningarna i sig måste upplåtas med ledningsrätt. Det är en process som skulle kunna förenklas om man istället upplåter allt i ett ”paket”.¹⁹⁹

¹⁹² Treschow (2010)

¹⁹³ Bonde (2010)

¹⁹⁴ Andersson (2010)

¹⁹⁵ Treschow (2010)

¹⁹⁶ Bonde (2010)

¹⁹⁷ Larsson (2010)

¹⁹⁸ Sojdelius (2010)

¹⁹⁹ Malmqvist (2010)

De som vi har talat med inom Lantmäteriet är inte helt främmande för att utvidga lagstiftningen för att även gälla vindkraftverk. Om det i framtiden finns planer på ett utökat uppförande så kan det också innebära att det finns ett allmänt intresse som öppnar för ledningsrätt. De menar att man skulle få en helhet då ledningarna fram till verken redan idag omfattas av ledningsrätt.

7. Diskussion

7.1 Lagstiftning

En intressant synpunkt som en del av de intervjuade påpekade var att de anser att ledningsrättslagen är skriven till fördel för ledningshavare. När ledningsrättslagen infördes var det till största del statligt ägda bolag som var i behov av en starkare rätt och ett ianspråktagande med hjälp av tvång. Efter det har marknaden privatiserats alltmer och frågan är hur en tvångslagstiftning ska förhålla sig till en kommersiell marknad med olika hög grad av allmänintresse. Ledningsrättslagen har utvecklats under årens gång men det har framförallt varit reformer som har utökat ändamålen för att förenkla för ledningshavarna, snarare än att utöka skyddet för enskilda intressen. Det är givetvis en svår balansgång att bedöma om en ledning är av avgörande allmänt intresse i dagens kommersiella marknad. Ur konkurrenssynpunkt torde varje ledning vara av intresse. Om man skulle skapa en praxis för prövning av enskilda ledningsrätter skulle troligtvis intresseavvägningen bli ett svagt hinder mot upplåtelse.

Det intressanta är huruvida ledningar av vissa slag är av allmänt intresse med hänseende på befintliga ledningar av samma slag, med andra kommersiella företag som ledningshavare. Även om en enskild 3G-mast inte är avgörande för att vi i Sverige ska ha fungerande mobiltelefoni så anses det vara vitalt att master av detta slag ska vara tillämpligt enligt ledningsrättslagen. Om man gör skillnad på ledningarnas syften i förhållande till hur nödvändiga de är kan man istället fråga sig om en ny bredbandsledning med ökad hastighet till ett villaområde är allmänt intresse när de redan har tillgång till internet. Ett av svaren på detta fann vi överraskande nog i proposition (2003/04:136) där motiveringen var att Sverige skulle ligga i framkant när det kom till tekniska utvecklingen. Lagstiftaren har alltså anfört att ledningsrättslagen ska främja en teknisk utveckling, men utredningen ger inte ett direkt svar på när det allmänna intresset inte längre överväger olägenheterna för upplåtelsen.

Om man nu skapar sig en praxis där varje ledning som medför förbättrade möjligheter i t.ex. elektroniskt kommunikationsnät kan man se lagen som en stark lagstiftning till nackdel mot de som mot sin vilja tvingas att upplåta mark. Möjligheten att som markägare komma med egna krav är nästan obefintlig. Den enda fastighetsägare har att komma med är överklaganden som fördröjer projekten.

Att upplåta mark för ledningar genom tvång är dock ibland ofrånkomligt. I situationer med stora ledningsprojekt som sträcker sig över flera fastigheter är risken stor att någon fastighetsägare vägrar överenskommelse av principiella skäl. I situationer då dessa projekt är av stort allmänt intresse hamnar fastighetsägaren i en monopolsits där han kan kräva orimligt hög ersättning. Om detta problem ska undvikas samtidigt som ledningsrätt ej ska kunna upplåtas genom tvång krävs någon form av ingripande av staten. Kanske skulle tvång normalt sett ej vara möjligt för ledningsrätt men att det

finns en möjlighet för ledningshavare att söka dispens från staten. Detta skulle leda till en starkare äganderätt och en starkare prövning av allmänna intressen för ledningar. Samtidigt skulle det medföra höga transaktionskostnader i form av utdragna processer för dispensökning. Olägenheterna skulle troligtvis överväga fördelarna för det angivna förslaget.

Att lagstiftningen anses vara till fördel för kommersiella aktörer kan bidra till en negativ syn på ledningsrätt från fastighetsägares sida utifrån flera punkter. Självklart känner nog många att de blir överkörda av en tvångslagstiftning som ej lämnar mycket ersättning till de som tvingas avstå mark, samtidigt som vinstdrivande bolag står på andra sidan. En annan aspekt är att då lagen anses vara till fördel för bolagen kan det utifrån fastighetsägarperspektivet där kunskapen är bristfällig, se ut som att Lantmäteriet inte är opartiska utan att de står på bolagens sida. Om detta verkligen är vanligt förekommande i praktiken kan man tänka sig att ledningshavare använder detta som motiv och syfte till varför fastighetsägare frivilligt bör acceptera nyttjanderätts- eller servitutsavtal. Fastighetsägare inser att om de inte överens och tackar ja till ett avtal så kommer bolagen ändå få sin vilja igenom med hjälp av ledningsrätt. Då kommer de också få lägre ersättningar.

