

Arbetsområde vid ledningsrätt

Per Andersson och Klas Bergström

© Per Andersson & Klas Bergström

Båda författarna har gemensamt bidragit med hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 15/5329 SE
Tryckort: Lund

Arbetsområde vid ledningsrätt

Construction area in utility easement

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Per Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Klas Bergström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Henrik af Klinteberg, förrättningslantmätare, jur. kand., Division
fastighetsbildning, Lantmäteriet, Malmö
Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Anna Jeppsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Emelie Stjernberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ledningsrätt, arbetsområde, fastighetsbildning, nyttjanderätt

Keywords:

Utility easement, construction area, property formation, usufruct

Abstract

The Utility Easement Act is used to provide land for conduits. It gives the owner of the conduit the right to construct and maintain conduits of various types on the land. The decision about utility easement is taken by a cadastral surveyor at the Swedish National Land Survey and is a perpetual right. In the decision it is normally stated what land can be used during the construction of the conduit, a temporary construction area. The possibility to create a temporary right to use land during the construction is nowhere to be found in the legislation and there is an uncertainty amongst cadastral surveyors how they are supposed to handle it.

Cadastral surveyors, conduit owners and the Federation of Swedish Farmers are all agreeing that the temporary construction area is very practical and useful but it's questionable if there is any legal basis. The compensation for the encroachment caused by the conduit may differ depending on if a construction area has been granted in the cadastral procedure or not.

Because of uncertainty and the difference in compensation we believe a change in the Utility Easement Act is needed. An amendment that gives the surveyor a legal possibility to create temporary areas within the utility easement.

Sammanfattning

Det här examensarbetet syftar till att reda ut de juridiska, tekniska och ekonomiska aspekterna kring begreppet arbetsområde. Arbetsområde upplåts ofta i en ledningsförrättning av lantmäterimyndigheten och ger ledningshavaren en rätt att nyttja visst utrymme vid anläggandet av ledning. Området är, till skillnad från ledningsområdet, endast en tillfällig rättighet för ledningshavaren. Det råder osäkerhet kring hur arbetsområdet ska användas och om det faktiskt går att upplåta utrymmet i lantmäteriförrättningen. Genom examensarbetet vill vi förtydliga hur arbetsområdet förhåller sig till nuvarande lagstiftning genom att besvara följande frågeställningar

- Finns det lagstöd för att bilda ett arbetsområde som en tillfällig nyttjanderätt inom ramen för en ledningsrättsförrättning?
- Hur stort arbetsområde behövs vid anläggandet av olika typer av ledningar?
- Vad får storleken på arbetsområdet för konsekvenser för markägare och ledningsrättshavare?
- Hur hanteras ersättningsfrågan för arbetsområdet i ledningsrättsförrättningar?
- Behövs det en ändring eller förtydligande angående arbetsområdet i ledningsrättslagen?

För att besvara frågeställningarna har det genomförts en litteraturstudie och undersökning av förrättningsakter samt rättspraxis. Det har även genomförts intervjuer med parter som är involverade i ledningsförrättningar.

Vid upplåtelse av ledningsrätt är det ett krav att upplåtelsen ska ske med så litet intrång som möjligt. Att tillfälligt upplåta mark enbart för anläggandet är därför något som samtliga parter, såväl markägare, ledningshavare och förrättningslantmätare, anser vara något positivt. Hur stort område som generellt behövs för en ledning är dock väldigt svårt att säga. Ledningens typ, dimensioner, fysiska förhållanden på plats, anläggningsteknik och val av maskiner påverkar alla hur stort område som behövs. Det är därför mycket svårt att säga något om hur stort område som behövs i det enskilda fallet. Ledningshavaren är den som sitter på störst kunskap och erfarenhet över hur stort område som behövs och det är därför naturligt om denna part kommer med motiverade förslag till hur stort område som kan tänkas behövas.

Hur stort arbetsområde som upplåts får konsekvenser för både ledningshavare och markägare. Ett större område medför ett större intrång för markägaren men kan innebära att det blir enklare och går fortare att anlägga ledningen. Om det istället upplåts ett litet arbetsområde minskar visserligen intrånget men anläggandet blir svårare. Det kan leda till att ledningshavaren använder sig av mer mark och orsakar skador utanför det upplåtna utrymmet. Ersättning för skador på mark utanför arbetsområdet kan tas upp i förrättningen om alla parter är överens. Beloppet blir dock mindre eftersom skador utanför det upplåtna utrymmet ej räknas som marknadsvärdeminskning och därmed inte är berättigade till ett påslag om 25 %.

Arbetsområde vid ledningsrätt

Det vanligaste är att ledningshavare och markägare kommer överens om vilken ersättning som ska utgå. I de fall en överenskommelse inte kan träffas är det upp till förrättningslantmätaren att göra en värdering av intrånget och bestämma ersättningen. För att skador som uppstår utanför det upplåtta utrymmet ska kunna ersättas i förrättningen krävs som sagt att samtliga parter är överens om det.

Den gängse uppfattningen bland alla parter är att arbetsområdet behövs för att ledningsrätten ska bli funktionell och samtidigt minimera intrånget. Åsikterna bland lantmätnarna om det faktiskt går att upplåta ett arbetsområde går dock isär. Vissa anser att det ska upplåtas ett arbetsområde om det finns yrkande om det medan andra menar att lagen inte tillåter tillfälliga upplåtelser. Efter vår undersökning är vi av uppfattningen att det faktiskt saknas lagstöd för att kunna upplåta ett arbetsområde. Samtidigt är tillvägagångssättet väl etablerat i branschen och innebär en väldigt välfungerad praktisk lösning. Lagen innehåller även tolkningsmöjligheter men vi har svårt att finna stöd för arbetsområdet. Med anledning av de delade åsikter som finns hos förrättningslantmätare om hur arbetsområdet ska behandlas anser vi att det behövs ett förtydligande i ledningsrättslagen.

Förord

Det här examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och är genomfört vid avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola, i nära samarbete med Lantmäteriet. Arbetet avslutar våra studier till civilingenjörer inom lantmäteri. Idén kom ursprungligen från Henrik af Klinteberg som önskade få frågan rörande arbetsområdet utredd.

Vi vill tacka våra handledare, Svante Nilsson och Henrik af Klinteberg, för den ledning och värdefulla synpunkter vi fått under resans gång. Därutöver vill vi tacka representanter från Lantmäteriet, ledningshavare och intresseorganisationer som har tagit sig tid att besvara våra frågor. Ett stort tack riktas även till Lantmäteriets kontor i Malmö för det utrymme vi fått nyttja under våren. Inte minst vill vi tacka våra nära och kära som bidragit med kommentarer och korrekturläsning.

Genom arbetets gång har vi förstått att frågan som utreds är viktig och att oklarheter råder angående hur reglerna ska tolkas. Intresset för arbetet har vidare varit stort, vilket har medfört att vi har gjort vårt yttersta för att bringa klarhet i frågeställningen.

Lund den 4 maj 2015

Per Andersson

Klas Bergström

Förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
EL	Ellag (1997:857)
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JB	Jordabalk (1970:994)
LBJ	Lagen om byggande av järnväg (1995:1649)
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
MB	Miljöbalken (1998:808)
VL	Vattenlag (1983:291)
VägL	Väglagen (1971:948)

SOU	Sveriges Offentliga Utredningar
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund

Definitioner

Ledningsområde/ledningsrättsområde – med begreppet menas i detta examensarbete det område som för all framtid upplåts för ledningen

Arbetsområde - med begreppet menas i detta examensarbete det område som tillfälligt upplåts utöver ledningsområdet.

Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte	16
1.3 Frågeställningar.....	16
1.4 Metod	16
1.4.1 Litteraturstudie	16
1.4.2 Ledningsrättsförrättningar.....	17
1.4.3 Intervjuer	17
1.4.4 Rättspraxis.....	17
1.4.5 Platsbesök.....	17
1.5 Avgränsningar	17
1.6 Felkällor	18
1.7 Målgrupp.....	18
1.8 Disposition	19
2 Ledningsrätt	21
2.1 Upplåtelse för ledning före ledningsrättslagen	21
2.2 Ledningsrättslagens utformning.....	22
2.2.1 Inledande bestämmelse	22
2.2.2 Olika typer av ledningar.....	23
2.2.3 Villkor för ledningsrätt.....	25
2.2.4 Skyldighet att avstå utrymme.....	25
2.3 Ersättning	26
2.3.1 Ersättning för utrymme	26
2.3.2 Annan ersättning	27
2.3.3 Svårbedömda skador	27
2.3.4 Ersättning för oförutsebara skador	28
2.3.5 Skador under byggtiden	28
2.3.6 Företagsskada.....	29
2.3.7 Värdetidpunkt.....	30
2.4 Andra relevanta bestämmelser	30
2.4.1 Överenskommelser mellan sakägare.....	30
2.4.2 Andrahandsupplåtelse genom ledningsbeslut	31
2.4.3 Kompletterande ledningar	32

Arbetsområde vid ledningsrätt

2.4.4 Omprövning vid ändrade förhållanden	33
2.5 Befogenheter och begränsningar	33
2.5.1 Befogenheter för ledningshavaren	33
2.5.2 Begränsningar för fastighetsägaren	34
3 Ledningsrättsförrättning	37
3.1 Prövning	37
3.2 Beslut	37
3.2.1 Ledningsbeslut	37
3.2.2 Ersättningsbeslut	39
3.2.3 Tillträdesbeslut	39
3.3 Exempelmallar	39
3.3.1 Lantmäteriets mall för ledningsbeslut	39
3.3.2 Mall från Svensk Energi	40
4 Arbetsområde	43
4.1 Om begreppet	43
4.2 Ersättning vid upplåtelse av arbetsområde	44
4.2.1 Byggsador	44
4.2.2 Exempel på ersättning	45
4.3 Behov av arbetsområde	48
4.3.1 Schaktfri teknik	48
4.3.2 Underjordisk ledning vid grävning	49
4.3.3 Luftledning	51
4.4 Risker med för litet arbetsområde	52
4.4.1 Omprövning	52
4.5 Risker med ett för stort arbetsområde	52
4.6 Reparation av ledning	52
4.7 Platsbesök	53
4.7.1 Gas- och VA-ledning i sydöstra Lund	54
4.7.2 Fjärrvärmeledning Örtoftaverket-Landskrona	54
5 Andra relevanta rättskällor	57
5.1 Fastighetsbildningslagen	57
5.2 Väglagen	58
5.2.1 Vägrätt	58
5.2.2 Väglagen som förebild till ledningsrättslagen	58
5.2.3 Arbetsområde i väglagen	59

Arbetsområde vid ledningsrätt

5.3 Anläggningslagen	60
5.4 Ellagen	61
5.5 Lagen om byggande av järnväg	62
5.6 Sedvanerätt.....	62
6 Rättsfall	65
6.1 Hovrätten över Skåne och Blekinge mål Ö 2974-09, 2012-01-16.....	65
6.2 Hovrätten över Skåne och Blekinge mål Ö 561-09, 2010-06-15.....	66
7 Undersökning av ledningsrättsakter	69
7.1 Tillvägagångssätt	69
7.2 Urval	70
7.3 Exempel på ledningsrättsförrättningar	70
7.3.1 Arbetsområde.....	71
7.3.2 Sammanfattning av arbetsområdet.....	78
7.3.3 Ersättning	78
7.4 Sydvästlänken	80
7.5 Historisk tillbakablick.....	82
8 Intervjuer.....	83
8.1 Förrättningslantmätare	83
8.1.1 Björn Bodin, Lantmäteriet Växjö.....	83
8.1.2 Eric Norén, Lantmäteriet Malmö	84
8.1.3 Linda Wijk, Lantmäteriet Malmö	85
8.1.4 Ingemar Arvidsson, Lantmäteriet Kristianstad	86
8.1.5 Mattias Sjöberg, Lantmäteriet Stockholm.....	87
8.1.6 Sammanfattning av intervjuerna med förrättningslantmätare.....	89
8.2 Ledningshavare	89
8.2.1 Mikael Eliasson, Öresundskraft	89
8.2.2 Mikael Zetterström, Svenska Kraftnät	90
8.2.3 Anders Lundborg, Krafttringen.....	92
8.2.4 Roland Andersson, MGT Teknik.....	92
8.2.4 Sammanfattning av intervjuer med ledningshavare	93
8.3 Intresseorganisationer	94
8.3.1 Rickard Hellemar, LRF Konsult AB.....	94
9 Diskussion.....	97
9.1 Arbetsområde i lagstiftningen.....	97
9.1.1 Befogenhet	97

Arbetsområde vid ledningsrätt

9.1.2 Upplåtelse av utrymme	97
9.1.3 Rätt att anlägga.....	98
9.1.4 Tidsbegränsat anläggande	99
9.1.5 Tillfälliga servitut.....	99
9.1.6 Väglagen	100
9.1.7 Sedvanerätt.....	100
9.1.8 Sammanfattning	100
9.2 Storleken på arbetsområdet	101
9.3 Arbetsområdet i förrättning.....	102
9.3.1 Förrättningslantmätarens roll	102
9.3.2 Undersökningen	103
9.4 Ersättning för arbetsområdet	103
9.5 Rättspraxis.....	104
9.5.1 Hovrätten över Skåne och Blekinge mål Ö 561-09, 2010-06-15	105
9.6 Arbetsområden idag	105
9.7 Behov av lagstiftning	106
10 Slutsatser	107
Källförteckning	109

Bilagor

Bilaga 1 - Lantmäteriets mall - beskrivning till ledningsförrättning.....	113
Bilaga 2 - Svensk Energi mall ”2B Ledningsrättsbeslut - Lokalnät - Mark”	117
Bilaga 3 - Karta från ärende M12591	120
Bilaga 4 - Karta till beskrivningen i akt 1265-1169 (Ärende M03950).....	121
Bilaga 5 - Intervjufrågor till förrättningslantmätare.....	122
Bilaga 6 - Intervjufrågor till ledningshavare	123
Bilaga 7 - Intervjufrågor till intresseorganisation	124

1 Inledning

1.1 Bakgrund

För att vårt moderna samhälle ska fungera krävs det flera typer av ledningar med olika syften, utformningar och storlekar. Med införandet av ledningsrättslagen år 1974 blev det möjligt för ledningshavare att på ett säkrare och effektivare sätt få rätt till att nyttja utrymme inom annans fastighet för att uppföra och bibehålla ledning eller annan anordning, s.k. ledningsrätt. Innan lagen trädde ikraft skedde de flesta upplåtelser av ledning genom frivilliga avtal, dvs. genom servitut eller nyttjanderätt. I de fall frivilliga upplåtelser inte var möjliga kunde marken exproprieras enligt dåvarande expropriationslag.

Tillvägagångssättet före införandet av ledningsrättslagen är anledningen till varför ledningsrätt har fått karaktären av en servitutsliknande upplåtelse som kan genomföras tvångsvis. En viktig skillnad mot servitut är däremot att ledningsrätt även kan upplåtas till förmån för juridiska personer. Beslut om ledningsrätt tas av lantmäterimyndigheten som första instans och måste uppfylla vissa kriterier, t ex ska ledningen tillgodose den allmänna nyttan. Ledningsbeslutet innefattar, förutom en beskrivning av det ianspråktagna området och ledningens ändamål och syfte, särskilt angivna befogenheter för ledningsrättshavaren. Det kan t ex röra sig om rätt att nyttja vägar inom fastigheten eller att fälla träd inom ett bestämt område runt ledningen.

I samband med bildandet av ledningsrätt för underjordisk ledning upplåts i förrättningen ett arbetsområde till förfogande för ledningsrättshavaren. Området används för anläggandet av ledningen och kan t ex användas för maskiner, upplagsplats för materiel eller transporter. Nyttjandet av området är tillfälligt och ingår inte i själva ledningsområdet. Storleken på arbetsområdet bestäms i ledningsförrättningen av lantmäterimyndigheten och kan variera en hel del mellan olika typer av ledningar och förhållanden. Det finns dock en osäkerhet kring begreppet och vad upplåtelsen innebär.

För intrånget som uppstår i och med ledningsrätten utgår det skälig ersättning till markägaren. Ersättning utgår för markintrånget men även för annan skada som uppstår p.g.a. intrånget. Omfattningen på arbetsområdet påverkar ersättningens storlek och för längre sträckor med ledningsrätt kan ersättningen därför variera beroende på hur stort arbetsområde som anges i förrättningen.

Lantmäteriet har noterat att det förekommer yrkanden om små arbetsområden, så små att de omöjligen kan inrymma de maskiner som ska anlägga ledningen. I och med osäkerheten kring begreppet arbetsområde är det därför en intressant fråga om det är rimligt, och möjligt, att bevilja sådana yrkanden. Beslutet om arbetsområdet kan ge stora konsekvenser för ledningsrättshavare och markägare och behöver därför utredas.

1.2 Syfte

Examensarbetet syftar till att undersöka de juridiska, tekniska och ekonomiska omständigheterna kring begreppet arbetsområde och vilka rättigheter som kan gälla i området. Med arbetet hoppas vi kunna förtydliga innebörden av arbetsområdet och utreda upplåtelsens ställning enligt nuvarande lagstiftning.

1.3 Frågeställningar

Följande frågeställningar kommer att besvaras genom utredningen i arbetet:

- Finns det lagstöd för att bilda ett arbetsområde som en tillfällig nyttjanderätt inom ramen för en ledningsrättsförrättning?
- Hur stort arbetsområde behövs vid anläggandet av olika typer av ledningar?
- Vilka konsekvenser får arbetsområdets storlek för markägare och ledningsrättshavare?
- Hur hanteras ersättningsfrågan för arbetsområdet i ledningsrättsförrättningar?
- Behövs det en ändring eller förtydligande angående arbetsområdet i ledningsrättslagen?

1.4 Metod

1.4.1 Litteraturstudie

Den främsta litteraturen som finns inom ämnet ledningsrätt är utredningar och förarbeten som legat till grund för gällande lagstiftning. Dessa arbeten har studerats för att förstå syftet med införandet av lagstiftningen och ändringar i densamma. Utöver arbetena finns även ett fåtal facklitterära böcker.

För att knyta an till begreppet arbetsområde har även studier av litteratur inom angränsande lagrum genomförts för att få en förståelse för begreppets införande och hur det används.

1.4.2 Ledningsrättsförrättningar

En kvantitativ studie av förrättningsakter har genomförts för att möjliggöra en sammanställning och utreda hur begreppet arbetsområde har använts. Förrättningsakterna har erhållits genom Arkivsök, en tjänst som tillhandahålls av Lantmäteriet. Studien syftar till att få en historisk överblick över begreppet och en bedömning av hur arbetsområdet används idag. Metoden för studien finns beskriven mer ingående i kapitel 7 där undersökningen av förrättningsakter och resultatet finns redovisat.

1.4.3 Intervjuer

Som ett kvalitativt moment har intervjuer genomförts med förrättningslantmätare, ledningshavare och en intresseorganisation för att utreda konsekvenserna för respektive part. Lantmätare har intervjuats främst för att ta reda på deras tillvägagångssätt vid upplåtelse av arbetsområdet och hur de tycker att området ska behandlas i fråga om storlek och ersättning.

Ledningshavare har intervjuats för att ta reda på deras inställning till arbetsområdets storlek för olika typer av ledningar. Motsvarande frågor har även ställts till intresseorganisationen för att kunna ge en så heltäckande bild som möjligt.

1.4.4 Rättspraxis

Det har genomförts en studie av rättsfall för att ta reda på om det finns någon rättspraxis inom ämnet. Inledningsvis tillfrågades förrättningslantmätare om de kände till några intressanta fall. Därefter gjordes efterforskningar i olika rättsdatabaser och förfrågningar skickades till Sveriges hovrätter, Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen. Det som eftersöktes var rättsfall där arbetsområdet hade varit en fråga och skadeståndsfall där mark utanför arbetsområdet hade använts.

1.4.5 Platsbesök

Platsbesök har genomförts för att se hur ledningsarbetet går till på plats, få en uppfattning om hur mycket utrymme som behövs vid anläggandet och vad utrymmet används till.

1.5 Avgränsningar

Intervjuerna har till största delen genomförts i Skåne län. Detsamma har gjorts med undersökningen av ledningsrättsförrättningar från fastighetsregistret. Anledningen till begränsningen av intervjuerna var att det bedömdes enklare att få kontakt med yrkesverksamma i närområdet samt att möjligheterna till ett fysiskt möte med personerna var högre. Vidare bedömdes det inte heller påverka resultatet i någon större utsträckning eftersom de intervjuade representerar organisationer och företag med verksamhet i hela landet. Beslutet att enbart undersöka förrättningar i Skåne län grundades helt enkelt på tidsåtgången. Att utvidga sökningen till att omfatta hela

Sverige bedömdes heller inte påverka resultatet i någon större grad. För en mer ingående beskrivning av tillvägagångssättet vid undersökningen av förrättningsakter se avsnitt 7.1.

Endast två rättsfall har belysts. Det hade varit önskvärt att studera fler men trots flertalet sökningar har inte fler relevanta rättsfall påträffats. Vi har varit i kontakt med hovrätterna men domstolarna kan inte begränsa sin sökning till en hanterbar mängd. Högsta domstolen hade inte intressanta fall för examensarbetet. De två rättsfall som vi väljer att ta upp har valts ut bland förslagen som inkom från förrättningslantmätare.

1.6 Felkällor

De intervjuer som har genomförts inom arbetet kan innehålla felkällor. Beroende på vem som intervjuar kan svaren och uttrycken hos den person som intervjuas tolkas olika. Om någon annan, med en annan infallsvinkel och bakgrund, hade genomfört intervjuerna skulle därför slutsatserna kunnat bli annorlunda. För att försöka minimera missförstånd och feltolkningar har de intervjuade fått ta del av det sammanställda materialet från respektive intervju och godkänt detta. De som har intervjuats är till större delen verksamma i södra Sverige och synpunkter från de här personerna behöver därför nödvändigtvis inte ge en rättvis bild av hela Sverige. Det bedömdes dock att lokalisering till södra Sverige inte skulle påverka resultatet nämnvärt.

Vid urvalet av förrättningsakter gjordes en sortering efter förrättningar där ledningsrätt var den enda åtgärden inom förrättningen. På så vis blev mängden förrättningar mindre och undersökningen hanterbar inom tidsplanen. Det finns en viss risk att avgränsningen haft inverkan på resultatet. Efter det att stickprov gjorts i förrättningar bland Sveriges övriga län är bedömningen dock att så inte är fallet.

Två rättsfall från hovrätten har tagits med i arbetet. Dessa domar är inte prejudicerande men får i viss mån ändå anses vara vägledande. Samtliga hovrätter har även tillfrågats om de haft något fall rörande skada på fastighet i samband med anläggandet av en ledning. Det var dock inte möjligt att genomföra en sökning efter de kriterierna och relevanta rättsfall kan därför ha förbisetts.

1.7 Målgrupp

Examensarbetet huvudsyfte är att utreda oklarheter hos lantmätare men även för andra parter kan arbetet ha stort intresse. Både för intresserade markägare och ledningshavare kan arbetet få betydelse och öka förståelsen för innebörden av arbetsområdet.

1.8 Disposition

Kapitel 1 – Inledning innehåller bakgrund och frågeställningar inom examensarbetet. Kapitlet tar även upp en metodbeskrivning av hur frågeställningarna ska besvaras.

Kapitel 2 – Ledningsrätt är ett teoriavsnitt som tar upp bakgrunden till ledningsrättslagen. Därefter redogörs för relevanta bestämmelser ur lagen.

Kapitel 3 – Ledningsrättsförrättning är ett teoriavsnitt med inslag av analys som redogör för prövningen vid förrättning, vilka beslut som fattas och vilka bestämmelser detta grundas på. I kapitlet redovisas även standardmallar från Lantmäteriet och Svensk Energi som kan ligga till grund för ett ledningsbeslut.

Kapitel 4 – Arbetsområde är ett teoriavsnitt som redogör för begreppet som sådant, användningen av det och exempel på hur ersättningen kan beräknas. En del avsnitt innehåller även kommentarer från författarna och en del innehåller resonemang kring vad det finns för risker kring storleken på arbetsområdet.

Kapitel 5 – Andra relevanta rättskällor är ett teoriavsnitt som behandlar lagstiftning som har samband med ledningsrättslagen och begreppet arbetsområde.

Kapitel 6 – Rättsfall tar upp de rättsfall som är intressanta för examensarbetet. Varje rättsfall presenteras med en kort bakgrund och utgång i målet. I anslutning till respektive rättsfall finns även kommentarer från författarna.

Kapitel 7 – Undersökning av ledningsrättsakter presenterar resultatet från den undersökning av förrättningsakter som genomförts tillsammans med kommentarer om dessa.

Kapitel 8 – Intervjuer redovisar de intervjuer som genomförts med förrättningslantmätare, ledningshavare och intresseorganisation.

Kapitel 9 – Diskussion innehåller en analys av rapportens delar.

Kapitel 10 – Slutsats presenterar de slutsatser som dragits utifrån rapporten.

Kapitel 11 – Källförteckning

Bilagor

2 Ledningsrätt

2.1 Upplåtelse för ledning före ledningsrättslagen

Före ledningsrättslagen säkerställdes upplåtelsen av ledningar på ett flertal sätt. De flesta starkströmsledningar uppläts med stöd av servitutsavtal mellan ledningshavare och fastighetsägare. För att ett servitut ska vara giltigt krävs att ändamålet med servitutet är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Som härskande fastighet i servitutsupplåtelsen valdes därför ofta en fastighet där det fanns en anläggning som hade nytta av ledningen. Även om anläggningen hade nytta av ledningen rådde det tveksamheter kring om ledningarna var av stadigvarande betydelse för fastigheten. Det var därför osäkert om upplåtelsen i så fall verkligen var ett servitut. Trots detta godtogs lösningen i rättstillämpningen.¹

Andra tillvägagångssätt för upplåtelse av ledning var att med hjälp av nyttjanderättsavtal upplåta rätt att på viss tid dra fram och använda ledningar. Detta användes främst för telefon- och telegrafledningar. Det var heller inte ovanligt att rätten till att dra fram en del svag- och starkströmsledningar tryggades i leveransavtal som upprättades mellan fastighetsägare och ledningshavare.²

I de skriftliga avtal som upprättades för starkström användes vanligtvis någon form av standardkontrakt. I dessa kontrakt var det vanligt att ledningsägaren fick en rätt att tillträda fastigheter där ledningen var belägen för reparation och tillsyn av ledningen. Ytterligare en befogenhet som ofta ingick i upplåtelseerna var att ledningshavaren hade rätt att ta bort träd och buskar som utgjorde hinder för ledningen.³

För vatten- och avloppsledningar användes ytterligare andra metoder. Det kunde ske med stöd av servitutsavtal men också med stöd av vattenlagen. Upplåtelse genom vattenlagen medförde ofta förhandlingar vid domstol och kunde genomföras tvångsvis men förfarandet blev inte sällan krångligt och omständligt.⁴

I de allra flesta fall träffades frivilliga överenskommelser mellan ledningshavare och markägare vid framdragande och bibehållande av olika typer av ledningar. För de undantagsfall då parterna inte var överens kunde rätten att dra fram och bibehålla ledning erhållas med stöd av expropriationslagen. Ett tvångsförfarande enligt expropriationslagen var dock ofta alldeles för tidskrävande och genomfördes sällan. Med anledning av den resurskrävande procedur som ett tvångsförfarande innebar valdes därför ofta alternativet att göra en justering av ledningens sträckning.⁵

¹ SOU 1972:57 s. 27

² SOU 1972:57 s. 27

³ Prop. 1973:157 s. 25

⁴ Ekbäck, 2011 s. 29

⁵ SOU 1972:57 s. 29

Som synes fanns det en rad olika möjligheter att tillförskaffa sig rätten att dra fram och bibehålla ledning. Trots att det gick att förstärka upplåtelseerna med inskrivning i fastighetsregistret ansågs inget av förfarandena vara tillräckligt säkert, smidigt eller speciellt kostnadseffektivt. Oavsett vilket tillvägagångssätt som användes kunde det uppstå besvär och kostnader för såväl det enskilda som det allmänna och det fanns ett behov av ett regelsystem som kunde ersätta de ovan beskrivna lösningarna. Det mynnade sedermera ut i ledningsrättslagen.⁶

2.2 Ledningsrättslagens utformning

2.2.1 Inledande bestämmelse

Genom införandet av ledningsrättslagen gavs en möjlighet att få rätt till utrymme för att dra fram och bibehålla ledning. Det framgår av 1 § 1 st LL.

1 § Enligt denna lag kan den som för ledning eller annan anordning vill utnyttja utrymme inom fastighet få rätt därtill (ledningsrätt). Fråga om ledningsrätt prövas vid förrättning.

Ledningsrätt omfattar enligt vad som bestäms vid förrättningen befogenhet att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren kan förordnas att ledningsrätt skall höra till dennes fastighet eller inskrivna tomträtt. Lag (2006:43)

Ledningsrätt har införts som ett sorts mellanting mellan servitut och nyttjanderätt. Rättigheten är inte begränsad i tiden som en nyttjanderätt och den behöver inte knytas till någon härskande fastighet, vilket är kravet vid servitutsupplåtelser. Rätten att utnyttja utrymmet för ledningen tillskrivs istället den juridiska person som har rätt till den specifika ledningen. Det är också möjligt för ledningshavaren att söka ledningsrätt i sin egen fastighet för att vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten trygga rätten till ledningen. Sista meningen i första stycket av ovan nämnd paragraf innebär att beslut om ledningsrätt är ett myndighetsbeslut som fattas av lantmäterimyndigheten.⁷

Av 1 § 2 st LL framgår det att ledningsrättshavaren kan få utökade befogenheter inom den berörda fastigheten. Det kan t ex röra sig om rätt att utnyttja vägar eller fälla träd.⁸ Andra stycket innebär också att det i förrättningen kan beslutas om begränsningar för fastighetsägaren. Befogenheter och begränsningar tas upp mer ingående i avsnitt 2.5. Sista meningen i andra stycket gör det möjligt att knyta ledningsrätten till ledningshavarens fastighet eller tomträtt.

⁶ SOU 1972:57 s. 27-29

⁷ Prop. 1973:157 s. 129

⁸ Lantmäteriet, 2013 A s. 16

2.2.2 Olika typer av ledningar

I 2 § LL listas de olika typer av ledningar för vilka det är möjligt att upplåta ledningsrätt.

2§ Lagen gäller för ledningar av följande slag:

1. ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, 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 en allmän va-anläggning,
 - b. förser ett samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,
 - c. gagnar en näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller en viss ort, eller
 - d. medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov, och
4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas, koldioxid eller annan råvara eller produkt transporteras från ett produktionsställe, ett upplag eller en lastplats och som
 - a. tillgodoser ett allmänt behov,
 - b. gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller en 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 en ledning ska vid tillämpningen av denna lag anses som ledning enligt första stycket 1.

Lagen gäller inte om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149). Lag (2012:426).

Bestämmelsen för vilka ledningar som kan upplåtas med ledningsrätt har ändrats ett flertal gånger sedan lagstiftningen trädde i kraft för att anpassas till den tekniska utvecklingen. Ledningar som kan upplåtas med ledningsrätt kan delas in i fyra olika huvudgrupper.

1. Den första gruppen är ledningar som ingår i *elektroniska kommunikationsnät för allmänna ändamål*. Bland dessa ingår master, antenner och andra anordningar, ex. tele- och basstationer, enligt paragrafens andra stycke.
2. Grupp två innehåller *elektriska starkströmsledningar*, antingen sådana som kräver koncession eller som behövs till den första gruppen ledningar.
3. *Vatten- och avloppsledningar* är den tredje gruppen som nämns. Dessa ska vara av allmän karaktär och kan inte enbart tillgodose en enstaka fastighets behov.

4. Den fjärde och sista gruppen ledningar innefattar *pipelines*. Dessa ledningar är ofta stora och används till annat än vatten och avlopp, det kan t ex röra sig om gas eller fjärrvärme.⁹

I tredje stycket finns en avgränsning som anger att ledningsrätt inte kan upplåtas i de fall då anläggningslagen är tillämplig. Sådana fall handlar främst om enskilda ledningar för ett fåtal fastigheter där rätten till ledningen ska knytas till fastigheten. Om någon fastighetsanknytning inte ska ske kan däremot ledningsrätt upplåtas. Det kan i så fall genomföras genom att fastighetsägarna bildar en ekonomisk förening som ansöker om ledningsrätt.¹⁰

Efter en lagändring år 2006 finns också en möjlighet att få ledningsrätt för tunnlar, kulvertar, rör eller liknande anordning om de ska användas för att i framtiden dra fram vissa ledningar. Innan lagändringen var det inte möjligt att få ledningsrätt för dessa då de föll utanför lagens definition av ledning.¹¹

I 2-2a § LL har det införts en definition över vilka ledningar som kan upplåtas med ledningsrätt.

