

Ledningsrätt och ledningars läge

Anton Wendt

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 LUND

ISRN LUTVDG/TVLM 22/5497SE

Tryckort: Lund

Ledningsrätt och ledningars läge

Utility easement and the location of conduits

Examensarbete utfört av /Master of Science Thesis by:

Anton Wendt, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Jens Pettersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ledningsrätt, ledning, förfall, omprövning, ändring, upphävande, avregistrering

Keywords:

utility easements, conduit, lapse, re-examination, de-register

Abstract

When there's a discrepancy in location between a conduit and its corresponding utility easement, it's a problem for both the conduit which lacks a right that secures it and for the utility easement itself because it might have lost its juridical validity. Every utility easement that lapses, and has to be de-registered, is a waste of resources. The delays have a negative impact on the development of the built environment. The aim of the study is to review this problem, what the cause of the discrepancies are, what cadastral measurements the cadastral surveyors take to handle the discrepancies and if those are in line with current legislation. Thereafter, proposals on how the discrepancies should be handled and which changes in legislation that are needed to optimize the usage of utility easements and to secure a fair cadastral procedure. Thirty cadastral procedures with discrepancies between conduit and utility easement are read to be able to answer the issues. This is done on the foundation of a theoretical background consisting of the relevant legislation. The main proposals for how to optimize the usage of utility easements are to interpret the law so that cadastral surveyors can re-examine the utility easements to encumber a previous unencumbered property and to modify the law to allow utility easements to lapse in isolated properties instead of on the whole right.

Sammanfattning

Ledningsrätt är den rättighet med vilken allmänna ledningar upplåts på andras fastigheter. När det finns en avvikelse mellan ledningens och ledningsrättens läge kan det innebära både att ledningen saknar upplåtelse och att ledningsrätten inte längre är juridiskt gällande. En genomlysning av denna problematik görs för att optimera ledningsrättsupplåtelser. Att ledningsrätter förlorar sin giltighet eller att ledningar måste flyttas och de förseningar det innebär för samhällsbyggnadsprocessen i stort är ett slöseri på resurser. Förslag läggs fram med syfte att göra förrättningslantmätarens hantering av avvikelser mellan ledning och ledningsrätt effektivare och mer rättssäker. En mer rättssäker hantering stärker äganderätten. En effektiv hantering och en ökad tydlighet i hanteringen leder förhoppningsvis till färre överklaganden och lägre transaktionskostnader. Alla dessa verkningar leder till högre samhällsekonomisk lönsamhet i fråga om ledningsrättsförrättningar och ledningsutbyggnad.

Arbetet grundar sig på en genomgång av relevant lagstiftning och en praktisk studie gjord på ledningsrättsförrättningar där den aktuella problematiken med avvikelse mellan ledning och ledningsrätt hanterats. För att få fler perspektiv på frågan har intervjuer gjorts med två inom ämnet särskilt kunniga personer.

För att förstå varför avvikelserna uppkommer, och för att veta vad som bör göras för att de inte ska uppkomma lika frekvent i framtiden, tittas det på orsakerna till avvikelserna i de lästa förrättningarna vilka är varierande och beror på ledningsrättshavaren men också på andra inblandade. Förrättningslantmätarens hantering och om den är i enlighet med gällande rätt går vidare igenom. Vanligt förekommande misstag tas upp och diskuteras vilket leder fram till förslag för hur situationerna bör hanteras. De vanligaste misstagen är att skäl för omprövning inte anges och att förfallna rättigheter behandlas som att de fortfarande är giltiga. Slutligen diskuteras hur ledningsrätt bör upplåtas för att minimera att avvikelser uppkommer i framtiden samtidigt som rättssäkerheten stärks och ledningsrättsupplåtelser effektiviseras.

Ändringarna som föreslås innefattar en omtolkning av bestämmelserna för att möjliggöra att ompröva en ledningsrätt till att gälla på en tidigare icke belastad fastighet, att ändra i lagtexten så att hela ledningsrätten inte förfaller och behöver avregistreras när avvikelser endast finns på en eller ett par belastade fastigheter, att överväga att ta bort möjligheterna att ompröva inom utförandetiden och att ge möjlighet att ge ledningsrättshavaren samma rätt att göra behövliga undersökningar

Ledningsrätt och ledningars läge

på berörda fastigheter som förrättningslantmätare har idag. Dessutom föreslås det att bestämmelsen som reglerar omprövning ska bli dispositiv även när det gäller att ändra en ledningsrätt, och inte bara som idag vid upphävande.

Förord

Detta arbete är avslutet på fem års studier på civilingenjörsutbildningen i lantmäteri på LTH. Ämnet ledningsrätt passade mig bra. Det var precis något sådant här inom fastighetsrätten där jag kunde gräva ner mig i detaljer och ibland tolka och värdera ord för att säkerställa mig om att jag hade förstått det riktigt som jag behövde. När fem års studier stod på spel var det skönt att fokusera på det lilla och sätta en fot framför den andra tills målnöret närmade sig. Annars är det lätt att få svindel. Men nu är det färdigt, och jag har lärt mig mycket på vägen. Om ledningsrättsinstrumentet i sig, om uppbyggnaden av förrättningsakter, propositioner och förarbeten. Men framförallt om att beslutsamhet lönar sig och att ett maraton inte är en sprint.

Jag vill tacka min handledare Fredrik Warnquist för hjälp med initieringen av arbetet, för hjälp med att hitta material och för handledning under arbetets gång. Jag vill även tacka mina två intervjupersoner Magnus Landgren på Lantmäteriet och Tomas Vesterlin på Vesterlins för givande diskussioner, och Lukas Ruderstam, Jona Rydberg och Linda Roland, också dessa på Lantmäteriet, för att ni bidrog med relevanta förrättningsakter och synpunkter vilket sparade mig mycket möda och stort besvär.

Författningar

AL - Anläggningslagen
ExL - Expropriationslagen
FBL - Fastighetsbildningslagen
FRF - Förordning om fastighetsregister
JB - Jordabalken
LL - Ledningsrättslagen
LRK - Ledningsrättskungörelsen
UB - Utsökningsbalken

Förkortningar

LM - Lantmäteriet
FLM - Förrättningslantmätare
ÖK - Överenskommelse

Innehållsförteckning

1 Inledning	16
1.2 Bakgrund	16
1.3 Syfte	17
1.4 Frågeställningar	17
1.5 Disposition	17
1.6 Metod	18
1.7 Avgränsningar	19
1.8 Felkällor	19
2 Regler om ledningsrätt	21
2.1 Ledningsrättslagen	21
2.1.1 Sammanfattning	21
2.1.2 Upplåtelse av ledningsrätt och förrättingens genomförande	22
2.1.3 Förfall, registrering, inskrivning och avregistrering	25
2.1.4 Omprövning	27
2.2 Fastighetsbildningslagen	29
2.2.1 Fastighetsbestämning	29
2.3 Registerkartans och förrättningskartors noggrannhet	30
2.4 Sammanfattning av reglerna om ledningsrätt	30
3 Undersökning	31
3.1 Motivering till uppdelningen i typfall	32
4 Förrättingar	33
4.1 Metod förrättningsakter	33
4.2 Kommentarer till förrättingarna	36
4.3 Sammanställning av förrättingarna	58
4.3.1 Orsakerna till avvikelserna - Typfallen	58
4.3.2 Åtgärderna	60
4.3.3 Ändamålen	61

4.3.4 Uppmärksammandena	61
4.3.5 Preliminärbeslut eller avsluta direkt	61
4.3.6 Ombyggnad efter ÖK	63
4.3.7 Skäl till omprövning	64
4.3.8 Ompröva till ny fastighet eller bilda "restledningsrätt"	68
4.3.9 Förfall i enstaka fastighet	68
4.3.10 Fastighetsbestämning	69
5 Intervjuer	70
6 Diskussion	72
6.1.1 Preliminärbeslut eller avsluta direkt	72
6.1.2 Ombyggnad efter ÖK	75
6.1.3 Skäl till omprövning	77
6.1.4 Ompröva till ny belastad fastighet eller nybilda "restledningsrätt"	79
6.1.5 Omprövning inom utförandetiden	81
6.1.6 Förfall i enstaka fastigheter	83
6.1.7 Fastighetsbestämning	84
6.1.8 Diskussion av hur man kan gå vidare	84
7 Slutsatser	85
7.1 Besvarandet av frågeställningarna	85
7.1.1 Vad är orsaken till avvikelsen mellan ledning och ledningsrätt?	85
7.1.2 Hur hanteras ledningar som avviker från den upplåtna ledningsrätten?	85
7.1.3 Hur bör de olika situationerna hanteras?	86
7.1.4 Hur bör man upplåta ledningsrätt för att undvika problematiken i framtiden?	88
7.2 Tips till parterna	89
8 Referenser	90

1 Inledning

1.2 Bakgrund

Ledningsrätt är ett ianspråkstagande av mark som upplåts genom en lantmäteriförrättning med stöd av ledningsrättslagen. Ledningsrätt kan upplåtas mot fastighetsägarens vilja och har alltså möjligheten att vara en tvångsvis form av markåtkomst och den gäller tills den upphävs i en ny lantmäteriförrättning eller förfaller. För att ledningsrätt ska få upplåtas behöver vissa rekvisit vara uppfyllda, sammanfattningsvis att nyttan av ledningen är större än intrånget av densamma. När ledningen väl är utförd kan fastighetsägaren ofta nyttja området ganska mycket som förut, exempelvis i form av odling, betesmark eller som bostadstomt. Fastighetsägaren får dock inte genomföra aktiviteter som riskerar att förstöra ledningen eller möjligheterna att underhålla den, exempelvis genom att uppföra byggnad, schakta eller plantera träd i det upplåtna området. Ledningsrätten innebär alltså en inskränkning i fastighetsägarens rådighet över marken. För att väga upp för intrånget får fastighetsägaren ersättning.

Ledningsrätt kan antingen upplåtas för en befintlig ledning i dess nuvarande sträckning, eller för en ledning som ska komma att utföras. Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet uppkommer det situationer då ledning och ledningsrätt skiljer sig åt. Det kan vara att ledningsrättshavaren utfört ledningen i fel sträckning, att ledningen flyttats i efterhand eller att återgivelsen av ledningsrätten i fastighetsregistret är behäftad med stor osäkerhet. Detta gör att avvikelser mellan ledningar upplåtna med ledningsrätt och ledningsrättsområdet varierar. Om ledningen byggs utanför rättighetsområdet kan det innebära att fastigheten belastas dubbelt. Dels av ledningsrätten, dels av området där den faktiska ledningen blev utförd. Detta är ett problem som försätter fastighetsägaren i en försämrad position då ersättning endast utgår för det juridiska intrånget.

Tvångsvis markåtkomst är ett stort ingrepp i äganderätten vilket gör det viktigt att det utförs på rätt sätt med så små inskränkningar som möjligt för fastighetsägaren. Dessutom är det av stort intresse att samhällsviktiga ledningar kommer till stånd och att dessa har juridiskt stöd. Följden av att en ledning avviker från den upplåtna ledningsrätten är att dess juridiska situation är oklar. Detta påverkar både fastighetsägaren och ledningsrättshavaren, och i förlängningen också samhället i övrigt då förrättningar och utredningar som måste göras om kan orsaka förseningar i samhällsbyggnadsprocessen.

1.3 Syfte

Syftet med arbetet är att genomlysa problematiken kring avvikelser i läge mellan ledningar och dess respektive ledningsrätter för att ge större förutsägbarhet i hur dessa ska hanteras i förrättningar som rör befintliga ledningsrätter, samt vilka fallgropar man ska undvika när det gäller att upplåta nya ledningsrätter. Detta kan bidra till att skapa en mer enhetlig hantering av de aktuella fallen, att en större andel av ledningsrätterna kan undvika att behöva upphävas och att färre ledningsbeslut förfaller, att omfattningen av intrånget blir tydligt för fastighetsägaren och att ersättning verkligen ges för det faktiska intrånget.

Den ökade tydligheten leder till en stärkning av äganderätten, förhoppningsvis färre överklaganden och därmed lägre transaktionskostnader. Att ledningsrätter i mindre utsträckning upphävs eller att ledningsbeslut förfaller (i de fall det inte är nödvändigt) stärker förtroendet för ledningsrättsinstrumentet och minskar kostnaderna för dubbelarbete i form av förrättningar som måste göras om eller ledningar som måste byggas om. Sammantaget leder dessa verkningar till högre samhällsekonomisk lönsamhet i frågan om ledningsrättsförrättningar och ledningsutbyggnad.

1.4 Frågeställningar

- Vad är orsaken till avvikelserna mellan ledning och ledningsrätt?
- Hur hanteras ledningar som avviker från den upplåtna ledningsrätten?
- Hur bör de olika situationerna med aktuell problematik hanteras?
- Hur bör man upplåta ledningsrätt för att undvika problematiken i framtiden?

1.5 Disposition

- För att lägga en grund för arbetet görs en inledande studie av aktuell rätt med huvudfokus på ledningsrättslagen.
- Därefter konstrueras ett antal typfall baserat på tänkta orsaker till avvikelserna mellan ledningsrättens och ledningens läge.
- Förrättningar letas upp genom kontakt med personer kunniga i ämnet och genom sökningar i Arkivsök.
- Vidare läses, sammanställs och analyseras förrättningar där problematiken finns. Dessa kategoriseras i typfallen efter orsak till uppkommet problem. Sedan anges hur FLM hanterat avvikelserna.
- Förslag konstrueras på hur de olika situationerna bör hanteras.
- Slutligen ges förslag på hur ledningsrättsförrättningar ska genomföras för att problematiken ska minimeras och vilka förändringar detta kräver.

1.6 Metod

Regler om ledningsrätt

Ledningsrättslagen (LL) är den centrala lagen för ledningsrätter. Beskrivningen av reglerna om ledningsrätt tar sin utgångspunkt i denna vilken har lästs i Junos databas. Kompletterande information har tagits från propositionen till LL (Prop. 1973:157) och den av LM författade Handbok LL. Relevanta avsnitt av fastighetsbildningslagen (FBL) har återgetts, främst med avseende på handläggning av fastighetsbildningsärenden och fastighetsbestämning. Kompletterande information har på samma sätt som för LL tagits från propositionen till FBL (Prop. 1973:157) och Handbok FBL. Avgörandet av vilka rättskällor som har använts gjordes i samråd med handledaren. Underlag för avsnittet om registerkartan har dels tagits från relevanta paragrafer i LL och FBL och dels från examensarbetet “Kvalitetsbrister i den digitala registerkartan - den praktiska användningen och dess konsekvenser” som hittats genom sökning på webben med söktermen “fel i registerkartan”. Doktrin har också lästs i form av boken lagstiftning om ledningar av Peter Ekbäck. Att läsa boken gav en ökad förståelse för helheten när det gäller ledningsrättsupplåtelser och gjorde det enklare att sedermera förkovra sig i rättskällorna. Kompletterande information har tagits från Anläggningslagen (AL), Ledningsrättskungörelsen (LRK), Förordning (2000:308) om fastighetsregister (FRF), Expropriationslagen (ExL), Jordabalken (JB), Utsökningsbalken (UB) och Lag (2015:373) om ändring i anläggningslagen.

Undersökningen/typfallen

För att få en bild av det valda området och problematiken kring avvikande ledningar lästes några ledningsrättsförrättningar som erhöles av handledaren, av förrättningslantmätare Magnus Landgren på LM och från examensarbetet “Avregistrering av gemensamhetsanläggningar”. Efter detta konstruerades typfallen. Konstruktionen av dessa utgick från lästa förrättningar och från diskussioner med handledare och Magnus Landgren. Målet var att få till en heltäckande och tydlig kategorisering i olika typfall beroende på orsak till avvikelse. Nedan under avsnittet “Undersökning” motiveras konstruktionen av typfallen. Typfallen justerades en gång under arbetets gång för att bli tydligare och bättre svara mot de faktiska orsakerna som stöttes på. Nedan under “Metod förrättningsakter” redogörs för hur samtliga förrättningar hittades och vilken information som antecknades och vilka tolkningar som gjordes. Under avsnittet “Kommentarer till förrättningarna” finns redogörelser för varje enskild förrättning.

Intervjuer

Intervjuerna gjordes för att lägga en grund för diskussionen och samla tankar och idéer från resultatet. Intervjupersoner bestämdes i samråd med handledaren och kontaktades för att kontrollera om intresse fanns för att medverka. Båda intervjupersonerna, Magnus

Landgren och Tomas Vesterlin, var villiga att ställa upp. Under avsnittet "Intervjuer" finns en utförligare beskrivning av hur intervjuerna genomfördes.

Diskussion och slutsatser

De i undersökningen och intervjuerna identifierade problematiska aspekterna av hanteringen av ledningsrätter diskuterades och problematiserades med hänsyn till reglerna om ledningsrätt och resultatet av undersökningen. För och nackdelar för ledningsrättshavare och fastighetsägare med olika tillvägagångssätt vägdes mot varandra och parallellt drogs till närliggande rättsliga objekt för jämförelse och för att undersöka vilka förändringar av ledningsrättslagstiftningen som kan vara möjliga. Frågeställningarna besvarades och förslag lades fram för förändringar enligt övervägandena i diskussionen.

1.7 Avgränsningar

Arbetet avgränsas genom att bara ledningar upplåtna genom ledningsrättslagen undersöks. Ledningar upplåtna med nyttjanderätter och servitut lämnas därhän. Ersättningsfrågan vid ledningsrättsupplåtelser nämns och behandlas men fördjupas inte i sådan utsträckning som det är möjligt. Fokus läggs istället på upplåtelseernas juridiska giltighet och optimering.

1.8 Felkällor

En felkälla när det gäller de lantmäteriförrättningar som lästs är att bedömningen av om en ledning avviker från ledningsbeslutet i sådan grad att det inte kan anses vara i enlighet med den upplåtna ledningsrätten görs av FLM och att FLM alltid kommer att ha en bedömningsmån och ha mer fakta än vad den som i efterhand läser förrättningen har att ta ställning till. Det är många bedömningar som görs av FLM som mer eller mindre får litas på att de är korrekta.

Ett problem med kategoriseringen i typfall är att det kan bli ett cirkelresonemang. Orsaken till avvikelsen avgörs av FLM bedömning av situationen. Beroende på vilken orsak (vilken kan vara hur stor avvikelsen är) hanterar FLM ärendet på olika sätt och genomför olika åtgärder. I många fall är orsaken till avvikelsen (skälen) inte tydligt motiverade utan då har det tittats på vilka åtgärder FLM valde för att på så sätt utröna orsaken. Hanteringen av fallet beror således inte alltid på orsaken, utan ibland kan det vara tvärtom att det behövs tittas på hanteringen för att försöka avgöra orsaken.

En annan felkälla är att i vissa förrättningar är alla överens och har samma intressen, dvs ingen kommer att överklaga och FLM kanske brister i sin noggrannhet och gör en

prövning av vissa villkor på ett för sakägarna önskvärt sätt. Exempelvis om villkor för omprövning är uppfyllda eller ej. Det kan också vara så att FLM skriver en sken-anledning, eller åtminstone en inte så genomtänkt anledning, för att helt enkelt få igenom förrättningen och tillfredsställa sakägarna.

När det gäller de lästa förrättningarna har dessa tagits fram på olika sätt. Detta gör att urvalet inte är representativt för ledningsförrättningar i allmänhet och inte heller för ledningsförrättningar med aktuell problematik. Det har tagits hänsyn till detta under arbetets gång och inte dragits kvantitativa slutsatser. Dessutom är flera förrättningar gjorda av samma FLM och flera har också samma ledningsrättshavare vilket ytterligare påverkar representationen negativt.

Slutligen görs många bedömningar eller tolkningar av information, exempelvis när en kategorisering av förrättningarna i typfall sker, när det avgörs vilka förrättningar som är i anslutning till bildandeförrättningarna eller när det avgörs om det finns skäl för omprövning och i så fall vilka skäl detta kan tänkas vara. Det bedöms även med hänsyn till tillgänglig information och med antagande om de olika sakägarnas intresse om det finns ÖK om ledningsrätt i de fall de inte finns bifogade i akten. Dessa tolkningar och bedömningar kan naturligtvis diskuteras men jag anser att jag varit konsekvent och haft tydliga motiveringar där det behövts.

2 Regler om ledningsrätt

I arbetet ligger fokuset på att undersöka ledningar som avviker mot respektive ledningsrätt. För att upplåta en ledningsrätt krävs det att provningsvillkoren i LL uppfylls och att förrättningen handläggs enligt relevanta paragrafer i LL. I följande redogörelse av relevant lagstiftning kommer de viktigaste paragraferna rörande provning av upplåtelse och förrättningens genomförande att redogöras för i korthet medan andra paragrafer utelämnas helt. Paragraferna rörande hantering av en avvikande ledning kommer i motsats att gås igenom grundligt.

2.1 Ledningsrättslagen

2.1.1 Sammanfattning

I ledningsrättslagen kan en rätt till ledning på en fastighet upplåtas och detta är således den centrala lagen i ledningsrättslagstiftningen. Innan lagen antogs 1973 upplåts de flesta ledningar med servitut vilka regleras i FBL. LL togs fram ungefär samtidigt som AL. Ledningsrättslagstiftningen har således likheter med både bestämmelserna för servitut såväl som med bestämmelserna för gemensamhetsanläggningar. Nedan följer en kort redovisning av hur lagen är strukturerad. Efter det följer en djupare redogörelse av de viktigaste paragraferna.

- LL 1§ definierar ledningsrätt som juridiskt objekt.
- LL 2-3a§§ anger för vilka anordningar ledningsrättslagen är tillämplig och vad som ingår i begreppet ledning.
- LL 5§ anger att en ledningsförrättning handläggs av lantmäterimyndighet.
- LL 6-10§§ ställer upp vilka villkor som gäller för upplåtelse av ledningsrätt.
- LL 12-14§§ reglerar skyldigheten att avstå utrymme, ersättningen för detta och vilka avsteg som kan göras från föregående paragrafer om sakägarna är överens.
- LL 15-27§§ innehåller formerna för förrättningens genomförande.
- LL 31-32§ behandlar frågan om ledningsbesluts förfallande och registrering respektive avregistrering av ledningsbeslut.
- LL 33§ verkan av ändrade förhållanden och omprövning på grund utav dessa.

2.1.2 Upplåtelse av ledningsrätt och förrätningens genomförande

LL 6§ Lokaliseringsvillkoret

Paragrafen innehåller bestämmelser om att en lämplighetsprövning och intresseavvägning ska göras. Det innebär att dels bedöma om det finns lämpligare alternativ för ledningssträckningen än den sträckning den sökande begärt. Den sträckning som vållar minst skada bör väljas. Det innebär också att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot intrånget och nackdelarna ur enskild och allmän synpunkt. Om fastighetsägarens enskilda intresse av att behålla rådigheten över sin mark är större än den sökandes intresse av att ta marken i anspråk får det senare intresset ge vika (Prop 1973:157 s.132).

LL 12§ Markåtkomst

Utrymme för ledningen får tas i anspråk om inte synnerligt men uppkommer för fastigheten där upplåtelsen görs. Utrymme får trots att synnerligt men uppkommer tas i anspråk om ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Att synnerligt men orsakas på en fastighet genom intrånget är en hög tröskel. Det handlar om ett höggradigt intrång, som kanske nästan helt inskränker fastighetsägarens rådighet över fastigheten (Prop 1973:157 s.135). Tröskeln för att det ska anses att synnerligt men uppkommer för fastigheten är hög (Ekbäck 2016 s.39).