Samtliga rättigheter för ianspråktagande av mark för ledningar innehar sakrättsliga skydd för att hindra olämpliga upplåtelser. Nyttjanderättsavtal är skyddat genom tidsbegränsning medan servitut försäkras genom ändamålsrekvisit. Ledningsrättens skydd i sin tur utgörs av lämplighetsprövningen i 6-10 och 12 §§ LL. Denna prövning avgör alltså om en ledningsrätt ska komma till stånd eller ej.

Prövningen av 6 § innebär en avvägning om fördelarna med upplåtelsen överväger nackdelarna. En aspekt som kan appliceras i problemet med planering av markanvändning i tätorter är huruvida det finns någon brytpunkt i prövningen av 6 §. Ledningsrätt för ett befintligt nät av ledningar i tätort skulle troligtvis inte stöta på hinder i prövningen. Frågan är om flera ledningsrätter i tätort kan leda till att olägenheterna av varje ledning anhopas så att olägenheterna till slut överväger fördelarna? Flera ledningsrätter kan upplåtas inom samma utrymme men en ökad koncentration av upplåtelser torde innebära större olägenhet för markägaren och dess möjlighet att nyttja marken.

7.2 Tvång eller förhandling

En utav fördelarna med lagstiftning som grundar sig på ett expropriativt förfarande är att man kan använda sig av den som påtryckningsmedel för upplåtelser med allmänt intresse. Att ledningsrättslagen verkligen används i det syftet är de flesta ense om även om flera hävdar att den snarare är ett verktyg som används för att komma överens. Det råder ingen tvekan om att det är effektivt att nämna för fastighetsägare

att man har möjlighet att ta till det instrumentet för att på det viset få till stånd ett avtal. Fastighetsägare inser då som regel att det varken är lönt eller taktiskt riktigt att neka till att gå med på en frivillig uppgörelse.

7.3 Ändamål i ledningsrättslagen

Det står klart att ledningsrättslagen anses vara tydlig och enkel att hantera. Däremot har många varit tveksamma till dess utökning. Vid ledningsrättslagens tillkomst var den endast tillämplig på luftledningar, jordkablar, VA-ledningar och rörledningar för transport av bland annat olja och gas. Sedan dess har det skett ett flertal lagändringar med nya ändamål som följd. Huvudsyftet med lagen har med tiden fått justeras. Idag ser marknaden som nämnts helt annorlunda ut än vad den gjorde vid lagens uppkomst.

Det är givetvis svårt att konstruera en lagstiftning som kan hantera nya ändamål i och med att det sker en så snabb teknisk utveckling på området. Vi får dock en känsla av att de ändamål som tillämpas i ledningsrättslagen skiljer sig en del åt. Därmed blir också de bestämmelser som har anknytning till lagen, som exempelvis expropriationslagen, kanske inte lika lämplig på de olika ändamål som inryms. Dagens bolag har ett annat ekonomisk tänk än de som fanns när lagen utarbetades. Dessutom har det skett en stor ökning av bolagstyper som kan tillämpa ledningsrättslagen i sin verksamhet.

En fråga som alltid är relevant är om lagstiftningen behöver utökas för ytterligare ändamål i och med att samhället står i ständig förändring. På 2000-talet har lagen utvidgats till att bland annat även omfatta kulvertar och master. Det som har väckt störst diskussion i våra samtal är ledningsrätt för master. Det råder stor osäkerhet kring om det är rätt väg att gå när man innefattar dem i ledningsrättslagen. Just master utgör kanske det ändamål med mest kommersiellt syfte. Ur den synvinkeln kan man tycka att lagstiftaren har gynnat telebolagen och begränsat avtalsfriheten när det funnits goda möjligheter till att komma överens på frivillig väg. Man får även ha i åtanke att master för telekommunikation måste placeras på bestämda platser för att nätet inte ska innehålla luckor. För att dämpa den kommersiella stämpeln så skulle istället staten sätta upp masterna och sedan hyra ut eller rent ut av sälja dem till bolagen. Det allmänna intresset är så omfattande att det inte är orimligt att till och med hävda att det är en statlig angelägenhet att kommunikationsnätet är väl utbyggt.

7.4 Förrättning och handläggning

I kombination med kostnaden och den varierande kvaliteten som bolagen erhåller från Lantmäterimyndigheterna vid ledningsrättsförrättningar kan man förstå deras strävan efter att själva handlägga upplåtande av rättigheter för ledningsändamål. Detta torde framförallt gälla för större bolag där det finns expertis inom området. Dessa använder sig av egna system för att registrera och övervaka sina rättigheter. Med beaktande av detta är det förstaeligt att de ser ledningsrätt endast som en sista utväg, framförallt då bolagen ändå måste bevaka och granska Lantmäteriets handläggning och beslut. Detta blir givetvis särskilt påfallande om ledningshavarna inte har tillförlitlighet till Lantmäteriets handläggning.