2 a § Lagen gäller även för tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar, om anordningen skall användas för att senare dra fram en sådan ledning som anges i 2 § första stycket 1 eller 2 genom den.

Ledningsrätt för en sådan anordning som avses i första stycket ger ledningsrättshavaren rätt att även dra fram och använda ledningar av det slag som anges i 2 § första stycket 1 eller 2 i den utsträckning som bestäms vid förrättningen. Lag (2006:43).

I 3 § LL har det även definierats vad som kan ingå i begreppet ledning och omfattas av upplåtelsen.

3 § I ledning ingår sådana för dess ändamål erforderliga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör.

Utöver det har det gjorts flera uttalanden om vad som kan tänkas räknas som *ledning eller annan anordning*.¹² Bl. a. framgår ur propositionen att det till ledning även får räknas nödvändiga tillbehör så som stolpar, slag, socklar och andra fästanordningar samt reningsbrunnar och ventiler.¹³ Begreppet ledning kan således innehålla mer än enbart ledningen som sådan.

⁹ Ekbäck, 2011 s. 31-32

¹⁰ Ekbäck, 2011 s. 33

¹¹ Ekbäck, 2011 s. 32

¹² Larsson & Synnergren, 2011 s. 77

¹³ Prop. 1973:157 s. 131

2.2.3 Villkor för ledningsrätt

Det första villkoret för att upplåta ledningsrätt återfinns i 6 § LL och tar sikte på en behovs- och lämplighetsprövning av sträckningen på ledningsrätten.

6 § Ledningsrätt får ej upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Lag (1987:127).

Av bestämmelsen framgår att ledningsbeslutet ska innehålla en behovsprövning om upplåtelsen verkligen sker på det mest lämpliga sättet. Således kan ledningshavarens sökta sträckning få ge vika för en mer lämplig sträckning enligt förrättningslantmätarens bedömning. Lantmätaren ska pröva ifall en annan sträckning av ledningsrätten innebär en mindre belastning för fastighetsägaren och samtidigt är lämpligt för ledningens ändamål. Eftersom det rör sig om en bedömning av den mest lämpliga sträckningen för ledningen blir prövningen först aktuell i de fall då fastighetsägaren och ledningshavaren inte kan träffa en överenskommelse om ett utrymme för ledningen.¹⁴

Lämplighetsprövningen enligt 6 § LL syftar till att utreda om fördelarna med ledningsrätten överväger de olägenheter som uppstår ur enskild och allmän synpunkt. Upplåtelsen ska göras med ett så litet intrång som möjligt.¹⁵ I prövningen bör hänsyn även tas till såväl ekonomiska som ideella värden, exempelvis värdet av att boende i det aktuella området ska kunna få behålla sina hem.¹⁶ Prövningen ska innefatta en samlad bedömning av olägenheterna längs hela sträckningen av ledningsrätten, eftersom en annan placering av ledningen kan påverka andra fastigheter som tidigare inte var drabbade.¹⁷

2.2.4 Skyldighet att avstå utrymme

Skyldigheten att avstå utrymme för ledningsrätt framgår av 12 § 1 st LL.

12 § Mark eller annat utrymme för ledning eller sådan anordning som avses i 2 a § får tas i anspråk på fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det, ska fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, ska endast den delen inlösas.

¹⁴ Larsson & Synnergren, 2011 s. 83-84

¹⁵ Prop. 1973:157 s. 132

¹⁶ Prop. 1972:109 s. 219

¹⁷ Larsson & Synnergren, 2011 s. 84

12 § 1 st LL innehåller ett skydd mot enskilda intressen vid upplåtande av ledningsrätt.¹⁸ Vad som utgör synnerligt men för en fastighet är inte preciserat och en bedömning får göras i samband med ledningsrättsförrättningen i varje enskilt fall. Klart är att det måste utgöra ett höggradigt intrång för att kunna orsaka synnerligt men på belastad fastighet. Bestämmelsen kan ses som en komplettering till lämplighetsprövningen i 6 § LL. Det alternativ av sträckningen som ska väljas vid upplåtelse av ledningsrätt är det alternativ som vållar minst skada för enskilda intressen.¹⁹

I 12 § 2 st LL finns ett avsteg från första stycket. En fastighet kan genom bestämmelsen vara skyldig att avstå utrymme även om synnerligt men uppkommer. Kravet är att ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller att det finns ett koncessionsbeslut som ligger till grund för ledningens framdragande. Om synnerligt men uppstår ska fastigheten eller del av fastigheten lösas in på ägarens begäran.²⁰

2.3 Ersättning

2.3.1 Ersättning för utrymme

Ersättning för upplåtelse av utrymme enligt 12 § LL regleras enligt reglerna i 4 kap. ExL, vilket framgår av 13 § 1 st LL.

13 § 1 fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Upplåtelse av utrymme för ledningsrätt ska i ersättningssammanhang likställas med inlösen av del av fastighet, för vilket det enligt reglerna i 4 kap. ExL ska utgå intrångsersättning.²¹ Bestämmelserna i expropriationslagen anger att intrångsersättningen ska uppgå till den marknadsvärdeminskning som uppstått till följd av expropriationen.

Marknadsvärdeminskning kan delas upp i två delar, marknadsvärdeminskning till följd av själva markavståendet och marknadsvärdeminskning till följd av användningen av den mark som exproprieras.²² Efter att ha bestämt skadan för markavståendet utgår ett påslag om 25 % på denna del av ersättningen. Skador till följd av markens användning på den fastighet som drabbas av expropriationen kallas företagsskador och behandlas mer ingående i avsnitt 2.3.6. Ersättning för företagsskador är inte berättigade till något påslag om 25 %.²³

¹⁸ Prop. 1973:157 s. 135

¹⁹ Sjödin, et al., 2011 s. 53

²⁰ Sjödin, et al., 2011 s. 54

²¹ Larsson & Synnergren, 2011 s. 128-130

²² Sjödin, et al., 2011 s. 79

²³ Larsson & Synnergren, 2011 s. 128

För att kunna uppskatta marknadsvärdeminskningen på den fastighet som ska belastas av ledningsrätt utgår lagstiftningen från två scenarier, fastighetens marknadsvärde före och efter inverkan av ledningsrätten. Ersättningen motsvarar skillnaden mellan dessa två värden. Vid uppskattning av förändringen i marknadsvärdet för små markområden, vilket ofta blir fallet vid ledningsrättsupplåtelse, är det ofta brukligt att skadan direktuppskattas istället för att skillnaden i fastighetens marknadsvärde före och efter expropriation beräknas. För att kunna direktuppskatta denna skada tillämpas ofta schabloniserade värderingsmetoder.²⁴

2.3.2 Annan ersättning

Enligt reglerna i 4 kap. ExL ska ersättning utgå för övrig skada som inte täcks av ersättning för marknadsvärdeminskningen. Övrig skada ersätts genom s.k. annan ersättning och motsvarar således skillnaden mellan den totala ersättningsgilla skadan och ersättningen för marknadsvärdeminskningen. Skador som ersätts genom annan ersättning utgör skador av ekonomisk art och är alltså inget som påverkar själva marknadsvärdeförlusten.²⁵ Exempel på sådana skador är kostnader för flytt eller minskade intäkter för fastighetsägare från en rörelse som bedrivits på den belastade fastigheten. Ersättningsposten syftar till att säkerställa att fastighetsägaren hamnar i samma ekonomiska situation som han eller hon var i före expropriationen.²⁶

2.3.3 Svårbedömda skador

Enligt 13 a § 1 st LL ska ersättningen för ledningsrätten bestämmas i pengar och utbetalas på en gång.

13 a § Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får lantmäterimyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med ledningsrättsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som lantmäterimyndigheten bestämmer.

Hela ersättningen ska bestämmas på en gång och det är inte möjligt att ersättning för framtida skador betalas ut allteftersom de uppstår, se vidare under 3.2.2. Som framgår av 13 a § är det dock möjligt att skjuta upp beslut om svårbedömda skador. Det får ske efter ansökan av sakägarna och ska genomföras inom tio år. Exempel på svårbedömda skador kan t ex vara om en ledning påverka vattennivån i brunnar.²⁷

²⁴ Larsson & Synnergren, 2011 s. 129

²⁵ Prop. 2009/10:162 s. 41

²⁶ Sjödin, et al., 2011 s. 75

²⁷ Sjödin, et al., 2011

2.3.4 Ersättning för oförutsebara skador

Ledningsrättslagen är enbart tillämplig på ersättning för skador eller intrång som har kunnat förutses vid förrättning.

13 b § Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna. Lag (1992:1213).

Således ska oförutsebara skador uppkomna efter förrättningen inte hanteras av lantmäterimyndigheten. Dessa får istället hanteras inom ramen för skadeståndsrättsliga frågor vid allmän domstol.²⁸ Som exempel på oförutsedda skador kan nämnas nyuppsättning av kraftledning p.g.a. brott på denna eller friläggning av underjordisk ledning för reparation. Det går alltså inte att få ersättning för skador som uppkommer efter förrättningen och som inte gick att förutse.²⁹

2.3.5 Skador under byggtiden

I 13 c § LL finns en möjlighet att bestämma ersättning för skador som har samband med förrättningen men som rör ett förhållande som egentligen ska prövas enligt annan lag.

13 c § Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får lantmäterimyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag. Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Lag (1995:1404).

13 c § härstammar från en liknande bestämmelse i expropriationslagen och avser främst ersättning för byggskadorna vid anläggningens utförande. Paragrafen infördes av praktiska skäl så att ersättning för byggskadorna skulle kunna bestämmas direkt i förrättningen.³⁰ Sådana skador regleras normalt enligt bestämmelserna i 32 kap. MB men kan alltså lyftas in i förrättningen genom bestämmelsen i 13 c § LL. Det kan t ex röra sig om skador som orsakats av sprängningsarbeten eller tillfälliga markbehov som uppstår i och med anläggandet. Enligt Lantmäteriets värderingshandbok ersätts skador utanför arbetsområdet, t ex skador på växande gröda, som byggskadorna. Ersättning för skador under byggtiden är inte berättigad till ett påslag om 25 %.³¹

Av första stycket i 13 c § framgår även att berörda sakägare måste godkänna att prövningen ska göras i lantmäteriförrättningen. Bestämmelsen togs med i paragrafen

²⁸ Dahlsjö, et al., 2010 s. 84-85

²⁹ Lantmäteriet, 2013 A s. 71

³⁰ Prop. 1991/92:127 s. 57

³¹ Lantmäteriet A, 2012 s. 4

därför att lantmäterimyndigheten inte är någon domstol och att kraven på bevisning inte kan användas i samma utsträckning som om målet hade avgjorts vid domstol. Om däremot samtliga berörda parter godkänner förfarandet sågs ingen anledning att frågan om ersättningens storlek inte skulle kunna prövas inom förrättningen.³²

2.3.6 Företagsskada

Huvudregeln för beräkning av ersättning vid expropriation av hel, eller del av, fastighet är att det är fastighetens marknadsvärdeminskning som ska ersättas, se avsnitt 2.3.1. Från denna huvudregel finns det dock undantag enligt reglerna om den s.k. influensregeln i 4 kap. 2 § ExL.³³

Enligt influensregeln ska inte alltid skada som själva expropriationsföretaget har på en fastighets marknadsvärde beaktas vid beräkandet av ersättningen. Med företag menas i det här fallet verksamheten som kommer bedrivas på den upplåtta marken. I tidigare avsnitt, 2.3.1, nämndes att fastighetens marknadsvärdeminskning vid expropriation kan delas in i två delar; dels själva avståendet av mark genom expropriationen och dels marknadsvärdeminskning till följd av användningen av den mark som exproprieras. Effekterna av markens användning kallas företagsskador och företagsnyttor och kan vara ersättningsgilla beroende på förhållandena i det enskilda fallet. Exempel på typiska företagsskador är buller och utsiktsstörning.³⁴

Vissa villkor måste vara uppfyllda för att företagsskada ska vara ersättningsgill. Villkoren är att skadan ska vara av betydelse för fastigheten och att det ska vara skäligt utifrån en Orts- och allmänvanlig synpunkt. På ersättningen för företagsskada ska det inte göras något påslag om 25 %.³⁵

Närliggande fastigheter till den störande verksamheten kan också bli drabbade av skador. I så fall är möjligheten för dessa fastigheter att söka ersättning för miljöskada enligt reglerna i 32 kap. MB. Influensregeln i expropriationslagen kom till för att prövningen av ersättningen till följd av skador som expropriationsföretaget för med sig skulle vara densamma i de båda lagstiftningarna. Intilliggande fastigheter kan drabbas av exakt samma skador som den fastigheten som drabbas av expropriationen och bedömningen av ersättningen bör därför ske på samma sätt. Det är anledningen till varför bestämmelserna om rätt till ersättning i 4 kap. 2 § ExL är lika utformade som bestämmelserna i 32 kap. MB.³⁶

³² Prop. 1991/92:127 s. 57

³³ Sjödin, et al., 2011 s. 78

³⁴ Lantmäteriet A, 2012 s. 10-12

³⁵ Kalbro & Lindgren, 2011 s. 105-106

³⁶ Sjödin, et al., 2011 s. 78

2.3.7 Värdebidpunkt

Värdebidpunkten utgör den tidpunkt som intrånget ska hänföras till. Bestämmelserna för att bestämma värdebidpunkt i en ledningsförrättning regleras i 4 kap. 4 § ExL. Normalförfarandet är att välja den dag som ledningsbeslutet vinner laga kraft.³⁷

Om ledningshavaren har tagit fastighet eller del av fastighet i anspråk tidigare än själva ledningsbeslutet avgjorts gäller särskilda regler för att bestämma värdebidpunkten. Ett sådant scenario kan inträffa om det finns en överenskommelse med fastighetsägaren eller beslut om förtida tillträde, se avsnitt 3.2.3. Värdebidpunkten är då dagen för det faktiska tillträdet. Vid värderingen tas därför ingen hänsyn till förändringar i fastighetens värde som har inträffat efter det att tillträdet har skett. Eftersom det kan skilja en hel del tid mellan tillträdet och den dag beslut om ersättningen tas, ska intrångsersättningen räknas upp med konsumentprisindex för tiden mellan tillträdet och beslutsdagen.³⁸

Värdebidpunkten för ersättningsposten annan ersättning ska däremot alltid bestämmas till den dag som förrättningen slutligt avgörs. Anledningen till detta är att det är först vid den här tidpunkten som det är säkrast att överblicka de skador som ska ersättas genom annan ersättning.³⁹

2.4 Andra relevanta bestämmelser

2.4.1 Överenskommelser mellan sakägare

14 § LL anger vilka bestämmelser i lagen som är dispositiva och inte behöver prövas om det finns en överenskommelse mellan sakägarna i förrättningen.

14 § Om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det, får avsteg göras från följande bestämmelser i denna lag:

6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse,

12 § första stycket,

12 a § första stycket andra meningen, och

13 §.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för honom. Lag (2001:891).

³⁷ Sjödin, et al., 2011 s. 89

³⁸ Larsson & Synnergren, 2011 s. 132

³⁹ Sjödin, et al., 2011 s. 90

6 och 12 §§ LL innehåller skydd för enskilda intressen. Avsteg får alltså göras ifrån dessa bestämmelser om berörda sakägare medger det. Det innebär att ledningsrådets omfattning kan bestämmas av de berörda parterna utan att förrättningslantmätaren behöver göra en bedömning av intrånget för enskilda intressen. Skyddet för allmänna intressen måste däremot fortfarande prövas.⁴⁰

Enligt 14 § LL kan även avsteg göras från bestämmelserna om ersättning vid upplåtelse av utrymme för ledningsrätt. Någon uttrycklig regel för förhandling mellan fastighetsägare och ledningshavare har inte ansetts vara nödvändig. Istället har lagstiftaren ansett det naturligt att ett tvångsmässigt beslut om ersättning föregås av en frivillig förhandling mellan parterna.⁴¹

Beslut om ledningsrätt utgår ofta från frivilliga avtal mellan fastighetsägare och ledningshavare. Ett frivilligt avtal kan innehålla längre gående befogenheter och begränsningar än vad som kan beslutas om i ett ledningsbeslut. Sådana avtalsvillkor som inte kan inkluderas i ett ledningsbeslut brukar kallas ”avtalsöverskott”. Medgivanden som har lämnats av ledningshavare eller andra sakägare är enbart giltiga och kan lyftas in i förrättningen om de innebär ett avsteg från nämnda bestämmelser i 14 §. Övriga medgivanden utanför 14 § går inte att ta med i ledningsbeslutet. Det problem som kan uppstå genom att det frivilliga avtalet innehåller längre gående befogenheter och begränsningar kan lösas genom att ledningshavare medger särskilda åtaganden vid sidan om förrättningen. Det vanliga är då att förrättningslantmätaren tar in dessa särskilda åtaganden som en anteckning i protokollet.⁴²

Avtalsöverskott kan inte lyftas in i ledningsbeslutet och ej heller göras gällande mot en ny ägare av fastigheten. Däremot kan innehållet leva vidare mellan de båda parterna som tecknade avtalet från början, alltså ledningsrättshavaren och den ursprungliga fastighetsägaren. Avtalet får då karaktären av ett nyttjanderättsavtal som gäller vid sidan av ledningsrätten. I det fall en tvist uppkommer om innehållet i ett sådant avtalsöverskott torde det prövas som ett tvistemål.⁴³

2.4.2 Andrahandsupplåtelse genom ledningsbeslut

Det är möjligt för ledningsrättshavaren att låta någon annan dra fram och bibehålla ledning inom ledningsområdet. Sådan andrahandsupplåtelse ges rätt till genom ledningsbeslutet och regleras i 11 a § LL.

⁴⁰ Prop. 1973:157 s. 139

⁴¹ Prop. 1973:157 s. 40

⁴² Larsson & Synnergren, 2011 s. 138-139

⁴³ SOU 2004:7 s. 52

11 a § Lantmäterimyndigheten får förordna att ledningsrättshavaren har rätt att låta någon annan dra fram och använda ytterligare ledningar inom det upplåtta utrymmet. Ett sådant förordnande får meddelas endast om

- 1. den ytterligare ledningen är av det slag som anges i 2 § första stycket 1, och*
- 2. det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns ett behov av en sådan rätt.*

Vid prövningen av en fråga enligt första stycket skall bestämmelserna i 6-11 §§ tillämpas.

Om lantmäterimyndigheten har meddelat ett sådant förordnande som avses i första stycket, får ledningsrättshavaren själv dra fram och använda en sådan ledning som avses i förordnandet i stället för att låta någon annan göra det. Lag (2006:43).

Beslut om andrahandsupplåtelse ska ingå som en del av ledningsbeslutet eller bestämmas vid en senare förrättning.⁴⁴ Beslutet innebär en rätt för ledningshavaren, eller någon annan, att på egen hand dra fram och använda en ledning av det slag som meddelats i ledningsbeslutet. Ledningen måste dock vara av det slag som anges i 2 § 1 st LL. Andrahandsupplåtelsen kan enbart göras gällande i det område som har blivit upplåtet med ledningsrätt. När utrymmet för ledningen bestäms måste därför hänsyn tas till att eventuella framtida ledningar ska kunna rymmas inom det upplåtta utrymmet. I samband med beslutet om andrahandsupplåtelse har även fastighetsägaren rätt till ersättning för framtida skador som denna typ av upplåtelse kan ge upphov till.⁴⁵

2.4.3 Kompletterande ledningar

Genom en bestämmelse i 3 a § LL ges rätt att komplettera ledningsutrymme med vissa typer av ledningar.

3 a § Ledningsrätt som avser sådan ledning som anges i 2 § första stycket 2 ger ledningsrättshavaren rätt att inom det utrymme som har upplåtits för ledningen dra fram och begagna även sådana ledningar som anges i 2 § första stycket 1.

Ledningsrättshavaren får dra fram ledning med stöd av första stycket tidigast två veckor efter det att fastighetens ägare underrättats om när arbetet skall påbörjas. Underrättelse skall anses ha skett när meddelandet sänts med brev till fastighetsägaren under dennes adress. Lag (2004:643).

Bestämmelsen kom till för att främja utbyggnaden av IT-infrastrukturen och syftar främst till att använda utrymme som redan upplåtits med ledningsrätt för nya

⁴⁴ Prop. 2004/05:175 s. 278

⁴⁵ Larsson & Synnergren, 2011 s. 126-127

fiberledningar.⁴⁶ Kompletterande ledningar kan enbart anläggas i ledningsutrymmet om ledningshavaren har koncession för sin ledning. Genom bestämmelsen krävs det inte en ny förrättning i de fall ledningshavaren vill dra fram kompletterande ledning av det slag som anges i 2 § första stycket LL. Istället krävs det en underrättelse till fastighetsägaren när arbetet ska påbörjas. I det fall ledningshavaren och fastighetsägaren inte kan enas om eventuell ersättning för det ökade intrånget prövas frågan av Mark- och miljödomstolen.⁴⁷

2.4.4 Omprövning vid ändrade förhållanden

En ledningsförrättning kan i vissa fall omprövas, vilket regleras i 33 § LL.

33 § Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några sådana förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. En ledningsrätt kan då ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Om förrättningen avser en ledning som koncession har meddelats för, tillämpas 17 §.

Ledningsrätt får omprövas om det har inträtt *ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan* eller om det har framkommit *ett klart behov* av omprövning av ledningsrätten. I fråga om ändrade förhållanden har inträtt rör det sig om skillnader i den faktiska naturen, dvs. inte en annan tolkning av de fakta som funnits med i det tidigare beslutet. Omprövning av ledningsrätten kan även ske i fallet att ledningshavare och fastighetsägare är överens om att ledningen inte ska anläggas eller ska tas bort.⁴⁸

2.5 Befogenheter och begränsningar

Som framgår av avsnitt 2.2.1 kan ledningsbeslutet innehålla vissa utökade befogenheter för ledningshavaren att använda marken. Beslutet kan även innefatta begränsningar i fastighetsägarens rätt att nyttja sin mark. Motiven bakom bestämmelserna är att det ansågs nödvändigt att knyta an till de tidigare tillvägagångssätt som var vanliga för ledningsupplåtelser före ledningsrättslagen.⁴⁹

2.5.1 Befogenheter för ledningshavaren

De befogenheter som kunde ingå i de tidigare avtal som var vanliga före ledningsrättslagen bör även kunna ingå i ledningsbeslutet.⁵⁰ Sådana avtal handlade

⁴⁶ Prop. 1999/00:86 s. 131

⁴⁷ Ekbäck, 2011 s. 49

⁴⁸ Prop. 1973:157 s. 159

⁴⁹ Prop. 1973:157 s. 25

⁵⁰ Prop. 1973:157 s. 25

ofta om nyttjanderättsupplåtelser eller servitutsavtal, se avsnitt 2.1, och förslaget blev därför att de rättigheter som kan inbegripas i ett servitut även ska kunna ingå i ett ledningsbeslut. Det framhålls därför i propositionen att ledningsrätten inte kan begränsas till en rätt att enbart nyttja visst utrymme inom en fastighet. Det ska kunna ges en rätt att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och begagna ledningen. Ledningsrätten ska inte kunna begränsas så att anläggningsarbetet och begagnandet av ledningen försvåras mot det tillvägagångssätt som tillämpades innan ledningsrättslagen.⁵¹

Som exempel på befogenheter som kan tillskrivas ledningshavaren nämns rätt att ta bort träd och buskar samt rätt att utnyttja vissa naturprodukter inom fastigheten. Rätt att beträda marken för tillsyn och reparation av ledningen tas också upp som exempel på befogenheter.⁵² Rätt att utnyttja väg inom fastighet är ytterligare en befogenhet som förekommer i Lantmäteriets handbok.⁵³

Vi vill framhålla att det argumenterades kring att införa en lista i lagen över de befogenheter som kan tänkas ingå i en ledningsrätt. Problemet med en sådan lista ansågs vara att den inte skulle vara heltäckande och kanske förbise någon nödvändig befogenhet. Därför ansågs det bästa vara att söka till ledningsrätten och fastighetsägaren, tillsammans med förrättningslantmätaren, själva gavs möjligheten att utforma de befogenheter som ska ingå i upplåtelsen. Lantmätaren får därefter pröva om befogenheten är giltig i ett ledningsbeslut. Befogenheterna ska nämligen vara liknande de som exemplifieras.⁵⁴

2.5.2 Begränsningar för fastighetsägaren

Vid frivilliga överenskommelser mellan ledningshavare och fastighetsägare var det vanligt att fastighetsägaren åtog sig vissa begränsningar i sitt utnyttjande av fastigheten. På motsvarande sätt som att det ansågs nödvändigt att ta med en möjlighet i ledningsrättslagen att tillskapa befogenheter för ledningshavaren, ansågs det även behövas begränsningar i fastighetsägarens nyttjande av fastigheten. Sådana begränsningar borde kunna ingå i ett ledningsbeslut. Begränsningar i fastighetsägarens användning av fastigheten kan bl a innefatta ett förbud mot att uppföra byggnader eller upplag inom visst avstånd från ledningen.⁵⁵

Det är också möjligt för fastighetsägaren att åta sig positiva prestationsskyldigheter om dessa ryms inom underhållsmomentet i ledningsrätten och är av samma slag som är möjligt vid servitut.⁵⁶ Förekomsten av positiva prestationsskyldigheter vid

⁵¹ Prop. 1973:157 s. 87-88

⁵² Prop. 1973:157 s. 25

⁵³ Lantmäteriet, 2013 A s. 16

⁵⁴ SOU 1972:57 s. 54

⁵⁵ Prop. 1973:157 s. 25

⁵⁶ Prop. 1973:157 s. 88

ledningsrätt undersöktes i ett examensarbete vid LTH år 2012. I undersökningen påträffades inga positiva prestationsskyldigheter och det ansågs vara väldigt ovanligt att det skapades några sådana servitut. Hos de förrättningslantmätare som intervjuades i examensarbetet var åsikterna att det gick att ta med positiva prestationsskyldigheter, t ex underhåll av väg, om berörda parter var överens om det. De flesta grundade detta på en analogi med 7 kap. 1 § FBL som inte tillåter att liknande underhållsansvar tas med i officialservitutet utan medgivande från tjänande fastighet.⁵⁷

⁵⁷ Lundin, 2012 s. 40-42

3 Ledningsrättsförrättning

3.1 Prövning

Beslut om ledningsrätt tas vid förrättning av lantmäterimyndigheten, se avsnitt 2.2.1. Som nämns i avsnitt 2.2.2 kan ledningsrätt enbart beslutas om för vissa typer av ledningar. Utöver kravet på viss ledningstyp så finns det även vissa andra villkor som behöver vara uppfyllda vid beslut om ledningsrätt. I avsnitt 2.2.3 togs det upp att ledningsrätt inte får upplåtas om ändamålet med ledningen lämpligen kan tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna med upplåtelsen överväger fördelarna. Förrättningslantmätaren ska därför göra en behovsprövning och intresseavvägning.⁵⁸

Upplåtelsen får inte heller strida mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Inom område utanför planlagt område får inte ledningsrätten försvåra områdets ändamålsenliga användning, leda till olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.⁵⁹

För vissa ledningar gäller dessutom säkerhetsföreskrifter som måste följas. Sådana säkerhetsföreskrifter kan gälla för särskilt stora högspänningsledningar samt olje- och gasledningar som kan innebära risk för person- och egendomsskador. Säkerhetsföreskrifterna kan för de här ledningarna innehålla krav på tekniska specifikationer som inte får förbises vid upplåtande av ledningsrätt.⁶⁰

3.2 Beslut

3.2.1 Ledningsbeslut

Om det inte finns några hinder mot ledningsrätten ska förrättningslantmätaren enligt 22 § LL meddela ett ledningsbeslut som avgör hur ledningsrätten ska upplåtas och dess sakrättsliga innehåll.

22 § Om det inte finns något hinder mot upplåtelsens, ska lantmäterimyndigheten meddela ledningsbeslut.

I ett ledningsbeslut anges

- 1. Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,*
- 2. Utrymme som upplåts för ledning,*
- 3. En fastighet eller del av en fastighet som inlöses,*
- 4. En byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,*
- 5. Bestämmelser som anges i 1 § andra stycket,*
- 6. Den tid inom vilken ledningen skall vara utförd,*
- 7. Vad som i övrigt behöver föreskrivas rörande ledningen,*

⁵⁸ Lantmäteriet, 2013 A s. 37

⁵⁹ Larsson & Synnergren, 2011 s. 85

⁶⁰ Prop. 1973:157 s. 33

8. *Förordnande enligt 11 a § med uppgift om den huvudsakliga beskaffenheten av de ledningar som får dras fram och det utrymme som får tas i anspråk för dessa ledningar samt vad som i övrigt behöver föreskrivas i samband med förordnandet.*

I fall som avses i 2 a § skall

1. *Vad som sägs i andra stycket 1 och 7 om ledning gälla den anordning för vilken ledningsrätten upplåts, och*
2. *vad som sägs i andra stycket 2 och 6 om ledning som i stället gälla anordningen.*

Om en ledningsrättsfråga prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får ledningsbeslutet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Lag (2006:43)

I beslutet ska framgå ändamålet med upplåtelsen och utrymmet som upplåts inom berörda fastigheter, 22 § 2 st. 1-2 p. LL. Det som ska anges är det utrymme som tas i anspråk av ledningen och dess tillbehör. Även de befogenheter som ska ingå i ledningsbeslutet ska anges.⁶¹

Ur Lantmäteriets handbok framgår dessutom att det kan vara lämpligt att bestämma ett arbetsområde som bara får nyttjas under arbetstiden i samband med ledningens framdragande. Områdets läge ska i så fall också bestämmas.⁶² Handboken beskriver tillämpningen av lagen och bygger till stor del på de förarbeten och utredningar som gjorts vilket tydligt märks i beskrivningen. Det som går att utläsa i handboken om just arbetsområdet saknar dock förankring i förarbetena. Vi anser att det ser mer ut som en praktisk lösning på ett problem som lagen inte riktigt tar upp. Det bekräftas av en rapport från Lantmäteriet där det finns angivet att upplåtelsen av praktiska skäl skiljer på utrymmet för själva ledningsområdet och utrymme som kommer att användas tillfälligt. Rapporten pekar på att det finns osäkerhet vid upplåtelse av mark utöver ledningsområdet och väcker därefter frågan om en viss flexibilitet vid upplåtelsen av utrymmet ska kunna godtas. En typ av flexibilitet är i så fall att ett område upplåts endast under byggtiden.⁶³

Vid beslut om ledningsrätt för nya ledningar eller vid omprövning ska det anges inom vilken tid ledningen ska vara anlagd. Har ledningen inte kommit till stånd inom den angivna tiden förfaller ledningsrätten, dock gäller inte detta om det endast återstår någon mindre detalj. Det finns även möjligheter till förlängning av tiden om det finns skälig anledning.⁶⁴ Intentionen bakom bestämmelsen var att ledningsrätt ska motsvaras av en befintlig ledning, tanken är alltså att det inte ska upplåtas ledningsrätter som sedan aldrig genomförs.⁶⁵

⁶¹ Prop. 1973:157 s. 148

⁶² Lantmäteriet, 2013 A s. 102

⁶³ Lantmäteriverket, 1995 s. 13-14

⁶⁴ Prop. 1973:157 s. 113-114

⁶⁵ SOU 1972:57 s. 71

Det kan även tilläggas att det i vissa fall inte räcker med att utrymmet som upplåts med ledningsrätt enbart redovisas på kartan och i beskrivningen. Vid vissa tillfällen krävs det även att utrymmet varaktigt markeras på berörd fastighet. I ett rättsfall från Svea hovrätt föreskrev domstolen att ledningsrättens utövande inte hindrades av att fastighetsägaren fick rätt att dra vissa ledningar över ledningsrättsområdet, t ex dräneringsledning eller el- och teleledningar. För att kunna dra sådana ledningar krävdes emellertid att området för ledningsrätten var tydligt utstakat och beskrivet på berörd fastighet.⁶⁶

3.2.2 Ersättningsbeslut

I förrättningen ska det tas ett beslut om den ersättning som ska utgå. Ersättningen ska enligt 13 a § LL bestämmas i pengar för att utbetalas på en gång. Det är inte ovanligt att fastighetsägaren vill skilja på ersättningen för de olika befogenheterna som kan ingå i upplåtelsen och istället få ersättning varje gång befogenheten används. Det kan t ex röra sig om att ersättning för att nyttja en väg ska betalas allteftersom vägen används. En sådan konstruktion är dock inte möjlig i ersättningsbeslutet då ersättningen ska betalas som ett engångsbelopp för hela upplåtelsen, dvs. både för intrånget och framtida skador. Om ersättningen ska skiljas åt krävs att berörda parter träffar en överenskommelse om att ersättning för framtida intrång inte ska tas med i förrättningen och istället lösa frågan vid sidan av.⁶⁷

3.2.3 Tillträdesbeslut

Förrättningslantmätaren ska också ta ett beslut om tillträde till det upplåtna utrymmet, 24 § LL. Innan tillträde får ske ska ersättningen vara betald och förrättningen ska ha vunnit laga kraft. Om det är lämpligt finns även en möjlighet att i ledningsbeslutet bestämma om ett förtida tillträde innan hela ersättningen är betald.⁶⁸

3.3 Exempelmallar

3.3.1 Lantmäteriets mall för ledningsbeslut

För att skapa ett enhetligt arbetssätt som underlättar förrättningslantmätarens arbete har Lantmäteriet tagit fram en exempelmall vid upprättande av beskrivning för jordkabel, se bilaga 1. Mallen tar upp de grundläggande bestämmelserna som vanligtvis gäller vid upplåtelse av ledningsrätt och kan ändras och formas efter de förhållanden som råder i varje specifik förrättning.