LL 13-13a§ Ersättning

Ersättning för upplåtet utrymme ska bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL. Denna ska bestämmas i pengar och utbetalas direkt. Intrångsersättningen ska bestämmas till ett belopp lika stort som fastighetens minskning i marknadsvärde på grund av upplåtelsen av utrymme, med ett tillägg på 25 procent (ExL 4:1 1-2 st.).

LL 14§ Disposivitet

Om det föreligger en ÖK mellan sakägarna får avsteg göras från skydd för enskilt intresse enligt 6§, från begränsningen att utrymme inte får tas i anspråk om det ger upphov till synnerligt enligt 12§ 1 st. och från ersättningsens bestämmande enligt 13§. Om det inte finns någon upprättad handling för ÖK bör dess innehåll anges i förrättningsprotokollet (Prop 1973:157 s.139).

LL 15§ Initiativ

En fråga om ledningsrätt tas upp efter ansökan. Om det behövs får LM besluta om att en fastighetsbestämning ska göras för att klargöra förutsättningarna för ledningsrättsupplåtelsen enligt 14 kap 1a§ FBL (Handbok LL s.95). Fastighetsbestämning beskrivs mer ingående nedan.

LM får förordna att en fråga om att bilda, ändra eller upphäva ledningsrätt ska prövas vid en förrättning enligt LL om frågan uppkommer i samband med en fastighetsreglering (FBL 7:11).

LL 16§ Handläggning

En ledningsförrättning handläggs enligt de allmänna reglerna om lantmåteriförrättningar i FBL 4 kap. LM består av en FLM vid handläggningen av ledningsförrättningen (FBL 4:1). FLM ska utreda vilka som är sakägare vilket i normalfallet är fastighetsägare som berörs av ledningsförrättningen. Utredningen ska göras i den utsträckningen som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Angår förrättningen en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening är denna sakägare istället för delägarna. FLM utredningsskyldighet är omfattande (FBL 4:11, Karnov FBL 4:11 kommentar 130). Ett ledningsbeslut ska innehålla skälen för beslutet. De får dock utelämnas om en motivering kan anses överflödigt (FBL 4:17).

Rättighetsområdet ska utmärkas i behövlig omfattning och överensstämma med ledningsbeslutet (FBL 4:27). Karta ska upprättas vid förrättningen och göras med den noggrannhet som krävs efter en avvägning mellan rättssäkerhetsintresset och kostnadsfaktorerna (FBL 4:28, Prop 1969:128 s. B287).

FLM får förordna en sakkunnig om det krävs (FBL 4:34). FLM och den av FLM förordnade sakkunnige har rätt att tillträda berörda fastigheter för att göra behövliga undersökningar, såsom att utföra mätningar och markundersökningar och andra åtgärder som har samband med dessa eller är av jämförbar natur. Skada ska undvikas om det är möjligt. Rätt att gå över andras fastigheter har var och en som för talan vid förrättningen. Denna rätt bör bara kunna utövas i samband med förrättningsåtgärder, alltså när någon från LM är med på plats, vilket torde innebära att undersökningsarbetet läggs på LM (FBL 4:38, Handbok FBL s.365). En bestämmelse om att ge FLM möjlighet att förordna att sakägare, om särskilda skäl föreligger, i huvudsak ges samma rätt till tillträde för att göra behövliga undersökningar och mätningar som FLM och av FLM förordnad sakkunnig enligt första stycket FBL 4:38 har diskuterats och föreslagits i Prop 1976/77:114. Motivet till detta anges som att den speciella kompetens som krävs för projekteringen främst finns hos ledningsrättshavaren och alla tidsvinster som kan uppnås i fråga om ledningsutbyggnad är värdefulla. Samma skyldighet att betala ersättning för skador uppkomna under tillträdet enligt denna paragraf likt den FLM har, föreslås åläggas sakägare som ges sådan rätt (Prop 1976/77:114 s. 38-40). Detta förslag infördes aldrig i FBL.

LL 19§ Utredning

LM ska fullständigt utreda förutsättningarna för ledningsrättsupplåtelsen. De ska också ombesörja tekniska arbeten och genomföra värdering av ersättningar. LM rekommenderas att rådgöra med sakägarna. LM ska inte bara pröva dem legala möjligheterna till en upplåtelse utan även utreda dem praktiska förhållandena och vilka alternativa sträckningar det finns (Prop 1973:157 s.145-146).

LL 22§ Ledningsbeslutet

Om det inte finns några hinder mot upplåtelsen ska LM meddela ledningsbeslut och ange vad som behöver föreskrivas angående ledningen såsom vilket utrymme som upplåts för ledningen och vilken utförandetid som gäller. När det gäller upplåtet utrymme ska det bestämmas med så stor noggrannhet som krävs beroende på det enskilda fallet. I princip ska utrymmet alltid lägesbestämmas och det ska framgå vilket utrymme inom varje berörd fastighet som tas i anspråk. Formuleringar som "den faktiska sträckningen är rättsligt gällande" torde alltså inte uppfylla kravet på att upplåtet utrymme i princip ska lägesbestämmas. Utförandetid är den tidsfrist ledningsrättshavaren har på sig att utföra ledningen. Även ledningens ändamål och beskaffenhet i form av exempelvis dimension eller spänning i fråga om elektrisk ledning ska anges. Här tillkommer också en angivelse av vilka tillbehör som ledningen ska ha som ska ingå i ledningsrätten, exempelvis transformator- eller pumpstation. Detta görs för att det ska vara tydligt att ledningen uppfyller rekvisiten för att anses vara en sådan anordning som kan upplåtas med ledningsrätt enligt LL 2§. Det ska anges om ledningen ska dras fram som luftledning eller förläggas i marken. Vilka befogenheter ledningsrättshavaren har för att vidta nödvändiga åtgärder för ledningens utförande ska också anges i beslutet (Prop. 1973:157 s.148, Handbok LL s.110-111, 113).

LL 23-25§§ Tillträde och preliminärbeslut

Tillträde får ske när ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättningen är betald. Tillträde får dock ske även om ersättning inte betalats om sakägarna medger det, om FLM bestämt förskott på ersättningen och detta betalats om medgivande inte finns eller om det är uppenbart att förskottet skulle uppgå till ett obetydligt belopp och FLM föreskrivit att tillträde får ske utan att förskottet betalats. FLM kan på begäran av sakägare besluta att förskott ska utgå även sedan tillträde skett. Om förskott bestämts enligt vad som är ovan angivet och detta har betalats eller tillträde ändå skett får den slutliga ersättningen inte bestämmas till ett lägre belopp än förskottet. Ett ledningsbeslut som tas utan att tekniska åtgärder (ledningens utförande) vidtagits eller värderingar utförts får överklagas särskilt. Detta brukar benämnas ett preliminärbeslut eller att FLM tar beslutet som en preliminärfråga. FLM får handlägga förrättningen på detta sätt om det är lämpligt (Prop 1973:157 s.149).

2.1.3 Förfall, registrering, inskrivning och avregistrering

LL 30-30a§ Tidsfrist för ersättningen

Ersättning ska betalas inom tre månader från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Ersättningsbeslutet får verkställas med utsökningsbalkens bestämmelser.

LL 31§ Förfall

För detta arbete är första, tredje och fjärde styckena i 31§ intressanta.

- 31§ 1 st. första meningen: Ett ledningsbeslut är förfallet om ersättning inte har betalats inom ett år från att ersättningsbeslutet vann laga kraft och ingen som tillerkänts ersättning begärt verkställighet av beslutet.
- 31§ 1 st. andra meningen: Ett Ledningsbeslut är också förfallet om ledningen inte utförts inom den utförandetid som angetts i beslutet.
- 31§ 3 st: Utförandetiden får förlängas om FLM bedömer att särskilda skäl föreligger.
- 31§ 4 st: Utbetalad ersättning får inte krävas åter på grund av att ledningsbeslutet förfallit enligt 1 st.

Lagtexten använder ordet "ledningsbeslutet". Det syftar till att klargöra att det är frågan om att beslutet i sin helhet förfaller och inte den upplåtta rättigheten i varje enskild fastighet (Handbok LL s.141). Då detta är utrett använder jag fortsättningsvis i detta sammanhang orden ledningsbeslut och ledningsrätt synonymt. Ledningsrätten ska inte anses förfallen om bara en mindre viktig detalj återstår att utföra.

Ett initiativ till att förlänga någon av tidsfristerna bör i normalfallet komma från ledningsrättshavaren eller annan sakägare men LM har möjlighet att göra det utan yrkande. Om LM själv tar initiativ till förlängning behöver fallet bevakas och det konstateras om ersättning betalas och ledningen utförs inom föreskriven tid. Om LM tagit initiativ till förrättningen som sådan behöver utförandet kontrolleras medan det i andra fall är obehövligt. LM ska inte göra någon besiktning av ledningens utförande (Prop. 1973:157 s.157-158). Ett beslut om förlängning av tidsfristen för utförandet måste ske innan utförandetidens utgång för att vara giltigt. Det räcker alltså inte med att ansökan om förlängning inkommit innan tidsfristen löpt ut (Handbok LL s.141). Har utförandetiden löpt ut är ledningsrätten redan förfallen. Beslut om förlängd tidsfrist bör ges om det finns skälig anledning till att den i ledningsbeslutet angivna utförandetiden inte räcker till (Prop. 1973:157 s.114). Det finns ingen uppräknning av vilka anledningar

som kan anses skäligen men det får antas att det gäller sådana som är bortom ledningsrättshavarens kontroll, exempelvis långa domstolsprocesser eller särskilt oförutsägbart komplicerade markförhållanden.

Om LM misstänker att ett ledningsbeslut riskerar att förfalla ska LM verka för att beslutet inte förfaller genom att upplysa sakägarna om vilka åtgärder som krävs för att motverka detta och på annat sätt förhindra att förfall inträffar (Handbok LL s.140-141). Detsamma gäller efter förrättingens avslutande (LRK 6§ 1 st.). Om LM misstänker att ett ledningsbeslut kan ha förfallit ska detta utredas (LRK 6§ 2 st.).

Förfallsparagrafen kan ses som ett skydd för fastighetsägare för att de inte ska behöva utstå intrång utan att få ersättning, och för att deras fastighet inte ska belastas av en rättighet som inte behövs.

Förfall enligt AL 33§

Likt i LL 31§ upphör ett anläggningsbeslut att gälla om betalning av ersättningen uteblir eller om anläggningen inte inom utförandetiden är utförd i *sådan omfattning att syftet med anläggningen har tillgodosetts för alla deltagande fastigheter*. Den kursiverade formuleringen infördes 1 juli 2015 och innebar att förfallsbestämmelsen blev mildare (Prop 2014/15:71 s.7). Den nya formuleringen beslöts gälla för alla befintliga anläggningsbeslut som gällde vid ikraftträdandet av aktuell lag, det innebär att anläggningsbeslut som har förfallit men ännu inte avregistrerats omfattas (Prop 2014/15:71 s.35).

Registrering

LL 32§ 1 st: Uppgift om ledningsförrättning ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del sedan denna vunnit laga kraft.

Inskrivning och förmånsordning för servitut

När det gäller inskrivning av avtalsservitut regleras detta i JB 7 kap. Jag redogör för detta för att i diskussionen kunna göra jämförelser mellan ledningsrätt och avtalsservitut i detta avseende.

Servitut får alltid inskrivas (JB 7:10). Det måste göras ett förbehåll om servitutets bestående för att det ska fortsätta gälla efter en exekutiv auktion av tjänande fastighet enligt reglerna i UB 12 kap (JB 7:16). Inskrivet servitut ska tas med i sakägarförteckningen (UB 12:25 4p.). Ett förbehåll behöver endast göras om servitutet har sämre rätt än exekutionsfordringen (UB 12:33 1 st.). Vid exekutiv auktion ska fastighet först ropas ut utan förbehåll om servituts bestånd, och sedan med sådant förbehåll. Anges ett bud som är högre och täcker fordran med bättre rätt då utrop görs

utan förbehåll om servitutets bestånd ska detta bud antas och servitutet är därmed inte längre giltigt (UB 12:39 1 st.). Härskande fastighet förlorar sitt servitut utan ersättning. Finns det flera inskrivna servitut ropas fastigheten ut först utan förbehåll för något, och sedan med det med bäst rätt och så läggs fler till tills det i det sista utropet finns förbehåll för alla inskrivna servitut (UB 12:39 2 st.). Detta gör att det för servitut är viktigt vilken plats de har i förmånsordningen.

Avregistrering

LL 32§ 4 st: Om ett förrättningsbeslut har upphört att gälla, exempelvis på grund av att det förfallit eller upphävts, ska det avregistreras. Det innebär att anteckningen om förrättningen i fastighetsregistrets allmänna del tas bort.

2.1.4 Omprövning

LL 33 § 1 st

“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...”

Paragrafen innehåller flera olika begrepp som jag nedan reder ut.

“Sedan en ledningsrättsfråga avgjorts slutligt” och “prövas vid en ny förrättning”: Om en förrättning är avslutad och vunnit laga kraft när behovet av att ompröva beslutet uppkommer ska det göras i en ny förrättning (Handbok LL s.146). Frågan är hur det ska hanteras om förrättningen inte är avslutad. Handbok LL klargör detta tydligt. När ett delbeslut i form av en preliminärfråga vunnit laga kraft får det anses som att en ledningsrättsfråga avgjorts slutligt. Om en sådan ledningsrättsupplåtelse behöver anpassas efter ändrade förhållanden som uppstått innan förrättningens avslutande kan frågan omprövas vid den pågående förrättningen. Samma regler gäller för denna omprövning som om den hade skett i en ny förrättning.

“Ändrade förhållanden”: Detta innebär förändringar av rent faktisk natur, inte bara att samma förhållanden bedöms på ett annat sätt. Ett exempel på när ändrade förhållanden ska anses föreligga är när en ny detaljplan för området i fråga vinner laga kraft. Ett annat är att ledningsrätten inte längre behövs (Prop 1973:157 s.159).

“Väsentligt inverkar”: De ändrade förhållandena som åberopas måste ha väsentlig inverkan på det enskilda fallet. Ledningsrättshavaren ska bara i undantagsfall och med

grund i starka skäl ha rätt, eller åläggas, att ta bort eller ändra ledningen (Prop 1973:157 s.115).

“Klart behov”: Här krävs det inte att det har skett en väsentlig inverkan. En omprövning kan alltså ske för att göra en mindre förändring av ett ledningsbeslut under förutsättning att det finns ett klart behov av detta. Ett exempel är att ompröva ledningsrätt för att möjliggöra för andra att utnyttja ledningsutrymmet enligt LL 11a§. Ett annat är att ompröva för att genomföra skärpta krav på trädsäkring för ledningar (Handbok LL s.146).

“Ändring”: Innebörden av ändring respektive upphävande är densamma som för servitut enligt FBL 7 kap. Ändring betyder alltså en begränsning, flyttning eller annan ändring av ledningsrättsområdet samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranleds därav. Belastningen på tjänande fastigheter får inte öka eller minska i nämnvärd mån (Prop 1973:157 s.114, FBL 7:3). En ÖK ger inte rätt till en ändring.

“Upphävande”: När en ledningsrätt upphävs innebär det att den upphör att existera och ska avregistreras enligt 32§. Ett upphävande kan också avse endast en del av ledningsrätten (Handbok LL s.147). Då ska endast denna del avregistreras. En ledningsrätt kan upphävas om ledningsrättshavaren medger det. Det kan också ske om ledningsrättshavaren och fastighetsägarna är överens om att ledningen ska läggas ned eller inte ska utföras alls (Prop 1973:157 s.159). Flyttning av en ledningsrätt till en ny fastighet ska göras genom upphävande och nyupplåtelse (Handbok LL s.147).

“Upplåtande”: Om en ledningsrätt upphävs får en ny rättighet bildas. Denna upplåts efter prövning enligt den vanliga proceduren i LL (Handbok LL s.147).

LL 33§ 2-3 st. Ersättning

2 st: “Ledningsrättshavaren... .. är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en åtgärd enligt första stycket. Kostnaderna för detta fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden.”

3 st: “Andra stycket gäller inte om ledningsrätten har upphävts på grund av att den inte längre behövs”

Andra och tredje styckena innebär att ledningsrättshavaren ska erhålla ersättning av fastighetsägarna eller övriga sakägare vid omprövning enligt första stycket. Ersättningen ska utgå för den skada ledningsrättshavaren åsamkas i form av kostnader för exempelvis nedmontering, flyttning och utförande av ny ledning och för ersättningar för att upplåta den i annat läge. Detta gäller inte om den är obehövlig. Det

kan inte tolkas på något annat sätt än att bestämmelsen bara gäller om någon annan än ledningsrättshavaren ansöker om omprövningen (Prop 1973:157 s.160). Det finns även andra möjligheter att få till stånd en lednings flyttande, exempelvis genom väglagen. I detta fall ersätts ledningsrättshavaren av väghållaren (Prop 1973:157 s.159-160).

Omprövning enligt AL 35§

Nedan anges villkoren för omprövning av gemensamhetsanläggningar enligt AL 35§. Både ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan och i annat fall klart behov av omprövning finns med även i AL. Till detta tillkommer punkten 2 vilken stadgar att omprövning får göras om "det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut...". När det gäller vad som definieras som ändrade förhållanden kan det tänkas att även när föreliggande fakta tidigare bedömts felaktigt, exempelvis om en anläggning blivit mycket dyrare än beräknat, ska detta anses vara ändrade förhållanden (Karnov AL 35§ kommentar 92). Punkt 2 finns med för att främst kunna begränsa giltighetstiden för andelstal som bestäms i fråga om skogsvägar då dessa används oregelbundet med ibland decennierna mellanrum men även i andra fall kan det vara lämpligt att föreskriva att omprövning får ske efter viss tid (Prop 1973:160 s.256). Andra stycket innehåller en bestämmelse till skydd för enskilda och allmänna intressen. Den stadgar att en ändring i fråga om kretsen av deltagande fastigheter eller en fastighets andelstal inte får innebära att avsevärd olägenhet uppkommer ur allmän eller enskild synpunkt.

2.2 Fastighetsbildningslagen

2.2.1 Fastighetsbestämning

I LL 15§ 4 st. finns en hänvisning till FBL 14 kap 1a§. Det är i FBL 14 kap bestämmelserna kring fastighetsbestämning finns. LM får genom fastighetsbestämning pröva om en ledningsrätt gäller och vilket omfång rättigheten har (FBL 14:1 2 p.). Fastighetsbestämning handläggs i form av en förrättning av LM (FBL 14:2 1 st.). Syftet med att göra en fastighetsbestämning av en ledningsrätt är att nå ett avgörande i en specifik fråga, exempelvis att bestämma dess sträckning eller storlek eller om den över huvud taget gäller. En fråga om fastighetsbestämning kan prövas vid förrättning såväl som när det är aktuellt i andra sammanhang. Initiativ till en fastighetsbestämning kan komma via ett förordnande i en ledningsrättsförrättning (FBL 14:1a 2 p.), efter ansökan av sakägare (FBL 14:1a 3 p.), och av myndigheter i olika former (FBL 14:1a 4-7 p.). Skäl för beslut ska anges utförligt. Beslutet får tas som en preliminärfråga (Handbok FBL s.774). LM ska utreda ledningsrätten i det avseendet som avses och presentera resultatet för sakägarna. Vid fastighetsbestämning ska i princip inte tas hänsyn till ÖK sakägarna kan ha träffat i strid mot vad som annars gäller (Handbok FBL s.776).

2.3 Registerkartans och förrättningskartors noggrannhet

Karta ska upprättas vid förrättning och göras med den noggrannhet som krävs efter en avvägning mellan rättssäkerhetsintresset och kostnadsfaktorerna (FBL 4:28, Prop 1969:128 s. B287). En sådan karta upprättad i samband med en förrättning benämns förrättningskarta. Utrymme upplåtet med ledningsrätt ska anges i beslutet och bestämmas med så stor noggrannhet som krävs beroende på det enskilda fallet (LL 22§). Uppgift om avslutad och laga kraftvunnen förrättning ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt (LL 32§).

Registerkartan är en översiktskarta över fastigheter och samfälligheter i Sverige och är en del av fastighetsregistrets allmänna del (Holm 2019 s.11, FRF 3§ 5 p.). Registerkartan redovisar områden för ledningsrätter (FRF 37§ 5 p.). Fastighetsindelningen i registerkartan är gällande men dess gränser har tagits fram på olika sätt under årens lopp och innehåller därmed olika stora mått av osäkerhet. De gränser som är mest noggrant bestämda har en osäkerhet på endast ett tiotal millimeter medan de med sämst noggrannhet har en osäkerhet på tiotals meter (Lantmäteriet, Visar gränserna rätt). Idén att digitalisera registerkartan uppkom i början av 1990-talet. Digitaliseringen genomfördes genom bordsdigitaliseringen av gränserna. De sista delarna av registerkartan digitaliserades och blev klara ungefär 2010 men de flesta delar blev klara tidigare än så. Lägesnoggrannheten för objekt i registerkartan beror på hur de ursprungligen bestämdes och hur de sedan digitaliserades, om de är från innan den digitala registerkartans tillkomst (Holm 2019 s.13). Särskilt stora brister i noggrannhet finns för rättigheter och samfälligheter (Holm 2019 s.34). Utredning av gränser görs av sämre kvalitet i större ledningsförrättningar. Gränsernas kvalitet i bostadsområden prioriteras i dessa fall (Holm 2019 s.29). FLM har svårt att kontrollera att ledningen utförs i enlighet med beslutet. Det är vanligt förekommande att ledningsrättshavarna står för underlaget till beslutet. Det är viktigt att FLM gör tydligt för ledningsrättshavarna att projekteringen ska vara grundligt utförd så att det är säkert att ledningen kan utföras i den beslutade sträckningen (Holm 2019 s.30).

2.4 Sammanfattning av reglerna om ledningsrätt

FLM har alltså flera olika lagar att ta hänsyn till. Förutom att FLM ska veta hur de olika åtgärderna (upplåtelse, omprövning i form av ändring och upphävande med efterföljande nyupplåtelse och fastighetsbestämning) och verkningarna (förfall och avregistrering) fungerar måste FLM också ta hänsyn till noggrannheten i registerkartan och i äldre förrättningskartor. Detta sätter ramarna för FLM handlande och vi ska längre fram i arbetet titta närmare på hur väl FLM hanterar förrättningar och avvikelser i enlighet med ovanstående lagstiftning.

3 Undersökning

Nedan har jag konstruerat typfall för när problematiken med avvikande ledningar blir aktuell som jag kommer att ha med mig under arbetets gång. Typfallen bygger på orsaken till avvikelserna mellan ledningen och ledningsrättens läge. Typfallen är heltäckande men inte exklusiva vilket innebär att en förrättning med aktuell problematik alltid kommer att kunna kategoriseras i något eller några av följande fall.