En annan anledning till att man avstår från att överlåta handläggandet till Lantmäteriet är att ledningshavarna vill upprätthålla en god relation med de fastighetsägare som tvingas avstå mark. Det är naturligt att det upplevs som mer positivt ur markägarsynpunkt att man får en personlig kontakt med den som står för belastningen av ens fastighet. Detta kan jämföras med att det är en mellanhand ska sköta kontakten. Kostnaden som Lantmäteriet tar för att i princip utföra samma jobb lägger bolagen hellre på ersättning till fastighetsägaren. Det lönar sig i slutändan i form av gott anseende. Att Trafikverket överlämnar allt jobb till Lantmäteriet är kanske inte så konstigt med tanke på att även de är en myndighet. De har inte samma ekonomiska synsätt som kommersiella bolag. Sedan kan man tänka sig att det hade upplevts som märkligt om inte myndigheterna höll ihop?

Det känns troligt att mindre bolag har förhållandevis fler ledningsrätter än de större kraftbolagen. Det är en naturlig följd av att de större bolagen har egna markjuridiska avdelningar. Det är uppenbart att många av de mindre bolag många gånger saknar kompetensen inom den egna verksamheten. Eftersom de överlåter handläggandet till Lantmäteriet lär de ha fler ledningsrätter vilket betyder att de heller inte har någon tradition av att upprätta avtalsservitut.

Ett problem som framkom är att flera aktörer inte är nöjda med handläggningsförfarandet. De anser att det tar för lång tid samtidigt som kvalitén på arbetet i vissa fall är bristande. Som vi har förstått det är det något som man inom Lantmäteriet är medvetna om och att man försöker förbättra sig på den punkten. Det är förstaeligt att om man betalar stora summor för att få ett arbete utfört så förväntar man sig också att det är korrekt i den mån att det saknas regelrätta slarvfel.

För att stärka ledningsrättens anseende så är det nog mer eller mindre tvunget att man kan uppvisa förbättringar. En lösning är att man drar större nytta av de inom organisationen som är duktiga på att handlägga ledningsrättsförrättningar. Att specialisera vissa handläggare, i större omfattning än idag, inom detta förfarande är också ett alternativ då det verkar vara en begränsad fastighetsbildningsform. Det kan

vara så att det finns en brist på erfarenhet och vana då man inte kommer i kontakt med förrättningar av de angivna slaget särskilt ofta. Samtidigt är det viktigt att mindre erfarna förrättningslantmätare får chansen att arbeta med ledningsrätt för att kompetensen inte ska försvinna. Bolagen anser att de ofta har mer kunskap om ledningsrätt eftersom det utgör en så stor del av deras arbete.

Ur fastighetsägarperspektiv har vi uppfattat att det kan vara svårt att komma i kontakt med ledningshavare. Många markägare vill kunna föra en bättre dialog med de som besitter rättigheten på deras fastighet. Det kan handla om att man vill framföra klagomål eller få vetskap om planerat underhåll. En förbättring på den punkten vore inte omöjlig även om det skulle innebära extra arbete. Det har man dock igen på mindre irriterade fastighetsägare.

7.5 Kostnader

En av de intervjuade anser att bolagen inte inser deras kostnader när de använder sig av avtalsservitut. Vi anser dock att det är tveksamt att de inte skulle ha koll på de utgifter som uppkommer när de själva tar hand om handläggningen. Det skulle vara förvånande om de inte söker den mest kostnadseffektiva modellen. Troligtvis var det mer vanligt att man förr i tiden inte hade grepp om vad det innebar att förhandla och upprätta register. Det är snarast naivt att tro att de inte har sådan koll på situationen eller att det skett en sådan teknisk utveckling att de faktiskt har möjlighet att föra register själva. Lantmäteriet lever farligt om man underskattar bolagens möjligheter.

Vår studie tyder på att kostnaderna för att upprätta ledningsrätt är den största anledningen till att lagen inte används i större utsträckning. Alla de aktörer som vi har talat med är av samma åsikt i den frågan. Den kanske svåraste frågan att försöka besvara i vårt arbete är dock hur man ska kunna lösa problemet eftersom det finns motstående intressen. En prissänkning från Lantmäteriets sida skulle säkert få önskad effekt när det gäller användningen. Samtidigt så har man sina taxor och arbetar efter självkostnadsprincipen.