⁶⁶ Svea hovrätt, 1993-06-29, mål Ö 2031/92

⁶⁷ Lantmäteriet, 2013 A s. 69

⁶⁸ Lantmäteriet, 2013 A s. 108

Arbetsområde vid ledningsrätt

Intressant för det här examensarbetet är att undersöka om, och i så fall hur, Lantmäteriets mall tar upp och redovisar arbetsområdet. Efter en granskning av mallen visar det sig att arbetsområde finns med och redovisas under ”utrymme som upplåts för ledningen”, se figur 1.

Utrymme som upplåts för ledningen 22 § första stycket 2 LL	☞ Ledningens sträckning <input type="text" value="numrering"/> , se förrättningskarta, aktbilaga KA <input checked="" type="checkbox"/> .
	☞ För att dra fram ledningen upplåts ett <input checked="" type="checkbox"/> meter brett område med ledningen i mitten.
	☞ För att se till, underhålla och reparera ledningen upplåts ett <input checked="" type="checkbox"/> meter brett område med ledningen i mitten.
	☞ Ett område på <input checked="" type="checkbox"/> x <input checked="" type="checkbox"/> meter med byggnaden i mitten upplåts för
	☞ transformatorstation ☞ teknikhus ☞ pumpstation ☞ <input checked="" type="checkbox"/> .

Figur 1. Utvald del av Lantmäteriets mall för beskrivning vid ledningsförrättning

Av formuleringen går att utläsa att området upplåts ”för att dra fram ledning”. Således borde upplåtelsen vara av tillfällig art och skilja sig från det område som upplåts för all framtid, vilket syftar på ”för att se till, underhålla och reparera ledningen”.

3.3.2 Mall från Svensk Energi

Svensk Energi är en paraplyorganisation där ungefär 380 företag är medlemmar, samtliga verksamma inom elbranschen. Medlemmarna är både producenter, distributörer och elhandlare där bland andra Eon, Vattenfall och Fortum ingår. Organisationen arbetar bland annat med avtalsvillkor och erbjuder avtalsmallar mellan ledningshavare och fastighetsägare. Svensk Energi har även tagit fram mallar för utformning av ledningsbeslut.⁶⁹

Vid undersökningen av förrättningsakter, se avsnitt 7.3.1, påträffades i en del förrättningar att sökande till ledningsrätten hade skrivit ett avtal utifrån mallen med berörd fastighetsägare som senare låg till grund för ledningsbeslutet. Det är därför intressant att titta närmare på hur mallen från Svensk Energi behandlar arbetsområdet och hur frågan regleras genom denna upplåtelse. Inom examensarbetet har vi valt en mall från Svensk Energi som tar upp ett förslag till beskrivning ”2B Ledningsrättsbeslut – Lokalnät – Mark”, se bilaga 2.

Mallen från Svensk Energi anger tydligt hur stort utrymme som upplåts för ledningen, se figur 2. Som framgår av figuren har Svensk Energi en uppdelning av hur mycket mark som upplåts för skogsgata och hur mycket mark som upplåts i övrig mark. Det som ligger till grund för bredden i den övriga marken är hur stor schaktbredden behöver vara för den aktuella ledningen. Däremot finns inget angivet om något

⁶⁹ Svensk Energi, 2012

Arbetsområde vid ledningsrätt

arbetsområde. Det närmaste som står att finna angående arbetsområde i mallen är under befogenheter där ledningshavaren får nyttja erforderligt område för att anlägga ledningen.

2. Utrymme som upplåts för ledningen	För ledningen upplåts ett utrymme om X m horisontell bredd i skogsmark (skogsgata), Y m bredd i övrig mark (schaktbredd) samt X m * X m för transformatorstation. Sträckning och lägen redovisas på karta, aktilaga KA 1-X.
---	---

Figur 2. Utvald del av Svensk Energis mall "2B Ledningsrättsbeslut - Lokalnät – Mark"

4 Arbetsområde

4.1 Om begreppet

Det kan vara lämpligt att till en början poängtera att ledningsrätten medför en rätt för ledningsrättshavaren att anlägga och nyttja ledningen.⁷⁰ Det är dock skillnad i hur stort utrymme som behövs enbart för ledningen och hur stort utrymme som behövs vid anläggandet av denna. För ledningen som sådan kan det t ex räcka med att ett område om 1 m upplåts medan det under anläggandet behövs betydligt större områden, ibland uppemot 30-40 m, för att kunna få plats med bl.a. maskiner.

För att ledningshavaren ska ha möjlighet att anlägga ledningen upplåts därför i förrättningen ibland ett tillfälligt arbetsområde utöver själva ledningsområdet. Begreppet arbetsområde förekommer inte i lagtext eller i förarbeten till ledningsrättslagen. Begreppet som sådant återfinns först i Lantmäteriets handbok. Ur handboken framgår att det ofta krävs sidoutrymmen för byggnation och underhåll av ledningen, oavsett om det är en luft- eller markledning. Det som främst kommer i åtanke vid bildande av ett sådant sidoutrymme är att det krävs utrymme för maskiner och för upplag av materiel. Arbetsområdet kan även utnyttjas för transporter längs med ledningen.⁷¹

I handboken från Lantmäteriet är definitionen av arbetsområdet lite annorlunda jämfört med i examensarbetet. I examensarbetet syftar arbetsområde enbart till den mark som upplåts tillfälligt under anläggandet, dvs. mark för ledningsområdet är inte inräknat. I handboken syftar arbetsområdet till all den mark som får användas under anläggandet, inklusive ledningsområdet.⁷² Anledningen till definitionen i examensarbetet är att det på ett enklare och tydligare sätt visar att arbetsområdet endast syftar på den tillfälligt upplåtta marken.

Det är uppenbart att det krävs ett större markområde vid anläggandet av en ledning än vad som behövs under driften av denna. Utrymme för anläggandet bör därför tas med i förrättningen på något sätt, antingen som ett arbetsområde eller ingå i ledningsrättsområdet. Lantmäterimyndighetens tillvägagångssätt med arbetsområde är praktiskt och ligger till grund för den ersättning som utgår för ledningsrätten. Det ger också en beskrivning av rätten till marken vid anläggandet och klargör både för markägaren och ledningshavaren inom vilket område arbetet får utföras.

⁷⁰ Prop. 1973:157 s. 85

⁷¹ Lantmäteriet, 2013 A s. 102

⁷² Lantmäteriet, 2013 A s. 102

4.2 Ersättning vid upplåtelse av arbetsområde

Enligt 13 § 1 st LL ersätts fastighetsägaren för upplåtelse av mark, se avsnitt 2.3.1. Även ersättningen för arbetsområdet grundar sig på denna paragraf. Arbetsområdet är dock enbart ett tillfälligt nyttjande varför någon ersättning för markavstående inte är aktuell. Istället utgår ersättning för att området inte kan användas under den tid som arbetet att dra fram ledningen fortgår och för skador på skog eller gröda som finns inom det upplåtna utrymmet, s.k. grödskador. Grödskador är konkreta och uppstår nära i tiden till värdetidpunkten för intrånget, se avsnitt 2.3.7. En köpare förutsätts ta hänsyn till dessa skador vid ett eventuellt förvärv av fastigheten vid värdetidpunkten. Det här tas upp i en rapport från Lantmäteriet som säger att den här typen av skada påverkar marknadsvärdet. I och med att expropriationslagens 4 kap. ska tillämpas och grödskador utgör en marknadsvärdeminskning ska det göras ett påslag om 25 % på ersättningen för denna typ av skador.⁷³

4.2.1 Byggsador

Om det i förrättningen inte tas hänsyn till att det behövs ett större område vid anläggandet av ledningen, eller att ledningshavaren vid anläggandet av ledningen går utanför det angivna utrymmet, och det uppstår skador på den berörda fastigheten klassas dessa skador som byggsador. Byggsador uppstår under anläggandet av ledningen och kan ersättas enligt 13 c § LL, se avsnitt 2.3.5. Exempel på sådana skador kan vara sprängskador och grödskador. Ersättning för byggsador kan tas upp i förrättningen om de berörda parterna medger det.⁷⁴ Om förrättningslantmätaren i förrättningen avvaktar färdigställandet av ledningen kan hänsyn tas till de faktiska skadorna vid bedömningen av ersättningen och det finns på så vis en viss typ av flexibilitet kring områdets storlek och sträckning.⁷⁵

Ersättning för byggsador skiljer sig dock från intrångsersättningen i och med att det inte utgår något påslag om 25 %, se avsnitt 2.3.5. Om ett arbetsområde inte upplåts i samband med ledningsbeslutet och ersättningen istället bestäms efter ledningens färdigställande går fastighetsägaren således miste om 25 % påslaget. Det, tillsammans med att byggsador endast tas med om alla sakägare medger det, gör att vi är av åsikten att det bör tas hänsyn till arbetsområdet vid upplåtandet av mark i förrättningen. Det är därför bra att i beslutet ha med ett område inom vilket anläggandet får utföras, vilket sedermera kan ligga till grund för ersättningen.

Alternativet till att ta upp byggsadorna i förrättningen är antingen att parterna processar vid allmän domstol eller träffar egna avtal vid sidan av förrättningen. Det är möjligt i och med bestämmelsen i 14 § LL om överenskommelser mellan sakägare, se avsnitt 2.4.1.

⁷³ Hammar, et al., 1991 s. 22

⁷⁴ Lantmäteriet, 2012 A s. 3

⁷⁵ Lantmäteriverket, 1995 s. 14

4.2.2 Exempel på ersättning

Nedan följer exempel vid värdering av tre typsituationer som illustrerar hur ersättningen beräknas vid beslut om ledningsrätt. De tre typsituationerna är; *Underjordisk ledning i åkermark, luftledning i åkermark och ledning inom tomtmark.*

1. Underjordisk ledning i åkermark

En underjordisk ledning i jordbruksmark löper 100 m inom en fastighet i GSS-området (Götalands södra slättbygder). Området som upplåts för ledningen är 4 m. Därutöver upplåts ett 6 m stort arbetsområde, vilket leder till att den totala bredden som tas i anspråk uppgår till 10 m.

För att kunna bestämma marknadsvärdeminskningen av ledningsintrånget för en underjordisk ledning använder Lantmäteriet en modell i sex steg. Till en början utgår ett fast belopp för varje fastighet. Till det fasta beloppet adderas därefter värdeminskningen orsakad av framtida grödskada, t ex produktionsbortfall, och övrig framtida skada, t ex risk för ogrässpädning och stenplockning. Beräkningen sker främst genom schabloner men för enkelhetens skull bestäms marknadsvärdeminskningen för alla framtida skador i exemplet till 10 000 kr och det fasta beloppet är satt till 1 000 kr.⁷⁶

De resterade tre stegen tar upp marknadsvärdeminskning i samband med anläggandet (t ex försvårad brukning och grödskador inom området), ersättning för bestående brukningshinder samt eventuella förväntningsvärden. Detta bedöms utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.⁷⁷ I exemplet uppgår skador på grödor under byggtiden till 5 kr/kvm.

Marknadsvärdeminskningen beräknas då enligt följande

$$1000 \text{ kr} + 10\,000 \text{ kr} + 100 \text{ m} \times (4 \text{ m} + 6 \text{ m}) \times 5 \text{ kr/m}^2 = 16\,000 \text{ kr}$$

Marknadsvärdeminskningen uppgår till 16 000 kr och intrångsersättningen blir därför 20 000 kr i och med påslaget om 25 %.

Om förutsättningarna ändras och förrättningslantmätaren i förrättningen inte upplåter något arbetsområde blir ersättningen annorlunda. Skador utanför det upplåtna utrymmet ersätts då som byggsador och blir inte berättigat till ett påslag om 25 %.

$$1000 \text{ kr} + 10\,000 \text{ kr} + 100 \text{ m} \times 4 \text{ m} \times 5 \text{ kr/m}^2 = 13\,000 \text{ kr}$$

⁷⁶ Lantmäteriet, 2012 B s. 1-2

⁷⁷ Lantmäteriet, 2012 B s. 1-3

Marknadsvärdeminskningen uppgår nu till 13 000 kr och intrångsersättningen blir då 16 250 kr. Med byggsador inräknat ($100\text{ m} \times 6\text{ m} \times 5\text{ kr/m}^2 = 3\,000\text{ kr}$) uppgår den totala ersättningen till 19 250 kr. Differensen i exemplet uppgår alltså till 750 kr. Beroende på skadans storlek, ledningens längd och arbetsområdets omfattning kan det röra sig om ganska så stora summor som markägarna går miste om i ersättning ifall förrättningslantmätaren väljer att inte upplåta ett arbetsområde. Det ska även tilläggas att byggsador enbart kan prövas inom förrättningen om samtliga berörda sakägare medger det, se avsnitt 2.3.5. Ifall någon av sakägarna inte medger att skadorna ska prövas inom förrättningen måste fastighetsägaren antingen förhandla själv med ledningshavaren eller väcka talan i domstol för att få ersättning för skadorna.

2. Luftledning i jordbruksmark

En dubbelstolpe för en starkströmsledning på 400 kV placeras mitt i ett åkerfält beläget i GSS-området. Det område som upplåtits för stolpen är $5 \times 15\text{ m}$, den faktiska ytan på marken, samt en 40 m bred skogsgata med ledningen i mitten. Stolpen är placerad 80 m från åkerkanten.

Lantmäteriet bestämmer ersättning för marknadsvärdeminskningen, intrångsersättning och övrig skada, annan ersättning. Ersättningarna bestäms med hjälp av 1974 års åkernorm. Det första steget är att hämta ett tabellvärde baserat på hindrets storlek och produktionsområde, i detta fall GSS-området. Därefter korrigeras värdet utifrån hindrets avstånd till åkerkanten där avstånd över 15 m innebär en korrigering om 70 %. Den årliga skadan beräknas med hjälp av faktorn 15,2.⁷⁸

Tabellvärde: 32 247 kr

Korrigerat: $0,7 \times 32\,247 = 22\,573\text{ kr}$

Årlig skada: $\frac{22\,573\text{ kr}}{15,2} = 1\,485\text{ kr}$ ⁷⁹

När den årliga skadan är bestämd kan marknadsvärdeminskningen och övrig skada räknas fram. Det görs genom att multiplicera den årliga skadan med en s.k. M-faktor⁸⁰ som är framtagen av Lantmäteriet. Därefter görs ett påslag om 25 % på marknadsvärdeminskningen för att få fram intrångsersättning.

Intrångsersättning: $1\,485\text{ kr} \times 15 \times 1,25 = 27\,843,75\text{ kr}$

Annan ersättning: $1\,485\text{ kr} \times 4,5 = 6\,682,5\text{ kr}$

Utöver detta uppstår genom anläggandet av stolpen skador på grödor på ett 100 kvm stort område, vilka i exemplet bedöms uppgå till 10 kr/kvm. Skadorna anses påverka

⁷⁸ Kraftledningsintrångsutredningens betänkande Ds I 1974:11 s. 30

⁷⁹ Värdet ska egentligen räknas upp med KPI då åkernomens tabellvärden inte representerar dagens penningvärde

⁸⁰ Norell, 2001 s. 195

marknadsvärdet, se avsnitt 4.2.1 och eftersom skadorna sker inom det upplåtna utrymmet ska det göras ett påslag om 25 %.

$$10 \text{ kr}/m^2 \times 100 \text{ m}^2 \times 1,25 = 1\,250 \text{ kr}$$

Exemplet är i stora drag hämtat från värderingshandboken som är upprättad av Lantmäteriet, med undantag för skadorna som uppkommer vid anläggandet. I och med att det upplåts en ledningsgata behöver skadorna vid anläggandet inte tas med som byggsador. Den upplåtna ledningsgatan påverkar inte brukandet av marken och påverkar därför inte ersättningen. Framstår det som sannolikt att användningen av marken i framtiden övergår till skogsbruk och att detta är mer lönsamt än jordbruk bör det utgå ersättning för ledningsgatan som då begränsar brukandet av skogen. Om marken drabbas av stolpintrång bör det dock inte betalas någon ersättning för hinder av markanvändningen. Detta p.g.a. att stolpintrånget, som det utgått ersättning för, inte utgör något hinder för ett framtida brukande av skogen.⁸¹

3. Underjordisk ledning inom tomtmark

I samband med att en detaljplan utformas är det relativt vanligt att kvartersmark reserveras för ledningar. Sådana reservationer inom detaljplan betecknas antingen *u* (underjordisk ledning) eller *l* (luftledning). Vid genomförandet av planen säkras därefter rätten till utrymmet normalt genom bildande av ledningsrätt inom det området som är reserverat i planen.⁸²

Vid upplåtelse av ledningsrätt inom tomtmark brukar intrånget generellt sett värderas till 10 % av värdet för tomtmark. Detta gäller förutsatt att byggrätten på fastigheten inte berörs av ledningsrättsupplåtelsen eller att några andra s.k. ”trappstegseffekter” inte uppstår. Ett exempel på en sådan effekt är t ex att en byggrätt försvinner. I fallet att en sådan effekt uppkommer måste det göras en särskild analys av den specifika värdepåverkan som uppstår. Denna värdepåverkan har nämligen fastighetsägaren rätt till ersättning för. I samband med upplåtelse av ledningsrätt kan även tomtanläggningar inom fastigheten beröras, vilka också ska ersättas.⁸³

Vid upplåtelse av ledningsrätt inom tomtmark blir förfarandet med beräkningarna av ersättningen liknande det som gäller vid ledningsintrång i jordbruksmark. Upplåts ett arbetsområde i ledningsbeslutet ska skador inom det här området, på t ex mark eller tomtanläggningar, behandlas som en marknadsvärdeminskning och är därmed berättigad till ett påslag om 25 %. Om däremot något arbetsområde inte bildas och anläggandet av ledningen delvis genomförs utanför själva ledningsrättsområdet blir skadorna att betrakta som byggsador.

⁸¹ Lantmäteriet, 2013 B s. 5-7

⁸² Lantmäteriet, 2012 C s. 1-2

⁸³ Lantmäteriet, 2012 C s. 1-2

Ett exempel får illustrera beräkningen:

Inom detaljplan är ett område om 100 m² inom en fastighet reserverad för ledning med beteckning u. Ledningsrätt söks inom området. Genomsnittligt tomtmarksvärde är 1000 kr/m² inom området där fastigheten är belägen. I ledningsbeslutet ingår inte något arbetsområde. Ersättningen blir då:

$$10 \% \times 100 \text{ m}^2 \times 1000 \text{ kr/m}^2 \times 1,25 = 12\,500 \text{ kr}$$

Självfallet kan även ledningar förläggas i tomtmark utanför detaljplanelagt område. Ersättningen blir då densamma, allt annat lika.

4.3 Behov av arbetsområde

Ledningsrättslagen är tillämplig på en rad olika typer av ledningar och tillsammans med de fysiska förhållandena på plats kan behovet av arbetsområdet variera stort mellan olika ledningstyper. Vidare kan vissa typer av ledningar vara luftburna medan andra är underjordiska vilket påverkar arbetssättet för anläggandet och därmed arbetsområdets storlek. För vissa ledningar och under särskilda förhållanden kan det även vara lämpligt att använda en schaktfri teknik vid anläggandet av ledningen. I sådana fall är behovet av arbetsområde högst begränsat och blir enbart aktuellt för transporter där det inte finns allmänna vägar till förfogande.

Nedan redovisas behovet av arbetsområde för olika ledningstyper och vid användande av olika tekniker vid anläggandet.

4.3.1 Schaktfri teknik

Kostnaderna för att stänga av en gata i ett centralt område i en stad för ledningsarbete är stora och innebär olägenheter för både trafikanter och personer som vistas och bor i området. Det kan även vara direkt olämpligt om en ledning dras över en större väg på landsbygden. Genom att använda schaktfria metoder för anläggande och renovering av ledningar kan rören monteras ihop direkt under ledningsdragningen och behovet av arbetsområdet reduceras kraftigt. Nedan redovisas några av de metoder som används för schaktfri teknik.

Rörspäckning

Tekniken används när ledningar ska förnyas och innebär att den gamla ledningen spräcks sönder och trycks ut i den omgivande marken. Genom att göra detta ökar hålrummet där röret ligger och nya rör kan tryckas in med lika eller till och med något större dimension.⁸⁴ Tekniken är bäst lämpad för rör med spröda material, till exempel cement och stengods.⁸⁵

⁸⁴ Gustavsberg Rörssystem, 2015

⁸⁵ Scandinavian Society for Trenchless Technology, 2011

Behovet av arbetsområde vid användande av den här tekniken är väldigt litet och uppgår till öppning av ett schakt där borren som spränger sönder röret går ner.

Styrd borrhning

Styrd borrhning, eller HDD (Horizontal Directional Drilling) är en teknik som borrar fram hålrummet där röret ska placeras. Röret placeras därefter i hålrummet allteftersom borren arbetar sig igenom marken och den enda grävning som behöver göras är en startgrop och en draggrop. Den stora fördelen med en sådan här teknik är att det inte blir några stora massor att hantera utan borrhningen kan fortgå utan större ingrepp på markytan. Däremot kräver tekniken en mer grundlig teknisk undersökning av marken innan arbetet kan påbörjas och den anses vara dyrare än traditionell grävning. Eftersom tekniken medför att inga schaktmassor behöver flyttas är arbetsområdet begränsat till de två groparna där borren tar sig ner och upp.⁸⁶

Rörinfodring

Vid rörinfodring dras eller skjuts nya rör fram i befintliga rör som har uttjänat sitt syfte. På det nya röret kan därefter fästas ledningar och kablar för andra ändamål. Hålrummet som bildas mellan det gamla och det nya röret kan slutligen fyllas igen när rördragningen är färdigställd.⁸⁷

Precis som i fallet med styrd borrhning kräver tekniken med rörinfodring endast en start- och en mottagargrop.

Genompressning

Vid användande av den här tekniken drivs ett stålrör genom marken med hjälp av hydraulik. Röret trycks igenom jorden och fylls i samband med detta med jord. För att få bort jorden spolas därefter ledningen med ett hårt tryck eller grävs ut för hand om det rör sig om stora ledningar. Eftersom det inte går att styra röret är den enda möjligheten till styrning att anpassa avfyrningsrampen, vilket gör metoden beroende av de markförhållanden som råder på platsen där ledningen anläggs.⁸⁸

Tekniken kräver en start- och mottagargrop för att dra fram ledningen.

4.3.2 Underjordisk ledning vid grävning

När en underjordisk ledning anläggs genom grävning behövs utrymme för materiel (rör och kulvertar för ledningen), arbetsmaskiner, schaktmassor och transporter. Monteringen av rören sker då på plats och ena sidan av arbetsområdet sett från ledningsgraven upptas av montering, maskiner och transporter medan den andra sidan upptas av upplagsområdet, se figur 3. I exemplet på arbetsområde i figuren illustreras

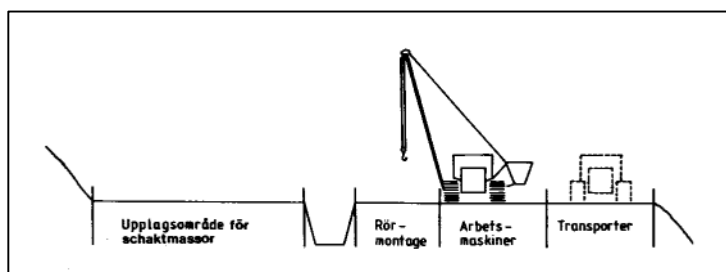
⁸⁶ Harnesk, 2015

⁸⁷ Gustavsberg Rörssystem, 2015

⁸⁸ International Society for Trenchless Technology, 2015

Arbetsområde vid ledningsrätt

en ledningsdragning för en enkelrörsledning med rördiameter 1 400 mm, vilket tillhör de allra största gasledningarna. Schaktdjupet är i det här exemplet 2,5 m.⁸⁹



Figur 3. Exempel på arbetsområde för en gasledning med en diameter på 1 400 mm⁹⁰

Exemplet i figur 3 är hämtad från en undersökning som genomfördes på uppdrag av Vattenfall för att utreda konsekvenserna av en gastransiteringsledning genom Sverige. Undersökningen avsåg konsekvenser för jord- och skogsbruk. I exemplet är storleken på arbetsområdet angiven till knappt 44 m. Anledningen till att upplagsområdet för schaktmassor i det närmaste är lika stort som området för montering, arbetsmaskiner och transporter tillsammans är att det översta täcket från ledningsgraven (matjorden) separeras från de resterande schaktmassorna.⁹¹ Storleken på arbetsområdet kan minskas genom att transporterna förläggs till allmänna vägar men vi anser att storleken i exemplet får utgöra ett sorts riktmärke för den här typen av stora ledningar.

Storleken på arbetsområdet beror till stor del på diametern på de rör som ska utgöra ledningen. Eftersom större och därmed tyngre rör kräver större maskiner och ett annat djup på ledningsgraven kommer maskinernas storlek och upplagsmassorna att öka med diametern på rören. Således krävs det även ett större arbetsområde då diametern på rören är större.

Det är inte bara ledningens storlek som påverkar utan också hur ledningen läggs ner och formeras i marken. Om flera ledningar läggs ner tillsammans kan de dels ligga parallellt med varandra men kan också läggas i en treklöverformation. Den sistnämnda tar upp mindre plats horisontellt men måste istället läggas djupare.⁹² Som framgår är det många faktorer som påverkar hur stort utrymme som behövs vid anläggandet och det är därför svårt att ange en specifik storlek på arbetsområdet.

⁸⁹ Andersson, et al., 1984 s. 21-23

⁹⁰ Andersson, et al., 1984 s. 23

⁹¹ Andersson, et al., 1984 s. 26-27

⁹² Swingler, et al., 2007 s. D3

4.3.3 Luftledning

Efter de många elavbrott som drabbade Sverige efter stormen Gudruns framfart 2005 höjde Energimyndigheten kraven på leveranssäkerhet hos elnätsföretagen.⁹³ Det har resulterat i att allt fler ledningar grävs ner och att färre nya luftledningar byggs.

Det finns dock exempel på luftledningar som håller på att byggas just nu, t ex Sydvästlänken. Ledningen som sträcker sig totalt 43 mil genom Sverige kommer till större del vara en luftledning med en spänning upp till 400 kV. För en sådan stor ledning krävs det stolpar som väger upp emot 7 ton. Stolparna i sin tur kräver fundament i marken av liknande storlek som en villagrund.⁹⁴

Anläggandet av fundamenten och monteringen av stolparna kräver stora maskiner och lyftkranar och det är lätt att inse att det behövs ett ansenligt utrymme för detta. Behovet av mark är givetvis olika beroende på ledningens storlek och förhållanden på platsen men det behövs ändå ett större område än enbart det som kommer upptas av stolparna.

Skogsmark

För ledningar inom skogsmark upplåts normalt en skogsgata, även kallat ledningsgata, i förrättningen. Inom ledningsgatan ges ledningshavaren rätt att dra fram ledningen och träsäkra densamma för att säkerställa ledningens bevarande. Det innebär att området i stort sett kalhugges.⁹⁵ Hela skogsgatan räknas som upplåtet utrymme och det utgår därför intrångsersättning för detta område. Storleken på skogsgatan bestäms utifrån hur stora träd det växer i området och markens bonitet. Det är relativt vanligt att skogsgatan tar upp ca 40 m, 20 m på respektive sida av ledningen, men kan variera beroende på skogsbeståndet i området. Storleken på skogsgatan gör att det inte behöver upplåtas något arbetsområde eftersom anläggandet av ledningen kan ske inom skogsgatan.

Jordbruksmark

Även där luftledning går genom åker- eller betesmark brukar det upplåtas en ledningsgata. Bara för att den pågående markanvändning inte innefattar träd innebär det inte att markens användning kan ändras och i framtiden innehålla träd som kan vara farliga för ledningen. Därför upplåts ledningsgata även i åker- och betesmark och det finns inte heller något behov av arbetsområde. Bestämmandet av ersättningen blir annorlunda i och med att det inte avverkas några träd. Intrånget blir därför mindre och omfattar stolparna samt försvårad brukning.

⁹³ Energimyndigheten, 2015

⁹⁴ Svenska Kraftnät, 2010

⁹⁵ Larsson & Synnergren, 2011 s. 124

4.4 Risker med för litet arbetsområde

Den uppenbara risken med att i ledningsbeslutet ange ett för litet arbetsområde är att det inte är möjligt att hålla sig inom detta område vid anläggandet av ledningen. Risken är då att mark utanför arbetsområdet förstörs och fastighetsägare kräver ersättning för skadorna. Det får anses bättre att samtliga parter är klart överens om var arbetet med att anlägga ledningen på fastigheten får genomföras, vilket klart ska framgå av ledningsbeslutet. På det viset minskar även risken för framtida tvister mellan berörda parter.

4.4.1 Omprövning

Ytterligare en risk med att arbetsområdet är för litet är att det inte går att vid anläggandet hålla sig inom detta utrymme med hänsyn till arbetsmiljö- och elsäkerhetsskäl samt naturförhållanden på platsen. I en förrättning skulle ledningsrätt bildas för en ny kraftledning om 300 kV. Beslut om upplåtelse av ledningsrätt togs som en preliminärfråga och vann laga kraft. I beslutet var arbetsområdet satt till tre meter från områdets utkant till en befintlig luftledning där Eon var ledningsägare. Därefter insåg sökanden, Svenska Kraftnät, att säkerhetsavståndet till den befintliga ledningen var för litet samtidigt som naturförhållandena på platsen krävde ett större område för upplagsplats. Ledningsrätten fick därmed omprövas varvid arbetsområdets storlek utökades på den motsatta sidan.⁹⁶

4.5 Risker med ett för stort arbetsområde

Risker med att upplåta ett för stort arbetsområde är inte lika tydliga som vid upplåtandet av ett för litet område. Problemet ligger istället vid om det blir lämpligt med stora arbetsområden. Om ledningshavaren yrkar på ett stort område, kanske med anledning av att arbetet ska kunna genomföras så snabbt och smidigt som möjligt då man inte behöver oroa sig för plats, kan det innebära att intrånget på den enskilda fastigheten blir för stort och att ändamålet med ledningen istället bäst tillgodoses på annat sätt. Det kan dels bli problematiskt i förrättningen men öppnar också upp en överklagandegrund för beslutet vilket kan göra att processen drar ut på tiden.

4.6 Reparation av ledning

Ledningsrätt gäller för all framtid, se avsnitt 2.2.1. En ledning går dock inte att använda i all evighet utan förr eller senare kommer den behöva repareras eller till och med bytas ut. Det kan dels uppstå skador på ledningen som behöver åtgärdas men ledningen kan även bli dålig p.g.a. ålder. En VA-ledning av betong kan ha en livslängd på upp till 200 år om inte det rekommenderade trycket i ledningen överskrider och förhållandena i marken är goda. Det svenska VA-beståndet utgörs till en stor del av ledningar av gråjärn som användes flitigt under 50- 60- och 70-talet.