1. Ledningen är inte utförd i överensstämmelse med ledningsrätten vilket uppmärksammas innan förrättningen avslutas.
 - a. Ledningen är utförd men ej överensstämmande med ledningsrättens geografiska läge.
 - i. Ledningsrättshavaren har byggt ledningen i fel sträckning.
 - ii. Fel har gjorts i förrättningen
 - b. Ledningen är inte utförd inom utförandetiden i tillräcklig utsträckning
2. Ledningen är inte utförd i överensstämmelse med ledningsrätten men detta uppmärksammas inte förrän efter förrättningen avslutats.
 - a. Ledningen är utförd men ej överensstämmande med ledningsrättens geografiska läge.
 - i. Ledningsrättshavaren har byggt ledningen i fel sträckning, antingen vid utförandet eller i efterhand vid ombyggnation.
 - ii. Förrättningen är från en tid före den digitala registerkartan och ledningsrätten är inritad med relativt idag större osäkerhet. Det är alltså svårt att klarlägga om ledningen ligger fel eller inte, jämfört med vad den ursprungliga tanken var.
 - iii. Fel har gjorts i förrättningen
 - b. Ledningen är inte utförd inom utförandetiden
 - i. Ledningen är inte utförd i tillräcklig utsträckning
 - ii. Ledningen är utförd men efter utförandets slut

Följden av detta är att dessa ledningars juridiska status är osäker och de olika typfallen kan komma att behöva hanteras på olika sätt.

3.1 Motivering till uppdelningen i typfall

Grundförutsättningen är att det uppmärksammas ett fel i den bemärkelsen att en fysisk ledning skiljer sig i läge mot den tillhörande juridiska ledningsrätten. En viktig skillnad är när ledningens läge skiljer sig från ledningsrätten såsom den beslutats och om detta uppmärksammas under förrättningsens gång eller först efter att förrättningen avslutats. Det är en viktig skillnad eftersom möjligheterna för FLM att hantera avvikelsen är beroende av detta vilket gör att jag gjort det till den första uppdelningen. Att ledningen är utförd inom utförandetiden är vidare en viktig parameter. Om den inte är det är ledningsbeslutet förfallet vilket också påverkar FLM åtgärder mycket. Sista steget är att avgöra själva orsaken. När det gäller att ledningen inte var utförd inom utförandetiden fanns det två tänkta möjliga fall, nämligen att ledningen inte var utförd i tillräcklig utsträckning (dvs att den kanske utförts i rätt läge där den väl byggts men inte i tillräcklig omfattning för att det ska vara i enlighet med ledningsbeslutet), eller att den utfördes men först efter utförandetidens slut. Detta är endast aktuellt för avvikelser som uppmärksammas för ledningar som inte bildades i aktuell förrättning då det är osannolikt att en ledning utförs efter utförandetiden men innan förrättningen avslutas eftersom FLM då brukar förlänga utförandetiden för att undvika att ledningsbeslutet ska förfalla. När det gäller ledningar som utförts inom utförandetiden var tanken att det kan bero på tre saker. Antingen har ledningsrättshavaren byggt ledningen men i fel sträckning, det har begåtts fel i bildandeförrättningen vilket gjort att ledningsrätten belastar fel fastighet exempelvis, eller beror avvikelsen på dålig noggrannhet i registerkartan vilket gör att ledning och rättighet skiljer sig åt. När det gäller att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel innefattar detta också när felet gjorts i efterhand, dvs att ledningen utfördes rätt (i enlighet med beslutet) men vid senare tillfälle flyttats till ett avvikande läge. Här märkte jag också under arbetets gång att det vid flera tillfällen förekommit att ledningsrättshavaren flyttat ledningen och att det troligen beror på någon annan parts intressen. Jag undvek att förändra typfallet eftersom det trots allt är ledningsrättshavaren som byggt eller flyttat ledningen till fel läge. Jag diskuterar det dock mer senare under avsnittet "ombyggnad av ÖK". När det gäller 2aⁱⁱ (fel i kartan) och 2aⁱⁱⁱ (fel i förrättningen) var det ibland svårt att avgöra vilken kategorisering som passade bäst i de fall då samfälligheter missats att ta med som belastade fastigheter. De togs troligen inte med eftersom de inte var utredda och därmed inte syntes i registerkartan. Samtidigt har FLM en skyldighet att utreda om det finns samfälligheter som belastas. Jag valde slutligen det senare alternativet, att kategorisera dessa avvikelser som orsakade av fel i förrättningen då jag anser att de borde upptäckts om FLM hade fullföljt sin utredningsplikt.

4 Förrättningar

Genom att läsa ledningsrättsförrättningar har jag sett hur ledningars gentemot sina respektive ledningsrätters avvikande läge uppkommer, hur det hanteras i praktiken och även om hur ledningsrättsinstrumentet i sig fungerar. Jag har sammanfattat förrättningarna och bedömt vad orsaken är till det avvikande läget och på bas av detta kategoriserat förrättningarna under typfallen från ovan. Vissa förrättningar har varit korta och endast innehållit ett avregistreringsbeslut exempelvis. Andra har varit mer omfattande. För att klargöra händelseförloppet har jag i vissa fall behövt göra efterforskningar i äldre eller nyare akter för att se hur problemet uppkom eller hur det i slutändan hanterades i sin helhet. Nedan redogörs för metoden specifikt för detta avsnitt och sedermera presenteras resultatet av undersökningen. Syftet med att läsa förrättningsakter och att sammanställa dom likt nedan var att se hur avvikande ledningar hanteras i praktiken och vad som orsakat avvikelserna. Vissa parametrar, som exempelvis vilket årtal förrättningen är ifrån och vilket ändamål ledningen har, är tydligt angivna och därmed är min återgivning av dessa också korrekt. Andra parametrar är som jag tolkat utifrån handlingarna och det är i dessa fall alltså inte omöjligt att någon annan kan göra en annan tolkning.

4.1 Metod förrättningsakter

Förrättningarna i undersökningen har erhållits från olika källor. Detta beror på att i ett första skede tillfrågades personer som handskats med förrättningar relevanta för undersökningen för att så enkelt som möjligt samla in dessa. För att hitta ytterligare förrättningar gjordes sökningar i Arkivsök. Kontakt togs även med LM Offentlighetsuttag där fastighetsbestämda ledningsrätter efterfrågades. Det var inte möjligt för LM att söka och hämta ut dessa på grund av sättet rättigheter är registrerade i fastighetsregistret. Av 4 gjorda sökningar innehöll 3 relevanta förrättningar för undersökningen. Totalt har 30 förrättningar undersökts varav 22 erhöles från personer och 8 från sökningar i arkivsök. Lukas Ruderstam bidrog med 10 stycken förrättningar, Linda Roland med 6, Magnus Landgren med 3, Jona Rydberg med 2 och Fredrik Warnquist med 1. Förrättningarna rör antingen en eller flera ledningsrätter vilket innebär att antalet enskilda ledningsrätter som undersökts är större än 30. Sökningarna gjordes med relativt kort mellanrum i tid. Stockholm valdes som län eftersom det fanns en tanke om att det sker flest ledningsförrättningar där. Förrättningsakterna som erhöles av Lukas Ruderstam var från Skåne, Blekinge och Kronoberg vilket ytterligare bidrog till att välja Stockholm för att få en geografisk spridning. Tidsspannet sattes till ett relativt kort sådant för att minska sannolikheten att få förrättningar som gjordes innan lagändringar som kan tänkas ha påverkat utförandet. Olika termer testades i fritexten

Ledningsrätt och ledningars läge

för att få fram förrättningar med olika använda åtgärder och förutsättningar. När det totala antalet förrättningar uppgick till 30 st. avslutades sökningarna.

Förrättningar erhöles från följande källor:

Från Magnus L. - Förrättningslantmätare

Från Jona R. - Förrättningslantmätare

Från Linda R. - Förrättningslantmätare

Från Fredrik W. - Handledare

Från Lukas R. - Författare till examensarbete "Avregistrering av gemensamhetsanläggningar"

Från sökning S1, S2, S3, S4 i Arkivsök, se tabell nedan.

(Tabell 1 över sökningarna S1-S4 i arkivsök och deras parametrar)

Namn	Datum	Län	Årtal	Fritext	Åtgärd	Träffar (Relevanta)
S1	1/11-21	Stockholm	2015-2021	Registreringsbeslut	Ledningsåtgärd	2 (1)
S2	1/11-21	Stockholm	2015-2021	Omprövning	Ledningsåtgärd	32 (6)
S3	10/11-21	Stockholm	2015-2021	Fastighetsbestämning	Ledningsåtgärd	15 (1)
S4	11/11-21	Stockholm	2015-2021	Upphävande	Ledningsåtgärd	24 (0)

Tabellen nedan är förteckning på alla förrättningar medtagna i undersökningen sorterade i kronologisk ordning med avseende på vilket år de avslutades.

Ledningsrätt och ledningars läge

(Tabell 2 över förrättningar inkluderade i undersökningen)

	Aktbeteckning	År	Ort	Län	Källa
1	1080-04/57	2004	Karlskrona	Blekinge	Lukas R.
2	0760-13/2	2013	Uppvidinge	Kronoberg	Lukas R.
3	1262-982	2014	Lomma	Skåne	Lukas R.
4	0139-14/14	2015	Upplands Bro	Stockholm	Sökning 2
5	1291-2409	2015	Simrishamn	Skåne	Lukas R.
6	1278-2351	2016	Båstad	Skåne	Lukas R.
7	1287-3114	2016	Trelleborg	Skåne	Lukas R.
8	0192-16/9	2016	Nynäshamn	Stockholm	Sökning 2
9	0192-12/45	2016	Värmdö	Stockholm	Sökning 3
10	1283K-2017/7	2017	Helsingborg	Skåne	Lukas R.
11	0761-14/2	2017	Lessebo/Växjö	Kronoberg	Lukas R.
12	0123-2017/21	2017	Järfälla	Stockholm	Sökning 1
13	1281K-21778	2018	Lund	Skåne	Lukas R.
14	0761-13/2	2018	Lessebo/Växjö	Kronoberg	Lukas R.
15	0114-2017/33	2018	Upplands Väsby	Stockholm	Linda R.
16	0163-2018/30	2018a	Sollentuna	Stockholm	Linda R.
17	0191-2018/28	2018	Sigtuna	Stockholm	Linda R.
18	0163-2018/24	2018b	Sollentuna	Stockholm	Sökning 2
19	1080-2019/6	2019	Karlskrona	Blekinge	Magnus L.
20	0117-2018/105	2019a	Österåker	Stockholm	Magnus L.
21	0114-2018/23	2019	Upplands Väsby	Stockholm	Linda R.
22	0163-2018/48	2019	Sollentuna	Stockholm	Linda R.
23	0139-2018/31	2019	Upplands Bro	Stockholm	Linda R.
24	0117-2017/20	2019b	Österåker	Stockholm	Sökning 2
25	0117-2018/118	2019c	Österåker	Stockholm	Sökning 2
26	1230-1141	2020	Staffanstorp/Lund	Skåne	Jona R.
27	1277-2020/10	2020	Åstorp	Skåne	Jona R.
28	0139-2019/10	2020	Upplands Bro	Stockholm	Fredrik W.
29	1287-2020/61	2021	Vellinge/Trelleborg	Skåne	Magnus L.
30	0183-2020/6	2021	Sundbyberg	Stockholm	Sökning 2

Förrättningarna lästes igenom och analyserades. Den aktuella situationen beskrevs i korthet. Relevant information för undersökningen antecknades:

1. Årtal för bildandeförrättningen - Då ledningsrätten bildades. För icke avslutade förrättningar antecknades året för ledningsbeslutet.
2. Ändamål för ledningsrätten.
3. Vilka åtgärder FLM använde.
4. Hur avvikelserna uppmärksammades.
5. Övrig information av intresse.

Sedan gjordes bedömningen av vilket eller vilka typfall förrättningen ska anses tillhöra när det gäller orsaken/orsakerna till avvikelserna. För de akter där avvikelserna hanterades utanför bildandeförrättningen gjordes en bedömning om det ändå var i anslutning till bildandeförrättningen eller inte.

4.2 Kommentarer till förrättningarna

I detta avsnitt redogörs för varje läst förrättning. Avsnittet är inte nödvändigt att läsa för förståelsen av rapporten.

1080-04/57 Karlskrona (2004)

Typfall 2bi

Akten innehåller ett registreringsbeslut där ledningsrätt för starkström avregistreras. FLM konstaterar att ledningsrätten är förfallen då ledningen inte är utförd inom utförandetiden, vilken sträckte sig två år från ledningsbeslutet år 1996 som togs som en preliminärfråga. Avregistreringen sker 2004, då uppmärksammat av ledningsrättshavaren. Ingen ny åtgärd vidtas av FLM eftersom ledningen och ledningsrätten visade sig vara obehövlig.

0760-13/2 Uppvidinge (2013)

Typfall 2bi och 2bii

Akten innehåller ett registreringsbeslut där ledningsrätt för VA-ledning avregistreras. FLM konstaterar att ledningsrätten är förfallen då ledningen inte är utförd inom utförandetiden, vilken sträckte sig tio år från ledningsbeslutet år 1976 (akt: 07-ÄLG-1367). Situationen uppmärksammades av ledningsrättshavaren genom en upplysning till LM om att ledningen utförts men efter utförandetidens slut, nämligen först år 1994-1995. En del av ledningen utfördes inte alls. I en senare förrättning (akt: 0760-10/23) upplåter FLM på nytt ledningsrätt för ledningssträckningen som är befintlig.

1262-982 Lomma (2014)

Typfall 2bi

Akten innehåller ett registreringsbeslut där ledningsrätt för VA-ledning avregistreras. FLM konstaterar att ledningsrätten är förfallen då ersättning inte betalats inom ett år från ledningsbeslutet, vilket togs år 2007. Ledningen är utförd. Strax innan ledningsrättshavaren kom in med upplysningen om att ersättningen inte betalats uppläts två avtalsservitut för VA-ledning till förmån för ledningsrättshavaren. Situationen hanterades alltså med avtal istället för med officialrättighet. Jag kategoriserar orsaken till situationen som ett 2bi fall, det vill säga att ledningen inte utfördes inom utförandetiden, eftersom detta i praktiken får samma konsekvens som att ersättningen

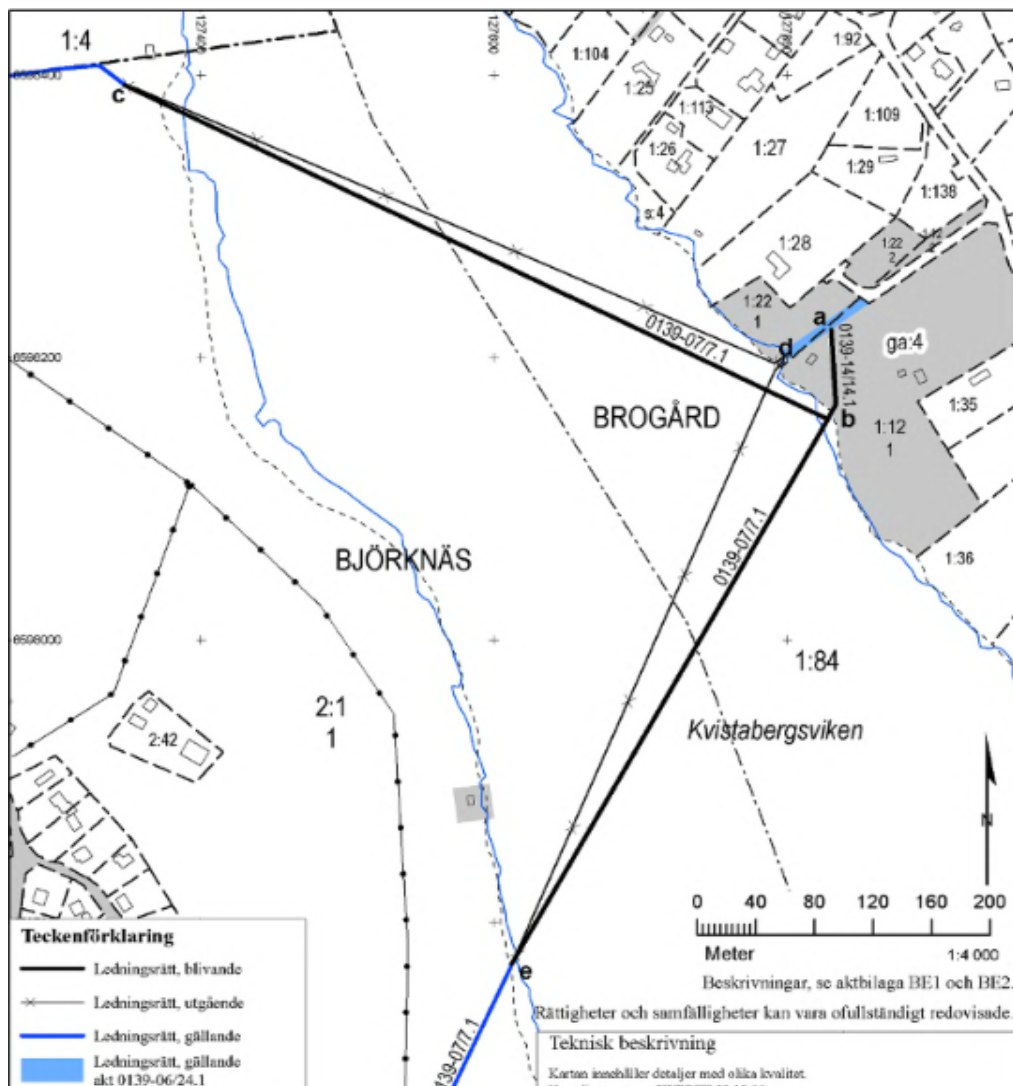
inte betalats i tid (rättigheten förfaller) och att det i båda fallen beror på ledningsrättshavaren.

0139-14/14 Upplands Bro (2015)

Typfall 2ai

En befintlig ledning skiljer sig från sin ledningsrätt. Ledningsrätten bildades och ledningen med ändamålet VA-ledning utfördes 2007 och i samband med detta måste ledningsrättshavaren byggt ledningen fel då dessa stora avvikelser inte kan bero på dålig noggrannhet i kartan eftersom bildandeförrättningen är från en tid då den digitala registerkartan användes. Ansökan om denna förrättning gjordes 2009 av ledningsrättshavaren, grundad på en ÖK med en av fastighetsägarna. Övriga fastigheter ägs av kommunen som också är ledningsrättshavare. Det troligaste scenariot är att ledningsrättshavaren utgick från fel vinkel vid utförandet. I figur 1 nedan kan ses att ledningens sträckning avviker från den beslutade sträckningen då den går under Kvistabergsviken. Detta har fått till följd att den även belastar ett felaktigt område på Brogård 1:12 (ga:4). FLM hanterar detta genom att med hjälp av omprövning ändra ledningsrätten från delsträcka c-d-e till c-b-e. FLM konstaterar att förutsättning finns för omprövning enligt LL 33§ men redovisar inte skälet till det. Då ledningen är byggd fel och därmed inte har en säkrad upplåtelse kan det anses att klart behov av omprövning föreligger. Att enbart ange som skäl att ledningen avviker från ledningsrätten anser jag vara en för låg tröskel till omprövning. I detta fall har inga omständigheter av ren faktiskt natur inträffat mer än att ledningsrättshavaren utfört ledningen i fel läge. Jag bedömer att det inte finns skäl för omprövning trots sakägarnas ÖK. Istället bör ledningsrätten vara förfallen då den avviker upp emot 50 meter från ledningsbeslutet och utförandetiden löpt ut. FLM borde rättat till avvikelsen genom att avregistrera ledningsrätten och gjort en nyupplåtelse av hela. För sträckan a-b bildar FLM en ny ledningsrätt då FLM bedömer att det inte går att ompröva en ledningsrätt till att gälla på en icke tidigare belastad fastighet. Det blåmarkerade området mellan 1:22 och 1:12 är alltså en annan ledningsrätt.

Ledningsrätt och ledningars läge



(Figur 1. Karta ur akt 0139-14/14)

1291-2409 Simrishamn (2015)

Typfall 1b

Denna förrättning rör bildande av ledningsrätt med ändamål VA-ledning för att ansluta fastighet till kommunalt avlopp. Ledningen är inte utförd. Ledningsbeslut tas 2011 med en utförandetid på ett år som en preliminärfråga. 2013 konstaterar FLM efter kontakt med ledningsrättshavaren att ledningen inte utförts inom utförandetiden och därmed har ledningsrätten förfallit. Slutligen avregistreras ledningsrätten. Ledningsrättshavaren återkallar också sin ansökan vilket tyder på att ledningsrätten var obehövlig och FLM vidtar inga åtgärder för att på nytt upplåta ledningsrätt.

1278-2351 Båstad (2016)

Typfall 2aiii

Akten innehåller ett registreringsbeslut där ledningsrätt för VA-ledning avregistreras. FLM konstaterar att ledningsrätten är förfallen då ledningen inte är utförd inom utförandetiden, vilken sträckte sig tre år från ledningsbeslutet år 2010 (akt: 1278-1933). Frågan om ledningsrättens förfall väcktes på officialinitiativ i akt 1278-2337, också från 2016. Bakgrunden till situationen och ledningens uteblivna utförande finner vi i förrättningen från 2010 där tomter avstyckades samtidigt som en gemensamhetsanläggning och ledningsrätt bildades. På grund utav att det visade sig att besluten inte var i enlighet med detaljplanen kom exploateringen aldrig till stånd vilket fick till följd att ledningen inte behövdes. Detta uppmärksammades i förrättningen från 2016 då de avstyckade fastigheterna och gemensamhetsanläggningen skulle anpassas efter detaljplanen. Formellt utfördes alltså inte ledningen inom utförandetiden men eftersom detta i sin tur berodde på fel i bildandeförrättningen, där felet bestod i att det ej gjordes en prövning av om fastighetsbildningsåtgärderna var förenliga med aktuell detaljplan, kategoriserar jag detta som typfall 2aiii, fel i förrättning.

1287-3114 Trelleborg (2016)

Typfall 2bi

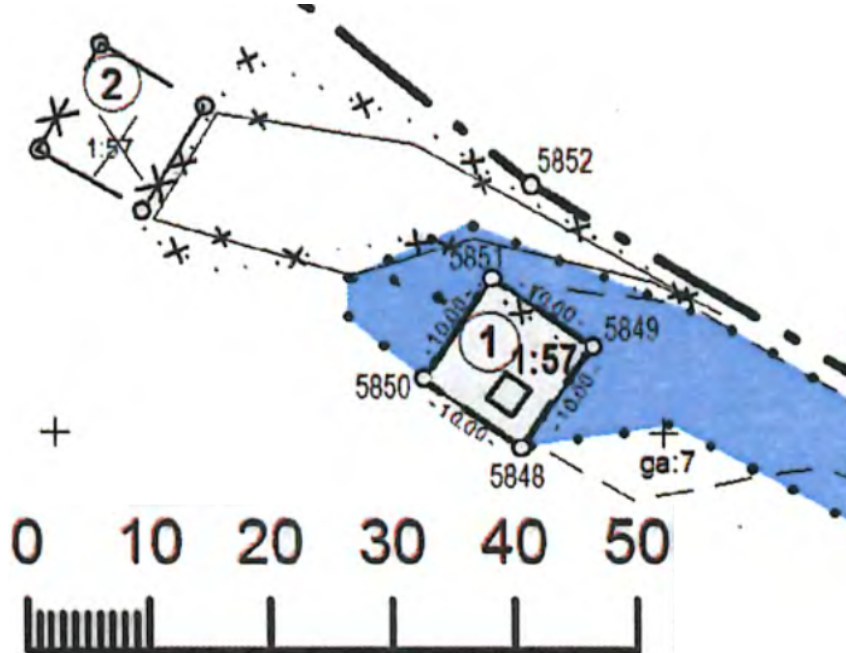
Akten innehåller ett registreringsbeslut där ledningsrätt för VA-ledning avregistreras. FLM konstaterar att ledningsrätten är förfallen då ledningen inte är utförd inom utförandetiden, vilken sträckte sig två år från ledningsbeslutet år 1997. Situationen uppmärksammades av ledningsrättshavaren genom en upplysning till LM om att ledningen aldrig utförts. Ledningen och därmed ledningsrätten visades sig obehövlig och FLM vidtar inga åtgärder för att på nytt upplåta ledningsrätt.