Ett utav de mest slående uttalandena gjordes av Sojdelius som sa att ”Lantmäteriet prissätter sig ur marknaden”. Det ger en tydlig bild av problemet och hur utomstående ser på Lantmäteriet och deras tjänster. Det kanske är så att man borde beakta det faktum att de som vill skapa en rättighet ser över alternativen som finns att välja mellan. De anser då att de fördelar som följer med ledningsrätt inte överväger kostnaderna. Att man som Lantmäteriet lockar med att ledningsrätt är framtidssäkert och kostnadseffektivt hjälper alltså inte. De skulle eventuellt kunna erbjuda någon form av kostnadssänkningar för stora användare av ledningsrätt. Det skulle säkert få dem att använda rättighetsformen i större utsträckning.

När ledningar ska flyttas så gäller principen att den som vill flytta på dem ska betala. De som har ledningsrätt sitter i en sits där de kan undvika kostnader trots att de till och med kan vinna på att flytta ledningarna. Till grund för flytten kan ligga att man vill förändra städers utbredning, det skulle i så fall kunna innebära att man som bolag får nya kunder. En sådan situation är mycket gynnsam för de inblandade. Att då låta kommersiella bolag vara med och betala en summa för flytten i de lägena känns inte helt främmande.

7.6 Ersättning

Som vi också har sett så verkar ersättningsnivåerna ligga på för låg nivå i jämförelse med de ersättningar som utgår vid upprättande av servitut. Om tvång ej hade varit tillämplig för ledningsrätt hade fastighetsägare hamnat i en monopolsituation där de hade kunnat begära orimligt höga ersättningar. Tvångsförfarandet pressar ner ersättningarna även för frivilliga avtal.

Skulle man införa årlig ersättning i större mån så skulle troligen markägare bli mer positivt inställda till ledningsrätt. Efterkommande ägare uppfattar kanske inte att belastningen har en påverkan på marknadspriset och därmed det pris som de betalade för fastigheten. För att de ska få större förståelse kan den årliga ersättningen övergå till nya ägare av fastigheten.

Som nämnts tidigare i detta kapitel bestod vid ledningsrättslagens ikraftträdande ledningshavarna av statliga organ. Då föreföll det naturligt att ledningsrätt skulle kunna ske tvångsvis och ersättningarna följde expropriationslagens bestämmelser. Med dagens kommersiella intressen i beaktande kan det dock vara aktuellt att se över ersättningsbestämmelserna. Att ett schablon tillägg har tillkommit ersättningen vid expropriation innebär en ökning av ersättningen. Däremot anser vi att detta tillägg endast får ett litet utslag då ersättningen fortfarande inte lär vara marknadsmässig.

Det förekommer tydligen att bolagen erbjuder fastighetsägare att få tjänster utförda som del av ersättningen. Som vi uppfattat saken så utgör det en form av bonus, utöver den likvida ersättningen.

Bolagen kommer göra stora vinster på att få ledningsrätten upplåten när de kan bygga ut nätet och skaffa nya kunder. De skulle därför tåla att betala högre ersättning. Det råder ingen tvekan om att nöjda fastighetsägare är lätta att hantera jämfört med de som inte anser sig rätt behandlade.

7.7 Lokalisering

Det är enklare för en ledningshavare att komma med konkreta bevis på att en viss ledningssträckning är billigare och bättre, än vad det är för fastighetsägare att bevisa deras framtida planer och tankar om markanvändningen på fastigheten. Som vi har förstått det så krävs det relativt stark bevisbörda för att man som fastighetsägare ska kunna påvisa att man har för avsikt att använda platsen till något. Det är konstigt att inte äganderätten väger tyngre på den punkten. Det är troligen inte särskilt många fastighetsägare som faktiskt har så pass långtgående planer att det räcker för att motverka en ledningssträckning över deras fastighet. I det fallet har alltså ledningshavaren en betydligt starkare ställning. En lagändring där man ger fastighetsägaren större möjlighet att påverka sträckningen vore nog inte fel för att vinna större acceptans för rättigheten som sådan från markägarnas perspektiv.

7.8 Om rätt till omprövning och ledningsrätt i tätort

En problematik som är kopplad till ledningsrättslagen framkommer vid ändrade förhållanden för utrymme som ledningar är upplåtna för. Eftersom ledningsrätt gäller för all framtid finns det en stor risk att det någon gång uppkommer problem på grund av ändrad markanvändning. Framförallt torde detta vara aktuellt för ledningsrätt i tätort där förändring av markanvändningen är frekvent. Kommuner vill självklart inte upplåta tidsobegränsade rättigheter som kan förhindra deras planläggning. Under avsnittet 2.15 *Utvidgning av ledningsrättslagen – särskilt om master* redovisades att en proposition från 2004 kom fram till att det var i avtalsförhandlingar där kommuner var fastighetsägare som det oftast uppstod problem. Som Andersson framhåller i intervjun borde det kanske finnas en tidsgräns för ledningsrätter inom tätort som man efter en viss tid omprövar. Detta skulle troligtvis leda till att många kommuner skulle bli mer positiva till ledningsrätt. Samtidigt skulle ett sådant förfarande bidra till ytterligare en omprövning som måste bekostas. Det mest lämpliga vore väl i så fall att ledningshavaren får stå för detta. Alternativt en uppdelning mellan berörda parter.