⁹⁶ Lantmäteriförrättning i Kalmar län, ärende H13323 (ej slutfört, 23 april 2015)

Livslängden på dessa ledningar bedöms vara ca 100 år.⁹⁷ Trots de långa livslängderna kommer dock ledningarna förr eller senare att vara tvungna att bytas ut eller repareras. Svenskt Vatten AB, som är en branschorganisation för vattentjänstföretagen i Sverige, menar att den förväntade förnyelsetakten av Sveriges vatten- och avloppsledningsnät är ca 1,1 respektive 0,9 % under de kommande 10 åren. Även om 1 % kan te sig vara litet rör det sig i sammanhanget om ca 1 100 km ledning per år för hela VA-nätet.⁹⁸

Arbetsområdet, som anses vara ett tillfälligt nyttjande endast under anläggandet, ska inte nyttjas under en eventuell reparation i och med att det enbart upplåts för anläggandet av ledningen. I de förrättningar där ett arbetsområde anges brukar också det område som ska användas för just underhåll och reparation anges, se kapitel 7. Området för underhåll och reparation är generellt sätt mindre än arbetsområdet. Om arbetsområdet skulle behövas vid en reparation måste i så fall ledningshavaren ha träffat avtal med markägaren för att få rätt att nyttja utrymmet. Detta förutsätter att arbetsområdet faktiskt är ett tillfälligt nyttjande.

I förrättningen kan det inte beslutas om att det ska utgå ersättning allteftersom intrång görs på fastigheten, se avsnitt 3.2.2, utan ersättningen ska utgöra ett engångsbelopp. Det går alltså inte att besluta om någon framtida ersättning. Skador som uppstår under en eventuell reparation går inte att förutse och kan därför inte heller tas med direkt i ersättningsbeslutet, se avsnitt 2.3.4. Träffas det inte någon överenskommelse om ersättningen återstår i så fall att frågan behandlas vid domstol.

Det utrymme som krävs vid en reparation av en ledning är mindre än vid anläggandet i och med att arbetet inte är lika omfattande. Det krävs dock, i de fall det är en underjordisk ledning, plats att lägga jordmassor på samt att det måste finnas plats för maskinen som ska utföra arbetet. I och med att ledningsrättshavarna endast har rätt till det område som upplåtits i ledningsbeslutet borde det ligga i deras intresse att utrymmet faktiskt räcker till. Ett område om 1 m som upplåts för ledningen är inte tillräckligt stort för att genomföra reparation eller underhåll av en ledning vilket faktiskt förekommer i förrättningar.⁹⁹ Om ett för litet område upplåts kommer ledningshavaren vid en reparation vara tvungen att gå utanför det upplåtna utrymmet och därmed uppstår en risk att skada mark som är belägen utanför detta utrymme.

4.7 Platsbesök

För att i praktiken se arbetet med att anlägga en ledning har två platsbesök genomförts i samarbete med Kraftringen. Den ena ledningen anlades längs med E22 och korsar väg 108 i sydöstra Lund. Arbetet omfattade både nedläggning av gasledning och VA-ledning. Det andra platsbesöket genomfördes vid en

⁹⁷ Malm, et al., 2011

⁹⁸ Malm & Svensson, 2011

⁹⁹ Lantmäteriförrättning i Skåne län, akt 1277-664

fjärrvärmeledning som anläggs av Krafteringen mellan Örtofta och Landskrona i samarbete med Öresundskraft och Landskrona Kraft. Anläggandet är väldigt gynnsamt att studera utifrån frågeställningen i det här examensarbetet eftersom det förutom grävning även omfattar andra anläggningsmetoder, t ex borrhning. Förutom okulär besiktning av arbetsområdet fördes samtal med yrkesverksamma som arbetade med anläggandet av VA-ledningen.

4.7.1 Gas- och VA-ledning i sydöstra Lund

I det här fallet var arbetsområdet bestämt till en bredd om 10 meter. Om man tänker sig ett tvärsnitt av arbetsområdet placeras ledningarna som ska läggas i schaktgropen längst till vänster av området. Närmast ledningarna är själva schaktgropen och därefter finns ett område för de maskiner som används vid anläggandet. Allra längst till höger läggs jordmassor. Själva anläggandet påbörjas genom att skrapa av matjorden och placera den i området för jordmassorna. Därefter tas alven bort och läggs bredvid matjorden. Uppdelningen är nödvändig för att kunna skilja dessa två typer av jord åt eftersom det inte går att odla i alven. När schaktet är öppnat läggs först gasledningen och därefter vattenledningen med jord emellan. Ledningarna läggs ovanpå varandra för att spara schaktbredd.

Anledningen till att ledningen borraras under E22 beror på att det är omöjligt att stänga av vägen. Vidare kan även Trafikverket ställa sådana krav eftersom de är väghållare till vägen. Sträckor över 15 meter borraras vanligtvis medan ledningen trycks igenom om avståndet är kortare. Det skulle kunna fungera att trycka ledningen under väg 108, men eftersom vägen är väldigt trafikerad och det finns risk för skador, då det är svårt att styra riktningen vid den här tekniken, valde entreprenören istället att borra fram ledningen.

Arbetet går väldigt fort och tiden schaktet är öppet försöker entreprenören minimera för att hålla kostnaderna nere och undvika att obehöriga skadas. Vid nedläggningen av gasledningen rådde perfekta förhållanden och arbetet fortskred med 80 m/dag.

De som arbetar med att anlägga ledningen får en färdig ritning över hur stort område som ska användas och var ledningarna kan läggas upp. Bedöms det därefter att det behövs mer plats får särskilda avtal tecknas med fastighetsägarna. Ibland leder detta till konflikter men vanligtvis brukar det gå att hitta en lösning som samtliga parter känner sig nöjda med.

4.7.2 Fjärrvärmeledning Örtoftaverket-Landskrona

Arbetsområdet vid anläggandet av fjärrvärmeledningen var bestämt till 25 m och tydligt utmarkerat med käppar på plats. Anläggandet var väldigt likt det som illustreras i figur 3, avsnitt 4.3.2. Matjorden schaktades bort och placerades på ena sidan av ledningsgraven. Mellan matjorden och ledningsgraven fanns de ledningar som ska anläggas upplagda. På andra sidan av schaktet placerades alven som maskinerna använde som transportsträcka. Ledningen anlades på 1,3 m djup vilket är

Arbetsområde vid ledningsrätt

djupare än normalt. Anledning var att ledningen skulle gå under de befintliga dräneringsrör som finns längs med sträckan.

I stort sett hela sträckan anläggs genom grävning och öppet schakt med undantag av borring och tryckning under vissa vägar och vattendrag. Arbetsområdets bredd är satt till 25 m längs med hela sträckan förutom vid de platser som borring genomfördes. Sträckan som ska anläggas är ca 3 mil lång och utförandet planeras ta 18 månader.

Under projektets gång har det varit viktigt att hela tiden föra en dialog med markägare och projektörerna var därför i ett tidigt skede ute och samtalade med markägarna om ledningens sträckning. Det skedde också förhandlingar om ersättningen som bestämdes med hjälp av en konsult. Därefter ansökte Krafringen om ledningsrätt varpå ledningsbeslutet togs preliminärt och arbetet kunde påbörjas. I början av projektet flygfotograferades hela sträckan för att ge en övergripande bild av ledningens sträckning och kartlägga de förhållanden som fanns. Fotograferingen ger även ett bra underlag till förhandlingarna om ersättningen. Ersättningen för skördebortfall utgår det första året till 100 % och därefter med 75 % respektive 25 % de efterföljande två åren. Krafringen lämnar även alltid en garanti för skador på dräneringen som kan visa sig efter att anläggandet färdigställts, vilken vanligtvis varar i åtta år.

5 Andra relevanta rättskällor

Ledningsrättslagen gäller parallellt med annan lagstiftning och i vissa fall kan dessa lagrum överlappa varandra. Det finns då tydliga avgränsningar som anger vilka regler som ska vara tillämpliga för varje specifikt ärende. Nedan redovisas dessa lagrum tillsammans med en översikt angående hur arbetsområdet har behandlats inom annan lagstiftning. Avsnittet avslutas med en koppling till sedvanerätt.

5.1 Fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningslagens sjunde kapitel ger möjlighet att bilda officialservitut genom fastighetsreglering. Gränsdragningen mot ledningsrättslagen har gjorts tydlig genom 7 kap. 2 § 1 st. FBL.

2 § Servitut som avser skogsfång eller rätt att dra fram ledning eller annan anordning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får inte bildas genom fastighetsreglering.

Officialservitut enligt fastighetsbildningslagen kan därmed endast bildas för ledningar där ledningsrättslagen inte är tillämplig, vilket lämnar kvar mindre enskilda ledningar som inte har någon nytta ur allmän synpunkt.¹⁰⁰ I servitutsupplåtelsen ges rätt för den härskande fastigheten att utnyttja den tjänande. Det ska även framgå av upplåtelsen vad som ingår i den, vilket t ex kan vara rätt att gräva ner och använda en vattenledning.¹⁰¹

Enligt 7 kap. 1 § 2 st. FBL får inte officialservitut bildas för viss tid. Förrättningslantmätaren kan dock upplåta tillfälliga servitut till dess att behovet är uppfyllt på annat sätt.

1 § 2st Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet inte innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får inte bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut ska gälla endast så länge ändamålet inte tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

Förbudet mot tidsbegränsade servitut grundar sig i att det inte är lämpligt med på förhand begränsade fastighetsbildningsåtgärder. Det finns dock en möjlighet att bilda tillfälliga servitut som automatiskt upphör när det bakomliggande behovet med servitutet är uppfyllt på annat sätt. Som exempel kan nämnas ett vägbehov som tillfälligt löses med hjälp av servitut tills en ny väg är byggd. För att det ska vara

¹⁰⁰ Larsson & Synnergren, 2011 s. 58

¹⁰¹ Lundén, 2013 s. 272

möjligt att bilda servitutet måste det dock vara tämligen säkert att den nya vägen faktiskt byggs.¹⁰²

5.2 Väglagen

I propositionen till ledningsrättslagen utreddes om ledningsrätt skulle grundas på liknande bestämmelser som vägrätt. Nedan redovisas några viktiga synpunkter från denna utredning.

5.2.1 Vägrätt

När en ny allmän väg ska byggas tas mark i anspråk med vägrätt. Vägrätt utgör en väldigt stark nyttjanderätt som inte påverkar fastighetsindelningen men leder i praktiken till att fastighetsägaren överhuvudtaget inte kan disponera den del av fastigheten där vägen är belägen. Före det att en ny allmän väg byggs upprättas alltid en förstudie där förutsättningarna för vägen bestäms. Inom förstudien sker samråd med berörda myndigheter och behovet av vägen klarläggs. Det kan även vara så att det framkommer alternativa vägdragningar som behöver utredas innan arbetet med den nya vägen fortsätter. När förstudien är färdig upprättas en arbetsplan och då sker samråd med fastighetsägare som är berörda av den tänkta vägens dragning. Det finns även krav på att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas och samråd sker om naturvårdsintressen berörs.¹⁰³ Själva utformningen av vägen regleras alltså i en arbetsplan och inom detta dokument tas även upp vilken mark som behöver tas i anspråk tillfälligt för vägens utbyggnad och med vägrätt.¹⁰⁴ Vägrätt uppkommer därefter genom att väghållaren, staten genom Trafikverket, tar i anspråk vägen med stöd av arbetsplanen. Rättigheten kan även uppkomma genom beslut om att enskild väg ska övergå till att bli allmän väg.¹⁰⁵

5.2.2 Väglagen som förebild till ledningsrättslagen

Under arbetet med ledningsrättslagen studerades om bestämmelserna i väglagen skulle utgöra förebild till lagstiftningen. Det första förfarandet då vägrätt uppkommer, genom ianspråktagande med stöd av arbetsplanen, ansågs vara normalfallet och ett liknande förfarande diskuterades att tillämpas i ledningsrättslagen.¹⁰⁶

Ett upplåtande av ledningsrätt som byggde på väglagens bestämmelser ansågs dock mindre lämpligt för kortare och lättare ledningar, exempelvis detaljdistributionsledningar och servisledningar. Förfarandet med att först utarbeta en arbetsplan och därefter få rätt till området genom planen ansågs för omständligt och detaljerat. Vad som däremot sågs mer lämpligt var att använda ett liknande förfarande

¹⁰² Bonde, et al., Fastighetsbildningslagen (1 nov 2013, Zeteo), kommentar till 7 kap. 1 § FBL

¹⁰³ Julstad, 2011 s. 168-169

¹⁰⁴ Prop. 1973:157 s. 19-21

¹⁰⁵ Julstad, 2011 s. 168

¹⁰⁶ Prop. 1973:157 s. 19-21

som det i väglagen för starkströmsledningar över 220 kV, stora vatten- och avloppsledningar samt pipelines för olje- och gastransporter. För dessa ledningar fastslog utredningen att koncession behövs. Koncession behandlas mer ingående i avsnitt 5.4.¹⁰⁷

5.2.3 Arbetsområde i väglagen

I en arbetsplan för väg finns det således angivet vilken mark som behöver tas i anspråk för dess utbyggnad. Innan väglagens ikraftträdande fanns det ingen möjlighet att tillfälligt få rätt till utrymmet som behövs för anläggandet av vägen. Möjligheten till den rätten kom i och med 35 § VägL.

35 § Om det i en fastställd vägplan för ett vägbyggnadsprojekt har avsatts mark eller annat utrymme som behövs för att bygga vägen enligt 16 a §, ska nyttjanderätt till marken eller utrymmet upplåtas till väghållaren för den tid som har angetts i planen. Lag (2012:439).

Av paragrafen kan utläsas att det rör sig om en nyttjanderätt till mark som behövs för att bygga vägen. Det är alltså inte fråga om att arbetsområdet upplåts som vägrätt, utan det är istället en tillfällig rätt till marken som behövs vid byggandet. I propositionen framhölls att område *utanför* själva vägområdet ska kunna tas i anspråk för uppställning, upplag mm.¹⁰⁸

De regler som gällde före väglagens införande omöjliggjorde ett förvärv av ovan nämnd rättighet till ett arbetsområde. Istället var väghållaren beroende av en frivillig upplåtelse med fastighetsägaren för att kunna nyttja mark tillfälligt över dennes fastighet. Detta ansågs irrationellt och kunde utgöra ett orosmoment eftersom en fastighetsägare kunde hindra utbyggandet av vägen eller tvinga fram en oskäligt stor ersättning för att arbetet skulle kunna påbörjas. Kravet för att erhålla en sådan tillfällig nyttjanderätt för arbetsområde blev att området måste ha tagits upp i arbetsplanen med särskilt angivna gränser och läge. Eftersom det rör sig om en tvångsupplåtelse ska ersättningen för arbetsområdet behandlas enligt samma regler som gäller för upplåtelsen av vägrätt.¹⁰⁹

Sammanfattningsvis framgår det av propositionen till ledningsrättslagen att väglagen hade kunnat utgöra en förebild för lagstiftningen. Förfarandet ansågs dock vara för omständligt ur ett praktiskt perspektiv. Dessutom är väglagen anpassad för en statlig myndighet och arbetsplanen ställs ut av länsstyrelsen. Ledningsrätt skiljer sig från vägrätt eftersom rättigheten även kan upplåtas till förmån för enskilda bolag. Kravet att ställa ut en arbetsplan och samråda med länsstyrelsen ansågs skapa ”svårlösta komplikationer” och ett förfarande enligt väglagen lämnades. I samband med att

¹⁰⁷ SOU 1972:57 s 33-35

¹⁰⁸ Prop. 1971:123 s. 26

¹⁰⁹ Prop. 1971:123 s. 72

väglagen övergavs verkar det som frågan om arbetsområde i ledningsrättslagen förbiseddes.

5.3 Anläggningslagen

Ledningsrättslagen är inte tillämplig i de fall som anläggningslagen kan tillämpas, se avsnitt 2.2.2. Som framgår av lagens första paragraf kan en anläggning som är gemensam för flera fastigheter inrättas som en gemensamhetsanläggning. En sådan anläggning kan t ex vara en VA-ledning.

1 § Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.

Kan enligt bestämmelser i annan författning än fastighetsbildningslagen (1970:988) fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller inte denna lag. Den gäller inte heller en allmän vatten- och avloppsanläggning. Lag (2006:413).

Liknande som för ledningsrätt upplåts mark för anläggningen antingen på deltagande fastigheter eller på annans mark. Ianspråktagandet av mark kan ske frivilligt men också genom tvång. Det går dock inte att ta hur stort utrymme som helst i anspråk, utan storleken begränsas av hur stort utrymme som behövs. Det framgår av 12 § 1st AL.

12 § Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tagas i anspråk på fastighet som skall delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock ej tagas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 §.

Rätten att nyttja marken för byggande av anläggningen är av servitutsliknande karaktär och äganderätten övergår inte såvida marken inte blir inlöst.¹¹⁰ Vid utförandet och byggnationen av anläggningen kan det antas vara rimligt att ett större utrymme behövs, liksom vid ledningsrätt, än enbart området för upplåtelsen av anläggningen, en typ av arbetsområde. I upplåtelsen av utrymme innefattas alla de åtgärder som behövs för utförandet, underhållet och driften av anläggningen. Denna upplåtelse kan även tidsbegränsas.¹¹¹ Område som behövs för t ex uppställningsplats för material och uppställning av maskiner bör därför kunna inkluderas i det upplåtta området. Någon liknande motivering återfinns inte i förarbetena till ledningsrättslagen.

¹¹⁰ Dahlsjö, Anläggningslagen (1 juli 2014, Karnov), kommentar till 12 § AL

¹¹¹ Prop. 1973:160 s. 202

I anläggningslagen finns det en möjlighet att bilda ett tillfälligt servitut för en fastighet att använda en befintlig väg, vilket regleras i 50 § AL.

50 § 1 st Om det är av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning, kan upplåtas rätt för fastigheten att tillfälligt begagna väg som ej hör till fastigheten. Sådan upplåtelse får icke ske, om synnerligt men uppkommer för annan fastighet som har rätt att begagna vägen eller för fastighet över vilken vägen går.

Bestämmelsen ger möjlighet att inom en förrättning tillgodose en fastighets tillfälliga behov av väg. Ett exempel på när bestämmelsen har använts är rätt för en fastighet att använda en samfärdad väg så länge det fanns ett giltigt tillstånd för grustäkt.¹¹²

5.4 Ellagen

Enligt ledningsrättslagen kan ledningsrätt ges för ledningar för vilka det fordras tillstånd genom koncession, se avsnitt 2.2.2. Koncession behövs för elektriska starkströmsledningar och utfärdas av Nätmyndigheten. Koncession ger rätt till att inom ett visst område, nätkoncession för område, eller en specifik sträckning, nätkoncession för linje, få bygga eller använda en starkströmsledning.¹¹³

2 kap.

1 § En elektrisk starkströmsledning får inte byggas eller användas utan tillstånd (nätkoncession). Till byggandet av en ledning räknas även schaktning, skogsavverkning eller liknande åtgärder för att bereda plats för ledningen. SFS 2013:207

I tillståndet räknas också in vissa förberedande åtgärder så som schaktning och avverkning. I ellagen finns inga bestämmelser som ger tillgång till den mark där ledningen ska dras. Det ska i ansökan om nätkoncession för linje framgå vilken sträckning ledningen ska ha samt vilken mark som behöver tas i anspråk för ledningen.¹¹⁴ Själva tillgången till marken fås dock genom ledningsrätt, eller frivilliga upplåtelser så som servitut, vilket beslutas om enligt ledningsrättslagen.¹¹⁵ Föreligger koncession blir prövningen som förrättningslantmätaren ska göra vid ledningsrätt mindre i och med att villkoren för upplåtelse av ledningsrätt redan prövats i koncessionsbeslutet, 11 § LL.

¹¹² Lantmäteriet, 2015 s. 266

¹¹³ Prop. 1996/97:136 s. 91

¹¹⁴ Elförordningen (2013:208)

¹¹⁵ Ekbäck, 2011 s. 25

5.5 Lagen om byggande av järnväg

I lagen om byggande av järnväg finns det en bestämmelse som reglerar rätten till ett arbetsområde vid byggande av järnväg.

3 kap.

3 § Om mark eller annat utrymme i närheten av järnvägsmarken i en fastställd järnvägsplan har avsatts för upplag eller liknande ändamål i samband med byggandet av järnvägen, får marken eller utrymmet tas i anspråk med nyttjanderätt i enlighet med vad som anges i planen. Lag (2012:440).

Bestämmelsen är snarlik den som återfinns i väglagen. Rätten till ett område som får nyttjas tillfälligt uppkommer i samband med att järnvägsplanen vinner laga kraft och något ytterligare tillstånd krävs ej. Av järnvägsplanen ska det framgå vilket utrymme som ska utnyttjas och under vilken tid området ska användas.¹¹⁶ En viktig skillnad mot väglagen är att det bildas särskilda fastigheter för järnvägsnätet. Följaktligen säkras rätten till marken för järnvägsnätet genom inlösen av marken, till skillnad mot väglagen där området istället upplåts med vägrätt.¹¹⁷

5.6 Sedvanerätt

Sedvänja har i förarbetena till 10 § 2 st. avtalslagen beskrivits som ”gängse skick och bruk” eller ”gängse uppfattning”. Det syftar på ett handlingsmönster som är så allmänt utbredd och använt så länge att det har accepterats som en normal och riktig ordning, dvs. något som berörda parter inom en bransch naturligt inrättar sig efter. Sedvänja kanske oftast förknippas med handelsbruk och avtalsrätten men kan också spela roll inom andra områden.¹¹⁸ Eftersom Lantmäteriet är en myndighet kan ett visst tillvägagångssätt utgöra praxis och accepteras som sedvanerätt.¹¹⁹

I viss dispositiv lagstiftning framgår att lagen endast gäller om inte annat följer av avtal, handelsbruk eller sedvänja. Det kan alltså ha utarbetats en metod, sedvänja, som får företräde framför andra rättskällor. I vilken utsträckning detta kan ske är dock en omtvistad fråga.¹²⁰ Kraven kring om sedvanan ska upphäva gällande regler är däremot högre än om den fyller ut ett rättsligt tomrum.¹²¹

För att det ska föreligga en sedvänja krävs att den är regelbunden och konsekvent samt att den åtföljs av en övertygelse om att den utövas i enlighet med en rättighet.

¹¹⁶ Kullberg, Lag om byggande av järnväg (1 juli 2013, Karnov), kommentar till 3 kap. 3 § LBJ.

¹¹⁷ Sjödin, et al., 2011 s. 49

¹¹⁸ Bernitz, et al., 2012 s. 164-166

¹¹⁹ Björne, 1991 s. 60

¹²⁰ Axberger & Sandgren, 1994 s. 5-6

¹²¹ Björne, 1991 s. 63

Vissa menar till och med att sedvanan kan godtas som rättskälla även om det skulle föreligga en direkt konflikt med gällande lag, vilket dock har ifrågasatts och meningarna går isär. En sedvänja som utövats under lång tid är samtidigt lättare att accepteras än en som pågått endast ett fåtal år. Likaså ökar acceptansen om sedvanan är skälig och representerar en god och förständig regel.¹²²

Arbetsområdet är något som samtliga parter accepterar och begreppet har funnits med i stort sett sedan ledningsrättslagen trädde i kraft för ca 40 år sedan. Rekvisiten som litteraturen tar upp för sedvänjor är samtidigt uppfyllda, regelbundenhet, konsekvens och övertygelse om rättighet. Tillvägagångssättet är samtidigt skäligt i och med att det minimerar intrånget och både markägare och ledningshavare ser det som en bra lösning. Arbetsområdets förekomst i Lantmäteriets handböcker, mallar och dess acceptans i branschen gör att det kan föreligga en myndighetspraxis vilken accepteras som sedvanerätt och därmed gör det möjligt att upplåta utrymmet.

¹²² Björne, 1991 s. 62-65

6 Rättsfall

Två rättsfall som anses beröra frågeställningen inom examensarbetet har påträffats. Nedan följer en genomgång av dessa samt kommentarer.

6.1 Hovrätten över Skåne och Blekinge mål Ö 2974-09, 2012-01-16

Målet gällde hur bred en ledningsgata, skogsgata, behöver vara för en befintlig luftburen 50 kV kraftledning.

Bakgrund

Kreab Öst AB (KREAB) ansökte om ledningsrättsåtgärd för en breddning av en skogsgata avseende en befintlig 50 kV luftledning. Ansökan avsåg att en luftledning skulle upplåtas med ledningsrätt, vilken innefattade en 36 m bred kalavverkad skogsgata och en rätt för KREAB att fälla farliga kantträd. Lantmäteriet beslutade om ledningsrätt i enlighet med ansökan. En av de berörda fastighetsägarna överklagade Lantmäteriets beslut och ärendet togs så småningom upp i hovrätten. Fastighetsägaren yrkade i första hand att begäran om ledningsrätt skulle lämnas utan bifall och i andra hand att skogsgatans bredd skulle minska till 20 m.

KREAB motiverade skogsgatans bredd med de högre krav på trädsäkring som kraftbolagen blivit föremål för. Bolaget hänförde även att det var viktigt med enhetliga bredder på skogsgatan. Detta med anledning av att det inte blir en rationell skötsel av en skogsgata med olika bredder inom samma fastighet med olika bonitet. Att minska skogsgatans bredd till 20 m skulle, enligt KREAB, öka deras kostnad för att trädsäkra med ca 20 000 kr.

Angående skogsgatan menar fastighetsägaren att det p.g.a. markens bonitet räcker med en 20 m bred gata. Det allmänna intresset kan därför uppnås med ett mindre intrång.

Domskäl

Hovrättens uppgift i målet blev att bedöma hur bred en ledningsgata behöver vara för en ledning av den aktuella typen. Domstolen grundade sin tolkning på en intresseavvägning enligt 6 § LL emellan KREAB och fastighetsägaren. Först konstaterade hovrätten att ledningsrättslagen grundar sig på en individuell prövning av tillåtet intrång på varje berörd fastighet. Om skogsgatan ska ha samma bredd längs med hela ledningen får bredden anpassas efter de fastigheter som har lägst bonitet. Sammantaget så kunde inte KREAB påvisa att det skulle innebära någon ekonomisk skillnad i att skogsgatans bredd bestämdes till 36 m istället för 20 m på den aktuella fastigheten. Kostnaderna för att kalavverka området utanför de 20 metrarna skulle uppgå till den kostnad som det innebar att fälla enstaka kantträd i samma område. Fastighetsägaren kunde däremot påvisa att det innebar en ökad belastning för honom att skogsgatans bredd sattes till 36 m. Således innebar intresseavvägningen mellan de båda parterna att det inte var motiverat med en 36 m bred skogsgata inom fastigheten.

Domslut

Hovrätten fann att den kalavverkade skogsgatans bredd skulle inskränkas till 20 m på fastigheten på grund av dess bonitet. Domslutet överklagades till Högsta domstolen som inte lämnade prövningstillstånd.

Kommentarer

Rättsfallet innehåller en del viktiga punkter inom ramen för det här examensarbetet. Först ska konstateras att skogsgatan för en ledningsdragnings inte per automatik ska ges samma bredd över hela ledningens sträckning. Istället ska en avvägning göras mellan intresset för ledningshavaren och den olägenhet som uppstår för fastighetsägaren. I det här rättsfallet konstaterade hovrätten att ledningshavaren ej kunnat påvisa någon egentlig vinst med att välja en bredare skogsgata, varpå olägenheten för fastighetsägaren överskred den möjliga vinst som ledningshavaren hade.

Ett liknande resonemang borde kunna göras vid bildandet av ett arbetsområde inom ramen för ett ledningsbeslut. Upplåts ett arbetsområde förrättningen sker det med stöd av 12 § LL. Det ska därmed göras en intresseavvägning mellan vinsten för ledningshavaren av att ha en viss bredd på arbetsområdet å ena sidan och olägenheten som uppstår för fastighetsägaren å andra sidan. I det fallet att en fastighetsägare motsäger sig en viss bredd på arbetsområdet bör således ledningshavaren kunna motivera bredden på ett rimligt sätt och kunna påvisa att just den bredden behövs. Om ledningshavaren inte kan motivera bredden på arbetsområdet på ett rimligt sätt, borde intresseavvägningen enligt 6 § LL falla över till fastighetsägarens fördel för den olägenhet som uppstår av ett större arbetsområde. I det fallet att olägenheten för fastighetsägaren överväger den vinst som ledningshavaren har, får beslutet ändras till att avse ett smalare arbetsområde.

6.2 Hovrätten över Skåne och Blekinge mål Ö 561-09, 2010-06-15

I ytterligare ett avgörande från hovrätten har domstolen preciserat hur lägesangivelsen av upplåtet utrymme ska göras i ett ledningsbeslut.

Bakgrund

Lantmäteriet gav, genom beslut om ledningsrätt, Telia rätt att anlägga telekabel i jordbruksmark på den södra sidan av en väg. Flera berörda fastighetsägare överklagade beslutet. I första hand yrkades att domstolen undanröjer beslutet och i andra hand att beslutet ändras så att ledningen istället förläggs till norra sidan av vägen.

Fastighetsägarna menade att det finns tomma ledningsrör norr om vägen och att det skulle bli enklare och billigare för Telia att anlägga sin ledning på den sidan. Ledningen är också tänkt att dras till industriområden som ligger norr om vägen. Att dra ledningen söder om medför större kostnader i och med att vägen måste korsas fler

gångar. Det finns även en stor risk att kabeln skadas vid brukandet av marken om ledningen anläggs på den södra sidan.

Enligt Telia var ledningen tvungen att anläggas på den södra sidan av vägen då det inte var möjligt att dra den på den norra sidan. På den norra sidan fanns det redan en bredbandskabel nedgrävd och kravet på redundans skulle därför inte kunna uppnås om också Telias kabel grävdes ner där. Kravet på redundans innebär att det ska finnas alternativa vägar för kommunikationen att gå, dvs. ledningar av liknande typ ska i vissa fall ligga på ett visst avstånd ifrån varandra för att klara störningar så som stormar, avgrävningar och sabotage. Ett anläggande norr om vägen skulle också innebära en merkostnad för Telia om 246 000 kr då sträckningen är svårare att anlägga.

Domskäl

Hovrätten ansåg att Telia inte kan lägga ledningen norr om vägen då det inte skulle uppfylla kravet på redundans och påtalar därefter att Lantmäteriet fritt kan pröva lämplig placering av ledningen med beaktande av redundanskravet och upplåtelsevillkoren i ledningsrättslagen. Hovrätten ansåg dock att Lantmäteriet i sitt beslut om ledningsrätt inte uppfyllt de krav som bör ställas på ett sådant beslut samt påpekar att det saknas motivering till placeringen av ledningen. Hovrätten anger, i sex punkter, vad ledningsbeslutet ska innehålla. Den första punkten angav följande

1. Preciserat angivande av ledningens läge och läggningsdjup. Här ska anges upplåten zons bredd för all framtid och arbetszonens bredd vid kabelläggning. Därutöver ska anges tidsintervall och tid på året då arbetet får utföras.

Domslut

Med anledning av det ovan anförda återvisades ärendet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

Kommentar

Rättsfallet handlar som framgått om vilken sträckning som är lämpligast enligt intresseavvägningen i 6 § LL och hovrätten poängterar att ledningsbeslutet inte uppfyller de krav som bör ställas på ett sådant beslut. Hovrätten listar därefter vad ledningsbeslutet i förevarande fall bör innehålla. Värt att notera är då att hovrätten, som första punkt i sin uppställning, tar upp hur ledningens läge och läggningsdjup för ledningen ska preciseras. Punkten anger att det i ledningsbeslutet under preciserat läge för ledningen ska anges en upplåten zon för all framtid samt även en bredd på arbetszonen vid kabelläggning. Hovrätten gör alltså en uppdelning av en zon som upplåts för all framtid och en arbetszon. Av allt att döma avser denna arbetszon samma område som i examensarbetet benämns som arbetsområde.

7 Undersökning av ledningsrättsakter

Som en kvantitativ del av arbetet har ledningsförrättningar studerats. Syftet med studien har varit att undersöka hur frågor kring arbetsområdet behandlas i praktiken och om behandlingen skiljer sig åt mellan olika förrättningar.

7.1 Tillvägagångssätt

Det har genomförts en stor mängd ledningsrättsförrättningar sedan ikraftträdandet av ledningsrättslagen vilket medför att det är omöjligt att gå igenom allihop inom en rimlig tidsram. För att hitta förrättningar där arbetsområdet har varit uppe till diskussion, eller haft extra betydelse vid bestämmandet av ersättningen, skickades en förfrågan ut till de statliga lantmäterikontoren i södra Sverige samt till de kommunala lantmäterikontoren i Skåne. Att enbart gå igenom dessa gav dock inte en tillräckligt klar bild över hur arbetsområdet används i förrättningar eller hur ersättningen bestäms. Det genomfördes därför en studie av arkiverade ledningsförrättningar i Skåne under perioden 2009-2014. För att begränsa studien något gick endast förrättningar med enbart ledningsåtgärder igenom.