0192-16/9 Nynäshamn 2016

Typfall 2ai

Ledningsrätt bildades för ledningar som skulle ansluta till en avloppspumpstation år 2012 i en större exploateringsförrättning (akt 0192-04/60). På grund av markförhållanden kunde inte pumpstationen byggas där det var tänkt (2) utan fick flyttas cirka 30 meter (till 1), se figur 2. Ledningarna utfördes således i delvis annan sträckning. Avvikelsen mellan ledningarna och ledningsrätten beror alltså på att ledningsrättshavaren byggde ledningarna fel. Det kan också resoneras kring om det istället beror på ett fel i förrättningen, att FLM bildade ledningsrätt och avstyckade en fastighet för pumpstationens bebyggande som inte i praktiken var genomförbar att använda. Åtgärderna baserades på ledningsrättshavarens ansökan vilket gör att jag i vilket fall kategoriserar det som typfall 2ai, att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel. FLM hanterar det genom att med hjälp av omprövning ändra ledningsrättens läge så att den upplåter området där den befintliga ledningen finns. Omprövningsparagrafen

LL 33§ prövas inte, inte heller övriga paragrafer i LL. Det konstateras endast att en ÖK träffats om ändring av ledningsrätten. Det kan argumenteras för att ändrade förhållanden föreligger vilket är skäl för omprövning då oanade markförhållanden omöjliggjorde utförandet av pumpstationen och ledningar i tänkt ursprungligt läge. Men detta borde gjorts innan utförandetidens utgång då rättigheten nu är förfallen.



(Figur 2. Karta urklippt från akt 0192-16/9)

0192-12/45 Värmdö (2016)

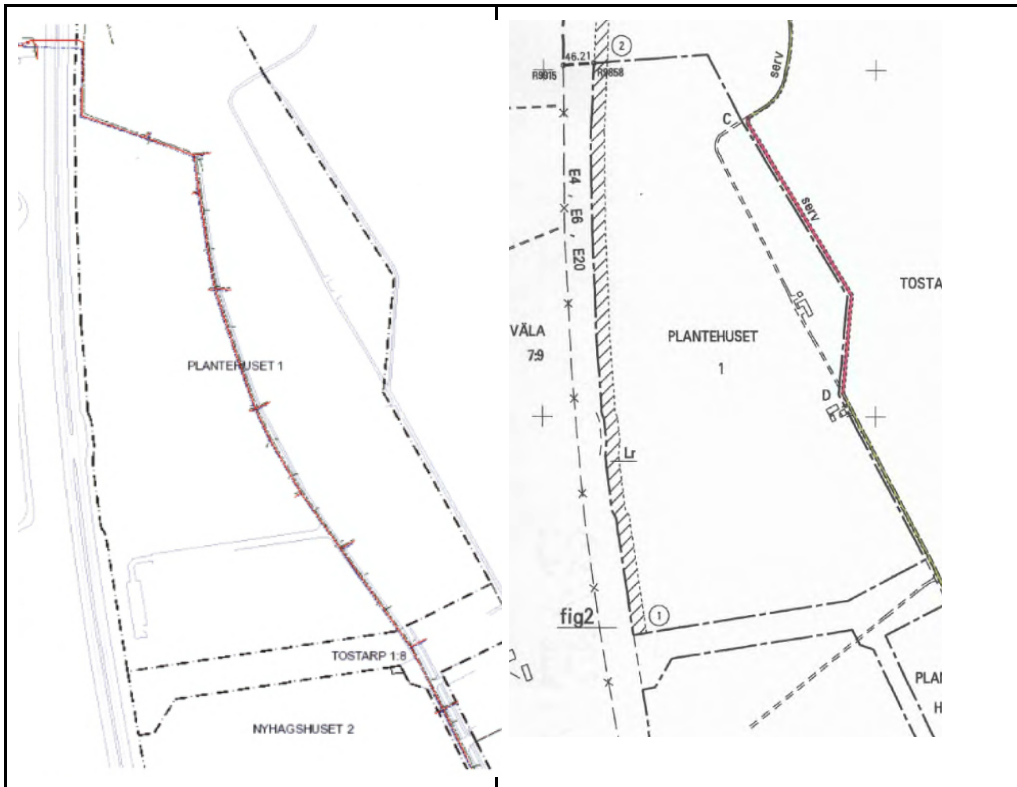
Typfall 2ai

Befintliga ledningar med ändamål VA-ledning var gamla och åtgångna. Nya ledningar har anlagts och i samband med detta ansöker ledningsrättshavaren om ledningsrättsförrättning då fastighetsgränserna i området även skulle fastighetsbestämmas och ledningsrätten därmed kunna justeras och bli mer korrekt. Vissa av de nya ledningarna utfördes med ändrade dimensioner och kvalitet. Den nya ledningsrätten som upplåts för de nya ledningarna skiljer sig så pass mycket från den ursprungliga ledningsrätten från 1982 då ledningsrätt upplåts för befintliga ledningar att det inte kan antas bero endast på låg noggrannhet i kartan utan mer troligt beror avvikelsen på att ledningsrättshavaren byggt ledningarna fel vid ombyggnationen. I vilket fall kategoriserar jag orsaken till avvikelsen som just detta, dvs att ledningsrättshavaren byggt ledningarna fel. Samtidigt upphävs den gamla ledningsrätten på berörda fastigheter. Skäl för upphävandet genom omprövning är att sakägarna är överens om det.

1283K-2017/7 Helsingborg (2017)

Typfall 2ai

Akten innehåller ett registreringsbeslut där ledningsrätt för dagvattenledning avregistreras. FLM konstaterar att ledningsrätten är delvis förfallen då ledningen inte är utförd i enlighet med ledningsbeslutet från år 2007 (akt: 1283K-16393). Ledningen är istället utförd i en annan sträckning men på samma tre berörda fastigheter. Detta uppmärksammas i en annan förrättning (akt: 1283K-16/7) år 2016. Plantehuset 1 som vi ser i kartorna nedan har sedan förrättningen gjordes och ledningen byggdes klyvts och heter nu Plantehuset 2 respektive Plantehuset 3. I dessa fastigheter anses ledningsrätten vara förfallen och avregistreras medan den fortsätter att gälla i Tostarp 1:1 som befinner sig till norr och öster om Plantehuset 1 på kartorna nedan. FLM bildar inte någon ny ledningsrätt för den befintliga ledningen på Plantehuset 2 och 3 och det framgår inte heller om det avtalats om servitut mellan ledningsrättshavaren och fastighetsägarna. Det är således inte klarlagt om ledningen i nuläget säkrats med någon rättighet. Jag ser inte vilket incitament ledningsrättshavaren skulle ha av att avvika från den beslutade sträckningen vilket gör att jag bedömer att avvikelserna uppstod efter ÖK.



(Figur 3. Utklipp från 1283K-2017/7 visandes ledningens faktiska sträckning med röd markering då den byggdes år 2009.)

(Figur 4. Utklipp från 1283K-16393 visandes ledningsrättens beslutade läge längs fastighetens västra gräns (streckat område) då ledningsbeslutet tog år 2007.)

0761-14/2 Lessebo och Växjö (2017)

Typfall 1b

Denna förrättning rör bildande av ledningsrätt med ändamål optokabel som ska utgöras av en jordkabel. Ledningsbeslutet tas 2013 med en utförandetid på tre år som en preliminärfråga. Vid kontakt med ledningsrättshavaren när utförandetiden löpt ut konstateras det att ledningen ännu inte utförts och att ledningsrätten därmed är förfallen. Ledningsrätten avregistreras slutligen.

0123-2017/21 Järfälla (2017)

Typfall 2ai

En ledning med ändamålet vattenledning har flyttats inom kommunalt ägda fastigheter från sitt ursprungliga läge i samband med en ombyggnad av en järnvägsbro. Ledningsrättshavare och kommunen var överens om detta och står båda bakom förrättningsansökan. Orsaken till avvikelserna mellan ledningen och ledningsrätten bildad 1984 är alltså att ledningsrättshavaren flyttat ledningen. Jag kategoriserar detta som ett 2ai fall, dvs att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel (i detta fall i efterhand). FLM hanterar det genom att ompröva ledningsrätten i ledningens nya läge med ett konstaterande att ändrade förhållanden föreligger då järnvägsbron i närheten av ledningen har byggts om och därmed finns skäl till omprövning. Det är tydligt att det är andra aktörers incitament som föranlett flytten av ledningen vilket gör att jag bedömer att avvikelserna uppstod efter ÖK.

1281K-21778 Lund (2018)

Typfall 2bi

Akten innehåller ett registreringsbeslut där ledningsrätt för starkström avregistreras. FLM konstaterar att ledningsrätten är förfallen då ledningen inte är utförd inom utförandetiden, vilken sträckte sig två år från ledningsbeslutet år 2015 (akt: 1281K-21359). Ledningsrättshavaren meddelar att de inte har för avsikt att förlägga någon ledning inom en snar framtid och därmed visade sig ledningsrätten vara obehövlig. FLM vidtar alltså inte någon åtgärd för att på nytt upplåta ledningsrätt.

0761-13/2 Lessebo och Växjö (2018)

Typfall 1b

Denna förrättning rör bildande av ledningsrätt med ändamål starkströmsledning som ska utgöras av en jordkabel. Ledningsbeslutet tas 2013 med en utförandetid på tre år som en preliminärfråga. Ledningsrättshavaren ansöker och blir beviljad förlängd utförandetid med två år, innan de första tre åren löpt ut. Vid kontakt med ledningsrättshavaren när de totalt fem åren har gått konstateras det att ledningarna ännu inte utförts och att ledningsrätten därmed är förfallen. Ledningsrätten avregistreras slutligen. Ledningarna skulle ansluta till en vindkraftspark där ledningsrättshavaren i

rollen av att ha nätkoncession hade en leveransskyldighet. Etableringen av vindkraftsparken drog ut på tiden och således utfördes inte ledningarna i tid.

0114-2017/33 Upplands Väsby (2018)

Typfall 2ai, 2aii och 2aiii

Denna förrättning rör flera ledningsrätter. Ledningsrättshavare har inventerat sina ledningsrätter och hittat avvikelser mellan befintliga ledningar med ändamål vatten- och/eller avloppsledningar och dess respektive ledningsrätter. Denna förrättning kompliceras av att bildandeförrättningen från 1980 har flera brister. Yrkandena preciseras i samråd med FLM och mynnar slutligen ut i tre åtgärder, en omprövning som resulterar i en ändring, en nyupplåtelse och ett upphävande samt nyupplåtelse genom omprövning. Avvikelsena beror på flera olika saker. Avvikelsen där ledningen belastar en ytterligare fastighet beror troligen på dålig noggrannhet i registerkartan. Då FLM bedömer att detta varken kan lösas med fastighetsbestämning eller omprövning nyupplåts ledningsrätt (registerbeteckning: 0114-2017/33.1) för det endast ett par kvadratmeter stora området. En annan avvikelse består i att ledningsrätten (registerbeteckning: 01-edd-633.1) vid bildandeförrättningen upplåts med ändamålet starkström när det tydligt var fråga om VA då den upplåts för en befintlig VA-ledning som var byggd med stöd av ett avtalsservitut. Då ändamålet är felaktigt anser inte FLM att denna ledningsrätt kan omprövas till att gälla för den befintliga VA-ledningen. Dessutom är sträckningen av ledningen inte överensstämmande med (den felaktiga) ledningsrätten. FLM konstaterar i utredningen att det inte finns anledning att tvivla på ledningsrättshavarens uppgifter om att ledningen alltid legat på samma ställe och att kartan gjordes fel vid upplåtelsen. Dock vann förrättningen laga kraft 1980 och detta borde klagats på innan detta. Då arbetet undersöker den faktiska orsaken till avvikelsen eftersom detta är det intressanta för hanteringen och därmed inte den strikt juridiska orsaken väljer jag att kategorisera denna som helt och hållet beroende på fel i förrättningen. Det hanteras sedan genom att den gamla ledningsrätten upphävs och en ny ledningsrätt (registerbeteckning: 0114-2017/33.1) upplåts för den befintliga ledningen. Ledningsrätten ska inte behöva upphävas då den är förfallen. En tredje avvikelse mellan ledningens- och ledningsrättens läge hanteras genom en omprövning där ledningsrätten (registerbeteckning: 01-edd-633.2) ändras till att gälla ledningens befintliga läge. Jag är osäker på orsaken till denna avvikelse då bildandeförrättningen är otydlig. Här är åtminstone belastade fastigheter medtagna i beskrivningen. Avvikelsen i läge beror alltså troligen på att ledningen utfördes felaktigt. Ledningsrätten enligt bildandeförrättningen sträcker sig under en byggnad på Övra Runby 1:105 byggd 1984 (Metria FastighetSök). Ledningsrättshavaren har alltså troligen behövt flytta ledningen på grund av denna byggnads tillkomst strax efter förrättningen vilket gör att jag bedömer att avvikelsen uppstod efter ÖK. Orsaken till

avvikelserna mellan ledningarna och deras respektive ledningsrätt i denna förrättning är således tre.

0163-2018/30 Sollentuna (2018a)

Typfall 2ai

Ledningsrättshavaren har vid en inventering av sina ledningsrätter hittat avvikelser mellan befintliga ledningar med ändamål vattenledning och dess respektive ledningsrätt. FLM hanterar detta genom att med hjälp av omprövning ändra ledningsrätten då det endast är ytterligare områden inom redan belastade fastigheter som behöver upplåtas. FLM anser att villkoret ändrade förhållanden är uppfyllt då nya föreskrifter för ledningsrätten behövs vilket kräver större skötselområde. I beskrivningen redovisas dock inga nya föreskrifter och inte heller kan någon grund för detta konstaterande skönjas i ansökan, i mejlkorrespondensen mellan FLM och ledningsrättshavaren eller för övrigt i resten av förrättningen. Ledningsrätten bildades 1985 och det är möjligt att tekniska framsteg eller utvecklingen av området och tillkomsten av mer bebyggelse har krävt gjorda förändringar och således bör åtminstone ett klart behov av omprövning föreligga. Jag sluter mig till att orsaken till avvikelsen bör vara att ledningsrättshavaren byggt om/till ledningen i efterhand eller möjligtvis direkt vid utförandet och att detta fall därmed kategoriseras i typfall 2ai, ledningsrättshavaren byggt ledningen fel. Med detta sagt menar jag inte att FLM gjort fel i hanteringen då jag också anser att skäl för omprövning föreligger, dock med en annan motivering än FLM.

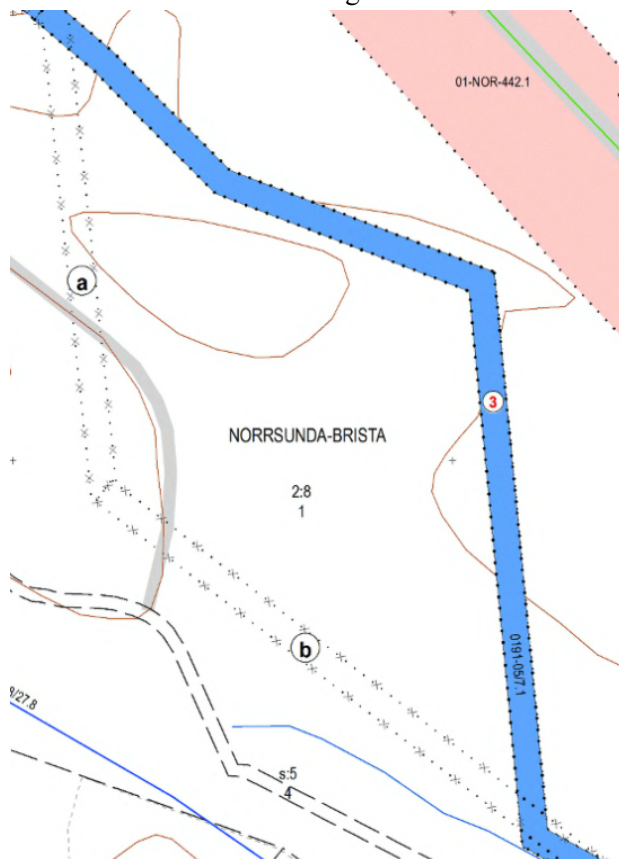
0191-2018/28 Sigtuna (2018)

Typfall 2ai, 2aii, 2aiii och 2bi

Förrättningen rör flera ledningsrätter i olika delar av kommunen. Ansökan av ledningsrättshavaren är gjord efter en inventering då avvikelser mellan befintliga ledningar med ändamål vatten- och/eller avloppsledningar och dess respektive ledningsrätter upptäckts. Sex åtgärder genomförs varav två är nyupplåtelser, tre är omprövningar som resulterar i ändring av ledningsrätt och en är en omprövning som resulterar i ett upphävande. Ett fel (område 2) beror på dålig noggrannhet i registerkartan då förrättningen från 1996 gjordes innan kartan digitaliserades. Den befintliga ledningen belastar en fastighet där det inte finns någon ledningsrättsupplåtelse för ledningen. Ledningen säkras genom en nyupplåtelse av ledningsrätt då omprövning eller fastighetsbestämning inte anses möjligt. Två andra avvikelser (område 5 och 6) beror på fel i bildandeförrättningen från 1992 där två samfälligheter som tydligt belastas av ledningen inte är medtagna som belastade fastigheter i ledningsbeslutet. Detta hanteras genom en nyupplåtelse av ledningsrätt på aktuella samfälligheter. Avvikelserna i form av område 3 i figur 5 (bildad 2005, registerbeteckning: 0191-05/7.1) och 4 (bildad 1992) beror på att ledningsrättshavaren

Ledningsrätt och ledningars läge

byggt ledningarna fel. Område b ändras genom omprövning till att gälla område 3 istället. Denna ledningsrätt är egentligen förfallen. Område a (som är en delsträcka av en annan ledningsrätt än område b) upphävs genom omprövning eftersom ledningen aldrig utfördes i denna sträckningen och efter åtgärderna täcks upp av område 3 istället. Ledningsrätt ändras till att även omfatta område 4 genom omprövning av aktuell ledningsrätt, bildad 1992. Ledningsrätt ändras genom omprövning till att även gälla område 1 och 7. Orsaken till dessa avvikelser är troligen dålig noggrannhet i registerkartan då förrättningen är från 1996. Detta borde kunnat hanteras med hjälp av fastighetsbestämning då avvikelserna var små och ledningsdragningen kan anses vara i överensstämmelse med tidigare beslut i bildandeförrättningen.



(Figur 5. Karta från förrättningen)

0163-2018/24 Sollentuna (2018b)

Typfall 2ai, 2aii och 2aiii

Förrättningen rör flera ledningsrätter i olika delar av kommunen. Ledningsrättshavaren har vid en inventering av sina ledningsrätter hittat avvikelser mellan befintliga ledningar med ändamål vattenledning och dess respektive ledningsrätt. Orsaken till avvikelserna är flera och detta måste hanteras på olika sätt. Flera avvikelser beror på

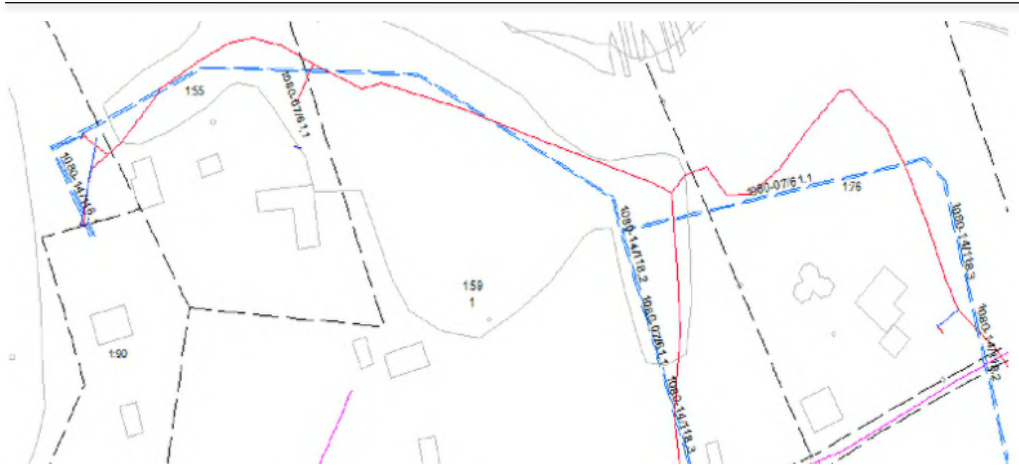
att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel, antingen vid utförandet eller byggt till delar i efterhand. Då de ytterligare områdena som belastas är inom redan belastade fastigheter omprövas och ändras ledningsrätterna till att gälla även dessa områden (område 1, 2, 3, 6). Område 6 har flyttats efter ombyggnation av en rondell vilket gör att jag bedömer att avvikelserna uppstod efter ÖK. Detta kan göras då FLM anser att ändrade förhållanden föreligger då ledningarna inte längre stämmer överens med ledningsrätterna. Vidare har vissa områden (4, 5, 13) blivit obehövliga och upphävs därmed vilket också orsakats av att ledningsrättshavaren byggt ledningarna fel, antingen vid utförandet eller i efterhand flyttat dom. Område 10 och 14 är dubletter, det vill säga att de täcker områden som redan är upplåtna med ledningsrätt till samma ledningsrättshavare. Orsaken till att dessa områden inte städats bort i tidigare förrättningar kategoriserar jag som fel i förrättning. Det hanterar FLM genom att rätt och slätt upphäva dom genom omprövning då de är obehövliga. Orsaken till avvikelserna i fråga om område 7, 8, 9 och 15 är troligen fel i registerkartan. Detta eftersom det är små avvikelser och att bildandeförrättningarna är från 1998 och 1984, dvs tiden före den digitala registerkartan. När det gäller område 11 är orsaken till avvikelserna att denna fastighet glömdes bort att medtagas som belastad i bildandeförrättningen, ett fel i förrättningen begicks alltså även här. Område 12 belastas av ledningen sen den flyttats hit från område 13, troligtvis i samband med en ombyggnad av vägen, men får i detta fall ändå kategoriseras som att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel. FLM hanterar detta genom att ledningsrätt nyupplåts för område 7, 8, 9, 11, 12 och 15.