Ytterligare ett problem som är anknutet till omprövning är det faktum att många ledningar tillsammans med ledningsrätten ligger kvar i marken, trots att de är inaktuella och inte längre används. En omprövning efter en viss tid skulle kunna pröva huruvida en ledning fortfarande är i bruk. I de fall då ledningen och dess tillhörande rättighet ej längre används skulle ledningshavaren åläggas att ta bort ledningen.

För oss framstår det som att ledningsrätt möjligtvis inte är det mest optimala eftersom det just handlar om en evig upplåtelse. Markupplåtelseavtal som kan anpassas mer efter situationen är en bättre lösning, vilket också verkar vara förekommande. Det vore kanske lämpligare om den som är i störst behov av utrymmet ska få det i sin

besittning. Detta medför en optimering av samhällsnyttan som annars riskerar att bli bristande om någon förfogar över värdefull mark trots avsaknad av behov. Att endast uppge spekulationer om framtida behov är en svag anledning och borde förhindras. Att göra en omprövning är en lämplig modell för att komma till rätta med problemet. I anläggningslagen är det möjligt att få en omprövning efter viss tid. Det är inte ovanligt att ledningssituationen förändras och då finns det egentligen ingen anledning att det inte ska finnas en tidsberoende omprövningsrätt. En omprövning likt det i AL 35 § vore kanske lämpligt. Ledningshavaren ska då få motivera varför rättigheten ska bibehållas i sin ursprungliga form. En omprövning skulle i så fall kunna ske beroende på var ledningsrätten är belägen. I stora och expansiva städer skulle rättigheten ha kortare upplåtelsestid. Vi tror också att kommunerna skulle visa större acceptans mot ledningsrätt om de inte blir av med kontrollen över den mark som de anser vara deras.

7.9 Rätt att nyttja väg för underhåll

Inför våra intervjuer så hade vi fått uppfattningen att rätten till att nyttja väg utgjorde ett större hinder än vad det faktiskt tycks göra. Fastighetsägare verkar som regel inte irritera sig på att ledningshavaren använder deras väg. Det beror med stor sannolikhet på att underhåll och bevakning av ledningarna sker så sällan. Att man inför någon form av obligatoriskt samråd, som Treschow föreslår, låter som en god idé. Däremot tror vi inte att den är praktiskt genomförbar. Det skulle innebära ytterligare ett arbetsmoment samtidigt som de fördelar som uppnås är ringa.

7.10 Samverkan

Tanken på ett ledningsrättsregister förefaller alltmer intressant. Där ska det finnas möjlighet att redovisa dels eventuella andrahandshavare och dels hur man kan kontakta ledningshavare. Det har framkommit att det kan vara svårt att i jungeln av personer inom bolag nå den ansvarige. Det skulle kunna rymmas under en egen avdelning i Fastighetsregistret.

Ledningsrättslagen är inte ursprungligen konstruerad för att hantera samverkan. Anläggningslagen däremot har färdiga rättsfigurer för samarbete, vilket ledningsrättslagen helt saknar. Tvister som uppstår på grund av brister i hur samverkan ska regleras skulle kunna undvikas.

7.11 Utveckling

Det är värt att poängtera det faktum att flera bolag troligtvis brister i användningen av ledningsrätt på grund av traditioner i ianspråktagande av mark. Utifrån detta kan man

tänka sig att det tar tid för företagen att övergå till ledningsrätt. Det kanske till och med krävs en fullständig omsättning av de anställda för att en vana ska ändras. Annars är det troligen så att de mer erfarna ständigt kommer lära upp de som är ovana, vilket leder till att deras handlingsätt kommer att finnas kvar. För att vänja av med detta så kan man tänka sig att en lagändring är nödvändig. En följdfråga är om det är lönt att gå så långt för att öka användningen av ledningsrätt?

7.12 Ta bort avtalsservitut?

När vi startade arbetet så hade vi en tanke på att kanske föreslå att man tar bort möjligheten att bilda avtal för ledningar. Genom ett sådant införande så skulle man kunna öka användandet av ledningsrättslagen. Vid tillkomsten av jordabalken så fördes diskussioner om att ta bort möjligheten till servitutsbildning genom civilrättsliga avtal. Det visade sig vara ett starkt motstånd mot detta även när vi ställde frågan. Vi har genom vårt arbete förstått att det mer eller mindre skulle vara omöjligt att ta bort den möjligheten. För det första så skulle inte Lantmäteriet klara av den enorma ökningen av arbetsmängd som ett sådant beslut skulle innebära. Det råder ingen tvekan om att ledningsrätterna skulle öka till antalet, men det skulle inte vara rätt väg att gå. Det skulle snarare dra med sig nya problem för Lantmäteriet. Framförallt så skulle det uppstå ett ramaskri i branschen.