Det insågs tidigt att arbetsområde enbart bildades vid nya ledningar varför sökningen avgränsades till att inte omfatta åtgärder för befintliga ledningar. Undersökningen gör inget anspråk på att vara heltäckande och det kan finnas ytterligare sätt som arbetsområdet kan redovisas på om sökningen hade varit ännu bredare. Däremot har tidsramen för arbetet varit begränsad och vi anser att undersökningen ändå tydligt visar på de varierade sätt som arbetsområdet kan beskrivas på. Även om det eventuellt hade påträffats ytterligare sätt att redovisa arbetsområdet vid en bredare sökning, anser vi att resultatet från en utökad sökning skulle ha en högst marginell betydelse för detta arbete. För att bekräfta detta gjordes stickprov i några av Sveriges övriga län som ej finns redovisade i arbetet. Stickproven visade på att en utökad sökning inte hade haft någon betydelse.

För att kunna förstå användningen av arbetsområde har även en historisk tillbakablick av ledningsförrättningar genomförts. Inom ramen för denna tillbakablick har 43 förrättningar i Skåne län mellan åren 1974 till 1978 studerats och tillvägagångssättet, under denna period när ledningsrättslagen var nystiftad, har undersökts.

Undersökningen har även omfattat en studie av hur arbetsområdet har behandlats inom en större ledningsdragnings. Som större ledningsdragnings har valts Sydvästlänken, vilken är en infrastruktursatsning för att kunna öka driftsäkerheten i stamnätet. Sydvästlänken utgör en kraftledning om 400 kV och sträcker sig från Hallsberg i norr till Hurva i söder med omväxlande luft- och jordkabelledning. Projektets storlek och omfattning av både luft- och jordledning gör projektet attraktivt att granska utifrån examensarbetets frågeställning. Dessa akter kommer från förfrågan hos lantmäterikontoren.

I förrättningarna studerades hur beskrivningen av det upplåtna utrymmet för ledningsrätten gjordes. De delar som studerades var huruvida det hade gjorts en uppdelning av arbetsområdet och ledningsområdet eller om enbart ett ledningsområde angavs under upplåtet utrymme. I undersökningen studerades även hur typen av ledning påverkar upplåtelsen och storleken på området tillsammans med hur upplåtelsen av mark anges i beslutet. Även ersättningsbeslutet och arbetet bakom detta beslut har undersökts för att se om och i så fall hur byggsador hanteras i förrättningen.

7.2 Urval

Av de cirka 500 arkiverade förrättningarna i Skåne som var gjorda mellan 2009 och 2014 fanns det totalt 74 stycken akter där ledningarna skulle byggas och där ledningsrättsåtgärd var den enda förrättningsåtgärd i förrättningen. De här 74 akterna berör olika ledningstyper enligt tabell 1.

Nio olika tillvägagångssätt för hur arbetsområdet redovisades i ledningsbeslutet påträffades i undersökningen. För att åskådliggöra de olika sätten har en eller två akter inom respektive tillvägagångssätt valts ut. Akterna i exemplen är dels hämtade från fastighetsregistret men det finns även akter som ännu inte har registrerats. Sammanställningar och kommentarer avseende de olika sätt som arbetsområdet har behandlats finns nedan under avsnitt 7.3.

Tabell 1 Antal förrättningar av respektive ledningstyp från fastighetsregistret

Ledningstyp	Antal
Avlopp	6
Fjärrvärme	2
Gas	3
Kanalisation	1
Starkström, jordkabel	27
Starkström, luftledning	2
Teleledning	1
Telemast	2
Transformatorstation	1
VA	23
VA och Fiber	3
Vatten	3

7.3 Exempel på ledningsrättsförrättningar

Arbetsområdet behandlas på en rad olika sätt inom ledningsförrättningar. Nedan följer en redovisning och förklaring av de nio sätt som påträffades i undersökningen av de 74 akterna i Skåne län. I det efterföljande avsnittet sammanfattas resultatet med en redovisning av hur vanligt förekommande respektive kategori var.

Även ersättningen kan behandlas på olika sätt inom ledningsförrättningar. Efter avsnittet om arbetsområde följer en sammanställning av hur ersättningarna har behandlats i de akter som undersökningen omfattade.

7.3.1 Arbetsområde

1. Arbetsområdet är upplåtet inom samma område som ledningsrättsområdet

Akt: 1273-999 (Ärende M082270)

Osby kommun ansökte om ledningsrätt för en vattenledning (diameter ≤ 110 mm) med brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövdes för att tillgodose ändamålet. Kommunen yrkade på en bredd av sex meter för den sökta ledningsrätten.

I ledningsbeslutet görs en uppdelning av arbetsområdet och ledningsrättsområdet men åsyftar samma område, se figur 4.

Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning, se karta, aktbilaga KA. För att dra fram ledningen upplåts ett 6 meter brett område med ledningen i mitten. För att se till, underhålla och reparera ledningen upplåts ett 6 meter brett område med ledningen i mitten.
-----------------------------------	--

Figur 4. Utvald del av beskrivningen från akt 1273-999

Kommentar: Det är svårt att se anledningen till varför uppdelningen av arbetsområdet och ledningsrättsområdet görs inom förrättningen. Genom att upplåta ledningsrättsområdet följer automatiskt en rätt att anlägga ledningen inom den här bredden och upplåtelsen av arbetsområdet blir därmed överflödig. Speciellt då områdena också har samma storlek. Innebörden av upplåtelsen blir egentligen samma som om det inte hade upplåtits något arbetsområde överhuvudtaget. Förrättningar som saknade någon angivelse om arbetsområde påträffades också och redovisas senare under punkt 5.

2. Arbetsområdet ingår som en befogenhet

Akt: 1265-1458 (Ärende M07961)

Ledningsrätt bildades för en vatten- och avloppsledning efter ansökan av Sjöbo kommun. I ärendet hade kommunen tecknat överenskommelser med fastighetsägarna angående bildandet av ledningsrätt. Ledningsbeslutet tar upp arbetsområdet som en befogenhet för ledningshavaren och är identisk med den bestämmelsen som fanns med i överenskommelsen, se figur 5.

Att under byggnadstiden får ledningsanläggningen disponera en markremsa; nedan kallad arbetsområdet, för rörgrav, uppläggning av schaktmassor och för de transporter, som inte kan ske på allmänna vägar.

Arbetsområdet får ha en bredd av högst

- a) 10 meter i åker- och ängsmark.
- b) 6 meter i tomtmark
- c) 10 meter i skogsmark

Figur 5. Utvald del av beskrivningen från akt 1265-1458

Kommentar: I beskrivningen redovisas inte arbetsområdet under punkten upplåtet utrymme. Det var inte vanligt förekommande att redovisa arbetsområdet på det här sättet i de undersökta akterna men det visar på att det finns olika tolkningar för hur arbetsområdet kan tas upp i förrättningen och vad det grundas på. Det pekar i sin tur på att det finns oklarheter över hur begreppet ska användas. Rent praktiskt har upplägget ingen större betydelse då det ändå tydligt framgår hur stort område som är upplåtet med ledningsrätt och vilket område som är upplåtet som arbetsområde. Ledningshavaren och fastighetsägaren kan träffa överenskommelser om hur stort utrymme som ska upplåtas i ledningsrätten i och med 14 § LL, se avsnitt 2.4.1.

3. Bredden på arbetsområdet varierar

Akt: 1263-762 (Ärende M081137)

I ärendet bildades totalt fyra olika ledningsrätter för vatten- och avloppsledningar samt avlopp till förmån för Svedala kommun. Det som är intressant att nämna ur denna förrättning är att i ledningsbeslutet för avloppsledningen varierar arbetsområdet över ledningens sträckning, se figur 6.

1.2 Vid ledningens anläggande utnyttja ett fem meter brett område (arbetsområde) med undantag av sträckorna 1-2-3-6-9-10-10b, 6-16-17-18-18b på fastigheterna Brännemölla 2:1, Svedala 315:1, Aggarp 7:36, 9:44, 20:1, s:13 samt s:31 där ett område om tio meter får utnyttjas och inom dessa område i erforderlig omfattning fälla eller kvista träd och buskar, vilka förblir fastighetsägarens egendom.

Figur 6. Utvald del av beskrivningen från akt 1263-763

Kommentar: Det är högst troligt att arbetsområdet kommer att variera utefter ledningens anläggande och helt naturligt behövs det mer mark på vissa platser medan andra kräver mindre mark för anläggandet. I rättsfallet Ö 2974-09, se avsnitt 6.1, ansåg hovrätten att skogsgatan kan variera beroende på förhållanden inom respektive fastighet. Ett liknande synsätt bör därför kunna tillämpas på arbetsområdet. En sådan

noggrann angivelse av arbetsområdet kan vara lämpligt när fastighetsägarna och ledningshavaren är oense och det är generellt sett höga markvärden, vilket i sin tur påverkar ersättningen som utgår till fastighetsägare. Däremot kan det bli problematiskt att bestämma områdets storlek om det är mycket varierande och enbart redovisas på kartan. Om arbetsområdet är otydligt angivet kan det därför bli problem vid bestämmandet av ersättningen. Det här exemplet är tydligt utformat men det finns fall där det enbart hänvisas till karta vilket blir otydligt.

4. Arbetsområdet och ledningsrättsområdet är tydligt åtskilda

Akt: 1285-1790 (Ärende M09344)

Lantmäteriet beslutade om ledningsrätt för två underjordiska elkablar om 24 kV efter ansökan av Ringsjö Energi AB. Fastighetsägarna till de belastade fastigheterna hade givit sitt medgivande till upplåtelsen och ersättningarna. I ledningsbeslutet är arbetsområdet och ledningsrättsområdet tydligt uppdelat, se figur 7.

Utrymme som upplåts för ledningarna	Ledningarnas sträckning 1-2-3-4-5, se karta, aktbilaga KA1-KA5. För att dra fram ledningarna upplåts ett 5 meter brett område med ledningarna som mittpunkt. För att se till, underhålla och reparera ledningarna upplåts ett 4 meter brett område med ledningarna som mittpunkt.
-------------------------------------	---

Figur 7. Utvald del av beskrivningen från akt 1285-1790

Kommentar: Förfarandet med att åtskilja arbetsområdet och ledningsrättsområdet är tydligt och samtliga parter vet från början vad som gäller vid ledningens anläggande. I det fallet att ledningshavaren och fastighetsägaren är oense om den ersättning som ska betalas för upplåtelsen medför det här tillvägagångssättet att ersättningen kan beräknas på ett lättförståeligt sätt. Det är tydligt vilken mark som upplåts tillfälligt och vilken mark som upplåts med ledningsrätt för all framtid.

5 Angivelse av arbetsområdet saknas

Akt: 1281K-21073 (Ärende M107031)

Ledningsrätt bildades för starkströmsledning om 10 kV i Stora Råby, Lunds kommun. Sökande var Krafringen som hade skrivit avtalsservitut med berörda fastighetsägare. Genom servitutet upplåts ett område om fyra meter på berörda fastigheter för att ”nedlägga elledning med en spänning på 10 kV och för all framtid bibehålla och nyttja”. I ledningsbeslutet finns inget angivet om arbetsområde utan utrymmet som upplåts med ledningsrätt uppgår till fyra meter, se figur 8.

Arbetsområde vid ledningsrätt

Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning, se karta, aktbilaga KA. För att dra fram, se till, underhålla och reparera ledningen upplåts ett 4 meter brett område med ledningen i mitten.
-----------------------------------	---

Figur 8. Utvald del av beskrivningen från ärende akt 1281K-21073

Kommentar: Genom upplåtande av utrymme för ledningsrätt följer även en rätt att anlägga ledningen inom detta utrymme. I ärendet finns inget angivet om eventuella skador utanför ledningsområdet, vilket leder till bedömningen att det antingen inte förekommit sådana skador eller att ledningshavaren och fastighetsägaren har träffat överenskommelser utanför förrättningen. I det fallet att ledningshavaren kan hålla sig inom det upplåtna utrymmet för ledningsrätt vid anläggandet av ledningen ser vi inget hinder mot att ett arbetsområde inte bildas. Ledningsbeslutet grundades dessutom i detta fall på avtalsservitut där överenskommen upplåtelse uppgick till fyra meter. Det får därmed ses som att det finns en överenskommelse mellan parterna om vilket utrymme som ska upplåtas för ledningsrätten, vilket har beskrivits i avsnitt 2.4.1.

6. Storleken och tillträde sker efter överenskommelse

Akt: 1291-2243 (Ärende M09549)

Österlens Kraft AB ansökte om ledningsrätt för en underjordisk starkströmsledning om 24 kV. Till ansökan bifogades ett dokument som anger att ”Österlens Kraft har fått godkännande av markägare längs hela sträckan”. Vad som avses med detta godkännande står ej att finna i akten. I ledningsbeslutet finns det angivet att ett arbetsområde om maximalt fem meter upplåts för att bygga ledningen, där tillträde får ske enligt överenskommelse med berörda fastighetsägare, se figur 9.

Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning, se kartsbild, bilaga till aktbil BE. För att bygga ledningen upplåtes ett arbetsområde om maximalt fem meter på berörda fastigheter. Storleken på arbetsområdet jämte tillträde till detsamma får ske enligt överenskommelse med fastighetsägaren.
-----------------------------------	--

Figur 9. Utvald del av beskrivningen från akt 1291-2243

Kommentar: Formuleringen kan skapa problem och osäkerhet kring vilket utrymme som egentligen upplåts för arbetsområdet. Genom ledningsrätt får ledningshavaren en officialrättighet att använda någon annans fastighet och storleken på utrymmet som upplåts anges i ledningsbeslutet. Tillträdet till utrymmet får sedermera ledningshavaren normalt den dag som förrättningen vinner laga kraft. Det är även oklart vad som händer om någon överenskommelse med fastighetsägaren inte kan träffas och var en eventuell tvist ska prövas. Eventuellt behöver ledningsbeslutet i sådana fall omprövas.

7. Ledningshavaren har rätt till tillträde för anläggande

Akt: 1293K-09/98 (Ärende M091775)

Ledningsrätt bildades för en underjordisk starkströmsledning om 24 kV till förmån för Eon Elnät Sverige AB. I ledningsbeslutet uppläts ett fyra meter brett utrymme för ledning med tillbehör. Utöver detta innehåller ledningsbeslutet även en rätt till tillträde på belastad fastighet för ledningshavaren vid bland annat ledningens anläggande, se figur 10.

Ledningsägaren har rätt att:

Anlägga och för all framtid bibehålla starkströmsledning om högst 24 kV jordkabel med tillbehör såsom visare , allt nedan benämnt ledningen, i den sträckning och med den placering som framgår av upprättad karta, bilaga till aktbilaga KA. Upplåtet utrymme för ledningen med tillbehör: 4 meter brett område med ledningen i mitten. Beträffande transformatorstation, se nedan. Den faktiska lokaliseringen på marken är den rättsligt gällande.

Ledningsägaren äger i erforderlig omfattning tillträde till den belastade fastigheten för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, ombyggnad och reparation, varvid ledningsägaren har att, i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg.

Figur 10. Utvald del av beskrivningen från akt 1293K-09/98

Kommentar: Det första stycket i den utvalda delen av beskrivningen i figur 10 anser vi utgöra själva ledningsrättsområdet. Däremot skapar det andra stycket i figuren en otydlighet. Osäkerheten kring detta stycke är hur mycket mark som upplåts i och med ”erforderlig omfattning”. Det blir då osäkert hur stort arbetsområdet är och därmed vilken inträngsersättning som ska utgå om ledningshavaren och fastighetsägaren inte kommer fram till en överenskommelse.

8. Arbetsområde upplåts under genomförandetiden

Akt: 1291-2367 (ärende M092153)

Lantmäteriet bildade ledningsrätt för underjordisk starkströmsledning om 24 kV på ansökan av Österlens Kraft AB. I ledningsbeslutet gjordes en åtskiljning av ledningsrättsområdet och arbetsområdet, där det senare området upplåts under utförandetiden, se figur 11. Utförandetiden för ledningen bestämdes till två år.

Arbetsområde vid ledningsrätt

Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning, se karta, aktbilaga KA. Den faktiska lokaliseringen på marken är den rättsligt gällande. Upplåtet utrymme under utförandetiden med undantag av de befintliga jordkablarna: 6 (sex) meter brett område med ledningen i mitten. Upplåtet utrymme efter utförandetiden, med ledningen i huvudsak i mitten: 4 (fyra) meter brett område.
-----------------------------------	---

Figur 11. Utvald del av beskrivningen från akt 1291-2367

Kommentar: Uppdelningen av arbetsområde och ledningsrättsområde är tydlig och skapar ingen osäkerhet. Rätten till arbetsområdet finns under de första två åren efter att förrättningen vunnit laga kraft och därefter övergår ledningsrätten till att avse ett område om fyra meter.

9. Storleken på arbetsområdet redovisas på karta

Ärende: M12591 (ärendet är inte slutfört, 6 mars 2015)

Ledningsrätt bildades för en del av Sydvästlänken, en ny underjordisk 400 kV ledning för sträckan Stoby till Lommarp. Under förrättningens gång omprövades ledningens sträckning men beskrivningen av ledningsrätten ändrades aldrig. För beskrivning av det upplåtna utrymmet för ledningen hänvisades till kartorna i förrättningen. Det område inom vilket det får utföras arbeten bestämdes till 10 m och längs de sträckor där det inte var 10 m hänvisades till kartan, se figur 12 och bilaga 3. Utöver det fanns det i beskrivningen tydligt angivet i en tabell hur brett området är inom respektive fastighet.

2. Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning 1-12, se kartor, aktbilaga KA1-7
3. Befogenheter som följer med ledningsrätten	I ledningsrätten ingår rätt för ledningsägaren: ♦ Att inom en bredd av 10 meter med ledningen i mitten nedgräva jordkablar med tillbehör. Bredare rätt än 10 meter framgår av karta aktbilaga KA2-KA7 och nedan i punkt 6 Belastade fastigheter. Med tillbehör menas erforderliga anläggningar som behövs för ledningen, exempelvis optokabel.

Figur 12. Utvald del av beskrivningen från ärende M12591

Akt: 1265-1169 (Ärende M03950)

Sjöbo Elnät AB beviljades ledningsrätt för en 20 kV ledning. Ledningen anlades i huvudsak som jordkabel men även som luftledning på vissa sträckor. Vidare var vissa sträckor redan utbyggda sedan innan medan andra skulle byggas ut. Beskrivningen av ledningsrätten och det upplåtna utrymmet gjordes genom utstakning på marken och redovisades i kartan, bilaga 4. Hur stort utrymme som uppläts angavs däremot inte i ledningsbeslutet, se figur 13.

1.1 Till förmån för Sjöbo Elnät AB uppläts ledningsrätt avseende rätt att anlägga och för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med en systemspänning om högst 20 kV jämte tillbehör såsom transformatorer, fränkskiljare, stolpar, stag, linor samt jordtag och övriga säkerhetsanordningar, allt nedan benämnt ledningen i den sträckning som ledningen blivit utstakad och anlagd på marken samt redovisas på kartsnitt till aktbil BE .
Högspänningsledningen är luftledning mellan punkterna 1074-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135 i övrigt är den jordkabel.

Figur 13. Utvald del av beskrivning från akt 1265-1169

Kommentar: Båda förrättningarna ovan är exempel på hur det kan se ut om beskrivningen av det upplåtta utrymmet hänvisar till kartan. I båda fallen verkar samtliga parter ganska säkra på ledningens lokalisering. Däremot är det svårt att förstå hur stort utrymme som är upplåtet genom att enbart titta på kartan. Visserligen är det angett 10 m i beskrivningen, för ärendenummer M12591, men som framgår av kartan, bilaga 3, varierar arbetsområdet en hel del och det måste vara svårt att enbart utifrån kartan veta vilket område som får nyttjas. I beskrivningen till ärendet finns det även tydligt angivet hur stort område som uppläts inom respektive fastighet. Det tydliggör inom vilket område anläggandet får utföras.

I det andra ärendet, akt 1265-1169, saknas det en precisering av det upplåtta utrymmet och då även kartan, bilaga 4, är otydlig blir det svårt att få en uppfattning av hur stort område som får användas. Uppstår det skador under anläggandet blir det därmed svårt att bestämma ersättningen om det inte går att avgöra om skadorna ligger

inom det upplåttna utrymmet. Ur beskrivningen framgår att ledningen ska stakas ut på marken. För att det ska bli tydligt hur stort område som får användas behöver i så fall även arbetsområdet markeras.

Som exemplen visar behöver kartan kompletteras med en beskrivning av hur stort område som upplåts. Används enbart kartan blir det en otydlig beskrivning av arbetsområdet och svårare att kunna bestämma ersättningen för eventuella skador som uppstår.

7.3.2 Sammanfattning av arbetsområdet

I tabell 2 nedan redovisas hur många förrättningar från varje kategori ovan som påträffades i undersökningen av de registrerade akterna. Den totala summan skiljer sig från den redovisade i tabell 1. Skillnaden ligger i att en av förrättningarna berörde en ledning i skogsmark och att det då upplåts en skogsgata. I och med att arbetet med anläggandet får plats inom skogsgatan upplåts inget arbetsområde och förrättningen passar därför inte in i den här redovisningen.

Tabell 2. Antalet förrättningar inom varje kategori

Tillvägagångssätt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Antal	10	4	11	19	19	1	1	2	6	73

Som synes av tabell 2 så var tillvägagångssättet relativt utspritt över de olika akterna. Tillvägagångssätt 4 och 5, *Arbetsområdet och ledningsrättsområdet är tydligt åtskilda* och *Ingenting angivet om arbetsområdet*, är helt klart vanligast förekommande och den här typen av beskrivning av arbetsområdet förekom i drygt hälften av de undersökta förrättningarna. I dessa två grupper förekom det olika typer av ledningar men i nummer 5 var det vanligare att ersättningen grundades på en överenskommelse än i nummer 4 där en värdering av Lantmäteriet oftare var grunden till ersättningen. Det kan vara ett tecken på att när förrättningslantmätaren behöver värdera intrånget så upplåts oftast ett arbetsområde. Några av förrättningarna kan passa in i fler än en kategori men det viktiga är inte vilken kategori förrättningen ligger i utan att redovisningen av arbetsområden kan ske på flera olika sätt.

7.3.3 Ersättning

Ersättningen kan bestämmas på två sätt. Antingen genom en överenskommelse eller att förrättningslantmätaren gör en bedömning av intrånget som ledningsrätten förorsakar. I de förrättningar som studerades var det ungefär jämt fördelat hur ersättningen bestämdes. En ledningsrätt berör oftast ett flertal fastigheter och ledningshavare lyckas inte alltid träffa överenskommelse med alla fastighetsägare. Det förekom därför i flera förrättningar att lantmäterimyndigheten värderade intrånget på en eller ett par fastigheter och att en överenskommelse låg till grund för resterande. Den samlade bedömningen är ändå att det är vanligast med överenskommelser. I tabell 3 redovisas antal förrättningar av respektive ersättningsgrund. Av tabellen går det även att utläsa att i vissa förrättningar utgår ingen ersättning. Anledningen till

Arbetsområde vid ledningsrätt

detta är att ledningen anläggs i samfälld vägmark där det inte finns någon organiserad förvaltning. Ersättningsbeloppet för de fastigheter som är delägare i samfälligheten blir då så obetydligt att förenklingsreglerna i 6 kap. 6 § FBL är tillämpliga, dvs. att ersättningen bara behöver bestämmas om sakägare yrkar på det.

Tabell 3. Antalet förrättningar inom respektive ersättningskategori

<i>Ersättning grundad på</i>	<i>Antal</i>
<i>Värdering av lantmäterimyndighet</i>	28
<i>Överenskommelse</i>	26
<i>Överenskommelse och värdering av lantmäterimyndighet</i>	17
<i>Ingen ersättning</i>	3

Överenskommelse

För den stora majoriteten av de ledningsrättsförrättningar som undersökts är det normala förfarandet att ledningshavaren själv förhandlar om ersättningen med berörda fastighetsägare. Frivilliga överenskommelser är oftast smidigare och processen kan i så fall gå snabbare. Ofta finns det en tydlig ersättningsmall där ledningshavarna behandlar sakägarna så lika som det är möjligt. Det utgår ofta en grundersättning för själva ledningsupplåtelsen och en ersättning som grundar sig på ledningssträckans längd på berörd fastighet. I vissa av förrättningarna har fastighetsägarna fyllt i en ”nöjdförklaring” där de haft möjlighet att begära mer i ersättning om det uppstått ytterligare skador i och med anläggandet. Det var ytterst ovanligt att det yrkades på mer ersättning än den redan överenskomna. Beslutet om ersättning tas fortfarande av lantmäterimyndigheten men beslutet grundar sig i så fall på överenskommelsen.

Värdering av lantmäterimyndighet

Ersättningen värderas och bestäms sedan av lantmäterimyndigheten i de fall berörda parter inte kan träffa en överenskommelse. I vissa fall bestäms ersättningen efter diskussion med parterna om rimliga nivåer där ledningshavarna också ibland erbjuder en specifik ersättning. Den erbjudna ersättningen är oftast högre än den som myndigheten kommer fram till varför förrättningslantmätaren i de fallen har valt att besluta om den högre erbjudna ersättningen. Exempel på hur Lantmäteriet beräknar ersättningen finns i avsnitt 4.2.2.

I ett fåtal fall förekom förskott på ersättningen men i flertalet fall togs beslut om ersättningen efter det att ledningen var färdigbyggd. Motiveringen till detta är att det går att göra en bättre bedömning av den totala skadan. Det är dock bara i ett fåtal akter som det finns anspråk på ytterligare ersättning utöver intrångsersättningen. I de fallen rör det sig om ersättning för skador som uppstått under byggtiden som t ex skördebortfall.

7.4 Sydvästlänken

För att studera mer ingående hur arbetsområdet behandlas inom ett större projekt har förrättningar inom Sydvästlänken undersökts. De här förrättningarna kommer från den förfrågning som gick ut till lantmäterikontoren. Sydvästlänken är en infrastruktursatsning för att öka driftsäkerheten av el i stamnätet och sträcker sig totalt 43 mil genom södra Sverige. Hela förbindelsen planeras vara i full drift 2016. Förbindelsen utgör omväxlande lik- och växelström och är uppdelad i en nordlig och en sydlig gren. Den norra grenen omfattar ca 18 mil ledning och den södra grenen ca 25 mil. Den större delen av den södra grenen kommer att anläggas som markkabel.¹²³

I undersökningen har totalt 19 förrättningar studerats. Samtliga förrättningar är utformade på samma sätt varför två typförrättningar ur projektet tas upp här, en för luftledning och en för jordkabel. I samtliga fall har ledningsbeslutet tagits som ett preliminärbeslut och således har bestämmelserna om arbetsområdet vunnit laga kraft. Däremot är ingen av förrättningarna angående Sydvästlänken avslutade, i skrivande stund den 5 mars 2015, och något ersättningsbeslut har därför inte tagits.

Ärendenummer: E12476

Förrättningen berör Sydvästlänkens sträcka från Motala Snabban 1:1 till Mjölby Lagmansberga 1:3 och ledningsrätt har upplåtits för en 400 kV luftledning. Som framgår av figur 14 så redovisas ledningens sträckning på kartor. Av figuren framgår dock inte att det i beskrivningen till förrättningen finns listat hur brett utrymme som tas i anspråk på respektive fastighet. Det finns också angivet under befogenheter att bredden på skogsgatan för ledningen uppgår till 44 m.

2.Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning 1-2, se förrättningskarta, aktbilaga KA1-7.
3.Befogenheter som följer med ledningsrätten	I ledningsrätten ingår rätt för ledningsägaren: <ul style="list-style-type: none">◆ att anbringa för luftledningen erforderliga stolpar, stag, linor, samt jordtag och övriga tillbehör.◆ att nu och framdeles fälla för ledningen hinderliga och för dess säkerhet farliga träd och buskar. Såvitt gäller skogsmark får så ske inom skogsgatan, som engångsersätts, och utanför skogsgatan mot ersättning i varje särskilt fall. Skogsgatan för luftledningen har en bredd av 44 meter varav 22 meter på vardera sida om ledningens centrumlinje.

Figur 14. Utvald del av beskrivningen från ärende E12476

¹²³ Svenska Kraftnät, 2014

Ärendenummer: G12150

Förrättningen avser en del av Sydvästlänken, sträckan från Värnamo kommungräns till Trotteslöv i Ljungby kommun. Ledningen är en 400 kV jordkabel. Det utrymme som upplåts för ledningen redovisas enligt karta. Hur stort arbetsutrymme som behöver tas i anspråk inom varje fastighet redovisas både på kartan och i en lista i beskrivningen. I figur 15 redovisas en utvald del ur förrättningen.

2. Utrymme som upplåts för ledningen	Ledningens sträckning 1-14, se karta, aktbilaga KA2-6 samt översiktskarta KA1
3. Befogenheter som följer med ledningsrätten	I ledningsrätten ingår rätt för ledningsägaren: ♦ Att inom en bredd av 10 meter med ledningen i mitten nedgräva jordkablar med tillbehör. Bredare rätt än 10 meter framgår av karta aktbilaga KA2-6 och nedan i punkt 6 "Belastade fastigheter". Med tillbehör menas erforderliga anläggningar som behövs för ledningen, exempelvis optokabel.

Figur 15. Utvald del av beskrivningen från ärende G12150

Kommentar: Sydvästlänkens långa sträckning har berörts tidigare och medför intrång på ett stort antal fastigheter. Att förrättningarna är lika utformade med generellt sätt lika stort arbetsområde för varje skogsgata är därför inte så konstigt. Det underlättar för Svenska Kraftnät att ha lika stort område att arbeta inom längs med hela sträckan och förenklar genomförandet av förrättningen. Som nämnts i rättsfallet Ö 2974-09 kan det dock vara lämpligare att bredden på området varierar längs med sträckan vilket det också gör längs med Sydvästlänken, speciellt där ledningen anläggs som jordkabel. Avvikelserna från det som generellt sett har redovisats i beskrivningen och kartor finns med i en förteckning över hur stort utrymme som används på varje fastighet. Upplägget ter sig därför vara effektivt utifrån beslutandet av ledningsrätten men också i att det tydligt framgår hur stort område som får användas.

7.5 Historisk tillbakablick

För att få en historisk tillbakablick om hur begreppet arbetsområde har använts tidigare har en studie av ledningsrättsförrättningar från de första åren efter det att ledningsrättslagen trädde i kraft genomförts. Liksom i de nyare förrättningarna förekommer det olika beskrivningar av hur upplåtelsen av mark sker för ledningen. I vissa fall sker enbart hänvisning till karta och utstakning av sträckan på marken och i andra fall anges att det upplåts ”erforderligt utrymme” inom belastad fastighet. Det vanligast förekommande sättet i de 43 akterna som undersöktes var att det upplåtna utrymmet preciserades, t ex ”för ledning upplåts område om 5 m bredd inom fastighet”¹²⁴.

Intressant nog så nämns begreppet arbetsområde i ett fåtal av akterna. Den äldsta akten som innehöll begreppet arbetsområde, 11-KRI-1602/78, var registrerad år 1978 men beskrivningen upprättades redan år 1975. I förrättningen upplåts ”att för ledningens framdragande och för utbyggnad av tekniska anordningar...nyttja ett 20 m brett ”arbetsområde” sträckande sig 10 m på ömse sidor om den utstakade ledningen”, se figur 16. Utifrån detta går det att dra slutsatsen att begreppet arbetsområde har funnits med i stort sett sedan ledningsrättslagen trädde i kraft.

I ledningsrätten skall dessutom ingå rätt för ledningshavaren att för ledningens framdragande och för utbyggnaden av tekniska anordningar enligt av gatukontoret utarbetade plan- och profilritningar (nr 5741 A, 10942 A och 5743) nyttja 20 meter brett "arbetsområde" sträckande sig 10 meter på ömse sidor om den utstakade ledningssträckningen,

Figur 16. Utvald del av beskrivningen från akt 11-KRI-1602/78

¹²⁴ Lantmäteriförrättning Skåne län, Akt 12-BOJ-1047

8 Intervjuer

För att få reda på hur frågor om arbetsområdet behandlas i förrättningar och för att få fram synpunkter på hur olika intressen ser på frågan har intervjuer med berörda parter genomförts. Intervjuer har genomförts med förrättningslantmätare, ledningshavare och en intresseorganisation för att få en så bred bild som möjligt av olika intressen.