1080-2019/6 Karlskrona (2019)

Typfall 1a i och 1b

Denna akt innehåller avregistrering av tre ledningsrätter som är bildade för vatten, avlopp och fiber i akt 1080-14/118. Bildandet av ledningsrätterna tas som ett preliminärbeslut 2015. Utförandetiden sätts till två år. Då denna är på väg att löpa ut förlängs den med ett år eftersom ledningarna inte är fullt utbyggda. Ytterligare två år senare är ledningarna fortfarande inte utförda i enlighet med ledningsbeslutet vilket FLM anser vara skäl till att ledningsbeslutet är förfallet och därmed beslutar FLM om avregistrering av ledningsrätten. Det rör sig både om delsträckor som är utförda i fel läge såväl som delsträckor som inte är utförda alls. Orsaken till avvikelserna mot ledningsbeslutet är således två. FLM hanterar detta genom att göra en nyupplåtelse av ledningsrätt för de befintliga ledningarna. Då bildandeförrättningen (akt: 1080-14/118) fortfarande är öppen och nyupplåtelsen sker i denna, kategoriserar jag det som typfall 1 eftersom det sker inom förrättningen, trots att avregistreringen sker i en separat förrättning.

Ledningsrätt och ledningars läge



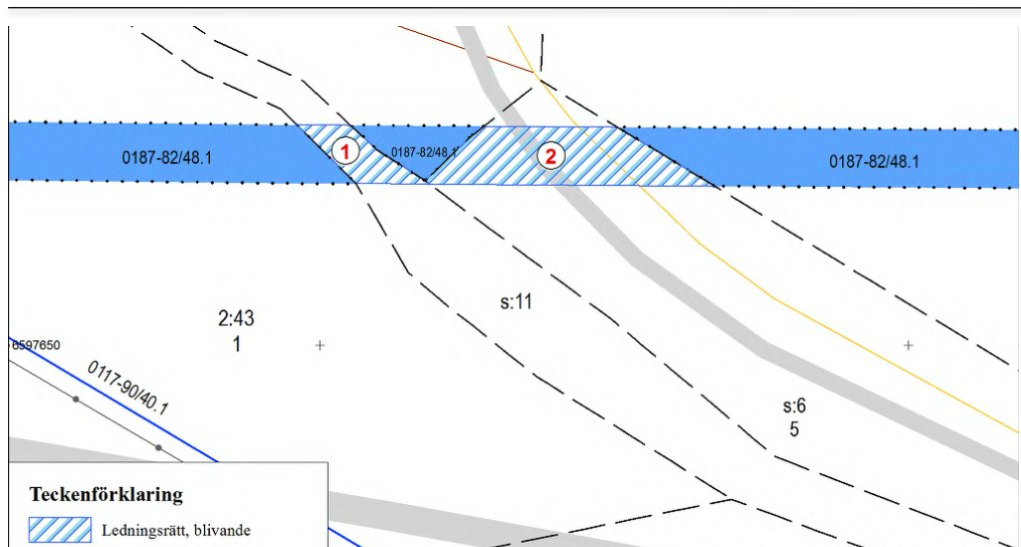
(Figur 6. Urklipp från akt 1080-2019/6. Rött visar ledningarnas läge, streckade blå linjer markerar ledningsrätterna. Avvikelser i storleksordningen 10-15 meter. Kartan visar endast en liten del av ledningsrätterna).

0117-2018/105 Österåker (2019a)

Typfall 2aiii

Förrättningen hanterar glapp i en ledningsrätt, i detta fall att två samfälligheter missats att ta med som belastade fastigheter fastän att ledningsrätten tydligt sträcker sig över dem. Ledningsrättshavaren har efter en inventering av sina ledningsrätter ansökt om förrättning. Orsaken till avvikelsen är troligen att det har skett ett fel i bildandeförrättningen från 1980 (akt: 0187-82/48). Det är också möjligt att avvikelsen beror på brister i registerkartan då bildandeförrättningen är från innan digitaliseringen av denna och att samfälligheterna inte var utredda vid förrättningens genomförande. Det är dock FLM ansvar att utreda det fastighetsrättsliga läget i tillräcklig utsträckningen vilket gör att jag sluter mig till att orsaken är fel i förrättning. FLM hanterar avvikelsen genom att nybilda en ledningsrätt för befintlig ledning som belastar samfälligheterna och med samma ändamål som den befintliga ledningsrätten, nämligen vattenledning.

Ledningsrätt och ledningars läge



(Figur 7. Förrättningskarta från akt 0117-2018/105 visande samfälligheterna där en ny ledningsrätt upplåts)

0114-2018/23 Upplands Väsby (2019)

Typfall 2ai, 2aii och 2aiii

Förrättningen rör flera ledningsrätter i olika delar av kommunen. Ansökan av ledningsrättshavaren är gjord efter en intern inventering då avvikelser mellan befintliga ledningar med ändamål vatten- och/eller avloppsledningar och dess respektive ledningsrätter upptäckts. Yrkandena preciseras i samråd med FLM och mynnar slutligen ut i tre åtgärder, två ändringar genom omprövning och en nyupplåtelse. Felen består dels av små avvikelser som bör bero på dålig noggrannhet i registerkartan då bildandeförrättningen för denna ledningsrätt är från 1994, innan digitaliseringen av registerkartan (område 5). De beror också på större avvikelser som inte kan läggas registerkartan till last utan måste bero på att ledningsrättshavaren byggde ledningarna fel vid utförandet år 1990 eller eventuellt har byggt till delar i efterhand (område 1, 2, 3, 4). En tredje anledning är att fel i bildandeförrättningen från 1994 (akt: 0114-94/11) gjorts då fastigheter missats att ta med som belastade (område 6, 7 och 8).

- Område 6 belastande Vik 1:76: Fastigheten avstyckades nästan samtidigt som ledningsförrättningen gjordes och måste glömts att tas med som belastad fastighet. Stamfastigheten (Vik 1:68) är medtagen och avsikten var att ledningen skulle utföras där den idag ligger. Avvikelsen beror alltså på fel i förrättningen.
- Område 7 och 8 belastande Ekeby 1:1, se figur 8: Fastigheten är omfattande men på berörda delar ser den efter kontroll i registerkartan ut som att den används för vägändamål. Den är (och var vid ledningsrättsförrättningens genomförande) ägd av kommunen. Det är möjligt att det var därför den inte blev medtagen som belastad fastighet. Det kan också vara så att det inte var

utrett vilka områden som ingick i den. Att avvikelserna skulle vara på grund utav dålig noggrannhet i registerkartan är mindre troligt då det skulle krävas ett ca 10 meter stort fel för att Ekeby 1:1 på område 8 inte skulle vara belastat och 30 meter för område 7. Avvikelserna beror alltså på fel i förrättningen.



(Figur 8. Urklipp från Lantmäteriet Min karta över berörd del av vägfastigheten som inte fanns med som belastad fastighet)

Orsaken till ledningarnas avvikelser från respektive ledningsrätt är alltså inte en utan tre.

När det gäller de två ledningsrätter (område 1, 2, 3, 4) som omprövas är avvikelserna sådana att de befintliga ledningarna endast ytterligare belastar områden på fastigheter som redan är belastade av ledningsrätten i fråga. FLM konstaterar att ändrade förhållanden inte uppkommit men att däremot klart behov av omprövning föreligger då ledningen avviker från ledningsrätten. Detta i sig är inget skäl för omprövning. Den tredje ledningsrätten (område 5, 6, 7, 8) som berörs i förrättningen bedöms av FLM inte kunna omprövas då tillhörande ledning belastar fastigheter som ej är belastade av ledningsrätten. Istället sker en nyupplåtelse av ledningsrätt på fastigheter som tidigare inte varit föremål för någon upplåtelse. Förfall ansågs inte föreligga då omprövningsvillkoret var uppfyllt. Detta är en felaktig förståelse för hur förfall fungerar.

0163-2018/48 Sollentuna (2019)

Typfall 2aii och 2bi

Ledningsrättshavaren har vid en inventering av sina ledningsrätter hittat avvikelser mellan befintliga ledningar med ändamål vattenledning och dess respektive ledningsrätt. Yrkandena preciseras i samråd med FLM och mynnar slutligen ut i två nyupplåtelser av ledningsrätt och en omprövning som resulterar i ett upphävande. Orsakerna till avvikelserna är två. De små avvikelserna där ledningen belastar ytterligare fastigheter beror troligen på dålig noggrannhet i registerkartan då bildandeförrättningen är från 1986, det vill säga från innan registerkartan digitaliserades. FLM bedömer att detta varken kan lösas med fastighetsbestämning eller omprövning. Istället nyupplåts ledningsrätt för de ytterligare områdena (områden 1, 2

och 3). Den andra avvikelser beror på att ledningsrättshavaren inte utförde ledningen i tillräcklig utsträckning då det i efterhand visade sig att denna del var obehövlig. FLM anser att klart behov av omprövning föreligger då delsträckan är obehövlig och upphäver därmed del av ledningsrätten (sträcka a till b). Denna ledningsrätt bör redan vara förfallen, men å andra sidan kan det resoneras som att det endast är en mindre betydelsefull detalj som är kvar att utföra vilket gör att förfall inte tvunget måste föreligga.

0139-2018/31 Upplands Bro (2019)

Typfall 2ai, 2aii och 2bi

Förrättningen rör flera ledningsrätter i olika delar av kommunen. Ledningsrättshavaren har vid en inventering av sina ledningsrätter hittat avvikelser mellan befintliga ledningar med ändamålet vattenledning och dess respektive ledningsrätt. Detta löses genom en nyupplåtelse av ledningsrätt, en omprövning vilket resulterar i ändringar av ledningsrätterna och en omprövning som resulterar i ett upphävande. Avvikelserna beror på flera olika saker. Avvikelsen där ledningen belastar en ytterligare fastighet beror troligen på dålig noggrannhet i registerkartan då bildandeförrättningen är från 1979, det vill säga från innan registerkartan digitaliserades. Då FLM bedömer att detta varken kan lösas med fastighetsbestämning eller omprövning nyupplåts ledningsrätt för det endast ett par tiotal kvadratmeter stora området (område 8). Fler avvikelser beror på att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel i efterhand. Då de ytterligare områden som belastas är inom redan belastade fastigheter omprövas och ändras ledningsrätterna till att gälla även dessa områden (område 1, 2, 3, 6, 9). Detta kan göras då FLM anser att klart behov för omprövning föreligger då nya ledningar tillkommit och att lokaliseringen mellan ledning och respektive ledningsrätt skiljer sig. Detta i sig är inget giltigt skäl för omprövning. Slutligen beror en avvikelse på att ledningen inte utfördes i tillräcklig utsträckning då den var obehövlig. Då ledningsrätten på denna delsträcka är obehövlig anser FLM att klart behov för omprövning föreligger och därmed upphäver delsträckan (område 7). Denna bör istället vara förfallen, men å andra sidan kan det resoneras som att det endast är en mindre betydelsefull detalj som är kvar att utföra vilket gör att förfall inte tvunget måste föreligga.

0117-2017/20 Österåker 2019b

Typfall 2ai

En ledning med ändamål vattenledning har flyttats från sitt ursprungliga läge på grund av en ombyggnad av järnväg, orsaken till avvikelser är alltså att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel i efterhand. Detta gör att jag bedömer att avvikelser uppstod efter ÖK. Samma fastigheter belastas innan och efter förrättningen, förutom att en tidigare belastad fastighet blir fri från upplåtelsen. FLM hanterar problemet genom att ändra ledningsrätten från 1982 genom omprövning och konstaterar att ändrade förhållanden

föreligger då ledningen har flyttats. Motivering till varför ledningarna flyttats anges ej, vilket är nödvändigt för att kunna konstatera om ändrade förhållanden föreligger. Uppmärksammat av ledningsrättshavaren.

0117-2018/118 Österåker 2019c

Typfall 2ai

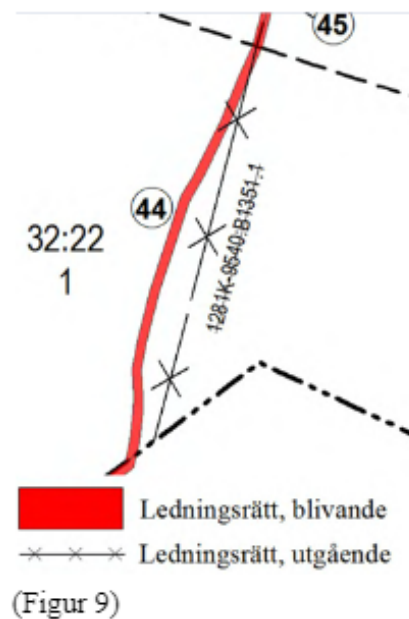
Ledningsrättshavaren har vid en inventering av sina ledningsrätter hittat en avvikelse mellan befintlig ledning med ändamålet starkström och dess ledningsrätt bildad 1993. FLM hanterar detta genom att med hjälp av omprövning ändra ledningsrätten då det endast är ytterligare områden inom redan belastade fastigheter som behöver upplåtas. FLM konstaterar att åtgärden inte står i strid med LL 33§ men anger inte om den uppfylls på grund av ändrade förhållanden eller klart behov. Orsaken till avvikelsen är att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel och detta gjordes redan vid utförandet 1993. Ledningsrätten bör vara förfallen.

1230-1141 Staffanstorp och Lund 2020

Typfall 1ai

Denna förrättning rör bildande av ledningsrätt med ändamål starkströmsledning som ska utgöras av en jordkabel. Ledningsbeslutet tas 2017 med en utförandetid på två år som en preliminärfråga. Samtidigt ändras en annan ledningsrätt för befintlig ledning, också denna med ändamål starkströmsledning. Den nya ledningen ersätter en del av den befintliga och således föreligger ändrade förhållanden vilket möjliggör att den befintliga ledningsrätten upphävs genom omprövning till att inte längre gälla den sträckning som ersätts av den nya ledningen, se figur 9.

När utförandetiden nästan löpt ut ansöker ledningsrätthavaren om förlängd utförandetid, trots att ledningen är utförd. Detta eftersom ledningen inte helt överensstämmer med ledningsbeslutet. Orsaken till avvikelsen mellan ledningen och ledningsrätten är alltså att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel. FLM anser att särskilda skäl för förlängning föreligger då mycket arbete skulle gå förlorat om ledningsrätten skulle förfalla på grund utav avvikelsen i utförande gentemot ledningsbeslutet. Se hur FLM resonerat i urklippet från förrättningen i figur 10 nedan.



FLM kallar till sammanträde för att utreda varför ledningsrätthavaren inte byggt ledningen i enlighet med ledningsbeslutet och om det kan anses vara sådana skäl att ledningsrätten får omprövas. Ledningsrättshavaren anger att skälen för avvikelserna gentemot beslutad sträckning är flera. I vissa fall var det markförhållanden på platsen som tvingade fram en avvikande sträckning. I andra fall var det i samförstånd med fastighetsägaren (figur 12) för att undvika att förstöra tomtanläggningar och liknande vilket gör att jag bedömer att avvikelsen uppstod efter ÖK. Ledningsrätthavaren använde sig av styrd borrning och tryckning av ledningen under vissa hinder som en å och vägar. Vid borrning går det inte att veta exakt var ledningen kommer att hamna vilket får till följd att avvikelsen kan bli relativt stor på längre sträckor. Vissa avvikelser beror på detta (figur 13). FLM bedömer ovanstående skäl som att ändrade förhållanden av ren faktiskt natur föreligger vilket möjliggör omprövning enligt LL 33§. Ledningsrätten ändras till att gälla för befintlig ledningssträckning. En fastighet som inte tidigare varit belastad av ledningsrätten blir det nu, nämligen Stora Uppåkra 2:73 i figur 11.

Ledningsrätt till förmån för Krafringen Nät AB har bildats för starkström och elektronisk kommunikation (1230-1141.1) genom beslut den 19 januari 2017. Enligt beslutet ska ledningen vara utförd inom två år efter att ledningsbeslutet vunnit laga kraft, dvs. senast den 17 februari 2019.

Om ledningarna inte utförs inom utförandetiden är ledningsbeslutet förfallet (LL 31 § första stycket). Lantmäterimyndigheten får förlänga utförandetiden om särskilda skäl föreligger (LL 31 § tredje stycket).

Krafringen har yrkat på att utförandetiden ska förlängas med ytterligare ett år.

Bakgrunden till yrkandet är att ledningen, som nu är anlagd, inte helt överensstämmer med ledningsrättsbeslutet. För att ledningsbeslutet inte ska förfalla i sin helhet krävs; att ledningsrättsbeslutet omprövas enligt LL 33 § inom utförandetiden, eller att ledningen flyttas till beslutat läge.

Till dagens datum har det inte framkommit att den faktiska ledningen belastar ytterligare fastigheter än de som enligt tidigare beslut är belastade.

Ledningen är viktig ur allmän synpunkt och mycket nedlagt arbete skulle gå förlorat om ledningsrätten skulle förfalla.

Lantmäterimyndigheten finner sammantaget att det finns särskilda skäl att förlänga utförandetiden.

Eftersom det är angeläget att lantmäterimyndighetens beslut blir verkställda inom överskådlig tid så att förrättningen kan fortsätta med beräkning av ersättning utan onödigt dröjsmål, bör utförandetiden

bestämmas till kortast möjliga tid. Oavsett om en omprövning av ledningsrättbeslutet görs eller om man flyttar ledningen till beslutad sträckning bedöms detta kunna ske snarast. Lantmäterimyndigheten finner att ett år är skäligt.

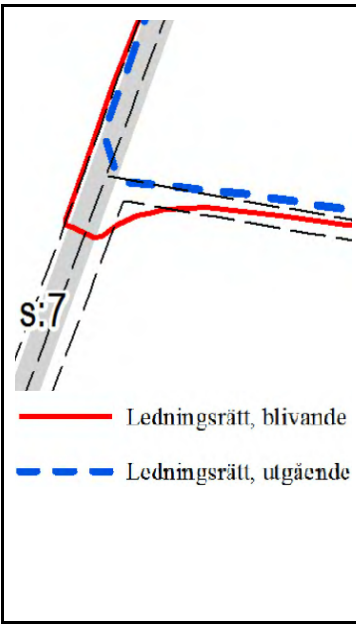
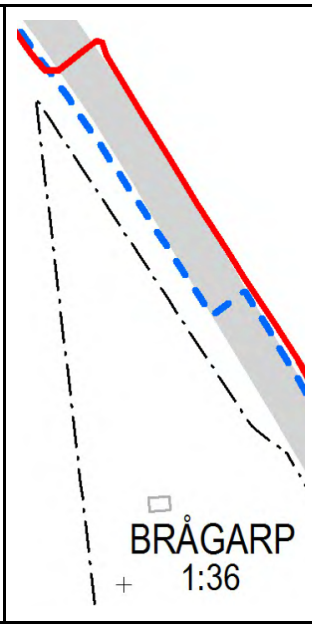
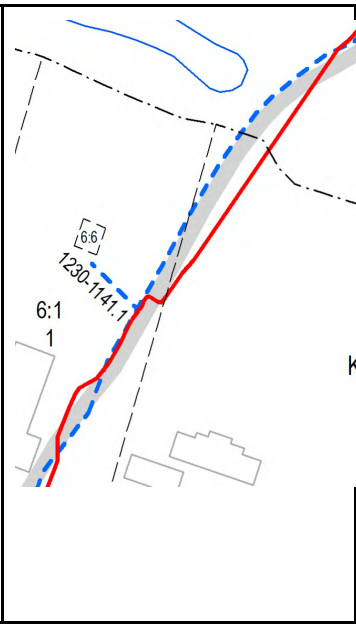
Med anledning av den korta tid som återstår innan utförandetiden löper ut är det inte meningsfullt att inhämta övriga sakägares synpunkter innan beslut meddelas. Samtliga sakägare underrättas om beslutet.

Beslut:

Den ledning som omfattas av ledningsrätten 1230-1141.1 ska vara utförd senast ett år efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

(Figur 10. Urklipp ur förrättningsprotokoll)

Ledningsrätt och ledningars läge

		
<p>Figur 11. KA6</p>	<p>Figur 12. KA9, I samförstånd med fastighetsägaren</p>	<p>Figur 13. KA11, Borning och tryckning</p>

FLM motiverar att lokaliseringsparagrafen (LL 6§) är uppfylld för ledningen befintliga läge genom nedanstående resonemang.

Den förändrade sträckningen innebär endast smärre avvikelser intrångsmässigt. Ledningen förläggs fortsatt till områden som ligger i åkerkant eller sammanfaller med tidigare ledningsdragningar. I något fall har ledningsrätten hamnat längre ifrån åkerkant än vad som skulle vara minsta intrångsalternativet. Då det skett av tekniska orsaker som sammantaget innebär mindre intrång för de belastade fastigheterna (borning) bedöms lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

(Figur 14)

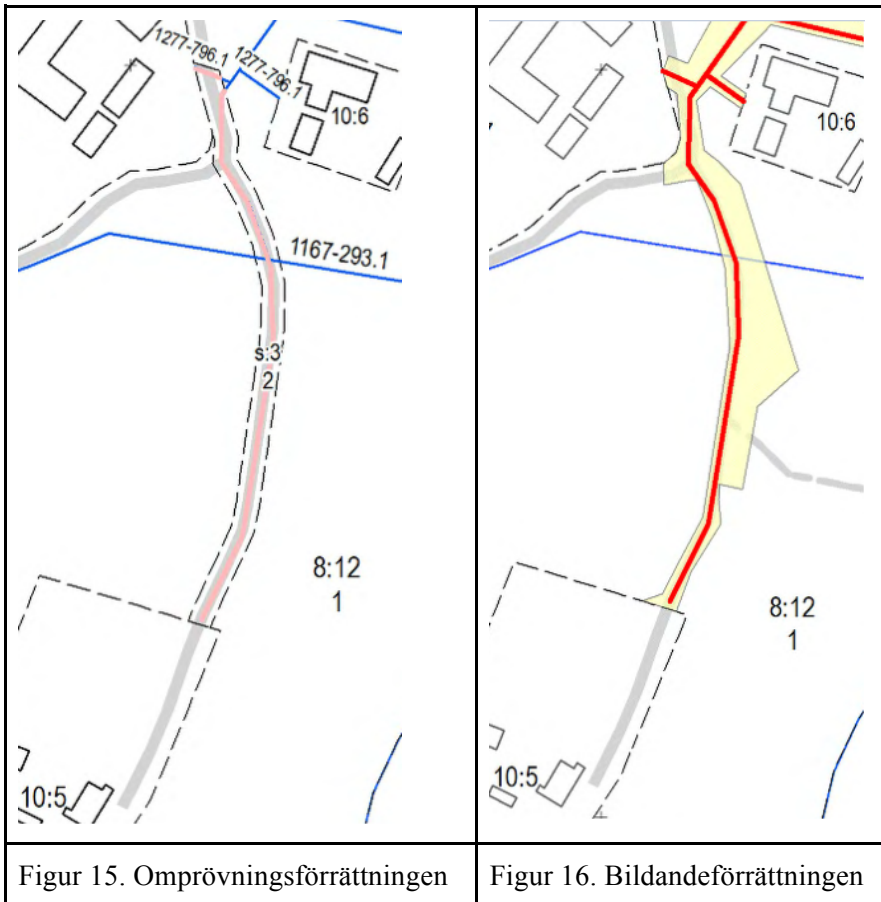
1277-2020/10 Åstorp

Typfall 2aiii

I förrättningen sker en upplåtelse av ledningsrätt såväl som omprövning av en annan ledningsrätt med ändamål avloppsledning. För detta arbete är det omprövningen som är av intresse. Omprövningen rör ledningsrätt 1277-796.1, bildad i akt 1277-796 i december 2018, med en utförandetid som sträcker sig till 2021-01-16. Ledningen är nu utförd i rätt sträckning geografiskt men belastar fel fastighet. Samfälligheten som faktiskt är belastad av ledningen var inte utredd när ledningsbeslutet togs och fanns inte

Ledningsrätt och ledningars läge

med på registerkartan. Ledningsrätten uppläts således i den omgivande fastigheten (8:12) istället. FLM bedömer att klart behov av omprövning föreligger då fel fastighet är medtagen som belastad. Ledningsrätten ändras till att gälla i samfälligheten istället. Ledningsbeslutet vinner laga kraft 2020-11-05 dvs innan utförandetiden löpt ut. Orsaken till felet är fel i bildandeförrättningen då FLM borde utrett samfälligheten redan här. Det kan också argumenteras för att det är brister i registerkartan som är anledningen. Felet uppmärksammas i en annan förrättning med ärendenummer M18535. Då utförandetiden inte gått ut har avvikelsen inte inneburit att ledningsrätten förfallit.