Avtal tycks vara en rättighet som innebär flera fördelar då man är överens. Det handlar om en snabb och lättvindig process. Just det faktumet är något som verkar värdesättas av alla i branschen. Ju snabbare de kan få tillgång, desto tidigare kan de komma igång med byggandet och tjäna pengar. En intressant iakttagelse är att Lantmäteriet hävdar att det går snabbare att upprätta ledningsrätt medan bolagen är av motsatt åsikt och menar att det tar längre tid. Hur det verkligen föreligger vet vi inte, men vi misstänker att det är från fall till fall, beroende på vem som handlägger ärendet och hur mycket jobb som måste läggas ned. Bolagen vågar helt enkelt inte chansa på att få en, i deras ögon, långsam och oerfaren handläggare.

7.13 Om ledningsrätt för vindkraftverk

Frågan om ledningsrätt ska vara tillämplig för vindkraftverk är en hypotetisk fråga som vi tog med därför att de i sitt utförande påminner om master. Eftersom vindkraften är het samhällsfråga idag så tyckte vi att det kunde vara intressant att få synpunkter på vår idé. Utfallet var dock något oväntat då motståndet visade sig vara mer omfattande än vi kunnat ana. Ingen var direkt positiv till ett sådant införande, Lantmäteriet var väl egentligen de enda som inte stängde dörren helt.

Alla, utom möjligen grannar till fastigheter där vindkraftverk sätts upp, verkar vara nöjd med dagens situation. Vi ser inte att det skulle finnas någon anledning att reglera en fungerande marknad. Man ska nog ha i åtanke att situationen snabbt kan förändras eftersom det pågår en politisk debatt i frågan. Fastighetsägare sitter många gånger i en monopolställning gentemot exploitörer. Områden som är lämpliga för vindkraft är begränsade och därmed värdefulla. Ett expropriativt förfarande skulle kunna förhindra att markägare sätter sig på tvären och förhalar processen antingen genom att de önskar högre ersättning eller för att de inte vill ha det på sin fastighet helt enkelt. Det är inte orimligt att missnöjet kommer att tillta i takt med att utbyggnaden ökar.

Argumentet som ofta framförs gällande vindkraftverks placering är att de måste stå högt och gärna på öppna, blåsiga platser. Det råkar ofta sammanfalla med platser som har högt naturvärde och värderas högt av allmänheten. Att istället placera dem på platser som redan påverkas av störningar från exempelvis vägar skulle kunna vara en möjlighet. De skulle i så fall enbart marginellt bidra till en försämrad livsmiljö.

7.14 Statistik

Av figur 3 på sidan 54, kan man utläsa utvecklingen av rättigheterna ledningsrätt och servitut för ledningsändamål. Efter ledningsrättslagens ikraftträdande skedde en naturligt positiv utveckling. En stor del av denna användning torde Televerket stått för. Ledningsrättslagen var framförallt skriven för de statliga myndigheters behov och upplåtelser. Att servitut för ledningsändamål under samma period minskar i antal är även det en naturlig följd då ledningsrättslagen ersatte en del av de tillämpliga ändamål som tidigare ordnades genom servitut.

Antalet nya ledningsrätter ökar för varje år fram till 1991. Att utvecklingen sedan stannar upp och antalet ledningsrätter sjunker kan ha många orsaker. En möjlig orsak skulle kunna vara att den ostadiga ekonomi på grund av finanskrisen i början av 1990-talet även drabbade kraftbolag mm., vilket kan ha bidragit till färre ledningsprojekt och således färre ledningsrätter. Detta styrks något av att även servitut för ledningsändamål minskade något under samma tid. En annan orsak till det minskade antalet upplåtelser av ledningsrätt skulle kunna vara härröra i de lagändringar som trädde i kraft i början på 1990-talet. Det ska dock sägas att det är mycket osäkert hur stor inverkan dessa faktorer har haft.

Efter den minskande användningen under 1990-talet får ledningsrätt åter en positiv utveckling som höll i sig fram till år 2006. Även servitut för ledningsändamål har haft en positiv utveckling sedan slutet av 1990-talet med ett förvånansvärt stort tillskott av nya rättigheter mellan åren 2005-2007. Det är svårt att hitta någon tydlig orsak till ökningen, och det kanske inte finns någon entydig sådan. Stormen Gudrun som svepte in över Sverige i januari 2005 fick troligtvis många ledningshavare att

utvärdera sina rättigheter. Man tvingades dra om många kraftledningar och många gånger förlägga dem i jordkabel. För att komma fram snabbt träffade man ett stort antal avtal. Det handlar oftast om ledningar med lägre spänning där det inte är intressant med ledningsrätt. Möjligtvis medförde detta att ett stort antal nya avtalsservitut skrevs in i Fastighetsregistret. Kanske hade man tidigare endast oinskrivna avtal som man passade på att uppgradera till inskrivna servitut.