8.1 Förrättningslantmätare

Lantmäteriet är den myndighet som tar beslut i ledningsrättsfrågor. Det finns även kommunala lantmäterimyndigheter som har samma befogenheter som Lantmäteriet. Intervjuer har genomförts med förrättningslantmätare angående juridiska och praktiska aspekter berörande arbetsområdet. Intervjufrågorna till lantmätarna finns redovisade i bilaga 5.

De intervjuade lantmätarna har valts ut efter deras kunskaper och expertis inom berört område dels efter tips från vår företagshandledare och dels efter att de har visat ett stort engagemang för frågeställningen. Totalt har fem förrättningslantmätare från Lantmäteriet intervjuats. Förrättningslantmätarna är utvalda från fyra av Lantmäteriets kontor.

8.1.1 Björn Bodin, Lantmäteriet Växjö

I förrättningar i samband med Sydvästlänken har det varit vanligt att arbetsområdet ifrågasatts. Längs med Sydvästlänken schabloniserades storleken på arbetsområdet vilket redovisades på karta och förtydligades i beskrivningen. Schabloniseringen gällde dock inte samtliga fastigheter och vissa undantag förekom. Det innebär en svårighet att redovisa både lednings- och arbetsområdet på karta eftersom det innebär höga krav på detaljnivå. Det finns därför en problematik kring hur områdena ska redovisas. Ska det tydligt redovisas på karta blir det väldigt omfattande med många högupplösta kartor vilket är tidskrävande.

Det är främst ledningshavarna i förrättningen som framför yrkanden om arbetsområdet, vilka därefter prövas av förrättningslantmätaren. Avvägningen av storleken på området görs med hänsyn till vilka maskiner som kommer att användas och hur anläggandet rent praktiskt går till. Vid anläggandet av Sydvästlänken har det använts en ny typ av metod vilket är anledningen till storleken på de områden som uppläts i samband med den. Rent praktiskt vid anläggandet är det vanligt förekommande att avvikelser från det bestämda arbetsområdet görs. På vissa sträckor behövs ett mindre arbetsområde medan andra platser kräver ett större. Det förekommer även att entreprenören inte vet exakt var arbetsområdet ligger och därför sker avvikelser från området. I andra fall ska exempelvis ledningen förläggas i ett dike och då kan en närliggande väg användas vid anläggandet. På så sätt kan både arbetsområdet och ledningsområdet minska i omfattning. Om nedläggning sker i ett dike behövs det i vissa fall inte heller bildas något arbetsområde eftersom anläggandet

kan ske från vägen. Vid en reparation av en ledning används andra maskiner och annan teknik än vid anläggandet av ledning, vilket medför att det går att hålla sig inom ett mindre område.

Lantmäteriets mall för ledningsrätt bör ses som ett hjälpmedel och kunna anpassas utefter situationen. I fallet med Sydvästlänken användes som sagt helt ny teknik och mallen har därför frångåtts. En bedömning bör göras i varje enskilt fall över hur beskrivningen ska utformas. Mallen är inte heller helt anpassad, t ex saknas säkerhetsföreskrifter kring fiberledningar.

Byggskador som uppstår vid anläggandet hanteras ofta själv av sökanden. Det förekommer att vägar som inte har innefattats i ledningsrätten används. I de fallen har fastighetsägare yrkat på ersättning och man har hållit ett extra sammanträde då det har drabbat fastighetsägare som inte var med i förrättningen från början.

Något som talar för att ett arbetsområde ska kunna bildas är att det ska utgå så liten belastning som möjligt på fastigheten samtidigt som det ska gå att anlägga ledningen. Alternativet till att inte upplåta något arbetsområde är att istället upplåta ett större ledningsområde. Intrånget blir i så fall större än om mark endast upplåts tillfälligt.

Förrättningslantmätaren bör ta ett beslut om ett arbetsområde. Det finns generellt sätt många olika begrepp för upplåtelse av mark vid ledningsrätt, t ex arbetsområde, ledningsområde, utsökningsområde och skogsgata. Det finns ingen tydlig användning av dessa olika begrepp och innebörden kan variera vilket kan skapa förvirring hos sakägare. Det kan även vara så att användningen av begreppen kan tänkas skiljas åt mellan förrättningslantmätaren och det vore därför bra att reda ut hur de olika begreppen ska användas.

8.1.2 Eric Norén, Lantmäteriet Malmö

Vanligtvis brukar det inte förekomma några diskussioner mellan ledningshavare och fastighetsägare angående arbetsområdet. Fastighetsägare brukar istället ifrågasätta bredden på ledningsområdet. Vid yrkande om bildande av arbetsområde för förrättningslantmätaren en diskussion med ledningshavaren om varför det behövs ett visst antal meter eller en viss storlek för området. Ledningshavaren får därmed motivera sitt yrkande och förrättningslantmätaren prövar rimligheten i hur stort område som ska upplåtas för arbetsområdet. Uppfattningen är att ledningshavaren yrkar på ett förhållandevis brett arbetsområde är yrkandet väl genomtänkt och kan styrkas med kartor och beskrivningar av den teknik som ska användas. Däremot kan yrkande om ett förhållandevis litet arbetsområde inte vara lika genomtänkt och anläggandet sker ofta utanför arbetsområdet och skadar mark på fastigheten som inte upplåtits i beslutet. En lämplighetsprövning av arbetsområdet sker därmed i samtliga fall som det finns ett yrkande om att upplåtelsen ska innefatta ett sådant område.

Det är viktigt att noga dela upp olika typer av jord vid anläggningsarbetet av ledningen. Exempelvis skiljs alv och matjord åt eftersom den förstnämnda inte går att

odla i. Det är även viktigt att separera jord från olika fastigheter eftersom det annars kan spridas sjukdomar och ogräs. Vidare kan även en blandning av jord leda till olika mutationer på grödorna eftersom vissa grödor inte får odlas efter varandra i växtföljd.

Eftersom villkoret om upplåtande av mark i ledningsrättslagen är dispositivt sker ingen rimlighetsprövning om storleken på arbetsområdet om det finns en överenskommelse mellan parterna. Däremot kan upplåtelsen strida mot allmänna intressen, exempelvis strandskydd eller fornminnen, och då måste sträckningen revideras. Om det inte finns någon överenskommelse eller yrkande om arbetsområde i förrättningen bildas inte något arbetsområde. Istället görs ledningsrättsområdet bredare så att även arbetet med anläggandet kan täckas in inom denna yta.

Något arbetsområde bildas ej för att kunna reparera ledningen utan denna rättighet ingår i ledningsbeslutet. När ledningen ska bytas ut uppstår dock problem och det är oklart om arbetsområdet kan nyttjas igen vid denna tidpunkt eller om det krävs en omprövning av ledningsbeslutet.

Arbetsområdet kan variera utefter ledningens sträckning och redovisas under upplåtet utrymme. Det finns även exempel på när beskrivningen enbart innehåller en hänvisning till kartan där arbetsområdet finns redovisat. Skador som uppstår utanför arbetsområdet vid anläggandet utgör byggsador och kan prövas om berörda parter är överens om att det ska prövas inom förrättningen. Det ska tilläggas att det skiljer sig mellan olika entreprenörer angående återställandet av marken där arbetet med anläggandet har bedrivits. Om det uppstår skador på marken efter återställandet brukar ledningshavare diskutera med fastighetsägaren och komma fram till vilken ersättning som ska betalas för skadan.

Sammanfattningsvis kan inte Lantmäteriet bilda tillfälliga nyttjanderätter och det är tveksamt vad arbetsområdet egentligen är för något och hur länge upplåtelsen gäller. Det bör heller inte ingå i förrättningslantmätarens uppgifter att besluta om ett arbetsområde. Därför bildas inget arbetsområde om det inte finns någon överenskommelse eller yrkande om det.

8.1.3 Linda Wijk, Lantmäteriet Malmö

Diskussion mellan fastighetsägare och ledningshavare angående storleken på både ledningsområdet och arbetsområdet förekommer ofta. Diskussionen föregås ofta av att ledningshavaren i sin ansökan har angivit en specifik bredd på området. Förrättningslantmätaren har därefter till uppgift att pröva rimligheten i yrkandet. Det är ledningshavaren som sitter på den yttersta kunskapen om hur stort område som behövs vid anläggandet. Därför genomförs prövningen ofta genom att ledningshavaren specificerar behovet av utrymme med beskrivningar av vilken teknik och vilka maskiner som kommer att användas vid anläggandet. Detta görs genom att ledningshavaren skickar in kartor som visar var arbetet kommer att bedrivas och hur transporter till och från området ska ombesörjas.

Det är svårt att säga något generellt om att ledningshavarna yrkar på för litet eller för stort arbetsområde. Däremot innebär ett yrkande om ett förhållandevis stort arbetsområde att anläggandet av ledningen kan genomföras snabbare eftersom noggrannheten inte behöver vara lika hög. Exempelvis innebär ett större område att det är lättare att sortera olika typer av jordlager från varandra.

Om det finns en överenskommelse mellan parterna är det den som gäller i första hand. Däremot ska ledningsbeslutet fortfarande vara lämpligt och en viss prövning av överenskommelsen bör göras.

Vid bildande av ledningsrätt för nya ledningar måste en prövning göras över vilket område som behövs för ledningen. I vissa fall kan det räcka med att enbart upplåta ett ledningsrättsområde, medan det i andra fall krävs ett visst område för att anlägga ledningsrätten. Om det inte heller finns något egentligt stöd för att bilda ett arbetsområde blir det svårt att driva frågan mellan ledningshavare och fastighetsägare i förrättningen.

Vid bildande av ledningsrätt sker även en diskussion över vilken mark som behöver användas vid reparation av ledningen. Ledningshavaren kan då klara sig inom det område som upplåts med ledningsrätt, men detta måste preciseras. Om ledningshavaren inte klarar sig inom det upplåtna utrymmet får en separat överenskommelse bildas med berörd fastighetsägare. En del ledningshavare ser inte arbetsområdet som en tillfällig nyttjanderätt utan räknar med att kunna använda det under exempelvis framtida reparationer. Ett angreppssätt är därför att konkret fråga hur stort område ledningshavarna behöver för att kunna utnyttja ledningen och utifrån det bestämma ledningsområdet.

Angående Lantmäteriets mall så redovisas arbetsområdet under upplåtet utrymme i beskrivningen i de fall som ett sådant område har bildats vid en ledningsförrättning. I förrättningslantmätarens uppgift ingår att skapa en lämplig ledningsrätt vilket arbetsområdet bidrar till eftersom det är tydligt för samtliga parter. Det finns dock inget egentligt lagstöd för en sådan upplåtelse och därav finns det definitivt ett behov av att reglera frågan på något sätt.

8.1.4 Ingemar Arvidsson, Lantmäteriet Kristianstad

Några förhandlingar om storleken på arbetsområdet förekommer ej mellan ledningshavare och fastighetsägare. Det vanliga är att det behövs ett arbetsområde om 10 meter för anläggande av vatten- och avloppsledningar, medan fiber kräver ett arbetsområde om 6 meter. Om det däremot behövs mer eller mindre än dessa bredder måste ledningshavaren noga motivera varför så är fallet. Det är väldigt sällan som fastighetsägaren har några invändningar angående bredden på arbetsområdet. Om det finns några motsättningar så är det i så fall själva ledningsintrånget som ifrågasätts. Det ska påpekas att arbetsområdet aldrig varit en stor fråga i förrättningen, utan ledningshavaren har antingen ett yrkande om en viss bredd eller också kräver

förrättningslantmätaren att ledningshavaren anger hur stort område som behövs för anläggandet.

Det är sällan tvångsbeslut angående ledningsrätt tas utan det vanliga är att ledningshavaren har förhandlat med fastighetsägaren före ansökan. Om det inte finns någon överenskommelse om ett arbetsområde krävs ledningshavaren på att specificera hur stort område som behövs vid anläggandet. Det är även vanligt att någon reglering kring återställandet av marken förbises vid upprättande av överenskommelser. Då brukar detta lyftas in i förrättningen och parterna går med på att ha en inspektion före anläggandet påbörjas. När arbetet är färdigställt sker därefter en slutbesiktning för att bedöma skadorna.

I ledningsbeslutet anges dels ett arbetsområde som får nyttjas tillfälligt och dels ett ledningsområde som upplåts för all framtid för bland annat reparation och tillsyn. Ledningsområdet är då mindre än arbetsområdet. Det är oklart om ledningshavaren klarar sig inom ledningsområdet vid reparation av ledningen och eventuella skador löses civilrättsligt.

Att själva redovisningen av arbetsområdet redovisas annorlunda än under ”upplåtet utrymme” i ledningsbeslutet är vanligt förekommande. T ex anges en hänvisning till kartan där arbetsområdet finns utritat. Någon mer precis beskrivning av storleken på arbetsområdet anges inte. Att hänvisa till kartan är vanligt när ledningshavaren ska borra ledningen under en järnväg eller vattendrag. Då behövs ett område där borren går ner och ett område där ledningen dras från, således krävs inget arbetsområde på övriga delar av ledningen. Om det blir tvister angående ersättningen syns det tydligt var arbetet har genomförts och det här området får mätas upp i efterhand. Skador utanför arbetsområdet betraktas som byggskadorna och kan prövas i förrättningen om parterna går med på det.

Att på något sätt bestämma ett arbetsområde får anses ingå i förrättningslantmätarens uppgifter. Ett arbetsområde krävs för att anläggandet ska kunna genomföras och det skapar även en tydlighet mellan berörda parter. Om det inte bildas ett arbetsområde kan det å andra sidan uppstå svårlösta tvister mellan parterna som eventuellt kan behöva prövas utanför förrättningen. Ledningsrätten ska detaljeras så tydligt att rättigheten går att fastighetsbestämma.

8.1.5 Mattias Sjöberg, Lantmäteriet Stockholm

Förhandlingar angående frågor kring ledningsrätten mellan fastighetsägare och ledningshavare är vanliga. Ofta handlar diskussionerna om olika möjligheter att ta sig till ledningen och vilka vägar som i så fall ska användas. Själva arbetsområdet diskuteras sällan. Mycket handlar om själva grundinställningen till ledningsrätt och detta bedöms som en mycket större fråga. Angående storleken på arbetsområdet är förrättningslantmätarens uppgift att ta ställning till yrkanden från parterna. I första hand är det alltså ledningshavaren som ska yrka på en viss storlek och sen är det upp till fastighetsägaren att yrka på en annan storlek. Det är rimligt att ledningshavaren

kan motivera sitt yrkande om en viss storlek på arbetsområdet med bakgrund till den sökta ledningsrätten. Storleken på arbetsområdet prövas därefter efter yrkandet och mot 6 § LL. Vid en orimlig storlek kan förrättningslantmätaren kräva att yrkandet ändras. Om det inte ändras kan förrättningen få ställas in.

När det finns en överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningshavaren angående arbetsområdet innebär detta ett avsteg från det enskilda intresset i 12 § LL. Däremot måste fortfarande en prövning ske av allmänna intressen som kan påverkas av ledningsrätten, exempelvis strandskydd eller planbestämmelser. Det är även viktigt att bedöma överenskommelsen för att se till att den överensstämmer med vad som kan ingå i ett ledningsbeslut.

Finns det inget yrkande om att bilda ett arbetsområde kan det inte bildas något inom förrättningen. Något eget initiativ till att bilda ett arbetsområde kan inte förrättningslantmätaren ta. Det kan däremot vara lämpligt att lyfta frågan på sammanträde eller direkt med ledningshavare och erbjuda en möjlighet att komma in med kompletterande handlingar. Om ett arbetsområde inte bildas har ledningshavaren fortfarande rätt till tillträde av intilliggande mark genom ledningsbeslutet.

Angående Lantmäteriets mall för ledningsbeslut är tanken att den ska användas i kombination med kartan. Det finns inga hinder mot att exempelvis redovisa arbetsområdet på karta och det kan vara lämpligt i vissa fall. Ledningsrättslagen är skriven med en tydlig frihet i hur beslutet utformas och det kan skilja sig hur arbetsområdet redovisas. Det viktigaste är att beslutet är tydligt.

Vid beräkning av ersättning ska arbetsområdet bedömas utifrån områdets påverkan på marknadsvärdet. Byggskada hanteras egentligen utanför ersättningsreglerna och bedöms enligt skadeståndsrättsliga grunder. Prövningen är därmed olik den som hanteras inom ersättningsreglerna men kan prövas i förrättningen om berörda parter godkänner. När skadorna ska bedömas undersöks vad ledningsrättshavaren har haft rätt till att göra enligt ledningsbeslutet. Skador utanför denna rätt får bedömas enligt skadeståndsrättsliga grunder.

I bedömning av ett yrkande om en viss bredd på arbetsområdet måste förutses att sökande följer tillgänglig lagstiftning och kan motivera bredden. Om anläggningsarbetet därefter går utanför det upplåtta utrymmet får skadorna hanteras enligt skadeståndslagen eller alternativt tas upp i förrättningen om parterna godkänner detta. Begreppet arbetsområde har funnits med sedan ledningsrättslagen kom till och det anses omfattas av upplåtet utrymme i 22 § LL. Det vore ineffektiv markanvändning att låta arbetsområdet ingå i ledningsrättsområdet. Onödigt mycket mark skulle då tas i anspråk. Det har även utvecklats en fungerande praxis kring hur arbetsområdet hanteras och något direkt behov av att reglera frågan föreligger inte.

8.1.6 Sammanfattning av intervjuerna med förrättningslantmätare

Förrättningslantmätarens uppgift är att pröva yrkanden från parterna och kan egentligen inte ta något eget initiativ till ett beslut. Möjligheten som lantmätaren har är att ställa ledande frågor och informera sakägarna vad beslutet kommer att innebära samt vilka konsekvenser det medför. Ett yrkande från någon part ska kunna motiveras och därefter sker en lämplighetsprövning utifrån syftet med den sökta åtgärden. Vissa lantmätare är väldigt tydliga med att det krävs ett visst område för att kunna anlägga ledningen medan andra inte brukar lyfta frågan om någon av parterna inte gör det. Diskussioner angående arbetsområdet förekommer men är oftast inte en av de centrala frågorna vid upplåtelse av ledningsrätt. Det bildas aldrig något arbetsområde för att kunna utföra reparationer av ledningen utan då anses ledningshavaren kunna hålla sig inom det upplåtta ledningsutrymmet.

Lantmäteriets mall är anpassningsbar och redovisningen av arbetsområdet sker på olika sätt utefter den enskilda situationen. En hög detaljnoggrannhet kan vara att föredra vid vissa tillfällen, medan det i andra situationer kan vara lämpligare att redovisa arbetsområdet mer godtyckligt.

Vad upplåtelsen av ett arbetsområde innebär är något oklar och somliga anser att det rör sig om en tillfällig nyttjanderätt vid anläggandet, medan andra är tveksamma till om Lantmäteriet överhuvudtaget kan bilda sådana tillfälliga nyttjanderätter. Eftersom det är oklart om och när arbetsområdet kan bildas anser de flesta att det finns ett behov av att reglera frågan genom ett tillägg eller ändring i ledningsrättslagen.

8.2 Ledningshavare

Med ledningshavare menas den juridiska person som ledningsrätt upplåts för i samband med en förrättning. Intervjuerna har främst genomförts för att få en bild av hur stort arbetsområde som behövs för olika typer av ledningar och vid olika tekniker samt hur ersättningen med markägarna brukar lösas av ledningshavarna. Intervjufrågorna till ledningshavarna finns redovisade i bilaga 6.

8.2.1 Mikael Eliasson, Öresundskraft

Öresundskraft utgör ett av de större kraftbolagen i Sverige och ägs av Helsingborgs stad. Mikael Eliasson arbetar som projektingenjör på bredbandsavdelningen inom företaget och jobbar bland annat med olika typer av projekt och upphandling av tjänster. I sin roll som projektledare deltar han i olika delar av processen för utbyggnad av bredbandsnätet. Processen inleds med att behovet av en ny ledning definieras och planeringsstadiet tar vid. Ett ritningsunderlag arbetas fram baserat på bakgrundskartan som finns inom kommunen. I det här skedet undersöks även vilka fastighetsägare som blir påverkade av utbyggnaden och vilka befintliga ledningar som finns i området.

Därefter åker representanter från företaget ut på plats och diskuterar med berörda fastighetsägarna. Med sig har man det framarbetade ritningsunderlaget som visar vilka områden där ledningen kommer att grävas ned. Efter diskussion med fastighetsägarna upprättas ett avtal som senare kan ligga till grund för ledningsrätt. Beroende på ledningens dignitet söks därefter ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten. Det är viktigt att skapa en bra relation med fastighetsägaren eftersom det förenklar processen och leder till ett bättre samarbete. Ersättningen som erbjuds är densamma per kvadratmeter för samtliga fastighetsägare eftersom det inte ska ske någon särbehandling. Om det inte går att träffa en överenskommelse om ersättningen sker förhandlingen tillsammans med lantmäterimyndigheten under förrättningen.

Anläggande av ledningar för bredband kräver vanligtvis inte särskilt stor yta. Skopan som används är 35 cm bred och detta är ungefär även vad schaktet tar upp. I samband med avtalet som upprättas med fastighetsägaren skrivs också in att marken ska återställas till sitt ursprungliga skick när anläggandet färdigställts. När området anses återställt sker därför en besiktning av marken där representanter från företaget och fastighetsägaren närvarar. Eventuella skador som har uppstått vid anläggandet löses därefter direkt med fastighetsägaren utanför förrättningen.

Vanligtvis upprättas alltså avtal med fastighetsägaren och därefter sänds avtalet in och ligger till grund för ledningsrätt. I undantagsfall har lantmäterimyndigheten haft synpunkter på arbetsområdet eller själva ledningsområdet. Vanligtvis handlar det då om att anläggningsarbetet ska utföras nära eller under en väg, varpå Trafikverket ska samrådas med. Andra anledningar till varför lantmäterimyndigheten haft invändningar är när allmänna intressen berörs eller när ledningsrätten gäller större el- eller gasledningar som kräver särskilda säkerhetsföreskrifter.

En schaktbredd på 35 cm räcker i de allra flesta fall för den typen av ledningar som är vanligast att lägga ned. Ledningen förläggs då på ett djup av 65-70 cm. Nederst i ledningsgraven fylls på med ett tunt lager sand som ledningen läggs på. Därefter fylls på med ytterligare sand och till sist fyllnadsmassor. Vid ledningen läggs även ett markeringsband för att undvika att ledningen grävs av vid senare arbeten.

8.2.2 Mikael Zetterström, Svenska Kraftnät

Mikael Zetterström arbetar som tillförordnad chef för markåtkomstenheten på Svenska Kraftnät. Enheten upprättar bland annat markupplåtelseavtal, reglerar ersättningsfrågor mellan företaget och fastighetsägare samt hanterar ansökningar om koncession. Företagets policy är att samtliga stamnätsledningar ska vara upplåtna med ledningsrätt och att avtal ska träffas med samtliga berörda fastighetsägare avseende villkor och ersättningsfrågor. I de flesta ledningsrätter som företaget arbetar med krävs koncession för att dra fram ledningen. När beslutet om koncession är taget tecknas markupplåtelseavtal och därefter skickas ett ersättningserbjudande ut till fastighetsägarna. Om parterna är långt ifrån varandra beslutar Lantmäteriet om villkor och ersättning för upplåtelsen.

I de avtal som upprättas med fastighetsägarna anges ledningsområdet och redovisas även på en bifogad karta. Om det rör sig om nedläggning av kablar redovisas även ett arbetsområde. Däremot behövs det inget arbetsområde för luftledning, vilket förklaras nedan. Arbetsområdet används för upplagsmassor, anläggande av väg för att ombesörja transporter, skarvplatser och maskiner. Generellt upplåts ett 12 meter brett ledningsområde och ett 25 meter brett arbetsområde, dock kan det ibland krävas mer för anläggandet.

Svenska Kraftnät bygger huvudsakligen luftledningar där det inte är aktuellt med ett arbetsområde eftersom det vanligtvis upprättas en ledningsgata för den här typen av ledningar. Arbetet med anläggandet kan då bedrivas inom ledningsgatan. Om det behövs ett särskilt upplag för t.ex. ledningsstolpar eller maskiner tecknas ett markupplåtelseavtal med fastighetsägaren. Vid nedgrävning av kabel diskuteras däremot ofta det slutliga ledningsrättsområdet och arbetsområdet.

Ett bekymmer har varit att Svenska Kraftnät bedömt klara anläggandet med en viss bredd på arbetsområdet. Däremot har entreprenören som utfört arbetet kört utanför området och skadat marken. I vissa projekt har därför byggstängsel satts upp vid arbetsområdets ytterkant. Det rör sig ständigt om en avvägning mellan att ta orimligt mycket mark i anspråk och att ta för lite så att anläggningsarbetet inte ryms inom området. Det finns ingen fast rutin om det uppstår skador utanför arbetsområdet. Vid de fall då sådana skador har uppstått har antingen de faktiska skadorna ersatts eller också har en viss överersättning skett vilket tar sikte på en skadeståndssituation. Det blir dyrare om man går utanför arbetsområdet i ersättning per kvadratmeter.

Det är ledningshavaren som svarar för de eventuella skador som anläggandet medför, medan det är entreprenörer som utför själva anläggandet. Det finns ett avtal med entreprenören som reglerar hur marken ska återställas efter anläggningen. Detta sköts ofta praktiskt genom att entreprenören skickar ut en "nöjdhetsförklaring" till fastighetsägaren där den senare får uppge att man är nöjd med återställandet. Eventuella skador regleras därefter inom förrättningen mellan fastighetsägaren och Svenska Kraftnät.

Ledningsrättsområde och arbetsområde får ses som två skilda upplåtelser, där den senare gäller tillfälligt under anläggandet. Däremot finns det fortfarande en rätt att nyttja nödvändigt utrymme för reparation och tillsyn av ledningen. Generellt sett klarar man sig på ett mindre utrymme vid dessa två åtgärder. Lantmäteriet har väldigt sällan synpunkter på storleken på arbetsområdet och när det krävs koncession för ledningen har vissa delar av de här frågorna redan prövats. I ansökan för koncession görs t ex en miljökonsekvensbeskrivning som kan ange att ett smalare arbetsområde behövs på vissa platser för att inte påverka känsliga miljöer.

Slutligen diskuteras olika tekniker för att anlägga jordkabel. För lägre spänningsnivåer läggs ibland ner rör och ibland kan arbetet genomföras utan att gräva

på traditionellt sätt. Ett bekymmer är växelströmsledningar som förläggs i mark. För att inte värmeförlusterna ska bli för stora måste den här typen av ledning ibland gå upp över mark och transformeras till likström. Det behövs även ett visst avstånd mellan kablarna i ledningsgropen på grund av värmeavgivningen. Ett missförstånd bland fastighetsägare är att jordkabel innebär ett väsentligt mindre ingrepp på deras fastighet i jämförelse med luftledning. Faktumet är dock att det fortfarande innebär ett stort ingrepp i naturmiljön vid nedläggande av jordkabel.

8.2.3 Anders Lundborg, Krafringen

När en ny ledning av mindre dimension ska anläggas tecknas separata markupplåtelseavtal med berörda fastighetsägare längs med ledningens sträckning. Markupplåtelseavtalen är hämtade från en mall av Svensk Energi och innehåller standardvillkor som tillämpas vid varje ledningsdragning. När avtalen är skrivna ansöker bolaget om ledningsrätt hos Lantmäteriet. Anledningen till att markupplåtelseavtalen träffas med fastighetsägarna är för att Krafringen vill komma igång med arbetet och att Lantmäteriet har långa handläggningstider för den här typen av ärenden. I standardavtalet anges inte någon specifik bredd på vare sig ledningsrättsområdet eller arbetsområdet. Däremot efterfrågar Lantmäteriet i så gott som varje fall att en specifik bredd ska anges i ledningsbeslutet.

För större ledningar som fjärrvärme och gasledningar är förfarandet annorlunda och det ansöks istället direkt om ledningsrätt. I dessa fall ska både bredden på ledningsområdet och arbetsområdet specificeras. Arbetsområdets bredd bestäms då generellt längs med hela sträckningen med utgångspunkt i schaktets bredd, hur jordmassorna kan placeras och var transporter kan förläggas. Om det behövs mer plats vid vissa specifika platser löses detta i samförstånd mellan entreprenören och fastighetsägaren på plats.

Krafringen strävar så långt som möjligt efter att träffa frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna angående upplåtelsen och ersättningen. Ersättningen bestäms efter att anläggningsarbetet slutförts och i summan ingår även skador på kommande års skördar upp till tre år efter anläggandet. Det förekommer att mark utanför själva arbetsområdet skadas vid anläggandet. Uppfattningen är då att även dessa skador tas upp som en marknadsvärdeinsknipning och ett påslag om 25 % utgår. Krafringen har nyligen börjat arbeta efter en metod där fastighetsägaren själv får värdera skadorna, vilken har blivit framgångsrik. Själva grävningsarbetet regleras i sin tur genom avtal där entreprenören efter avslutat arbetet ska teckna ”nöjdhetsförklaringar” med fastighetsägare där arbetet har bedrivits.

8.2.4 Roland Andersson, MGT Teknik

Roland Andersson arbetar som projektör av VA-system på MGT Teknik. I rollen som konsult blir han emellanåt anlitad av kommuner och i samband med att nya VA-system ska byggas på landsbygden kommer han ofta i kontakt med servitut och ledningsförrättningar där kommunen ansöker om ledningsrätt. I sina uppdrag har han

mest varit inblandad i projekt med plastslangar för mindre dimensioner (32-110 mm) med läggningsdjup 1,2-1,5 m.

Normalt finns det inga standardavtal utan särskilda avtal tecknas med varje fastighetsägare. Vid ansökan om ledningsrätt brukar det anges både hur stort område som behövs för anläggandet och hur stort område ledningen kommer att ta upp. Vid bestämmande av storleken på ledningsrättsområdet tas även hänsyn till reparationer och tillsyn. Ett ledningsrättsområde om 5-6 m känns ofta inte orimligt för fastighetsägarna. Däremot vill man från kommunens sida ha ett arbetsområde på 10 m eller ibland ännu mer för större ledningar. Arbetsområdets storlek är oftare uppe för diskussion än storleken på själva ledningsområdet eftersom fastighetsägarna anser att bredden på arbetsområdet är för stort. Frågan om storleken på arbetsområdet och ledningsrättsområdet tas upp i så gott som varje förrättning.

Vid anläggande av ledningar finns det en del metoder att välja bland. Konventionell schaktning är den vanligaste och innebär att matjorden och alven tas bort och ledningen läggs i ett öppet schakt. Maskinbehovet består då av en maskin som schaktar och en annan maskin som återfyller. En annan metod är att använda en kedjegrävare som plöjer ned ledningen i marken. Schaktet blir då väldigt smalt (ca 3 dm) och återfylls med de blandade jordmassorna efter maskinen. Användningen av kedjegrävare har minskat i omfattning eftersom det finns ett stort motstånd bland markägarna, vilka anser att risken för att missa avgrävda dräneringsledningar är betydligt större vid den här metoden. Det förekommer att det behövs ett större arbetsområde än vad som bestämts i förrättningen, främst vid användande av schaktfria metoder som borrhning där maskinerna behöver ett visst svängrum.

Angående ersättningen måste alla skador ersättas oavsett var de uppkommer. Detta är ett krav som ställs på entreprenören ifall att denna har överstigit arbetsområdets bredd. Vanligtvis blir ersättningsfrågan en uppgörelse vid sidan av förrättningen.

8.2.4 Sammanfattning av intervjuer med ledningshavare

Samtliga intervjuade ledningshavare använder sig vanligtvis av möjligheten att teckna separata avtal med fastighetsägare och ansöker därefter i efterhand om ledningsrätt. Via frivilliga överenskommelser går processen smidigare och ledningshavarna har större möjlighet att styra över när arbetet kan påbörjas. När avtalet tecknas med fastighetsägare diskuteras även ersättningen som ska utgå för intrånget. Det absolut vanligaste är att samtliga fastighetsägare erbjuder samma ersättning per löpmeter. I avtalet skrivs det även in att marken ska återställas till normalt skick efter att anläggandet färdigställts. Om det uppstår skador regleras dessa i första hand direkt med fastighetsägaren men kan även lyftas in i förrättningen.