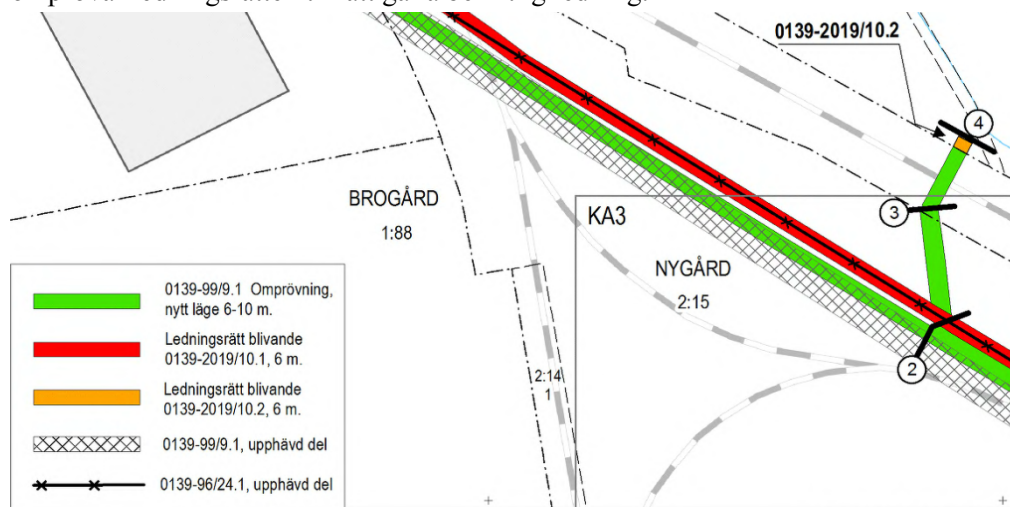
0139-2019/10 Upplands Bro (2020)

Typfall 2ai och 2aii

Denna förrättning rör flera ledningsrätter som är förlagda längs samma sträckning. Orsakerna till avvikelserna mellan ledningar och deras respektive ledningsrätt är flera och varierar på olika delar inom samma ledningsrätt. Det gör detta till ett komplicerat fall. Förrättningen sker efter ansökan av ledningsrättshavaren. Ledningsrätt **0139-99/9.1** i figur 17 (det grönmarkerade området) är upplåten med ändamålet VA-ledning.

Ledningsrätt och ledningars läge

Här avviker sträcka 2-3-4 helt från den ursprungliga sträckningen och måste således bero på att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel, antingen vid utförandet eller i efterhand. FLM hanterar detta genom att med hjälp av omprövning ändra ledningsrätten så att den gäller för den befintliga ledningen och konstaterar här att ändrade förhållanden föreligger vilket uppfyller LL 33§, dock utan att ange skälen till att ändrade förhållanden skulle föreligga. En kort bit av ledningen sträcker sig in på en tidigare icke belastad fastighet vilket får till följd att FLM bildar en ny ledningsrätt (**0139-2019/10.2**) för denna sträcka (det orangemarkerade området). Den nya ledningsrätten ges naturligt samma ändamål som den befintliga. Orsaken till avvikelserna mellan den nya och gamla sträckningen av resterande del av **0139-99/9.1** är inte lika självklar. Det är troligen en kombination av dålig noggrannhet i kartan vid ledningsrättens bildande (som skedde år 1999) och att ledningsrättshavaren byggt ledningen felaktigt på delsträckor. Till stöd för att felet beror på kartan är att ledningsrättsupplåtelsen -99 skedde för befintlig ledning vilket per definition bör innebära att ledning och ledningsrätt vid denna tidpunkt var överensstämmande. FLM konstaterar att ändrade förhållanden föreligger, även här utan att ange skäl, och omprövar ledningsrätten till att gälla befintlig ledning.



(Figur 17. Urklipp från förrättningskarta visandes de olika åtgärderna)

Ledningsrätt **0139-96/24.1** (markerad med ett överkryssat streck), bildad 1997, är även detta en VA-ledning. Den omprövas först till att gälla ett område om 3 meter på var sida om den befintliga ledningen, och upphävs på en fastighet som inte är belastad av ledningen. Därefter upplåts en ny ledningsrätt för befintlig ledning, **0139-2019/10.1** (det rödmarkerade området), med ändamålet vattenledning. Efter dessa åtgärder upphävs **0139-96/24.1**. Det framstår som ologiska åtgärder som FLM använder sig av.

1287-2020/61 Vellinge Trelleborg (2021)

Typfall 2ai och 2aii

Denna förrättning rör fem olika ledningsrätter som upplåter utrymme för en och samma ledning. Ledningsrättshavaren ansöker om förrättningen. Ledningsrätterna har ändamålet gasledning. Orsakerna till avvikelserna mellan ledningen och dess respektive ledningsrätt är flera och varierar på olika delar inom samma ledningsrätt. Det gör detta till ett komplicerat fall. FLM hanterar också avvikelserna på olika sätt och använder hela sin fastighetsjuridiska verktygslåda. FLM avgör vilken åtgärd som är lämplig att använda efter en form av rangordning baserat på magnituden hos avvikelsen. På de delsträckor där den befintliga ledningen endast i liten mån avviker från ledningsrätten anser FLM att en fastighetsbestämning kan göras. Avgörande blir alltså om ledningsdragningen kan anses vara i enlighet med tidigare meddelat ledningsbeslut (i detta fall är besluten från år: 1988 akt:1233-62, från år 1989 akt:1287-267, från år 1990 akt:1287-883, från år 1989 akt:1287-746 och från år 1989 akt:1287-806). Då avvikelserna på de sträckor som fastighetsbestäms bedöms vara i enlighet med tidigare beslut måste orsaken till den avvikelse som ändå finns mellan ledningen och ledningsrätten bero på dålig noggrannhet i kartan vid bildandeförrättningen. Flera delsträckor avviker desto mer och kan inte bedömas vara i enlighet med ledningsbeslutet. Några av dessa avviker eftersom ledningsrättshavaren flyttat ledningen eftersom nya detaljplaner som möjliggjort bostadsbebyggelse har antagits vilket gör att jag bedömer att avvikelsen uppstod efter ÖK. FLM anser att de nya detaljplanerna innebär att ändrade förhållanden föreligger vilket är ett skäl för omprövning enligt LL 33§ och genom omprövning i ny förrättning ändrar ledningsrätten till att gälla för befintlig ledning på dessa sträckor. På andra sträckor föreligger inte ändrade förhållanden men ledningarna avviker i sådan grad från meddelat beslut att det föranleder att FLM konstaterar ledningsrätterna som förfallna här och således beslutar om att de avregistreras på berörda sträckor. Ledningarna belastar här fel fastigheter. Det är ett frågetecken varför FLM konstaterar att ett ledningsbeslut inte kan förfalla i vissa delar och förbli gällande i andra, för att sedan besluta motsatsvis. Slutligen (akt: 1287-2021/20) nyupplåts ledningsrätt för befintlig ledning på de sträckor där ledningsrätten var förfallen och avregistrerades.

PR1 s.44. Sammanträde. FLM

Fastighetsbestämning kan inte göras så att en tidigare icke belastad fastighet blir belastad av LR. Fastighetsbestämning kan bara göras om avvikelsen är liten mellan ledningsrätten och ledningens faktiska läge. Vid fastighetsbestämning utgår ingen ytterligare ersättning då intrånget redan är gjort och ersatt. Då en omprövning leder till ett upphävande och nyupplåtelse kommer ersättning att ges.

PR2 s.49: Beslutsprotokoll. FLM

*Om den byggda ledningen ligger inom **tolkningsmånen** för tidigare beslut kan den fastighetsbestämmas. "Fastighetsbestämningen innebär att ledningsrättslinjen i förrättningskartan anpassas till inmätt ledning". "Avgörande blir alltså ifall ledningsdragningen kan bedömas vara i enlighet med tidigare beslut. Är den inte det blir nästa steg att avgöra ifall ledningsrätten kan ändras/omprövas (enligt LL 33§) dvs att det inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan eller om ledningsrätten är förfallen."*

BESLUT: Fastighetsbestämning för möjliga delsträckor.

Flera delsträckor på 2 av ledningsrätterna "avviker i sådan grad från meddelat beslut att de inte bedöms vara i enlighet med upplåten ledningsrätt. Ett beslut om fastighetsbestämning av dessa delsträckor av ledningsrätten bedöms därför som obehövt då lantmäteriet bedömer att ledningsrätterna har förfallit".

0183-2020/6 Sundbyberg 2021

Typfall 2ai

En ledning med ändamålet vattenledning har flyttats från sitt ursprungliga läge och belastar delvis nya fastigheter i samband med att nytt spår för spårvagn har anlagts. Orsaken till avvikelserna mellan ledningen och ledningsrätten bildade 1984 är alltså att ledningsrättshavaren flyttat ledningen. Detta gör att jag bedömer att avvikelserna uppstod efter ÖK. Jag kategoriserar detta som ett 2ai fall, dvs att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel (i detta fall i efterhand). FLM väljer att genom omprövning ändra ledningsrätten till att även belasta nya fastigheter. Skälet till omprövningen är ändrade förhållanden då ombyggnationen av spårvägen föranlett flytten av ledningen. Felet uppmärksammat av ledningsrättshavaren genom ansökan.

4.3 Sammanställning av förrättningarna

4.3.1 Orsakerna till avvikelserna - Typfallen

Som syns i tabellen nedan är vissa förrättningar kategoriserade i mer än ett typfall. Detta beror på att ledningen avviker i olika stor grad från ledningsrätten på olika delar av sträckan eller att förrättningen hanterat flera ledningsrätter och således är orsaken till avvikelserna i vissa fall fler än en.

Ledningsrätt och ledningars läge

(Tabell 3 kategoriseringen av förrättningarna i tyfall beroende på orsak till avvikelser)

	Aktbeteckning	År	Ort	1ai	1aii	1b	2ai	2aii	2aiii	2bi	2bii
1	1080-04/57	2004	Karlskrona							x	
2	0760-13/2	2013	Uppvidinge							x	x
3	1262-982	2014	Lomma							x	
4	0139-14/14	2015	Upplands Bro				x				
5	1291-2409	2015	Simrishamn			x					
6	1278-2351	2016	Båstad					x			
7	1287-3114	2016	Trelleborg							x	
8	0192-16/9	2016	Nynäshamn				x				
9	0192-12/45	2016	Värmdö				x				
10	1283K-2017/7	2017	Helsingborg				x				
11	0761-14/2	2017	Lessebo/Växjö			x					
12	0123-2017/21	2017	Järfälla				x				
13	1281K-21778	2018	Lund							x	
14	0761-13/2	2018	Lessebo/Växjö			x					
15	0114-2017/33	2018	Upplands Väsby				x	x	x		
16	0163-2018/30	2018a	Sollentuna				x				
17	0191-2018/28	2018	Sigtuna				x	x	x	x	
18	0163-2018/24	2018b	Sollentuna				x	x	x		
19	1080-2019/6	2019	Karlskrona	x		x					
20	0117-2018/105	2019a	Österåker						x		
21	0114-2018/23	2019	Upplands Väsby				x	x	x		
22	0163-2018/48	2019	Sollentuna					x		x	
23	0139-2018/31	2019	Upplands Bro				x	x		x	
24	0117-2017/20	2019b	Österåker				x				
25	0117-2018/118	2019c	Österåker				x				
26	1230-1141	2020	Staffanstorp/Lund	x							
27	1277-2020/10	2020	Åstorp						x		
28	0139-2019/10	2020	Upplands Bro				x	x			
29	1287-2020/61	2021	Vellinge/Trelleborg				x	x			
30	0183-2020/6	2021	Sundbyberg				x				
				2	0	4	16	8	7	8	1

- I fem förrättningar upptäcktes avvikelserna inom förrättningen medan de först upptäcktes efter förrättningens avslutande i 25 fall.
- I tio förrättningar beror avvikelserna på mer än en orsak. I 20 förrättningar beror de på endast en orsak.
- Den vanligaste orsaken är att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel (2ai). Sen är det jämnt mellan osäkerhet i kartan (2aii), fel i förrättningen (2aiii) och ledningen inte utförd i tillräcklig utsträckning inom utförandetiden (2bi).
- Typfallet 1aii, att ledningen är utförd men inte i rätt läge vilket uppmärksammas innan förrättningen avslutas och att det beror på att fel har gjorts i förrättningen förekommer inte alls.
- När det gäller avvikelser som uppmärksammas inom förrättningen är två orsakade av att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel och fyra orsakade av att ledningen inte utförts i tillräcklig utsträckning.

4.3.2 Åtgärderna

Liksom i avsnittet ovan om orsaken till avvikelserna gäller det att det i vissa förrättningar gjorts mer än en åtgärd. Åtgärderna har FLM gjort för att rätta till avvikelserna. I tabellen nedan ses vilka åtgärder som gjorts i respektive förrättning. Åtgärden omprövning är uppdelad på ändring respektive upphävande (som ibland följs av en nyupplåtelse).

(Tabell 4 visande vilka åtgärder som använts i respektive förrättning.)

	Aktbeteckning	År	Ort	Avregistrering	Ändring	Upphävande	Nyupplåtelse	Fast.best.	
1	1080-04/57	2004	Karlskrona	x					
2	0760-13/2	2013	Uppvidinge	x			x ¹		
3	1262-982	2014	Lomma	x					
4	0139-14/14	2015	Upplands Bro		x		x		
5	1291-2409	2015	Simrishamn	x					
6	1278-2351	2016	Båstad	x					
7	1287-3114	2016	Trelleborg	x					
8	0192-16/9	2016	Nynäshamn		x				
9	0192-12/45	2016	Värmdö			x	x		
10	1283K-2017/7	2017	Helsingborg	x					
11	0761-14/2	2017	Lessebo/Växjö	x					
12	0123-2017/21	2017	Järfälla		x				
13	1281K-21778	2018	Lund	x					
14	0761-13/2	2018	Lessebo/Växjö	x					
15	0114-2017/33	2018	Upplands Väsby		x	x	x		
16	0163-2018/30	2018a	Sollentuna		x				
17	0191-2018/28	2018	Sigtuna		x	x	x		
18	0163-2018/24	2018b	Sollentuna		x	x	x		
19	1080-2019/6	2019	Karlskrona	x			x ¹		
20	0117-2018/105	2019a	Österåker				x		
21	0114-2018/23	2019	Upplands Väsby		x		x		
22	0163-2018/48	2019	Sollentuna			x	x		
23	0139-2018/31	2019	Upplands Bro		x	x	x		
24	0117-2017/20	2019b	Österåker		x				
25	0117-2018/118	2019c	Österåker		x				
26	1230-1141	2020	Staffanstorp/Lund		x	x	x		
27	1277-2020/10	2020	Åstorp		x				
28	0139-2019/10	2020	Upplands Bro		x	x	x		
29	1287-2020/61	2021	Vellinge/Trelleborg	x	x		x ¹	x	
30	0183-2020/6	2021	Sundbyberg		x				
					12	16	8	14	1

¹ I Uppvidinge 2013, Karlskrona 2019 och Vellinge/Trelleborg 2021 skedde nyupplåtelsen i en separat förrättning direkt efteråt.

- I 15 förrättningar gjordes mer än en typ av åtgärd. I lika många gjordes enbart en åtgärd.
- Fastighetsbestämning sticker ut som den åtgärd som används mest sällan.

4.3.3 Ändamålen

Varje ledningsrätt upplåts för ett eller, om det är lämpligt, flera ändamål. I denna kategorisering återges det huvudsakliga ändamålet. Nedanstående ändamål har stötts på i analyserade förrättningar. Gemensamt för alla är att det rör sig om ledningar förlagda i marken.

VA 12 st, Vatten 8 st, Starkström 5 st, Avlopp 2 st, Dagvatten 1 st, Gas 1 st, Optokabel 1 st

4.3.4 Uppmärksammandena

Med uppmärksammande menar jag hur ledningens gentemot ledningsrättens avvikande läge kommit till LM kännedom. För avvikelser som hanterats inom förrättningen (typfall 1) är uppmärksammandet av mindre intresse eftersom det ingår i FLM ansvar att se till att ledningen utförs enligt ledningsbeslutet. I förrättningarna då avvikelserna uppmärksammades först efter förrättningens avslutande har tre gjort det på officialinitiativ av LM efter att avvikelserna upptäckts i en annan förrättning. I 22 fall har avvikelserna uppmärksammats av ledningsrättshavaren själv. I vissa av dessa fallen har ansökan biträtts av berörda fastighetsägare.

4.3.5 Preliminärbeslut eller avsluta direkt

För de ledningsrätter där avvikelserna uppmärksammades först efter bildandeförrättningens avslutande är det stora skillnader i när ledningsrätten bildades. Ledningsrätterna är bildade mellan 1976 och 2018. För de nyare ledningsrätterna undersöktes det om det fanns en kausalitet mellan bildandeförrättningen och förrättningen där avvikelserna åtgärdades. Det kan också uttryckas som att förrättningen där avvikelserna åtgärdas sker "i anslutning till/som en direkt följd av bildandeförrättningen". Det innebär att de uppkomna avvikelserna upptäcktes redan vid utförandet och att en förrättningsansökan gjordes i anslutning till detta. Detta undersöktes för att utreda förekomsten av att beslut görs om kort efter dess antagande.

I fem fall (tabell 5) uppmärksammades och hanterades avvikelser inom förrättningen, där ledningsbeslutet togs som ett preliminärbeslut och förrättningen hölls öppen. I lika många fall (tabell 6) har jag bedömt att det finns en kausalitet mellan bildandeförrättningen och förrättningen där avvikelserna åtgärdas. I fem fall tog alltså FLM ledningsbeslut samtidigt som ersättningsbeslut och avslutade förrättningen för att

Ledningsrätt och ledningars läge

sedan kort därpå genomföra en ny förrättning för att rätta till avvikelser beroende på den förra.

(Tabell 5. Preliminärbeslut)

<i>Simrishamn 2015</i>	Ledning utförs ej → Förfaller. Obehövlig → ej nyupplåtelse. Det finns alltså ingen befintlig ledning att säkra med en rättighet.
<i>Lessebo och Växjö 2017</i>	Ledning utförs ej → Förfaller. Obehövlig → ej nyupplåtelse. Det finns alltså ingen befintlig ledning att säkra med en rättighet.
<i>Lessebo och Växjö 2018</i>	Ledning utförs ej → Utförandetid förlängs. Utförs inte ändå → Förfaller. Obehövlig → ej nyupplåtelse. Det finns alltså ingen befintlig ledning att säkra med en rättighet.
<i>Karlskrona 2019</i>	Ledning utförs ej i sin helhet → Utförandetid förlängs. Utförs inte ändå → Förfaller. Nyupplåtelse för befintlig ledning.
<i>Staffanstorp och Lund 2020</i>	Ledning utförs men avviker från beslutet → Utförandetid förlängs. Omprövning görs till befintligt läge. Förfall undviks därmed.

(Tabell 6. Avsluta direkt)

<i>Upplands Bro 2015</i>	Ledning utförs men avviker från beslutet. Ansökan om omprövning kort efter utförandetidens utgång → Omprövning görs till befintligt läge. I själva verket borde det skett en nyupplåtelse då rättigheten är förfallen .
<i>Båstad 2016</i>	Ledning utförs ej → Förfaller. Obehövlig → ej nyupplåtelse. Det finns alltså ingen befintlig ledning att säkra med en rättighet.
<i>Nynäshamn 2016</i>	Ledning utförs men avviker från beslutet. Ansökan om omprövning kort efter utförandetidens utgång → Omprövning görs till befintligt läge. I själva verket borde det skett en nyupplåtelse då rättigheten är förfallen .

Ledningsrätt och ledningars läge

<i>Lund 2018</i>	Ledning utförs ej → Förfaller. Obehövlig → ej nyupplåtelse. Det finns alltså ingen befintlig ledning att säkra med en rättighet.
<i>Åstorp 2020</i>	Ledning utförs men rättigheten belastar fel fastighet. Utförandetiden är inte utgången. Omprövning görs till rätt fastighet. Förfall undviks därmed.

4.3.6 Ombyggnad efter ÖK

Sexton förrättningar är kategoriserade i typfallet “ledningsrättshavaren har byggt ledningen i fel läge, antingen vid utförandet eller i efterhand vid ombyggnation”, alltså 2ai fallen. Det förekom att ledningsrättshavaren byggt om ledning på basis av ÖK med andra aktörer (fastighetsägare, kommunen, trafikbolag) och att förrättningen söktes i efterhand för att formalisera dessa förändringar. En fråga som uppstod är hur vanligt det är att ledningsrättshavaren byggt fel (vid utförandet eller i efterhand) på grund av egna motiv eller misstag respektive hur vanligt det är att ledningsrättshavaren byggt fel (i efterhand) på grund av andras påtryckningar eller incitament. Till eget misstag räknar jag om markförhållandena omöjliggör den tänkta lokaliseringen eftersom beslutet är baserat på ledningsrättshavarens (i dessa fallen dåligt underbyggda) ansökan.

I Helsingborg 2017, Järfälla 2017, Upplands Väsby 2018, Sollentuna 2018b (område 6), Österåker 2019b, Vellinge/Trelleborg 2021 och Sundbyberg 2021 bedömer jag att avvikelserna uppstod efter ÖK mellan ledningsrättshavaren och andra aktörer efter deras incitament. Anledningen till att jag använder ordet bedömer istället för konstaterar är att det inte hittats ÖK bifogade i alla akter utan i vissa fall även fått studera kartan och bildandeförrättningen för att komma fram till slutsatsen att avvikelserna beror på andra sakägare än ledningsrättshavaren. Dessutom tar även ledningsrättshavaren initiativ till ÖK på grund utav egna motiv, dessa har jag alltså valt att inte ta med i sammanställningen. Avvikelserna i de andra fallen som tillhör typfall 2ai (9 stycken) beror motsatsvis på ledningsrättshavaren själva, antingen på grund av en medveten avvikelse gentemot ledningsbeslutet eller ett på grund av ett omedvetet misstag.