Det fanns anledning att tro att Lantmäteriets taxeändringar skulle kunna ha påverkat den kraftiga ökningen av avtalsservitut under åren 2005-2007. Utifrån statistiken kan det dock inte utläsas några tydliga tendenser till detta och det är svårt att dra några slutsatser om höjning av taxorna hade någon inverkan.

Det är svårt att avgöra huruvida olika lagändringar påverkat användningen av ledningsrätt utifrån den presenterade statistiken eftersom ändringarna i lagstiftningen sannolikt inte får effekter direkt efter ikraftträdandet.

Det ska påpekas att agerandet från stora ledningshavare kan få ett betydande utslag i statistiken. Stora projekt där många rättigheter upplåts eller revideringar av befintliga rättigheter kan påverka hur utvecklingen sett ut på kort sikt.

7.15 Övrigt

Angående kreditgivning med ledning och ledningsrätt som säkerhet är det ett förfarande som ej tycks användas. De intervjuade ansåg att detta inte har någon påverkan på användandet av ledningsrätt.

Ledningsrätt – används det för lite?

8. Slutsats

De bakomliggande orsakerna till att ledningsrätt inte används i större utsträckning kan vara många. Kostnaden har enligt resultatet av intervjuer framförts som den största anledningen. Det kan mycket väl vara på det sättet samtidigt som det är en lätt faktor att beskylla då den är så tydlig. Lantmäteriet är som bekant inte vinstdrivande och med de senaste årens taxeändringar i beaktande kan det tänkas att en minskning av kostnaden för ledningsrätt ej är möjlig.

Det är möjligtvis nivån på kvaliteten i förhållande till kostnaden som man snarare är missnöjd med. Att ett par har påpekat att det är väldigt varierande kvalitet på förrättningsarbetet åstadkommer givetvis tvivel och missnöje. Dessutom tar det ofta för lång tid vilket leder till försenat anläggande och sämre vinst för ledningshavarna. Att likrikta handläggningen och höja kvaliteten skulle förmodligen få ett positivt genomslag.

Ytterligare en orsak till begränsad användning hos kraftbolag var att man är traditionsfast och valt att inte reformera sitt arbete på grund av förändringar i lagstiftningen. Detta är givetvis ett svårt löst problem för Lantmäteriet, men kan troligtvis påskyndas genom att informera om ledningsrättens fördelar.

Det står klart att markägare har en svag ställning vid upplåtande av ledningsrätt. En expropriativ lagstiftning som är tillför att allmänna intressen ska säkras på bekostnad av fastighetsägares äganderätt. Det var ett naturligt steg att gå när ledningsrättslagen upprättades. Den kommersiella utvecklingen leder dock till frågan om det fortfarande är nödvändigt med att ta mark i anspråk genom tvång för att upprätta ledningar.

Ur konkurrensskäl finns det givetvis anledningar till att behålla ledningsrättslagens starka ställning. Ska äganderätten ge vika åt kommersiella intressen? Ska man låta statliga organ få tillgång till tvångsupplåtelse för att säkerställa de ledningar med starkt allmänt intresse och låta resten av marknaden verka genom avtal? Vilken väg lagstiftningen om ledningar ska gå är en svårt löst fråga och blir snarare en politisk angelägenhet. Säkert är dock att om utvecklingen av det kommersiella intresset för ändamål enligt ledningsrättslagen fortsätter finns det skäl till en översyn av de bestämmelser som gäller för ianspråktagande av mark.

Att ledningsrätt inte är begränsad i tiden får konsekvenser, framförallt i tätorter. Det uppstår problem vid kommunernas planering av markanvändningen och dessutom tycks det finnas problem med inaktuella och obehövliga ledningar som ligger kvar. En omprövningsrätt efter viss tid, likt den i AL 35 §, skulle kunna lindra många av dessa problem. Det skulle förmodligen leda till en ökad användning av ledningsrätt i tätort och en mer positiv syn på lagstiftningen, framförallt från kommunernas sida.

Att öka användningen av ledningsrätt genom att ta bort möjligheten att upplåta servitut för ledningsändamål är fel väg att gå. Framförallt vid mindre upplåtelser över få fastigheter skulle ledningsrätt inte vara kostnadseffektivt. Att de både upplåtelseformerna kompletterar varandra råder det ingen tvekan om. Användning av servitut för ledningsändamål är därför inte orimligt hög.

9. Referenser

9.1 Litteratur

Ekbäck, Peter (2007). *Lagstiftning om ledningar. Särskilt om ledningsrättslagen*. Fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm

Handbok Avgifter vid lantmäteriförrättningar: [lagtillämpning]. (Version 2010-01-01). Gävle: Lantmäteriet

Handbok LL: [lagtillämpning]. (Version 2010-01-20). Gävle: Lantmäteriet

Hillert, Sten (1979). *Servitut*. Uppsala: Iustus förlag

Nilsson, Leif I. & Sjödin, Eije (2003). *Servitut: en handbok*. 2. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

9.2 Offentligt tryck

Proposition 1969:128

Proposition 1973:157 *Ledningsrättslag m.m.*

Proposition 2000/01:138 *Överföring av fastighetstillhörighet*.