Det sker oftast inga diskussioner om storleken på arbetsområdet utan den självklart största frågan som diskuteras är ledningens vara eller icke vara. Har fastighetsägaren accepterat själva upplåtelsen av utrymme för ledningen brukar det inte finnas några synpunkter kring att det även behövs ett område för att kunna anlägga ledningen.

8.3 Intresseorganisationer

Det finns ett par olika intresseorganisationer som representerar och värnar om fastighetsägarnas intressen. Anledningen till varför inte markägare intervjuades var att det oftast finns en bredare juridisk kunskap hos organisationerna samt att det är lättare att få en övergripande bild. Den part som intervjuades var LRF Konsult AB, dotterbolag till LRF som utgör en av Sveriges största intresseorganisationer och vars medlemmar oftast är de som drabbas av ledningar på landsbygden. LRF Konsult AB är ett rådgivningsföretag som ofta företräder markägare vid olika typer av markintrång. Intervjufrågorna till intresseorganisationen finns redovisade i bilaga 7.

8.3.1 Rickard Hellemar, LRF Konsult AB

Vid upplåtelse av ledningsrätt diskuteras ofta storleken på både ledningsrättsområdet och arbetsområdet. Ledningsrättshavare är generellt sett måna om att få ett så litet arbetsområde som möjligt. En rimlig förklaring till detta är att ledningshavaren måste betala ersättning för upplåtelsen. Följden av att arbetsområdet är för litet blir att entreprenörerna som därefter ska anlägga ledningen ofta inte kan hålla sig inom området vid anläggandet. Det får anses vanligare att entreprenörerna kan hålla sig inom arbetsområdet just för grävningen men områden för upplag av rör och jord överskrids ofta. Ett överskridande av arbetsområdet leder i sin tur till att markägare blir upprörda och kommer med ersättningsanspråk på skador utanför det område som upplåtits i samband med förrättningen. Det är därför viktigt att båda parterna har en realistisk syn på storleken på både ledningsrätts- och arbetsområdet.

Markägare vill ha ett så litet intrång som möjligt av upplåtelsen och går därför ofta med på ledningshavarens förslag på storlek av ledningsrättsområdet och arbetsområdet. Ersättningen som betalas för upplåtelsen innebär ofta små belopp för markägaren och därav är det viktigt att intrånget minimeras. Beloppet på ersättningen per kvadratmeter är inte det viktigaste utan det anses viktigare att marken återställs på ett fullgott sätt. Återställandet innebär att de synbara effekterna av upplåtelsen ska vara så små som möjligt vilket exempelvis gör att det är av stor vikt att rätt separation görs av alv och matjord.

Om det uppstår byggskadorna på mark utanför arbetsområdet vid anläggandet sköts ersättningen utanför förrättningen. Det har under de senaste åren märkts en förändring i hur de stora ledningshavarna hanterar frågan och det anses idag viktigt att träffa överenskommelser för skadorna utanför förrättningen. Den generella uppfattningen är att det är av stor vikt för ledningshavarna att träffa sådana överenskommelser. Ersättningen blir därmed reglerad utanför förrättningen vilket leder till att lantmäterimyndigheten inte är inblandade i dessa frågor. Myndighetens roll ska däremot inte underskattas eftersom ledningsrätt är en officialrättighet och markägarna vet att tvångsbeslut kan tas i frågan. Det motiverar markägare att försöka nå överenskommelser.

Det förekommer skillnader i hur återställandet av marken genomförs vid anläggandet av ledning men den gängse uppfattningen är att det sällan blir bra. Till skillnad från traktorer som fördelar marktrycket över en större yta med sina bredare däck, är trycket från entreprenörernas maskiner betydligt mer koncentrerat. Detta leder till packningsskador på marken och skogs- och jordbruk försvåras. Ersättning för sådana skador regleras vanligtvis genom överenskommelser mellan ledningshavarna och fastighetsägare.

Vid reparationer av ledningar kan ledningshavaren hålla sig inom det utrymme som upplåtits i förrättningen som ledningsområde men det skiljer sig för olika ledningstyper. För VA-ledningar upplåts ofta ett utrymme som det är möjligt att hålla sig inom, medan det för fiber brukar upplåtas små områden där arbetet ofta går utanför. Ersättning för eventuella skador löses mellan parterna vid varje tillfälle.

Markägarens syn på arbetsområdet är att det rör sig om en tillfällig nyttjanderätt som enbart gäller under ledningens anläggande. Ledningsdragningar är viktigt för infrastrukturen i samhället och upplåtelse av arbetsområdet får ses som ett nödvändigt ont för att kunna genomföra ledningsarbetet. Det är även tydligt vad som gäller mellan parterna och vilket område som får utnyttjas. Det hade varit sämre om området som utgör arbetsområde hade upplåtits med ledningsrätt eftersom detta innebär en betydligt större inskränkning för markägaren. Samtidigt ska förrättningslantmätare i förrättningen enbart ta beslut och hänsyn till sådana frågor som kan regleras i förrättningen. Det får därför anses att arbetsområdet behövs för att ledningen ska vara lämplig.

9 Diskussion

9.1 Arbetsområde i lagstiftningen

Efter att ha studerat ledningsrättslagens propositioner och övriga förarbeten ställer vi oss tveksamma till om det faktiskt går att upplåta ett arbetsområde med stöd av nu gällande lagstiftning. Ledningsrätt är inte begränsad i tid utan gäller för all framtid eller till dess att rättigheten omprövas. Med det sagt är det inte möjligt med några tillfälliga upplåtelser enligt lagen, vilket arbetsområdet är. Det finns dock tolkningsmöjligheter kring upplåtandet av arbetsområdet.

9.1.1 Befogenhet

I avsnitt 2.5.1 behandlas ledningshavarens möjlighet till utökade befogenheter i ledningsbeslutet. I propositionen står följande

Jag vill för min del framhålla att ledningsrätten inte kan begränsas till en rätt att för ledning nyttja visst utrymme inom en fastighet. Ledningsägaren måste också kunna ges rätt att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och begagna ledningen.¹²⁵

Utifrån detta anser vi att det finns två synsätt. Det ena är att befogenheter tar sikte på annat än den faktiska upplåtelsen av mark. Exempelen som ges på befogenheter stärker detta synsätt då inget av dessa riktar sig till att utnyttja mark. Tydliga exempel på befogenheter är istället rätt att använda väg och fälla träd.

Andra synsättet är att ledningshavaren faktiskt ska kunna få rätt att vidta de åtgärder som behövs vid anläggandet av ledningen. Med det kan då avses tillfälligt nyttjande av mark under anläggningstiden. Det som talar mot detta är dock exemplen. Exempelen på befogenheter är tydligt angivna och inget av dem kan ens liknas vid vad ett arbetsområde innebär. Att upplåta arbetsområdet som en befogenhet torde därför inte vara möjligt med hänvisning till de exempel som propositionen tar upp.

9.1.2 Upplåtelse av utrymme

Ytterligare en tolkningsmöjlighet för arbetsområdet ligger i upplåtelsen av utrymmet. I avsnitt 2.2.4 och 3.2.1 behandlas upplåtelse av utrymme samt vad som ska finnas med i ledningsbeslutet. I beslutet ska det framgå vilket utrymme som ledningen och dess tillbehör tar i anspråk. Att utrymmet ska innefatta ledningen ter sig ganska självklart. Det går däremot inte att utläsa i någon källa (utredning, proposition eller lagtext) att hänsyn även ska tas till anläggningsarbetet.

¹²⁵ Prop. 1973:157 s. 87

Vid upplåtelse av utrymmet skapar ledningsutrymmet normalt sett inga problem. Området bestäms noga och ersättning utgår för skadorna. Det finns dock oklarheter kring ledningshavarens rättigheter att utnyttja andra delar av berörda fastigheter, vilket togs upp i en rapport från Lantmäteriet.¹²⁶ I rapporten anges ett praktiskt önskemål om att kunna använda sig av arbetsområde. Frågan som väcks i rapporten är om en viss typ av flexibilitet ska godtas i upplåtandet av utrymmet för att underlätta anläggandet och framtida drift. Den typ av flexibilitet som nämns är upplåtelsen av ett arbetsområde. Motiveringen till varför lagstiftningen skulle tillåta en sådan här flexibilitet anges som att upplåtelse av ett arbetsområde är ett vedertaget arbetsätt och en rimlig avvägning mellan berörda intressen. Det ges inget klart svar på frågan om en viss typ av flexibilitet ska godtas men det får ändå anses att rapporten menar att ett tillfälligt område, arbetsområde, kan upplåtas i förrättningen. Vi tolkar det som att det rådde osäkerhet kring om och hur ett arbetsområde kunde upplåtas men att det samtidigt fanns ett behov av att kunna göra det. Vi kan däremot inte se att det finns något stöd i lagen vilket torde vara anledningen till varför frågan togs upp som ett gränsfall i rapporten.

Larsson och Synnergren behandlar i sin bok utrymmet som upplåts för ledningen och det särskilda arbetsområdet som behövs för anläggandet.¹²⁷ Av det författarna nämner är mycket hämtat från propositionen till ledningsrättslagen. Däremot har författarna själva valt att lägga till att ledningsbeslutet särskilt ska uppta det område som får tas i anspråk under byggnadstiden. Efter en granskning av de angivna källorna till stycket hittar vi inte något som direkt anger att det går att upplåta ett sådant utrymme. Författarna verkar, precis som Lantmäteriet, ha tolkat in möjligheten att bilda ett arbetsområde för att kunna minimera intrånget.

Angående upplåtelse av utrymme är det intressant att göra en koppling till anläggningslagen som arbetades fram parallellt med ledningsrättslagen. Enligt anläggningslagen, se avsnitt 5.3, ska det upplåtas utrymme för alla de åtgärder som behövs för anläggandet. Liksom i ledningsrättslagen kan anläggandet tidsbegränsas. Vidare är bestämmelserna om att upplåta utrymme i princip identiska med bestämmelserna i ledningsrättslagen. Motiveringarna bakom dem skiljer sig dock åt och ledningsrättslagen saknar de förtydliganden angående anläggandet som finns i anläggningslagen. Eftersom lagarna kom till samtidigt och avser likartade användningsområden kan man eventuellt anse att intentionerna bakom bestämmelsen i anläggningslagen även fanns med i ledningsrättslagen.

9.1.3 Rätt att anlägga

Inledningsvis i kapitel 4 konstateras att ledningshavaren har rätt att anlägga ledningen i och med ledningsbeslutet. Uttrycket ”rätt att anlägga” bör innefatta rätten att beträda och utnyttja mark. Utan möjligheten att utnyttja marken går det inte att anlägga

¹²⁶ Lantmäteriverket, 1995 s. 14

¹²⁷ Larsson & Synnergren, 2011 s. 123

ledningen. Det är dock relevant att ange hur stort område som får utnyttjas för att minimera tvister och skador på marken. Det leder tillbaka till samma problematik som tidigare, nämligen att ledningsrättslagen inte verkar ge någon möjlighet för lantmätaren att upplåta något utrymme tillfälligt. Alternativet är istället att upplåta ett större ledningsområde som även täcker in anläggandet. Båda parterna vill dock ha så litet intrång som möjligt och det blir därför ingen bra praktisk lösning. Att upplåta ett större ledningsområde kan i vissa fall även strida mot lämplighetsprövningen i 6 § LL. Det går även att låta bli att upplåta något utrymme för anläggandet, dvs. att bara utrymme för ledningen upplåts. Ledningshavaren har visserligen fortfarande rätt att anlägga ledningen men det blir problematiskt kring bestämmandet av ersättningen och innebär osäkerhet för markägaren som inte vet var arbetet kommer bedrivas.

Lagstiftarens intention var möjligtvis att skador på mark utanför ledningsrättsområdet skulle regleras direkt mellan ledningshavaren och fastighetsägaren. Om parterna inte kan enas finns alltid möjligheten för fastighetsägaren att ta sitt anspråk om skadestånd till domstol. Om parterna däremot är överens till en viss del gavs en möjlighet att pröva frågan inom förrättningen genom bestämmelsen i 13 c § LL. Bestämmelsen fanns inte med i den ursprungliga lagen utan lyftes in vid ett senare tillfälle av praktiska skäl. Således kan lagstiftarens intention ha varit att enbart ett ledningsrättsområde ska bildas. Frågor om ersättning för skador utanför ledningsrättsområdet får därefter lösas antingen genom en överenskommelse mellan parterna, lyftas in i förrättningen genom 13 c § LL eller avgöras vid domstol.

9.1.4 Tidsbegränsat anläggande

Ledningsbeslutet ska ange inom vilken tid anläggandet ska vara genomfört annars förfaller ledningsrätten, se avsnitt 3.2.1. Ledningsrätten som sådan är visserligen för evig tid men anläggandet kan tidsbegränsas. Detta öppnar upp för en intressant tolkning. I och med att anläggandet kan tidsbegränsas kan man anse att även marken för anläggandet, arbetsområdet, borde kunna tidsbegränsas. Behovet för den extra marken finns enbart under anläggningstiden och försvinner när tiden löper ut eller när ledningen är klar. Syftet med bestämmelsen är att ledningshavaren ska ha incitament att anlägga ledningen och inte dra ut på tiden och oroa markägaren. Det finns dock inget angivet om att upplåtelsen av mark kan tidsbegränsas.

9.1.5 Tillfälliga servitut

Både fastighetsbildnings- och anläggningslagen innehåller möjligheten att bilda tillfälliga rättigheter. I fastighetsbildningslagen kan tillfälliga servitut upplåtas till dess att behovet för servitutet tillgodoses på annat sätt. Anläggningslagen har en möjlighet att ge tillfälligt nyttjande till väg så länge som det finns ett behov. Ingen av rättigheterna är dock tidsbegränsade i den mån att det går att sätta en bestämd tid. Rättigheterna gäller istället så länge som behovet finns. Det är väldigt likt synen på arbetsområdet, nämligen att det upplåts under den tid som behovet av området finns. Syftet med servitut är dock att det ska upphöra när behovet tillgodoses på annat sätt, t ex kan ett servitut för väg upphöra när vägfrågan löses på annat sätt. Oavsett hur

vägfrågan löses finns alltid fastighetens behov av väg kvar. Det är skillnaden mot arbetsområdet, området behövs enbart under anläggandet och när ledningen är färdig försvinner behovet. Servitutet ska även uppfylla de generella krav som finns i 7 kap. 1 § FBL och vara av väsentlig betydelse för en fastighet. Arbetsområdet bör därför inte kunna klassas som ett tillfälligt servitut.

9.1.6 Väglagen

Det kan vara intressant att nu även kommentera kopplingen mellan väglagen och ledningsrättslagen. I avsnitt 5.2 diskuterades möjligheten att använda vissa av väglagens bestämmelser som utgångspunkt till ledningsrättslagen. Att lagstiftaren ändå valde att gå ifrån väglagen då en liknande tillämpning för ledningar skulle bli krånglig känns naturligt. Det som är dock intressant att det inte togs med några tankar kring själva anläggandet trots att möjligheten till tillfälligt nyttjande tydligt finns angivet i väglagen. Lösningen med tillfällig upplåtelse och användning av mark enligt väglagen är praktiskt och det är konstigt att det inte togs någon hänsyn till detta. Upplåtelsen av arbetsområde i ledningsrättsförrättningar liknar nämligen det som är genomförbart enligt väglagen. Idén till upplåtelsen kan mycket väl ha kommit från väglagen men har tyvärr inte tagits med i ledningsrättslagen.

9.1.7 Sedvanerätt

Arbetsområdet i ledningsförrättningar har funnits med sedan lagen trädde i kraft och samtliga parter i branschen är införstådda med innebörden, användningen och ser det som en naturlig del i förrättningen. Att en del förrättningslantmätare känner osäkerhet kring arbetsområdets ställning i ledningsrättslagen hindrar inte att det kan finnas en sedvana och en etablerad praxis hos lantmäterimyndigheten som gör bildandet av arbetsområdet möjligt även utan direkt lagstöd. Det tomrum som ändå finns i ledningsrättslagen angående anläggandet kan också göra det enklare att acceptera arbetsområdet. Om arbetsområdet skulle bli en fråga i domstol skulle utgången därför kunna bli att bildandet av arbetsområdet anses vara möjligt med anledning av dess acceptans inom branschen och att begreppet funnits i ca 40 år.

9.1.8 Sammanfattning

Trots dessa tolkningar samt paralleller till liknande lagstiftningar kvarstår faktumet att tillfälliga upplåtelse med ledningsrätt inte är möjliga. Ledningsrätt kan inte begränsas i tid utan gäller för all framtid eller tills det att rättigheten omprövas. Begreppet arbetsområde är väletablerat i branschen och användningen har flera fördelar. Arbetsområdet syftar enbart till att användas under anläggandet vilket leder till ett mindre intrång på den belastade fastigheten. Samtidigt får ledningshavaren tillgång till så stort utrymme som kan tänkas behövas vid anläggandet. En specificering av området gör det också tydligt för alla parter inom vilket område arbeten ska utföras och minskar risken för tvister. Ett väl definierat område underlättar också i de fall förrättningslantmätaren ska bedöma skadan och ersättningen.

Det finns inga egentliga nackdelar med att upplåta ett arbetsområde. En nackdel skulle dock kunna vara att parterna ser olika på begreppet arbetsområde och dess innebörd. Någon ledningshavare har t ex ansett att arbetsområdet även ska vara tillgängligt vid reparation medan andra enbart ser det som ett tillfälligt nyttjande.

Arbetsområdets roll i ledningsrättslagen får anses vara något diffus. Begreppet har visserligen använts sedan lagen trädde i kraft för ca 40 år sen men någon tydlig förankring i lagtext går inte att finna. Det finns argument för att tolka in det i lagen men de är långt ifrån starka. Lantmätarnas åsikter om arbetsområdets vara eller icke vara går samtidigt isär. En rapport¹²⁸ från Lantmäteriet pekar på att ett arbetsområde ska upplåtas och redovisas under upplåtet utrymme i beslutet. Samtidigt anser vissa förrättningslantmätare att bildandet av arbetsområdet inte är möjligt medan andra menar att det går och ska göras. Alla är dock överens om att arbetsområdet är behövligt för ledningsrättens funktion och utförande. Arbetsområdet är också något som samtliga parter har accepterat och använt sig av under låg tid vilket gör att det kan ha skapats en sedvanerätt eller praxis inom branschen som talar för bildandet av området. Med bakgrund av de blandade åsikter som finns hos lantmätare och att frågan inte direkt har prövats i domstol anser vi att det kan behövas ett förtydligande i lagstiftningen angående vad som kan upplåtas med stöd av ledningsrättslagen.

9.2 Storleken på arbetsområdet

Det går inte att generellt ange hur stort ett arbetsområde behöver vara. Faktorer som spelar in på storleken är bl a naturförhållandena på platsen, val av teknik, hur fort arbetet ska bedrivas och inte minst ledningens typ och dimensioner. I vissa fall kanske det inte behövs något arbetsområde överhuvudtaget, t ex om ledningen ska gå i ett dike eller anläggandet ska ske från en befintlig väg. Av platsbesöken som genomfördes inom detta examensarbete kan även noteras att det är vanligt att olika tekniker blandas vid anläggandet av större ledningar. Vanligtvis används traditionell grävning över merparten av sträckan medan ledningen istället borrar eller trycks fram under vattendrag och vägar. I projekten från platsbesöken fanns även tidigt en dialog med fastighetsägare längs sträckan och särskilda avtal tecknades före ansökan om ledningsrätt. Angående arbetsområdets storlek så var det viktigt att hålla sig inom området och därav märktes detta ut med käppar i båda projekten.

Den part som har störst kunskap om hur stort utrymme som kan tänkas behövas är ledningshavaren. Ledningshavaren bör alltså vara den som kommer med förslag och yrkanden på hur stort utrymme som behövs i och med anläggandet. Förrättningslantmätaren ska därefter ta ställning till om yrkandet verkar skäligt.

Av genomförda intervjuer framgår att utrymmet som krävs för underhåll och reparation av ledning är mindre än vad som behövs under anläggandet. Det är därför

¹²⁸ Lantmäteriverket, 1995

naturligt att ledningsområdet blir mindre. Arbetsområdet fyller därmed en viktig funktion i att minimera intrånget av ledningsrätten eftersom behovet av ett sådant område enbart återfinns under anläggningsperioden.

9.3 Arbetsområdet i förrättning

9.3.1 Förrättningslantmätarens roll

Som synes av resultatet från undersökningen av förrättningsakter och efter intervjuer väljer vissa förrättningslantmätare att besluta om ett arbetsområde medan andra helt lämnar frågan. Bland de som väljer att ha med området skiljer sig redovisningen åt i ledningsbeslutet. Frågan om, och i så fall hur, arbetsområdet ska redovisas är komplex och får anses bero på situationen i den enskilda förrättningen. Om arbetsområdet tas med blir det tydligt för båda parter och förenklar beräkningen av ersättningen som ska utgå för intrånget. Finns det dessutom en överenskommelse som ligger till grund för beslutet om ledningsrätt där arbetsområde ingår krävs mycket för att lantmätaren ska gå ifrån överenskommelsen. Om det däremot inte finns någon överenskommelse och dessutom inget yrkande om bildande av arbetsområde är bedömningen helt upp till lantmätaren. Från intervjuerna framgick det att inställningen varierar kring hur man ska gå tillväga. Eftersom det är oklart vad arbetsområdet är för något, och om rättigheten överhuvudtaget går att upplåta, anser en del att frågan bör lämnas utanför förrättningen. Andra menar att ett arbetsområde ska upplåtas men det behöver finnas ett yrkande om det. Ytterligare en inställning är att lantmätaren ska kräva ledningshavaren på en precisering av arbetsområdet.

Inom förrättningen har förrättningslantmätaren till uppgift att pröva ansökan och yrkande mot andra yrkanden och bestämmelser i lagen. Endera parten måste därmed också kunna motivera sitt yrkande om det behövs i det enskilda fallet. Lantmätaren får därefter avgöra om motiveringen är tillräcklig för att yrkandet ska bifallas. Inkommer en ledningshavare med en ansökan om ett mycket smalt arbetsområde bör lantmätaren kunna begära in kompletterande handlingar som visar varför det ska vara ett så smalt område i just det här fallet. Det är ledningshavaren som sitter på den tekniska kompetensen angående anläggandet och bör kunna redovisa hur stort område som behöver tas i anspråk.

Finns det inte något yrkande om ett arbetsområde är en fråga hur aktiv förrättningslantmätaren ska vara i förrättningen angående området. Lantmätaren har en undersöknings- och upplysningsplikt och om det inte finns yrkanden om ett område måste parterna göras införstådda med konsekvenserna av ledningsbeslutet. Konsekvenserna blir då att ledningshavaren får tillträde till ledningsområdet men eventuella skador för marken utanför ledningsområdet får lösas direkt med fastighetsägaren. Fastighetsägaren bör upplysas om att frågan kan behöva prövas i domstol för att ersättning ska betalas ut för sådana skador. Därefter får det anses vara upp till ledningshavaren och fastighetsägaren att yrka om ett arbetsområde.

9.3.2 Undersökningen

Totalt påträffades nio olika sätt över hur arbetsområdet redovisas i förrättningar. Anledningen till varför det kan beskrivas på flera olika sätt bör belysas. För det första är ledningsrättslagen tydlig med att förfarandet som fanns före lagens tillkomst med frivilliga avtal ska fortsätta gälla. Samtidigt skulle prövningen även kunna göras helt självständigt i en förrättning hos lantmäterimyndigheten. Möjligheten för ledningshavaren att skriva ett avtal med fastighetsägaren används flitigt och får anses utgöra normalfallet vid upplåtelse av ledningsrätt. En sådan överenskommelse kan däremot se ut på flera olika sätt och det är inte alltid den tar upp alla frågor som regleras genom ledningsbeslutet. Förrättningslantmätaren har därmed en prövning att göra huruvida överenskommelsen kan ligga till grund för ledningsrätt.

För det andra är ledningsrättslagen skriven med en viss frihet för förrättningslantmätaren att utforma beslutet. Lantmätaren kan t ex välja vilka befogenheter och begränsningar som ska gälla för ledningshavaren och fastighetsägaren, åtminstone inom vissa ramar. Dessutom kan beslutet se ut på olika sätt och mallen som är framtagen av Lantmäteriet utgör en form av hjälpmedel som ska kunna ändras. Även mallen från Svensk Energi, som inte nämner arbetsområdet, kan ligga till grund för beslutet då den används för att ingå avtal mellan bolagen och markägaren. Förekomsten av frivilliga avtal och valfriheten att utforma beslutet för lantmätaren förklarar varför arbetsområdet är redovisat på flera olika sätt och är snarare en styrka än en nackdel. Att kunna använda en viss flexibilitet i beslutet är oerhört viktigt när det ofta finns överenskommelser som ligger till grund för ledningsrätten. Vi anser att det viktigaste är ett tydligt beslut som alla parter förstår innebörden av. Preciserar inte arbetsområdet särskilt detaljerat får det fördelen av en mer godtycklig bedömning och ingen kan mäta och bråka om centimetrar. Samtliga parter vet ungefär var arbetet kommer att bedrivas och om man är överens om villkoren borde inte en närmare precisering krävas. Samtidigt har lantmätaren både en undersöknings- och upplysningsplikt. Eftersom ledningshavare ofta är professionella aktörer blir skillnaden i kunskapsnivå mellan dessa och fastighetsägarna stor. Här har lantmätaren en viktig uppgift i att upplysa båda parter vad beslutet innebär och se till att ledningsbeslutet förstås.

9.4 Ersättning för arbetsområdet

Ledningshavaren har den tekniska kunskapen och erfarenhet angående hur stort arbetsområde som behövs vid anläggandet. Förrättningslantmätaren har att pröva bredden på arbetsområdet och har då möjligheten att begära in kompletterande handlingar som på något sätt styrker storleken på området. Om det upplåts ett arbetsområde och det blir skador inom detta område får det anses utgöra skador på mark som ledningshavaren har haft rätt att använda. Marken har därmed upplåtits i samband med förrättningen och innebär ett markavstående för fastighetsägaren. Ersättningsreglerna som finns i ledningsrättslagen hänvisar tillbaka till expropriationslagen och eftersom det rör sig om ett markavstående utgår ersättning

för marknadsvärdeminskning och ett påslag om 25 %. Skador som sker på mark utanför arbetsområdet sker på mark som ledningshavaren inte har haft rätt till enligt ledningsbeslutet. Istället har ledningshavaren olovligen använt sig av denna mark och det bör utgå skadestånd för intrånget. Skadorna kan därmed betraktas som byggskada och kan lyftas in i förrättningen om berörda parter medger detta och är överens om omständigheterna. Medges det inte kan fastighetsägaren söka skadestånd i domstol.

Det absolut vanligaste är att ledningshavare och markägare träffar överenskommelser angående ledningsrätt och ersättning. I de fall det inte finns några överenskommelser ska förrättningslantmätaren göra en bedömning av skadorna och ersättningen. Till sin hjälp har Lantmäteriet riktlinjer för hur ersättningen ska beräknas. Riktlinjerna bygger till stor del på schabloner men det ska också göras bedömningar i varje enskilt fall. Om ersättningen grundas på lantmätarens bedömning uppstår en skillnad ifall det i förrättningen har upplåtits ett arbetsområde eller inte. I avsnitt 4.2.2 ges exempel på hur ersättningsberäkningen kan gå till. Skillnaden uppstår i och med att skador inom arbetsområdet räknas som marknadsvärdeminskning och ersättningen ökas då med 25 %. Skador utanför arbetsområdet klassas som byggskador och den här typen av skador är inte berättigade till ett påslag om 25 %. Ersättningen som utgår till markägaren är oftast små vilket gör att även skillnaderna som kan uppstå blir små. Ur intervjuerna framgår att det viktigaste för markägaren är återställandet av marken och att det görs på ett fullgott sätt. Således är kanske inte ersättningens storlek det viktigaste men det finns en risk att markägare blir olika behandlade beroende på lantmätarens inställning till arbetsområdet. De flesta ledningshavare bör behandla berörda fastighetsägare på ett bra sätt för att värna om sitt varumärke men möjligheten till att minska ersättningen genom yrkanden om små arbetsområden finns fortfarande.

9.5 Rättspraxis

Två rättsfall som är relevanta för arbetet har hittats och behandlats. Ledningsrättslagen är drygt 40 år gammal och bristen på rättsfall var därför något förvånande. Det finns visserligen många rättsfall om ledningsrätter men majoriteten av dessa handlar om ledningens vara eller icke vara. Bristen på rättspraxis väcker frågan om avsaknaden av arbetsområde i lagtext verkligen är ett problem.

De allra flesta ledningsrätter grundar sig på en överenskommelse mellan markägaren och ledningshavaren. I de fall då parterna inte är överens är anledningen oftast att markägaren motsätter sig hela ledningen. I majoriteten av fallen då markägaren accepterar ledningen uppstår det sällan problem för ledningshavaren att få tillgång till marken. Det är en anledning till varför det saknas rättspraxis som direkt berör arbetsområdet.

Förutom att hitta rättsfall där just arbetsområdet behandlas hade det även varit intressant att hitta fall som tar upp ersättning för skada i samband med anläggandet. Avsaknaden av sådana rättsfall beror antagligen till stor del på de egna uppgörelser mellan markägare och ledningshavare som ofta ligger till grund för ersättningen. Det kan också vara så att ledningshavaren någotsånär håller sig inom det upplåtta utrymmet och endast i undantagsfall skadar mark utanför utrymmet. Ledningshavaren åtar sig dessutom oftast att återställa marken, vilket i så fall skulle bidra till att markägaren känner sig nöjd.

Ersättningsbeloppen är oftast små och det är viktigare för markägaren, speciellt vid jordbruk, att marken återställs till fullgott skick. Det kan därför ses som tidskrävande och onödigt att få frågan prövad i domstol. Ersättningen är så pass liten att frågan inte anses vara värd att pröva. En prövning i domstol innebär även en viss risk att dra på sig stora kostnader för ombud och liknande, vilket kan verka avskräckande när den andra parten i prövningen är ett stort kraftbolag eller leverantör.

9.5.1 Hovrätten över Skåne och Blekinge mål Ö 561-09, 2010-06-15

Av de två rättsfall som tagits med är kanske mål Ö 561-09 mest intressant, se avsnitt 6.2. I rättsfallet beskriver hovrätten vad som ska finnas med i ett ledningsbeslut. Bl a nämns att det ska anges ett arbetsområde. Vi har som tidigare nämnt inte hittat någon möjlighet som bekräftar bildandet av ett tillfälligt nyttjande enligt ledningsrättslagen. Hovrätten motiverar inte närmare sitt förslag till ledningsbeslut. Frågan som hovrätten tog upp berörde ledningens sträckning och det går enbart att spekulera i varför domstolen utformat ledningsbeslutet som de gjorde. Arbetsområde är ett välanvänt begrepp och den rikliga förekomsten av sådana områden gör att hovrätten kan ha ansett att det hör till standardförfarandet vid ledningsförrättningar. Förfarandet finns med i Lantmäteriets handbok men det är ändå svårt att säga exakt hur varje förrättning ska genomföras och utformas eftersom varje fall är unikt.

I och med att vi inte har hittat något avgörande från Högsta domstolen får hovrättens domslut anses vara vägledande. Då vi inte heller har funnit något avgörande som tar upp frågan om arbetsområdets existens talar det för att upplåtandet är möjligt. Avsaknaden av frågan i rättspraxis kan visserligen ha att göra med att arbetsområdet som sådant inte har överklagats. Men, eftersom den här domen inte hade arbetsområde som fråga och saknar motivering till utformningen av beslutet anser vi att den inte ensam kan utgöra ett tillräckligt stöd för att kunna bilda ett arbetsområde.

9.6 Arbetsområden idag

Om bildandet av arbetsområden inte är möjligt så är en intressant fråga vilken ställning som redan upplåtta arbetsområden har. Är det ett tillfälligt nyttjande som det är sagt i beslutet eller är det ett permanent nyttjande som t ex även kan användas vid reparationer? Det kan också vara så att det inte finns någon rättighet alls.

En ledningsrätt omfattar det som tas med i ledningsbeslutet. I och med att arbetsområdet är en del av ledningsbeslutet och har vunnit laga kraft borde det som är bestämt om arbetsområdet gälla. Arbetsområden som upplåtits har därför den ställning som framgår av beslutet, nämligen ett tillfälligt nyttjande under anläggandet.