Två förrättningar är kategoriserade i typfall 1ai vilket likt 2ai innebär att avvikelserna beror på att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel. Dessa två förrättningar var dock inte avslutade när avvikelserna upptäcktes. Ett av fallen, Staffanstorps/Lund 2020, bedömer jag vara sådant att delar av avvikelserna beror på andras incitament än ledningsrättshavarens. I detta fall kom fastighetsägaren i samband med utförandet överens med ledningsrättshavaren att avvika från ledningsbeslutet för att minska skadan på fastigheten. I Karlskrona 2019 bedömer jag att felet beror på ledningsrättshavarens egna medvetna avsteg från beslutet respektive misstag vid

Ledningsrätt och ledningars läge

dennes ansökan då markförhållandena visade sig vara svåra i den tänkta sträckningen. Sammanlagt bland 2ai och 1ai fallen är det alltså i 8 förrättningar där det är externa orsaker, dvs icke beroende på ledningsrättshavaren, som föranlett flytt till ett gentemot ledningsrätten avvikande läge.

4.3.7 Skäl till omprövning

Tabell 7 är en sammanställning av alla omprövningar som gjorts i förrättningarna. Dessa undersöktes särskilt för att utreda hur vanligt förekommande det är att skälen till omprövningarna anges bristfälligt eller felaktigt och hur många åtgärder i form av omprövningar som är felaktiga. Det som analyserades var om skäl för omprövningen är angivna och i så fall vilka dessa är, om rättigheten borde varit förfallen eller inte och vilka åtgärder som genomfördes. Sista raden anger om de angivna skälen och åtgärderna bedöms vara godkända och vilka åtgärder som om så inte är fallet borde genomförts.

(Tabell 7 skäl för omprövning)

Förrättning	Fel Skäl	Fel åtgärd	Beskrivning
Upplands Bro 2015	Ja	Ja	Inget skäl till omprövning anges. Borde vara förfallen pga ej utförd rätt. Ändring sker till befintligt läge. Istället bör avregistrering och nyupplåtelse ske.
Nynäshamn 2016	Ja	Ja	Inget skäl till omprövning anges. Borde vara förfallen pga ej utförd rätt. Ändring sker till befintligt läge. Istället bör avregistrering och nyupplåtelse ske.
Värmdö 2016	Nej	Nej	Skäl till omprövning är att ÖK finns. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Upphävande och nyupplåtelse sker. OK skäl och OK åtgärder.
Järfälla 2017	Nej	Nej	Skäl till omprövning är ändrade förhållanden då en järnvägsbro flyttats vilket kräver ledningens ombyggnation. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Ändring sker till befintligt läge. OK skäl och OK åtgärd.
Upplands Väsby 2018	Nej	Ja	Sträcka 1: Skäl till omprövning är att LR är obehövlig.

Ledningsrätt och ledningars läge

	Ja	Ja	<p>Borde vara förfallen pga ej utförd rätt. Upphävande och nyupplåtelse sker. OK skäl men fel åtgärder, Istället avregistrering och nyupplåtelse. Sträcka 2: Skäl till omprövning är klart behov med motivering att avvikelser finns. Borde vara förfallen pga ej utförd rätt. Ändring sker till befintligt läge. Skälen bristfälliga då det inte är motiverat varför ledningarna behövde flyttas och fel åtgärd. Istället avregistrering och nyupplåtelse.</p>
Sollentuna 2018a	Nej	Nej	<p>Skäl till omprövning är ändrade förhållanden då större skötselområde behövs. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Ändring sker så att LR-området utökas. OK skäl och OK åtgärd.</p>
Sigtuna 2018	Ja	Ja	<p>Skäl till omprövning är klart behov med motivering att ledningarna flyttats i efterhand. Skäl till flytten anges ej. Inget i förrättningen tyder på att de flyttats i efterhand utan byggdes troligen fel vid utförandet. Förfallen eftersom ledning byggdes fel vid utförandet. Ändring sker till befintligt läge och så att LR-området utökas. Skälen bristfälliga då det inte är motiverat varför ledningarna behövde flyttas. Istället bör avregistrering och nyupplåtelse ske.</p>
Sollentuna 2018b	Ja Nej	Nej Nej	<p>Område (1,2,3,6): Skäl till omprövning är ändrade förhållande med motivering att avvikelser finns. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Ändring sker till befintligt läge och så att LR-området utökas. Skälen bristfälliga då det inte är motiverat varför ledningarna behövde flyttas. OK åtgärder. Område (4,5,13): Skäl till omprövning är att LR här är obehövlig. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Upphävande sker. OK skäl och OK åtgärd.</p>
Upplands Väsby 2019	Ja	Nej	<p>Skäl till omprövning är klart behov med motivering att avvikelser finns. Ej förfallen eftersom ledning byggts till i efterhand.</p>

Ledningsrätt och ledningars läge

			Ändring sker så att LR-området utökas. Skälen bristfälliga då det inte är motiverat varför ledningarna behövde byggas till. OK åtgärder.
Sollentuna 2019	Nej	Nej	Skäl till omprövning är att LR är obehövlig. Borde vara förfallen pga ej utförd rätt men å andra sidan är det en mindre detalj som återstår vilket gör att inte hela LR behöver förfalla. Upphävande sker. OK skäl och OK åtgärd.
Upplands Bro 2019	Ja	Nej	Område (1,2,3,6,9) Skäl till omprövning är klart behov med motivering att avvikelse finns och att ledningarna byggts till i efterhand. Skäl till detta anges ej. Ej förfallen eftersom ledning byggts till i efterhand. Ändring sker till befintligt läge och så att LR-området utökas.
	Nej	Nej	Skälen bristfälliga då det inte är motiverat varför ledningarna behövde byggas till. Dock OK skäl för avvikelserna som beror på dålig noggrannhet i förrättningskartan. OK åtgärder. Område (7) Skäl till omprövning är att ledningsrätten är obehövlig. Borde vara förfallen pga ej utförd rätt men å andra sidan är det en mindre detalj som återstår vilket gör att inte hela LR behöver förfalla. Upphävande sker. OK skäl och OK åtgärd.
Österåker 2019b	Ja	Nej	Skäl till omprövningen är ändrade förhållanden med motivering att ledningen flyttats. Ej förfallen eftersom ledning byggts till i efterhand. Ändring sker till befintligt läge. Skälen bristfälliga då det inte är motiverat varför ledningarna behövde flyttas. Efter efterforskningar visar det sig att det troligen beror på en ombyggnation av järnväg som är orsaken till flytten. OK åtgärder.
Österåker 2019c	Ja	Ja	Inget skäl till omprövning anges. Borde vara förfallen pga ej utförd rätt. Ändring sker till befintligt läge. Istället bör avregistrering och nyupplåtelse ske.
Staffanstorps/ Lund 2020	Nej	Nej	Sträckning 1: Skäl till omprövning är ändrade förhållanden med redovisning av rent faktiska skäl som markförhållanden etc. Ej förfallen eftersom utförandetiden ej löpt ut. Ändring sker till befintligt läge.

Ledningsrätt och ledningars läge

	Nej	Nej	OK skäl och OK åtgärd. Sträckning 2: Skäl till omprövning är att LR är obehövlig. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Upphävande sker. OK skäl och OK åtgärd.
Åstorp 2020	Nej	Nej	Skäl till omprövning är att klart behov föreligger då fel gjorts i förrättning och fel fastighet belastas av LR. Ej förfallen eftersom utförandetiden ej löpt ut. Ändras till att gälla rätt fastighet. OK skäl och OK åtgärd.
Upplands Bro 2020	Ja	Nej	Grön sträcka: Skäl till omprövning är ändrade förhållanden vilket gjort att ledningen byggts till vid ombyggnation och att den avviker från ledningsrätten, dock utan motivering till det vilka de ändrade förhållandena är. Ej förfallen då ledning byggts till i efterhand. Ändring sker till befintligt läge. Skälen bristfälliga då det inte är motiverat varför ledningarna behövde byggas till. Dock OK skäl för avvikelserna som beror på dålig noggrannhet i förrättningskartan. OK åtgärder. Svart sträcka: Ologisk åtgärdsföljd av FLM vilket gör att det inte går att analysera skälen och åtgärderna på denna sträcka.
Vellinge/Trelleborg 2021	Nej	Nej	Skäl till omprövning är ändrade förhållanden då ny detaljplan antagits. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Ändring sker till befintligt läge. OK skäl och OK åtgärd.
Sundbyberg 2021	Nej	Nej	Skäl till omprövning är ändrade förhållanden då ledning flyttats efter ombyggnation av järnväg. Ej förfallen eftersom ledning byggdes fel först vid ombyggnation. Ändring sker till befintligt läge. OK skäl och OK åtgärd.

Sammanställning

- Bristfälliga eller felaktiga skäl har angetts i 10 av 22 undersökta omprövningar.
- I 5 av 10 omprövningar med bristfälliga skäl bedömde jag att åtgärden i sig var rimlig. Förfall förelåg inte och omprövningen skulle bara behöva en bra motivering. Dessa omprövningar gjordes av ledningsrätter bildade mellan

1979 och 1999, vilka alla var närmare 20 år gamla då omprövningen gjordes. (1996, 1998, 1984, 1990, 1984, 1979, 1982, 1999, 1997)

- I 6 av 22 har omprövning varit en felaktig åtgärd. Sammanfattningsvis har det begåtts något av felen i hälften (11) av alla omprövningar. I de fall där omprövningar gjordes felaktigt var ledningsrätten förfallen i samtliga.

4.3.8 Ompröva till ny fastighet eller bilda "restledningsrätt"

Om en ledning avviker från ledningsbeslutet på sådant sätt att den belastar en fastighet som inte är medtagen som belastad i beslutet innebär detta ett problem som hanteras på olika sätt av olika FLM. För att säkra ledningen vill ledningsrättshavaren att ledningsrätt ska upplåtas även för det området som belastar en tidigare icke belastad fastighet. I förrättningarna jag undersökt har FLM hanterat detta på ett utav två sätt: antingen genom att ompröva den befintliga ledningsrätten till att upplåta utrymme för befintlig ledning även på den nya fastigheten eller genom att upplåta en ny ledningsrätt för det tillkommande området, något jag benämnt som "restledningsrätt" då den upplåter den rest av ledningen som inte är medtagen i den ursprungliga upplåtelsen.

I följande förrättningar hanteras avvikelser belastande tidigare icke belastade fastigheter genom att bilda en restledningsrätt:

Upplands Bro 2015, Upplands Väsby 2018, Sigtuna 2018, Sollentuna 2018b, Österåker 2019a, Upplands Väsby 2019, Sollentuna 2019, Upplands Bro 2019, Upplands Bro 2020, Vellinge/Trelleborg 2021

I följande förrättningar hanteras avvikelser belastande tidigare icke belastade fastigheter genom att ompröva till ny fastighet:

Staffanstorp/Lund 2020, Åstorp 2020, Sundbyberg 2021

Att bilda en restledningsrätt är det dominerande tillvägagångssättet. Detta görs i 10 av 13 förrättningar som hanterar en avvikelse av ledningen på en tidigare icke belastad fastighet. I 3 av 13 förrättningar görs istället en omprövning vilket utsträcker ledningsrätten till att belasta en ny fastighet.

4.3.9 Förfall i enstaka fastighet

Lagtext och Handbok LL är, som vi såg i avsnittet Regler om ledningsrätt, tydliga med att det är ledningsbeslutet som förfaller om inte ledningen är utförd enligt beslutet. Det betyder att hela ledningsrätten slutar att gälla. I två förrättningar beslutar FLM att avregistrera ledningsrätten endast i enstaka fastigheter, och alltså inte på alla fastigheter belastade av ledningsrätten. Detta sker i Vellinge/Trelleborg 2021 och Helsingborg 2017.

4.3.10 Fastighetsbestämning

Av alla undersökta förrättningar genomförs fastighetsbestämning bara i Vellinge/Trelleborg 2021. I PR1 i förrättningen skriver FLM att fastighetsbestämning inte kan göras så att en tidigare icke belastad fastighet blir belastad av ledningsrätten. Fastighetsbestämning kan bara göras om avvikelsen är liten mellan ledningsrätten och ledningens faktiska läge. Vid fastighetsbestämning utgår ingen ytterligare ersättning då intrånget redan är gjort och ersatt. I PR2 i fortsätter FLM och anger förutsättningarna för fastighetsbestämningen. Om den byggda ledningen ligger inom tolkningsmånen för tidigare beslut kan den fastighetsbestämmas. "Fastighetsbestämningen innebär att ledningsrättslinjen i förrättningskartan anpassas till inmätt ledning". "Avgörande blir alltså ifall ledningsdragningen kan bedömas vara i enlighet med tidigare beslut". I detta fall finner FLM att ledningarna ligger inom tolkningsmånen för tidigare beslut och anpassar därmed ledningsrätterna efter inmätt ledning.

5 Intervjuer

Då förrättningarna analyserats och sammanställts gjordes två intervjuer. Syftet med intervjuerna var att presentera preliminära resultat för personer med stor erfarenhet inom ledningsrättsområdet. Detta gjordes med förhoppningen att den efterföljande diskussionen kring resultaten skulle utröna vilka frågor som kunde vara intressanta att fördjupa sig i och lägga en grund för diskussionen av dessa frågor med fler infallsvinklar och perspektiv. Intervjuerna var fria i sin utformning i avseendet att de inte byggde på tydligt förberedda frågor som ställdes till båda deltagarna utan tvärtom var det den fria diskussionen kring resultaten som stod i centrum. För att få en variation i diskussionerna valdes två personer med olika bakgrund ut. Den första intervjun genomfördes med Magnus Landgren, senior förrättningslantmätare på Lantmäteriet i Malmö med specialistkunskaper inom ledningsrätt. Magnus valdes för att han i sin roll som förrättningslantmätare och specialist inom ledningsrätt kunde bidra med perspektivet från myndigheten och den som har erfarenhet av att genomföra ledningsförrättningar i praktiken. Den andra intervjun genomfördes med Tomas Vesterlin, konsult inom fastighetsrätt på Vesterlins med tidigare bakgrund inom Lantmäteriet där han arbetade i den fastighetsrättsliga staben och också en specialist på ledningsrätt. Tomas valdes eftersom han har stor kunskap inom ledningsrättslagstiftningen på ett teoretiskt plan och eftersom han i sin roll som konsult även har praktisk erfarenhet från sakägarsidan.

Frågor som diskuterades under intervjuerna var i huvudsak följande:

- Är det förenligt med lagstiftningen att genom omprövning ändra ledningsrätt så att ny fastighet belastas?
- Är det förenligt med lagstiftningen att konstatera att ledningsrätt förfallit i enstaka fastighet och besluta om avregistrering på delsträcka men tillåta att den består i övrigt?
- Hur hög är tröskeln för omprövning?
- Hur omfattande är FLM utredningsskyldighet?
- Hur flexibelt kan ett ledningsbeslut vara?
- Vilket är det bästa sättet att upplåta ledningsrätt på med avseende till effektivitet och rättssäkerhet?

Resultatet från intervjuerna har använts som inspiration till och en grund för följande kapitelns diskussion av resultaten från analysen av förrättningarna. Intervjuerna blev lyckade i avseendet att intervjupersonerna framförde olika perspektiv på frågorna. Generellt kan sägas att Magnus hade en mer pragmatisk och lösningsorienterad inställning till vilka åtgärder som var möjliga med motiveringen att resurser inte ska gå

Ledningsrätt och ledningars läge

till spillo i onödan. Tomas hade en striktare inställning med hänvisning till de ojämna styrkeförhållanden fastighetsägare och ledningsrättshavare emellan och vikten av att upprätthålla rättssäkerheten för den svagare parten vilket i dessa sammanhang är fastighetsägarna.

6 Diskussion

6.1.1 Preliminärbeslut eller avsluta direkt

Under avsnittet “23-25§ Tillträde och preliminärbeslut” i Regler om ledningsrätt redogör jag för hur det fungerar när man tar ledningsbeslut som preliminärfråga och går ifrån normalfallet, som är att avsluta direkt vilket FLM gör när dom tar ledningsbeslut och avslutningsbeslut (och ersättningsbeslut) samtidigt. I “Preliminärbeslut eller avsluta direkt” i avsnittet om förrättningarna tar jag upp fem fall av varje alternativ (se tabell 5 och tabell 6) vilka jag har som underlag till följande diskussion där jag bedömer fördelar och nackdelar med de olika alternativen för ledningsrättshavare och fastighetsägare. Jag bedömer också FLM hantering av avvikelserna och kopplar detta till om de tar ledningsbeslut som preliminärfråga eller inte.

Preliminärbeslut

I dessa fall (tabell 5) finns fördelen att det är relativt enklare att förlänga utförandetiden jämfört med om förrättningen skulle avslutats direkt. Detta eftersom en ansökan enbart om detta måste skickas in och det tar troligen längre tid att få en handläggare än att kontakta en FLM som redan handlägger ett ärende. En förlängning av utförandetiden görs i båda de fall (Karlskrona 2019 och Staffanstorp/Lund 2020) då en ledning utförts som avviker från ledningsbeslutet. Att förlänga utförandetiden möjliggör för en omprövning att hinna göras för att undvika förfall vilket är önskvärt eftersom det är slöseri med resurser att ett ledningsbeslut förfaller. Att förlänga utförandetiden innebär att fastighetsägaren får leva ytterligare tid i ovisshet om ledningen kommer att utföras eller inte och om utförandetiden förlängs för att hinna med en omprövning innebär det också att fastighetsägaren inte vet på vilken del av dennes fastighet den slutligen kommer att ha inskränkt rådighet. Att förlänga utförandetiden bör således göras restriktivt för att behålla förutsägbarheten i processen för fastighetsägaren.

En risk från ett fastighetsägarperspektiv med att ta ledningsbeslut som preliminärbeslut är att det kan uppkomma en situation där FLM behandlar ledningsrättshavarens ansökan om omprövning efter att den utfört ledningen i strid med beslutet med lägre krav än om prövningen skulle gällt en nyupplåtelse. Att neka en omprövning av ledningsrätten när det finns en utförd ledning innebär att mycket resurser går till spillo i form av exempelvis arbetskostnader då ledningsrättshavaren behöver gräva upp ledningen igen. Samtidigt är skadan redan skedd på fastigheterna där grödor, tomtanläggningar eller träd kanske behövs tas bort. Vidden av spillda resurser kan tänkas påverka FLM att vara mer pragmatisk än vad lagstiftningen medger exempelvis

i lokaliseringsprövningen av ledningsrätten i ledningens befintliga läge vilket skulle innebära att fastighetsägaren får en större belastning än vad som är nödvändigt. Jag anser att detta rimmar illa med egendomsskyddet. I Staffanstorp/Lund 2020 görs en noggrann genomgång av vad som orsakade att ledningen utfördes i ett avvikande läge jämfört med beslutet vilket slutligen kommer fram till att det rör sig om sådana ändrade förhållanden som avses som skäl till att en ledningsrätt får omprövas. Bland annat konstateras det att vissa avvikelser från beslutet gjordes i samförstånd med fastighetsägarna. Att hålla förrättningen öppen för att öka flexibiliteten för ledningsrättshavaren kan alltså även vara positivt ur ett fastighetsägarperspektiv då dessa får möjlighet att påverka även på ett mer informellt plan direkt vid själva utförandet när det är tydligt var ledningen kommer att förläggas och konsekvenserna av detta för fastigheten är klarlagda. Fastighetsägarna har naturligtvis sin formella rätt att påverka vid sammanträde i förrättningen men det kan tänkas att det är svårare för många att förstå konsekvenserna när det diskuteras på ett relativt abstrakt plan. Här har FLM naturligtvis ett viktigt uppdrag att förklara så att fastighetsägarna förstår just detta. Sammanfattningsvis tycker jag att FLM är noggrann i utredningen av vilka orsakerna är till att ledningen utfördes avvikande mot beslutet i denna förrättning men det kan inte heller ställas utom allt rimligt tvivel att FLM påverkades av riskerna för förlorade resurser vid genomförandet av den nya lokaliseringsprövningen. I Karlskrona 2019 föreligger slutligen, trots förlängd utförandetid, förfall. Den bedömningen håller jag helt och hållet med om då avvikelserna från ledningsbeslutet var mycket stora, upp emot 100 meter. När det gäller så stora avvikelser finns det ingen risk att FLM gör avsteg från lagstiftningen för att rädda en ledningsrätt från förfall utan jag menar på att det blir aktuellt endast om dessa är relativt små avvikelser men stora resurser som riskera att gå förlorade.

I Simrishamn 2015 och Lessebo/Växjö 2017 och 2018 när ledningarna och därmed ledningsrätterna visar sig vara obehövligen är det en fördel för ledningsrättshavarna att ersättningsbeslut inte tagits då de slipper att betala full ersättning för en ledning som aldrig utförs. För fastighetsägarna är det dock negativt att ersättningsbeslut inte tagits då dessa levt 4 respektive 5 år med inställningen att ledningen skulle komma till stånd och därmed kanske avstått från att utveckla fastigheten i aktuellt område. För detta intrång får de alltså ingen ersättning förutom det förskott som redan betalats, eller inte ens det om de givit sitt medgivande till att avstå förskott i väntan på ledningens utförande.

Avsluta direkt

I dessa fall (tabell 6) är det relativt svårare att förlänga utförandetiden om det skulle behövas. Detta eftersom en ansökan enbart om detta måste skickas in och det tar troligen längre tid att få en handläggare än att kontakta en FLM som redan handlägger

ett ärende. I tre av fallen utförs ledningar medan det i två fall inte utförs några ledningar. Att rättigheterna till de senare förfaller får ses som bra då dessa är obehövlige. Då ledningsbeslut och ersättningsbeslut tagits samtidigt förlorar alltså ledningsrättshavaren den utbetalda ersättningen. Fastighetsägarna erhåller ersättning och får behålla den trots att de inte får utstå något faktiskt intrång. Det är tydligt att metoden att avsluta förrättningen direkt alltså är fördelaktigt ur ett fastighetsägarperspektiv.

I Upplands Bro 2015 och Nynäshamn 2016 är omprövningarna som sker felaktiga. Rättigheterna är per definition förfallna då de inte utförts i enlighet med ledningsbeslutet inom utförandetiden. Ledningsrättshavarna borde ha ansökt om omprövning inom utförandetiden och FLM ha konstaterat att ledningsrätten är förfallen. FLM hjälper i båda fallen istället ledningsrättshavaren att undvika förfall vilket det alltså inte alls finns stöd för i lag. Detta synliggör en negativ aspekt av att avsluta förrättningen innan ledningen utförts, nämligen att det är lätt att utförandetiden glöms bort. Om ledningsbeslutet tas som ett preliminärbeslut är det FLM skyldighet att upplysa sakägarna om vilka åtgärder som måste vidtas för att beslutet inte ska förfalla. Att en ledning ändras genom omprövning istället för att konstateras förfallen och sedan nyupplåtas innebär att ledningsrättshavaren dels slipper att betala dubbel ersättning och dels, likt tidigare nämnts, möjligen får en mjukare lokaliseringssprövning av FLM som innebär att fastigheten belastas mer än nödvändigt. Fastighetsägaren får motsatsvis lägre ersättning än vad den har rätt till och möjligtvis ett större intrång än vad som hade behövt vara fallet. Principiellt tycker jag att det kan räcka att ledningsrättshavaren betalar ersättning en gång, även om det skulle vara för fel område, om belastningen inte utökas när rättigheten nyupplåts för befintlig ledning. Det torde normalt inte bli någon större marknadsvärdeminskning för fastigheten för att ledningsrätten flyttas 10 meter hit eller dit. Det är ju naturligtvis högst individuellt beroende på omständigheterna i fallet, om ledningsrätten flyttas in mot mitten av fastigheten vilket försvårar ett utnyttjande av byggrätten kan det absolut argumenteras för att marknadsvärdeminskningen är reell och stor. Om den däremot flyttas ut mot fastighetsgränsen borde det i normalfallet snare ge upphov till en marknadsvärdeökning. Sen, oavsett var rättigheten sträcker sig, är fastighetsägaren troligen införstådd med den faktiska ledningens sträckning och har därmed inprisat dess intrång. När ett marknadsvärde ska bedömas ska dock inte hänsyn tas till den aktuella ägarens affektionsvärde av egendomen utan en bedömning ska grunda sig på vad en köpare kan tänkas betala vid en fri försäljning på den öppna marknaden. En potentiell köpare har tillgång till information om belastningar på fastigheten och ser således endast den rättsligt gällande sträckningen och inte den faktiska och gör sin bedömning baserat på den tillgängliga informationen. Jag sluter mig till att en flytt av rättigheten kan inverka negativt på marknadsvärdet trots att det faktiska omfånget av intrånget inte

ökar och att detta är högst individuellt från fall till fall. Sammanfattningsvis anser jag att detta bör möjliggöra för FLM att jämka ersättningen vid nyupplåtelse i de fall där det finns en befintlig ledning där ersättning redan betalats en gång. Jag inser att fastighetsägarna inte hade blivit nöjda av en sådan ändring.