Proposition 2003/04:136 *Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät*.

SOU 1972:57 *Ledningsrättslag*. Betänkande angivet av utredningen om ledningsrätt.

SOU 2004:7 *Ledningsrätt*

SOU 2008:99 *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.*

9.3 Rättsfall

Mål nr Ö 5083-06, Högsta domstolen

NJA 1982 s. 700

NJA 2009 s. 656

RH 2006:6

9.4 Myndigheter

Lantmäteriet (2010) *Förrättningsstaxan 2004-2010*, mail från Tage Gustafsson 2010-11-24

9.5 Intervjuer

Per-Gunnar Andersson, Fastighetsråd, Hovrätten för Västra Sverige
Möte 2010-09-29

Fredrik Bonde, Chefsjurist, Lantbrukarnas Riksförbund, Stockholm
Telefonintervju 2010-10-07

Herbert Falck, Förrättningslantmätare, Malmö stad
Telefonintervju 2010-09-29

Sofia Forsling, Mark och tillstånd, Svenska Kraftnät, Stockholm
Telefonintervju 2010-10-06

Per Henningsson, Förbundsjurist, Sveriges Kommuner och Landsting, Stockholm
Telefonintervju 2010-10-01

Mikael Henriksson, Advokat, Advokatbyrå Sigeman & Co AB, Malmö
Möte 2010-10-04

Caj Larsson, Enhetschef markjuridik, E.ON, Malmö
Möte 2010-09-30

Richard Malmqvist, Lantmätare, Fortum Distribution, Stockholm
Telefonintervju 2010-

Samuel Norrlin, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Vetlanda
Telefonintervju 2010-09-30

Angelica Oscarsson, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Jönköping
Telefonintervju 2010-10-04

Göran Setterby, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Kalmar
Telefonintervju 2010-09-28

Torsten Sojdelius, Fastighetsråd, Malmö Tingsrätt
Möte 2010-09-27

Göran Spets, Lantmätare, TeliaSonera Skanova Access AB, Stockholm
Telefonintervju 2010-10-07

Rune Thomsson, Chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige, Stockholm
Telefonintervju 2010-10-19

Frederik Treschow, markägare, Kristianstad
Telefonintervju 2010-10-19

Ledningsrätt – används det för lite?

Bilaga

Frågeformulär

1. Hur ser ni på dagens lagstiftning för ledningsrätt kontra servitut för ledningsändamål? Används ledningsrättslagen på rätt sätt? Är dagens lagstiftning tillräckligt tydlig? Tror du att ledningsrättshavarens behov täcks av dagens rättighetsmöjligheter? Vad skulle kunna bli bättre? Behövs det fler ändamål för ledningsrätt?
2. Har ni under årens lopp ändrat er syn på ledningsrätt? Uppfattar du en ökad användning av ledningsrätt? I så fall, varför tror du det är så?
3. Är säkerheten och tryggheten att överlåta ansvaret till en myndighetsutövare en avgörande faktor för val av ledningsrätt?
4. Används ledningsrättslagen som påtryckning för att nå frivilliga avtal?
5. Vid upplåtande av mark för ledningsrätter förekommer det att ledningsrättshavaren har rätt till användande av vägar på grannfastigheter som inte berörs av någon fysisk ledning. Är detta ett problem och hur ska det i så fall lösas? Förekommer det problem vid den framtida förvaltningen i fråga om vägrättigheter?
6. Tror du att den ekonomiska frågan är (förrättnings- eller avtalskostnader) en viktig faktor vid valet av rättighetstyp. Om inte: skulle man ändra inställning om avgifter för förrättningar var lägre?
7. Varför används avtalsservitut. Är det enbart en kostnadsfråga?
8. Är möjligheten att utnyttja ledning och ledningsrätt som kreditunderlag avgörande för valet av ledningsrätt eller avtalsservitut? Används det i stor utsträckning?
9. Anser ni att ledningsrättslagen skulle/borde utökas att gälla även för vindkraft? Varför? Vad anser ni om vindkraft och lagstiftningen överlag?
10. Anser ni att det behövs bättre information kring lagen, att den överhuvudtaget är tillämplig för t ex master?
11. Risker vid upplåtande av mark till ledningsrätt i tätort:
 - a) Tar man hänsyn till framtida markanvändning eller befintliga planer och visioner vid lämplighetsprövningen av ledningsrätt?

b) Vad anser kommunerna om ovanstående? Är det ett stort hinder för deras planering? Borde lagstiftningen (eller praxis) ändras vid förrättningar?

12. Tror du att det finns ett problem med inskrivna servitut eller nyttjanderätter som är inaktuella? Skulle ni stödja ett lagförslag (preklusion) där inaktuella rättigheter upphör vid viss tidpunkt, såvida man inte meddelat att de bör finnas kvar?

13. Vi är förstås tacksamma även för andra synpunkter eller idéer kring vårt ämne!