9.7 Behov av lagstiftning

I delar av arbetet har de praktiska fördelarna som följer av upplåtandet av arbetsområde berörts och begreppets etablering i branschen har även nämnts. Osäkerheten är däremot stor om upplåtelsen är förankrad i lagstiftningen och förrättningslantmätaren drar sig ibland för att använda begreppet i ledningsbeslutet. Möjligheten att bilda ett arbetsområde bör därför förtydligas genom en ändring i ledningsrättslagen. Ändringen kan lämpligen utformas på liknande sätt som den i väglagen, med skillnaden att istället för en angivelse i arbetsplanen är det lantmätaren som beslutar om området.

Om det skulle införas ett tillägg i lagen är det viktigt att det speglar användningssättet och innebörden av arbetsområdet idag. Tillägget ska bekräfta dagens tillvägagångssätt och inte påverka hur ersättningen bestäms. Det skulle annars leda till att fler ändringar behövs samt eventuellt nya rutiner hos lantmätnarna. Vi föreslår därför att det införs ett tillägg till 22 § LL. Tillägget föreslås ha följande lydelse:

22 a § Om det behövs tillfälligt utrymme vid anläggandet av ledning ska detta särskilt anges i ledningsbeslutet.

Med tillfälligt utrymme åsyftas det som i examensarbetet kallas arbetsområde. Det är viktigt att det särskilt anges i beslutet så att det inte råder något tvivel om vilket utrymme som upplåts för all framtid och vilket utrymme som enbart får utnyttjas i samband med anläggandet.

En lagändring enligt föreslagen lydelse skulle inte ändra någonting utan enbart bekräfta nuvarande arbetssätt. Uteblev lagändringen skulle det troligtvis inte påverka nuvarande ordning, eller synen på arbetsområdet, p.g.a. att begreppet är så vedertaget. Lagändringen skulle däremot klargöra hur arbetsområdet ska hanteras av förrättningslantmätare vid handläggning av ledningsrätter samt ta bort osäkerheten som finns idag.

10 Slutsatser

Examensarbetets syfte har varit att utreda de juridiska, tekniska och ekonomiska omständigheterna kring begreppet arbetsområde. I början presenterades fem frågeställningar. Slutsatserna för dessa finns sammanställda nedan.

- Finns det lagstöd för att bilda ett arbetsområde som en tillfällig nyttjanderätt inom ramen för en ledningsrättsförrättning?

Det korta svaret är nej men arbetsområdet får anses vara något diffust. Begreppet har visserligen funnits med sedan mitten av 1970-talet men saknar samtidigt en tydlig koppling till lagstiftningen. Det går att upplåta mark för ledning men vi har inte hittat något som styrker en tillfällig upplåtelse av mark under anläggningstiden i lagtext eller förarbeten. Däremot finns det möjligheter att tolka in begreppet men vi ställer oss tveksamma till om det har varit lagstiftarens intentioner med berörda paragraferna. Eventuellt finns det en utarbetad praxis inom branschen som tillåter bildandet av arbetsområdet och har sin grund i sedvanerätten.

- Hur stort arbetsområde behövs för anläggande av olika typer av ledningar?

Det går inte att ange en generell storlek på arbetsområdet. Typ av ledning, storlek, anläggningsmetod och naturliga förhållanden spelar stor roll i det enskilda fallet. Slutsatsen som kan dras utifrån detta arbete är att ledningshavare har generella riktlinjer för hur stort område som behövs för respektive ledningstyp. Vad som sedan används i praktiken kan dock variera beroende på omständigheterna.

- Vad får storleken på arbetsområdet för konsekvenser för markägare och ledningsrättshavare?

För fastighetsägaren påverkar självfallet arbetsområdets storlek dennes nyttjande av fastigheten. Det kan exempelvis bli svårare att bruka jorden under anläggandet eller försvåra framkomligheten på en gata. För ledningshavaren har storleken betydelse för tidsåtgången. Ett stort arbetsområde ger större flexibilitet, underlättar vid anläggandet och gör att processen kan gå fortare. Arbetsområdets storlek får också betydelse för ersättningen. Speciellt intressant är att ett litet arbetsområde minskar ersättningen i och med att enbart skador inom området får ett påslag om 25 %.

- Hur hanteras ersättningsfrågan för arbetsområdet i ledningsrättsförrättningar?

Det absolut vanligaste är att det finns en överenskommelse mellan ledningshavare och markägare som ligger till grund för lednings- och ersättningsbeslutet. I de fall parterna står långt ifrån varandra gör förrättningslantmätaren en bedömning. Ersättningen kan bestämmas med hjälp av riktlinjer som Lantmäteriet tagit fram. Det sker främst med schabloner med det görs ändå en bedömning i det enskilda fallet. Skador som sker utanför upplåtet utrymme behandlas som byggsador och ger inte

rätt till ett påslag om 25 %. Hur detta behandlas varierar. Ibland tas byggsador upp i förrättningen medan vissa ledningshavare själva erbjuder ersättning för sådana skador och hanterar det utanför förrättningen. Överenskommelser om byggsador kan tas med i förrättningen och beslutas av förrättningslantmätaren men det förekommer också att det sker helt utanför.

- Behövs det en ändring eller förtydligande angående arbetsområdet i ledningsrättslagen?

Vår bedömning är att en ändring och förtydligande i ledningsrättslagen skulle underlätta. Arbetsområdet används visserligen flitigt och har funnits med i stort sett sedan ledningsrättslagens ikraftträdande. Eftersom det inte finns något stöd för upplåtelsen och de frågor som väckts om arbetsområdets giltighet anser vi ändå att det finns ett behov. Lantmäternas inställning till arbetsområdet går också isär och innebörden av begreppet kan skilja sig åt bland ledningshavare och markägare. Att åstadkomma en enighet bland alla parter om vad som går att upplåta och begreppets innebörd är något som vi anser skulle gynna samtliga parter. Det är därför av vikt att en eventuell lagändring inte medför någon förändring av nuvarande tillvägagångssätt. Således föreslår vi ett tillägg, 22 a § LL, med lydelsen:

22 a § Om det behövs tillfälligt nyttjande av utrymme vid anläggandet av ledning ska detta särskilt anges i ledningsbeslutet.

Avslutningsvis vill vi återigen lyfta fram betydelsen av att ett arbetsområde upplåts. Det krävs ledningar för att vårt samhälle ska kunna fungera och de måste kunna anläggas och bibehållas på ett säkert sätt. Det är samtidigt viktigt att intrånget hos markägaren minimeras. Ett tillfälligt nyttjande enbart vid anläggandet av en ledning minskar intrånget av ledningsrätten samtidigt som ledningshavaren på ett effektivt sätt kan genomföra arbetet. Arbetsområde är därför ett mycket bra verktyg för förrättningslantmätaren att använda vid upplåtelse av ledningsrätt.

Källförteckning

Offentligt tryck

Proposition 1971:123, *Väglagen*

Proposition 1972:109, *Expropriationslagen*

Proposition 1973:157, *Ledningsrättslagen*

Proposition 1973:160, *Anläggningslagen*

Proposition 1991/92:127, *Ändringar i fastighetsbildningslagen*

Proposition 1996/97:136, *Ellagen*

Proposition 1999/00:86, *Ett informationssamhälle för alla*

Proposition 2004/05:175, *Från IT-politik för samhället till politik för IT-samhället*

Proposition 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*

SOU 1972:57, *Betänkande till ledningsrättslagen*

SOU 2004:7, *Slutbetänkande av 2002 års ledningsrättsutredning*

Kraftledningsinråningsutredningens betänkande Ds I 1974:11, *Förslag till normer för ersättning vid intrång av kraftledning i åkermark och liknande mark*

Litteratur

Andersson, Å. o.a., 1984. *Gasledningars inverkan på jord- och skogsbruket*. Första upplagan red. Stockholm: Projekt Gastransitering, Vattenfall, 1983 (1984).

Axberger, H.-G., & Sandgren, C. 1994. *Norstedts juridiska handbok*. Femtonde upplagan red. Stockholm: Fritze.

Bernitz, U. o.a., 2012. *FINNA RÄTT - Juristens källmaterial och arbetsmetoder*. Tofte upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Björne, L., 1991. *Nordisk rättskällelära - Studier i rättskälleläran på 1800-talet*. Första Upplagan red. Stockholm: Institutet för rättshistorisk forskning.

Bonde, F., Dahlsjö, A., & Julstad, B., 2013. *Fastighetsbildningslagen: en kommentar*. Tredje upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Dahlsjö, A., Hermansson, M. & Sjödin, E., 2010. *Expropriationslagen: en kommentar*. Tredje upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Ekbäck, P., 2011. *Lagstiftning om ledningar. Särskilt om ledningsrättslagen..* Andra upplagan red. Stockholm: Fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskola.

Julstad, B., 2011. *Fastighetsindelning och markanvändning*. Fjärde upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Kalbro, T. & Lindgren, E., 2011, *Markexploatering*, Fjärde upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Larsson, N. & Synnergren, S., 2011. *Upplåtelser för ledningar i praktiken*. Första upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Lundén, B., 2013. *Fastighetsjuridik Praktisk handbok*. Fjärde red. Näsviken: Björn Lundén Information AB.

Lundin, L., 2012. *Positiva prestationer för tjänande fastigheter vid servitut och ledningsrätt*, Lund: Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola.

Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L., 2011. *Markåtkomst och ersättning*. Tredje upplagan red. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Handböcker

Lantmäteriet, 2012 A. *Värderingshandboken - Expropriationslagens Ersättningsregler*, Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet, 2012 C. *Värderingshandboken - Ledningsintrång på tomtmark*, Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet, 2013 A. *Handbok LL*, Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet, 2013 B. *Värderingshandboken - Intrång av luftledning på jordbruksfastighet - Ersättningsprinciper*, Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriet, 2015. *Handbok AL*, Gävle: Lantmäteriet

Rapporter

Hammar, T. o.a., 1991. *Ersättning för gasledning i åkermark*, Gävle: Lantmäteriverket.

Lantmäteriet, 2012 B. *Ersättning för underjordisk ledning i åkermark*, Gävle: Lantmäteriet.

Lantmäteriverket, 1995. *Ledningsbeslut - om hanteringen av avtal och beslut vid förrättning enligt ledningsrättslagen*, Gävle: Lantmäteriverket.

Malm, A. o.a., 2011. *Rörmaterial i Svenska VA-ledningar - egenskaper och livslängd*, Stockholm: Svenskt Vatten AB.

Malm, A. & Svensson, G., 2011. *Material och åldersfördelning för Sveriges VA-nät och framtida*, Stockholm: Svenskt Vatten AB.

Norell, L., 2001. *Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter*, Gävle: Lantmäteriet.

Swingler, S. o.a., 2007. *Statistics of AC underground cables in Power networks*, Paris: CIGRE.

Tidskrifter

Harnesk, T., 2015. Jätteborr gör grävning överflödig. *Ny Teknik*, 11 Mars, s. 8-9.

Elektroniska källor

Dalhsjö, A., 1 juli 2014, Anläggningslagen 12 §, lagkommentar not. 25.

http://juridik.karnovgroup.se/document/527844/ele/SFS1973-1149_K0_P12?versid=146-1-2005

Använd 2015-04-15

Energimyndigheten, 2015. *Energimyndigheten - 10 år efter Gudrun samlade erfarenheter*.

<https://www.energimyndigheten.se/Press/Nyheter/10-ar-efter-Gudrun--samlade-erfarenheter/>

Använd 2015-03-11

Gustavsberg Rörsystem, 2015. *Segjärnssystem för schaktfritt ledningsbyggande*.

http://www.gustavsberg-ror.se/backnet/media_archive/original/4b15e32ec07b2a7c829982260f31c99b.pdf

Använd 2015-02-25

International Society for Trenchless Technology, 2015. *Pipe Jacking & Microtunneling*

<http://www.istt.com/guidelines/pipe-jacking-microtunneling>

Använd 2015-05-13

Kullberg, L., 1 juli 2013, Lagen om byggande av järnväg 3 kap 3 § not. 65.

http://juridik.karnovgroup.se/document/529962/ele/SFS1995-1649_K3_P3?versid=146-1-2005

Använd 2015-04-15

Scandinavian Society for Trenchless Technology, 2011. *Rörspäckning*.

<http://www.sstt.dk/sv-se/nodigguide/utf%C3%B6randemetoder/r%C3%B6rspr%C3%A4ckning.aspx>

Använd 2015-02-25

Svensk Energi, 2012. *Svensk Energi - Om oss.*

<http://www.svenskenergi.se/Om-oss/>

Använd 2015-03-09

Svenska Kraftnät, 2010. *Nyhetsblad om Sydvästlänken.*

http://www.svk.se/PageFiles/42775/SHprojekt nytt1_nyklar.pdf

Använd 2015-03-05

Svenska Kraftnät, 2014. *Sydvästlänken Bakgrund.*

<http://www.svk.se/Projekt/Utbyggnadsprojekt/Sydvastlanken/Information/>

Använd 2015-03-25

Rättsfall

Hovrätten över Skåne och Blekinge 2012-01-16, mål nr Ö 2974-09

Hovrätten över Skåne och Blekinge 2010-06-15, mål nr Ö 561-09

Svea hovrätt 1993-06-29, mål nr Ö 2031/92

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättning Kalmar län, ärende H13323, ej slutförd den 23 april 2015

Lantmäteriförrättning Skåne län, Akt 12-BOJ-1047, beslutdag 4 oktober 1976

Intervjuer

Andersson, Roland, projektör, MGT Teknik, 2015-04-29, e-post

Arvidsson, Ingemar, förrättningslantmätare, Lantmäteriet, 2015-03-25, telefon

Bodin, Björn, förrättningslantmätare, Lantmäteriet, 2015-03-13, telefon

Eliasson, Mikael, projektingenjör, Öresundskraft, 2015-03-24, telefon

Hellemar, Rickard, intrångsspecialist, LRF Konsult AB, 2015-03-19, telefon

Lundborg, Anders, Kraftringen, samordnare markjuridiska frågor, 2015-04-16, möte

Norén, Eric, förrättningslantmätare, Lantmäteriet, 2015-03-17, möte

Sjöberg, Mattias, förrättningslantmätare, Lantmäteriet 2015-03-25, telefon

Wijk, Linda, förrättningslantmätare, Lantmäteriet, 2015-03-17, möte

Zetterström, Mikael, mark- och tillståndsfrågor, Svenska Kraftnät, 2015-03-27, telefon

Bilaga 1 - Lantmäteriets mall - beskrivning till ledningsförrättning

Lantmäterimyndigheten

Aktbilaga BE1
Sida 1
Akt


Beskrivning

2015-04-29

Ärendenummer

Förrättningen är registrerad
Registreringsdatum

Förrättningslantmätare
Exempel


Tryck **Ctrl+b** och skriv in uppgifter som saknas, **Ctrl+b** igen o.s.v. **Ctrl+Skift+b** = bakåt till föregående bock. (eller ledtext). Tryck **Ctrl+h** eller **dubbelklicka** på  för att välja stycke, mening eller ord. Tryck **Ctrl+n** för förflyttning till nästa val i nästa tabellrad eller kolumn. **Röd text**: Anvisning. Skrivs ej ut.


Ärende

Kommun:

Län:


Ny ledningsrätt


 Till förmån för .


 Till förmån för .


Belastar: Se Belastade fastigheter nedan.


Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet
22 § första stycket 1 LL


 Starkströmsledning kV luftledning med stolptransformatorer, stag och säkerhetsanordningar, jordlinor och jordtag och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.


 Starkströmsledning kV jordkabel med transformatorstation, kabelskåp och visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.


 Teleledning (luftledning) med stolpar, stag och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.


 Teleledning (jordkabel med distanspålar, kabelbrunnar, kabelskåp och övriga anordningar) som behövs för dess ändamål.

 Vattenledning (diameter \leq mm) med brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

 Avloppsledning (diameter \leq mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.


 Fjärrvärmeledning (diameter \leq mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

 Ledningen är befintlig.

 Ledningen ska byggas.

 .

Utrymme som upplåts för ledningen
22 § första stycket 2 LL

 Ledningens sträckning , se förrättningskarta, aktbilaga KA .

 För att dra fram ledningen upplåts ett meter brett område med

Arbetsområde vid ledningsrätt

Lantmäterimyndigheten

2015-04-29

Aktbilaga BE1

Sida 2

Akt

ledningen i mitten.

För att se till, underhålla och reparera ledningen upplåts ett meter brett område med ledningen i mitten.

☞ Ett område på × meter med byggnaden i mitten upplåts för transformatorstation, teknikhus, pumpstation, .

☞ .

☞ Fastighet/område som inlöses
22 § första stycket 3 LL

.

☞ Frigörande av fastighetstillbehör
22 § första stycket 4 LL

Den ledning som omfattas av ledningsrätten ska inte längre höra till den fastighet på vilken ledningen är belägen ([Registerbeteckning](#)).

Beslutet innebär att äganderätten till ledningen övergår till innehavaren av ledningsrätten.

Befogenheter som följer med ledningsrätten
22 § första stycket 4 LL
1 § andra stycket LL

Ledningsrättshavaren får:

- ◆ inom upplåtet utrymme
 - ☞ gräva upp ledningsgrav
 - ☞ resa ledningsstolparutföra arbeten med ledningen och utföra tillsyn av den.
- ◆ inom upplåtet utrymme ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren. Även utanför upplåtet utrymme får träd och buskar fällas om de är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet.
- ◆ ta väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.
- ◆ i ledningens närhet ta sten som inte upplagts för särskilt ändamål om detta behövs vid stolpresning.
- ◆ ☞ .

Tid inom vilken ledningen ska vara utförd
22 § första stycket 6 LL

☞ Ledningen ska vara utförd inom år från det att ledningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ledningsbeslutet kan enligt 31 § första stycket LL förfalla om ledningen inte dragits fram inom föreskriven tid.

☞ Ledningen är framdragen.

Övriga föreskrifter
22 § första stycket 7 LL

Ledningsrättshavaren ska:



- ◆ ge in anmälan om samråd till länsstyrelsen enligt reglerna i 12 kap 6 § MB. Ledningen ska utföras med beaktande av de förelägganden som därvid kan komma att meddelas.

Arbetsområde vid ledningsrätt



Lantmäterimyndigheten


2015-04-29


Aktbilaga BE1
Sida 3
Akt



- ◆ utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt. Bland annat ska ledning i jordbruksmark förläggas så att normal brukning kan ske och i skogsmark så att skogsbruk inte onödigtvis försvåras.
- ◆  vid behov kostnadsfritt upplysa om eller märka ut ledningens sträckning samt lämna erforderliga skyddsföreskrifter inför åtgärder som kräver anmälan enligt nedan.
- ◆ utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder när arbete behöver utföras i ledningens närhet. Denna skyldighet är begränsad till arbete som hör samman med pågående markanvändning.
- ◆ på sin bekostnad ombesörja att skog (gagnvirke) inom upplåtet utrymme avverkas i den mån detta behövs och läggs upp intill körväg på plats som fastighetsägaren anvisar. Aptering ska ske i samråd med fastighetsägaren. Vill fastighetsägaren själv avverka sin skog ska denne erbjudas att göra detta.
- ◆ sedan ledningsarbetet avslutats i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar i förut befintligt skick.
- ◆ se till att fällda träd fraktas bort, så att inte insektsangrepp uppstår.
- ◆  .

Fastighetsägaren får inte:

- ◆ ändra markanvändningen i närheten av ledningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller utföra annan anläggning, plantera träd eller anordna upplag så att ledningen kan skadas eller kan komma att inte längre uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördröjas.
- ◆ utan medgivande av ledningens innehavare spränga, fälla träd, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen  eller risk för att person eller egendom kan skadas av ledningen.
- ◆  .

Belastade fastigheter	Registerenhet	Sträcka	Förrättningskarta	Förläggning	Längd
	 <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

 Upphävande av ledningsrätt

Ledningsrätt till förmån för , registrerad , akt , ska upphöra i   nedan förtecknade fastigheter:


Arbetsområde vid ledningsrätt

Lantmäterimyndigheten

2015-04-29

Aktbilaga BE1
Sida 4
Akt


 [manuellt gjord lista](#)

 Fastighetsreglering

Nedanstående inskrivna avtalsservitut ska upphävas i sin helhet:
Identitet Belastad fastighet

[manuellt gjord lista](#)


Exempel

 Särskilda
åtaganden

[avtalsöverskott](#)

Arbetsområde vid ledningsrätt

LOKALNÄT - MARK

	<p>med skogsbruksåtgärder såsom tunga transporter innebär att markkabeln uppenbart riskerar att skadas ska dock åtgärderna omedelbart avbrytas och ledningsrättshavaren kontaktas.</p> <p>Markkabel ska inom vägområde för enskild väg förläggas på sådant sätt att normalt nyttjande och underhåll av vägen efter anläggandet inte försvåras.</p> <p>4.3 Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upplag eller liknande, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för detta beslut gällande säkerhetsföreskrifter får inte brännbar byggnadsdel eller upplag finnas närmare än 5 m från transformatorstation.</p> <p>Byggnad eller annan anläggning får inte utan ledningsrättshavarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än X m från markkabeln. Inte heller får utan ledningsrättshavarens medgivande upplag eller liknande anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln så att reparation och underhåll försvåras.</p> <p>4.4 Fastighetsägaren får inte utan ledningsrättshavarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsrättshavaren att redovisa ledningens sträckning och att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.</p> <p>4.5 Ledningsrättshavaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, lämna information till fastighetsägaren om förestående avverkning i samband med nyanläggning och underhåll. Ledningsrättshavaren ska även, om så kan ske enligt dennes bedömning, erbjuda fastighetsägaren att inom skälig tid svara för avverkningen.</p> <p>4.6 När ledningsrättshavaren utför avverkningen åligger det denne att tillse att virke och avverkningsrester inte kvarlämnas inom fastigheten så att fara för insektsangrepp, hinder för virkestransporter eller mer än obetydlig olägenhet för pågående markanvändning uppstår.</p>		
<p>5. Tid inom vilken ledningen ska vara utförd</p>	<p>Ledningen ska vara utförd inom x år från det att ledningsbeslutet vunnit laga kraft.</p>		
<p>6. Belastade fastigheter</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Registerenhet Xxx</td> <td style="width: 50%;">Karta xxxx</td> </tr> </table>	Registerenhet Xxx	Karta xxxx
Registerenhet Xxx	Karta xxxx		
<p>7. Förrättningslantmätarens underskrift</p>			

Arbetsområde vid ledningsrätt

LOKALNÄT - MARK

Särskilda åtaganden (ingår inte i ledningsbeslutet)

Ledningsrättshavaren har vid förrättningen gjort följande ensidiga åtaganden. Dessa gäller endast under förutsättning att ledningsbeslutet ovan vinner laga kraft.

- Om fastighetsägarens åtgärd enligt punkt 4.4 i ledningsbeslutet ryms inom oförändrad markanvändning och inte avser tomtmark ska skyddsåtgärder anvisas eller vidtas av ledningsrättshavaren utan kostnad för fastighetsägaren. Ledningsrättshavaren svarar då även för de merkostnader som uppkommer till följd av de anvisade skyddsåtgärderna.
- För skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, och som inte omfattas av engångsersättning, ska ersättning betalas i varje särskilt fall. Skador ska regleras snarast efter skadans uppkomst.

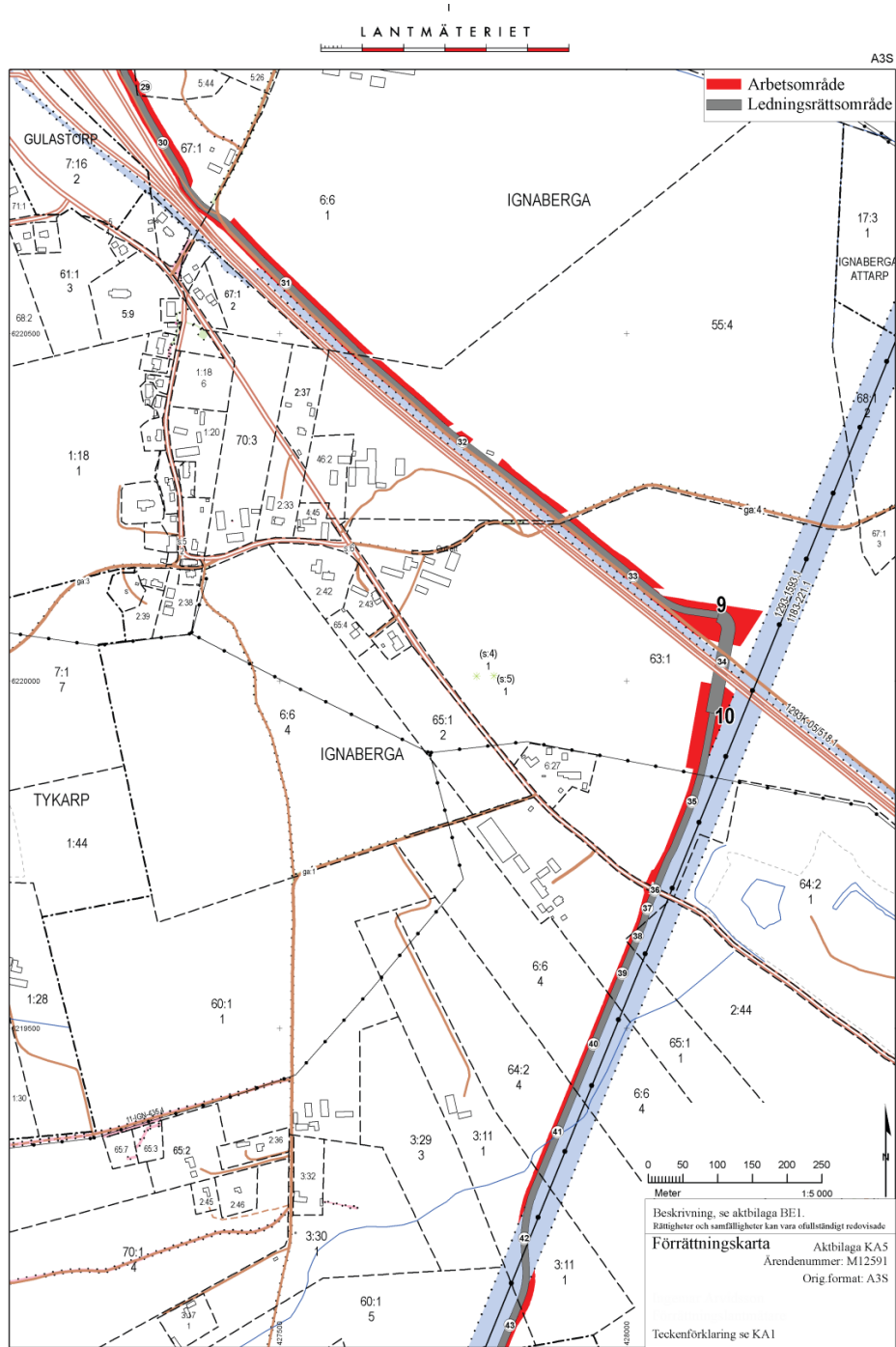
Ersättning för förtidig avverkning ska betalas för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata om ledningsrättshavaren inte kan visa att sådan ersättning erlagts tidigare.

När abonnemangsförhållande föreligger ska ersättning dock inte utgå för obetydlig skada.

- Uppkommer fråga om ersättning för skada som visar sig först efter engångsersättningens slutliga bestämmande och som därvid inte kunnat förutses ska denna fråga på fastighetsägarens begäran upptas till förhandling. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält ska behandlas enligt detta stycke.
- Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen belastad av arrende/nyttjanderätt/servitut, ska särskild överenskommelse träffas med rättighetshavaren för att bestämma den ersättning som denne är berättigad till.
- Kan överenskommelse om ersättning inte träffas, ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.
- Om ledningsrättshavaren inte lämnar erbjudande om avverkning eller om fastighetsägaren inte åtar sig att svara för avverkningen svarar ledningsrättshavaren för avverkningen. Ledningsrättshavaren ska därvid, innan avverkningen utförs, lämna erbjudande om köp av virket. Vid underhållsröjning ska dock sådant erbjudande lämnas endast för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata.
- Om ledningen permanent tagits ur drift, åtar sig ledningsrättshavaren att på sin bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen. Om det behövs från allmän eller enskild synpunkt ska ledningsrättshavaren i samband härmed tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort.

Arbetsområde vid ledningsrätt

Bilaga 3 - Karta från ärende M12591



Akt 1293K-12/35

Bilaga 5 - Intervjufrågor till förrättningslantmätare

Praktiska frågor kring hanteringen arbetsområdet i ledningsrättsförrättningar

1. Har du någon gång varit inblandad i förhandlingar angående arbetsområdet mellan ledningshavare och fastighetsägare?
 - a. Har du någon gång ifrågasatt storleken på arbetsområdet?
 - b. Om det finns ett yrkande om storleken på arbetsområdet – lämplighetsprövar du då detta yrkande?
 - c. Om det finns en överenskommelse angående arbetsområde mellan fastighetsägare och ledningshavare – lämplighetsprövar du då storleken på området?
2. Upplever du att det brukar finnas åsikter om arbetsområdet i ledningsförrättningar?
3. Om det inte yrkas på något arbetsområde vid ledningsrätt för nya ledningar, skulle du då bilda ett arbetsområde?
 - a. Behövs det bildas ett arbetsområde för befintliga ledningar, t.ex. att använda vid reparation av ledningen?
4. Hur anser du att arbetsområdet ska behandlas vid en ledningsförrättning?
 - a. Lantmäteriets mall för ledningsbeslut tar upp arbetsområdet under ”upplåtet utrymme”. Har du någon gång gått utanför mallen?
5. Om det har beslutats om ett arbetsområde i ledningsbeslutet, hur bestäms ersättningen?
 - a. Hur bestämmer du ersättningen om det inte bildats något arbetsområde?

Juridiska frågor kring arbetsområdet

6. Hur skall arbetsområdet behandlas?
 - a. Rättsligt - Vad innebär upplåtelsen? Lagstöd?
 - b. Anser du att det ingår i lantmätarens uppgifter att bestämma ett arbetsområde?
7. Tror du att det finns ett behov av att reglera frågan om arbetsområde inom ledningsförrättningar?

Bilaga 6 - Intervjufrågor till ledningshavare

1. Har ni någon form av standardavtal/villkor vid ledningsrätt?
2. Brukar ni vid ansökan om ledningsrätt ange hur stort område ni behöver, både för ledningen och för anläggandet?
 - a. Om inte, varför?
3. Vad grundar sig i så fall arbetsområdets storlek på?
 - a. Tar ni någon hänsyn till ev. framtida behov (reparation/underhåll)?
 - b. Har ni upplevt att ni någon gång behövt tillgång till ett större utrymme än vad som upplåtits?
4. Vad upplever ni att fastighetsägarna tycker om storleken på
 - a. Ledningsrättsområdet?
 - b. Arbetsområdet?
5. Har frågan om arbetsområde någon gång tagits upp av lantmätaren eller fastighetsägaren?
6. Hur löser ni ersättningsfrågan?
 - a. Erbjuds det ersättning även för skador som uppstår i och med anläggandet utanför det upplåtna utrymmet?
 - b. Tas dessa upp i förrättningen eller sker det vid en uppgörelse vid sidan av?
7. Hur går anläggandet av olika typer av ledningar vanligtvis till?
 - a. Ge gärna exempel på olika ledningar, situationer och maskinbehov
8. Tror du att det finns ett behov av att reglera frågan om arbetsområde inom ledningsförrättningar?

Bilaga 7 - Intervjufrågor till intresseorganisation

1. Vid bildande av ledningsrätt - brukar det vara förhandlingar kring hur stort område som ska tas i anspråk för ledningen?
 - a. Diskuteras det kring olika stora områden, specifikt under anläggandet (arbetsområde) och efter anläggandet?
 - b. Är det främst ledningshavarna som har åsikter om storleken?
 - c. Brukar markägare generellt vara för att ett så litet arbetsområde som möjligt upplåts?
2. Upplever ni att marken som upplåts i ledningsrätten räcker till vid anläggandet?
3. Om ledningshavaren går utanför det upplåtna utrymmet och det uppstår skador på övrig del av fastigheten:
 - a. Erbjuder ledningshavaren ersättning?
 - b. Yrkas det på ersättning i förrättningen för s.k. byggskada?
4. Brukar ledningshavaren återställa marken efter anläggandet?
5. Vid en ev. reparation av en ledning, brukar ledningshavaren anmäla grävningsarbetet till fastighetsägaren?
 - a. Hur stort utrymme går ut?
 - b. Erbjuds det någon ersättning för markintrånget som reparationen innebär?
6. Anser ni att det ska och kan upplåtas ett arbetsområde?
 - a. Bör lantmätaren ta hänsyn till detta om inte ledningshavaren gör det?