I Åstorp 2020 är det snarare tur att avvikelserna upptäcks i en annan förrättning och att utförandetiden inte hunnit löpa ut. Här ändrar FLM genom omprövning ledningsrätten till att gälla i den faktiskt belastade fastigheten med skälet att klart behov föreligger då det har begåtts ett uppenbart fel i bildandet. Jag anser att FLM här lyckas undvika att ledningsbeslutet förfaller på ett sätt som är rättrådigt just eftersom det är ett uppenbart misstag av LM som rättas till.

Sammanfattning

Som jag resonerat ovan kan metoden att hålla en förrättning öppen både hjälpa och stjälpa fastighetsägare men är till övervägande del negativ för dessas intresse. Den är negativ i form av minskade ersättningar, försämrat egendomsskydd och sämre rättssäkerhet. En fastighetsägare ska kunna lita på att myndighetsbeslut gäller och att den inskränkningen det innebär i ägarens nyttjande av fastigheten inte kommer att förändras. Det är viktigt för den enskilde och för rättssäkerheten att det finns långsiktighet i myndighetsbeslut, särskilt om de skett tvångsvis. Omvänt är den i stort sett enbart positiv för ledningsrättshavare som får större flexibilitet och därmed mindre risk att resurser går till spillo och behöver betala mindre i ersättningar. FLM har bättre möjligheter att undvika att ledningsrätten förfaller om de håller förrättningen öppen. Sist men inte minst är det väldigt viktigt att FLM är noga med att konstatera att ledningsrätten är förfallen om det är så det ligger till vilket jag diskuterar mer nedan under avsnittet "Skäl till omprövning - felaktig åtgärd".

Med det sagt förändras samhället med tiden och teknikutvecklingen vilket kräver att det finns möjlighet att anpassa infrastrukturen efter nya behov. Att kunna ändra ett beslut efter ett par decennier måste alltså ses som en nödvändig mekanism för en effektiv markanvändning och ett effektivt resursutnyttjande.

6.1.2 Ombyggnad efter ÖK

Vid en första anblick i tabell 3 ser det ut som att ledningsrättshavarna själva är orsaken till en stor del av avvikelserna då just 2ai fallen finns med i en majoritet av förrättningarna. Tillsammans med 1ai fallen som också är orsakade av ledningsrättshavarna själva innebär det att 18 av 30 avvikelser beror helt eller delvis på ledningsrättshavarna. Som vi såg i avsnittet "Ombyggnad efter ÖK" i resultatet är det i 8 förrättningar externa orsaker som föranlett flytt till ett gentemot ledningsrätten

avvikande läge, grundade på ÖK mellan ledningsrättshavare och sakägare. Detta nyanserar bilden av orsakerna till avvikelserna.

För det första lägger en ÖK en grund för förrättningen och undantar dispositiva bestämmelser från att prövas. Att sakägarna är överens innebär också att risken minskar för att beslutet överklagas. Detta kan tänkas medföra att FLM intar en mer pragmatisk och lösningsorienterad inställning.

Generellt tycker jag att det är bra att teckna ÖK i ledningsrättsärenden. Att göra detta möjliggör för en ombyggnad av ledningen när det behövs av andra orsaker, exempelvis vid ombyggnation av annan infrastruktur. Det kan också vara så att ledningens nya läge behöver anpassas efter problem som uppstår vid byggnationen. Att därmed först i efterhand ansöka om förrättning för att säkra ledningen med ledningsrätt möjliggör en stor flexibilitet för ledningsrättshavare och andra sakägare. Om det i ÖK också är avtalat om ersättning för ledningsrätten vid dess omprövning eller nyupplåtelse innebär detta en säkerhet för ledningsrättshavaren. Om FLM inte skulle finna skäl för omprövningen (vilka i dessa fall bör föreligga då det har inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkat på frågan) och finner att ledningsrätten förfallit och därmed gör en nyupplåtelse så kommer ledningsrättshavaren inte riskera att behöva betala mer än avtalat i ersättning, oavsett åtgärd.

Det jag försökt göra i detta avsnitt är att ta reda på vems fel det är att avvikelserna uppkom. Detta kan vara intressant för att det avgör sakägarnas inställning till avvikelserna i det avseendet att en sakägare som själv är orsaken kan tänkas acceptera dessa. För FLM bör det spela mindre eller ingen roll då ledningsrättshavaren är ansvarig för sin ledning oavsett vem som velat att den skulle byggas i ett läge skiljt från ledningsbeslutet. Om den utförts fel är den förfallen trots att felet kanske inte beror på ledningsrättshavaren själv. En lärdom av detta för ledningsrättshavare är att ansöka om omprövning inom utförandetiden om det vid utförandet skulle uppkomma förslag på förändrad sträckning. Med en ÖK till grund ska FLM inte ta hänsyn till skyddet för enskilt intresse i lokaliseringsprövningen vilket bör göra att den förändrade sträckningen godkänns. Ledningsrättshavaren bör då se till att den som yrkat på ändringen ska stå för förrättningskostnaderna och även att ersättning inte ska betalas igen för det nya läget om denna redan hunnit erläggas. Om den ändringsbenägne sakägaren inte gillar detta bör ledningsrättshavaren fullfölja utförandet i beslutad sträckning för att inte riskera att få betala ersättning eller förrättningskostnader.

6.1.3 Skäl till omprövning

I tabell 7 ser vi att bristfälliga eller rent av felaktiga skäl till omprövning har angetts i 10 av 22 undersökta omprövningar. I 6 av 22 var omprövningen en felaktig åtgärd. Det är alltså vanligt förekommande att FLM gör fel vid omprövningar. Nedan diskuterar jag varför detta är ett problem och vad som kan göras åt det.

Bristfälliga eller uteblivna skäl

FLM har en skyldighet att ange vilka skälen är för omprövning i beslutet. Likt nämnt i ovanstående avsnitt är det viktigt ur ett rättssäkerhetsperspektiv att en fastighetsägare med tydlighet vet dels vad beslutet innebär för dennes fastighet dels på vilka grunder beslutet är taget. Att skälen är tydligt återgivna minskar också risken för att en fastighetsägare som är missnöjd med beslutet överklagar detta till högre instans. Rätten att överklaga är en demokratisk rättighet och en viktig del i rättsutövningen men inte desto mindre en kostsam process för staten och den enskilde. Om skäl inte är angivna kan domstolen inte pröva dom utan kommer återförvisa ärendet till LM vilket ger möjlighet för missnöjd fastighetsägare att överklaga beslutet en gång till när skälen väl är angivna. Varje överklagande som kan undvikas med hjälp av tydligt motiverade skäl till beslut är således ett led i att utnyttja gemensamma och enskilda resurser mer effektivt.

Jag anser att det inte borde vara så svårt att hitta skäl som uppfyller kraven på att ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan eller klart behov ska föreligga. När ledningar flyttas i efterhand måste det i stort sett alltid finnas giltiga skäl till det. Att byta ut ledningar för att inte riskera läckage är en normal del i ledningens livscykel. Det vanligaste är att förlägga de nya ledningarna i samma schakt. Att inte göra detta utan att fylla igen det gamla schaktet och gräva ett nytt för att sedan fylla igen det är kostsamma åtgärder och inget en ledningsrättshavare gör för nöjes skull. Möjligtvis skulle det kunna bero på att ledningsrättshavaren vill korta sträckningen genom att klippa kurvor och räta ut sträckningen men troligen finns det andra orsaker i bakgrunden. Exempelvis de externa orsakerna jag diskuterat i avsnittet ovan eller andra som att den tekniska utvecklingen kräver det. I de fallen giltiga skäl inte finns är frågan vad en ledningsrättshavare ska göra när den vill flytta ledningen förutom att ansöka om att ledningsrätten ska upphävas och sedan nyupplåtas. Mer om detta i stycket "Omprövning efter viss tid".

Felaktig åtgärd

Jag kan bara spekulera i varför en FLM väljer att ompröva rättigheter som med alla tydlighet är förfallna. Den som företräder fastighetsägaren åberopar en striktare tolkning av lagparagraferna då dessa kan ses som en skyddslagstiftning för fastighetsägarna och därmed bör de tolkas restriktivt. Jag tror att många FLM vill

undvika att rättigheter som upplåter utrymme för ledningar i bruk förfaller då det innebär ett resursslöseri när förrättningar måste göras om. Dessutom kan det tänkas att stora ledningsrättshavare med väl erfaren personal har större möjligheter än en enskild fastighetsägare att med hjälp av slipade argument tippa bedömningen till sin fördel. Samtidigt ska FLM vara väl förtrogna med opartiskheten som följer i rollen som myndighetsutövare och därmed förhoppningsvis ändå avgöra frågan på ett neutralt sätt. Följden av att förfallna ledningsrätter omprövas är inte klarlagd. Likt alla andra åtgärder av tveksam karaktär fungerar det bra såvida ingen sakägare överklagar beslutet eller tar upp ny fråga som inverkar på den förra. När någon av dessa händelser inträffar uppkommer en problematisk situation. En ledningsrätt som har förfallit har ingen rättsverkan och när detta kommer till LM kännedom ska den avregistreras. I dessa situationer har LM fått reda på rättighetens förfall, men valt att inte se det och istället omprövat beslutet. Frågan är om ett nytt myndighetsbeslut legitimerar rättigheten igen och på så sätt återuppväcker den eller om den fortfarande ska anses förfallen och omprövningen utan verkan. På detta har jag inget svar. När omprövningen väl är gjord innebär båda alternativen att enskild drabbas av myndighetens felaktiga handlande. Om vi lutar oss tillbaka mot den strikta tolkningen av ledningsrättslagen för att försvara fastighetsägaren i detta fall betyder det att rättigheten fortfarande är förfallen och omprövningen utan verkan. Tillämpar vi det lösningsorienterade och pragmatiska synsätt som många FLM använder sig av landar vi i att rättigheten består. Det bästa är naturligtvis om FLM direkt konstaterar att rättigheten är förfallen, avregistrerar densamma och sedan upplåter en ny ledningsrätt. En omprövning av en förfallen ledningsrätt hade istället kunnat ses som en nyupplåtelse. Detta eftersom det är de juridiska ramarna som bör avgöra vilken åtgärd som genomförs, snarare än vad en FLM väljer att benämna den i protokollet. Med denna tolkning skulle alla omprövade förfallna ledningsrätter istället återuppväckas, men då med en ny registerbeteckning. Att det är en prövning av samma paragrafer både när det gäller upplåtelse och ändring talar för att denna tolkning borde kunna göras.

Omprövning efter viss tid

AL 35§ motsvarar LL 33§, nämligen den om omprövning. I AL finns förutom skälen ändrade förhållanden och klart behov även "det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut" som skäl till omprövning. I detta stycke resonerar jag kring om det skulle vara lämpligt att införa en liknanden bestämmelse i LL.

När det gäller de förrättningar med bristfälliga skäl men där åtgärden omprövning i sig bedömts vara rimlig (det vill säga att rättigheten ej var förfallen) var ledningsrätterna bildade minst 20 år innan avvikelsen upptäcktes och omprövningen gjordes, i nästan samtliga fall. I vissa av fallen kan säkert skäl som faller inom ändrade förhållanden

eller klart behov att hittas, men kanske inte i alla. En bestämmelse likt den i AL skulle möjliggöra att även dessa rättigheter kan omprövas och anpassas på det sätt som ledningsrättshavaren upplever lämpligt, och det är inget kontroversiellt konstaterande att det troligen är just ledningsrättshavaren som bäst vet vilka förutsättningar ledningen i fråga behöver. Teknikutvecklingen inom ledningar, oavsett om det är i fråga om elektronisk kommunikation, strömöverföring eller något annat ändamål håller en hög takt och det är viktigt att kunna anpassa dessa efter förändrade behov. Dock infördes bestämmelsen om skälet klart behov delvis med teknikutvecklingen som motivering vilket gör att det troligen inte finns behov av att införa en bestämmelse likt i AL. En fråga jag ställer mig är om ledningsrättshavarna vill införa denna bestämmelse. Den öppnar upp för ansökningar om omprövningar gjorda av fastighetsägare lika mycket som av ledningsrättshavare. Exempelvis om en fastighetsägare vill förändrade sitt nyttjande av fastigheten där ledningen är belägen och ansöker om omprövning kan ledningsrättshavaren tvingas att flytta ledningen. Andra stycket i LL 33§ sätter dock troligen effektivt stopp för detta då det innebär att eftersom ledningen fortfarande används skulle fastighetsägaren betala ersättning för skadan ledningsrättshavaren åsamkas på grund av omprövningen vilket kan uppgå till stora belopp i form av arbetskostnader för att flytta ledningen och ersättning för nytt utrymme. Fastighetsägaren behöver ha storslagna planer för området belastat av ledningsrätten för att finna båtad i åtgärden. Att införa en bestämmelse om omprövning efter viss tid skulle således främst gynna ledningsrättshavarna på bekostnad av fastighetsägarna. Ett argument för att ändå införa bestämmelsen är att det hade varit att lagstifta om en praxis som FLM redan använder sig av vilket skulle innebära att omprövningen som verktyg skulle få en mer konsekvent hantering i hela landet. Motargumentet är naturligtvis att det är felaktigt att legitimera ett felaktigt användande av omprövning bara för att många FLM gör på detta sätt.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser jag det är ett stort problem att fel sker så frekvent i fråga om omprövning och något som lantmätarkåren behöver ta itu med. Jag tror att det går att hitta skäl till alla omprövningar som behöver göras och ser därmed inte behovet av att öppna upp för omprövning efter viss tid likt bestämmelserna i AL medger. FLM måste också förstå att förfall alltid är förfall, och att det skapar stora osäkerheter när de väljer att ompröva en förfallen rättighet.

6.1.4 Ompröva till ny belastad fastighet eller nybilda "restledningsrätt"

I de förrättningar där ledningen belastar en i ledningsbeslutet icke belastad fastighet har FLM valt att i 3 fall genom omprövning ändra ledningsrätten så att den upplåter utrymme även på ny fastighet. I 10 fall valde FLM att bilda en separat ledningsrätt på den icke tidigare belastade fastigheten, en sk restledningsrätt. Under "omprövning" i

avsnittet Regler om ledningsrätt såg vi att belastningen på tjänande fastigheter inte får öka eller minska i nämnvärd mån när man ändrar en ledningsrätt. Det står också uttryckligen att flyttning av ledningsrätt till en ny fastighet ska göras genom upphävande och nyupplåtelse. Ändå väljer FLM alltså att i 3 fall gå emot dessa bestämmelser.

Bör man kunna ompröva till ny fastighet

Vid en fråga om ändring respektive upphävande av ledningsrätt drar man paralleller till servitut, vilket jag redogjort för under "omprövning" i avsnittet Regler om ledningsrätt, då detta i många avseenden var förebilden för ledningsrättsinstrumentet när det skapades. Det finns en viktig skillnad mellan reglerna om ändring av ledningsrätt i LL och servitut i FBL vilket är att ledningsrätt alltid är en officialrättighet medan servitut omfattar både avtalsservitut och officialservitut. I "Inskrivning och förmånsordning för servitut" i avsnittet Regler om ledningsrätt redogjorde jag för reglerna kring detta för avtalsservitut. Detta är intressant i förhållande till omprövning eftersom om ett avtalsservitut ändras så behåller det sin plats i förmånsordningen. För att en ändring inte ska innebära att efterföljande inskrivningar får en sämre rätt får ändringen inte innebära att belastningen ökar eller minskar i nämnvärd mån. Istället ska servitutet upphävas och nyupplåtas om det ska förändras på ett sätt som påverkar belastningen mer än nämnvärt vilket innebär att det förlorar sin plats i förmånsordningen och blir placerat sist. På detta sätt inverkar det inte negativt på de andra inskrivningarna. När det gäller en officialrättighet, som ledningsrätt är, fortsätter dessa alltid att gälla i fastigheten. Dessa kan alltså inte tas bort i samband med en exekutiv auktion. De står således alltid över förmånsordningen som gäller för avtalsservitut. En ledningsrätt som ändras till att öka eller minska belastningen på tjänande fastighet i mer än nämnvärd mån påverkar inte andra rättigheters förmånsrätt.

Med bakgrund i detta anser jag faktumet att ledningsrätten ärvt innebörden av ändring respektive upphävande i fråga om omprövning från servitutet inte vara ett lämpligt förfarande.

Eftersom frågan om förmånsrätt inte finns gällande ledningsrätter finns det inte några giltiga argument för att kräva att flyttning av ledningsrätt till ny fastighet ska ske som ett upphävande och nyupplåtelse. Att skapa dessa restledningsrätter är negativt på det sätt att det komplicerar överblickbarheten ur ledningsrättshavarens perspektiv då utrymme för samma ledning kan komma att upplåtas med flera olika ledningsrätter. Målet borde vara en ledning - en ledningsrätt så att det finns ett funktionellt samband mellan anordning och rättighet.

Ur fastighetsägarens perspektiv finns det inget negativt med en sådan ordning. Ersättningen ska bestämmas till marknadsvärdeminskningen i båda fallen, vilket torde vara samma belopp oavsett om upplåtelsen sker som en ändring eller som en nyupplåtelse. I båda fallen prövas lokaliseringen och andra villkor till skydd för fastighetsägaren i normal ordning.

Jag anser att en ändring i LM handbok ska göras för att bekräfta denna tolkningen av lagtexten.

6.1.5 Omprövning inom utförandetiden

Omprövning sker i 18 förrättningar. I två fall görs omprövningen inom utförandetiden.

I Staffanstorps/Lund 2020 ansågs det finnas ändrade förhållanden som väsentligt inverkat på frågan och i Åstorp 2020 klart behov som skäl för respektive omprövning. En fråga som uppstod när jag undersökte frågan om omprövning inom utförandetiden var hur omprövningen påverkas om utförandetiden tar slut under handläggandet av denna eller under överklagandetiden. När utförandetiden tar slut förfaller ju ledningsbeslutet vilket gör att det inte längre finns någon rättighet kvar att ompröva. När det gäller beslut om förlängning av utförandetiden ska beslut om detta tas innan dess utgång. Det står inte om detta beslut även behöver vinna laga kraft innan utförandetiden löpt ut. Jag har inte hittat någon information om motsvarigheten för beslut om omprövning men det kan tänkas att detta fungerar på samma sätt. Om detta är sant kan fastighetsägare väldigt enkelt orsaka ett ledningsbesluts förfallande genom att överklaga beslut om omprövning. Det gäller naturligtvis bara om den utförda ledningen avviker från ledningsbeslutet i sådan utsträckning att det ska anses vara förfallet. Detta tar effektivt bort möjligheten för ledningsrättshavare att få till stånd en omprövning och undvika förfall om det finns upplysta fastighetsägare eftersom handläggningstiden i domstol är lång. En idé för att säkra ledningsrättshavarens möjlighet att ompröva inom utförandetiden är att införa en bestämmelse som gör att utförandetiden pausas från och med att ansökan om omprövning inkommit tills frågan avgjorts slutligt. För att inte missbrukas av ledningsrättshavare bör detta endast få göras när det finns en utförd ledning som annars riskerar att lämnas utan rättighet som upplåter utrymmet.

Å andra sidan är det ur ett rättssäkerhetsperspektiv negativt att omprövningar görs så tätt inpå ledningsbeslutet, det signalerar att fastighetsägarna inte kan lita på att den beslutade sträckningen faktiskt kommer att bli den där ledningen utförs. Vi stöter alltså på frågan om att det ska kunna gå att lita på att myndighetsbeslut står sig igen. Riskfördelningen med detta tillvägagångssätt läggs i huvudsak på fastighetsägaren,

som får bära risken för att ledningssträckningen kan ändras trots att det finns en beslutad sträckning. Naturligtvis ska rekvisiten för omprövning fortfarande uppfyllas men med bakgrund i de föregående avsnitten kan det tänkas att FLM bedömer till ledningsrättshavarens fördel. Istället anser jag att riskfördelningen ska te sig på det sätt att den som har något att vinna på flexibiliteten ska bära risken, vilket i detta fall innebär ledningsrättshavaren. Ett alternativ till föregående stycke om att underlätta omprövning inom utförandetiden är att istället förbjuda att någon sådan sker. Det ger incitament till ledningsrättshavarna att göra en ansökan om ledningsrätt grundad på en mer noggrann undersökning av markförhållanden längs den tänkta sträckningen. På det sättet kommer troligen behovet av att utföra ledningen avvikande från ledningsrätten att minska och ledningsbeslut kommer att gå att lita på i större utsträckning vilket är positivt för rättssäkerheten. Risken läggs helt och hållet på ledningsrättshavaren vilken också är bäst lämpad att bära den. En möjlighet är att göra bestämmelsen om omprövning inom utförandetiden dispositiv för de fall då sakägarna är överens om att avvikelser ska göras.

Att begränsa möjligheten att ompröva ledningsrätt inom utförandetiden behöver kombineras med bättre möjligheter för ledningsrättshavare att göra undersökningar av markförhållanden och dylikt innan tillträde sker för att ge ledningsrättshavarna förutsättningar att göra bättre förprojekteringar. Som vi såg i "LL 16§ handläggning" i avsnittet Regler om ledningsrätt under FBL 4:38 har ledningsrättshavaren väldigt begränsade möjligheter för detta i nuläget. Ledningsrättshavarna skulle behöva få tillstånd att tillträda berörda fastigheter i liknande mån som FLM och den av FLM förordnad sakkunnig har idag likt förslaget var i Prop 1976/77:114. Åtminstone för att utföra mätningar och göra behövliga undersökningar av markförhållandena och då såklart med samma ansvar för att undvika skada på fastigheterna och om det ändå uppstår, ersätta denna. Ett problem med detta är att det blir ett intrång för fastighetsägaren om ledningsrättshavaren behöver göra omfattande undersökningar. För ledningsrättshavaren uppstår situationen att den först måste skicka in en ansökan baserad på mycket bristfälliga uppgifter för att sedan vänta in att förrättningen öppnas och då få rätten att gå ut och göra de grundligare undersökningarna och skicka in dessa som en kompletterande eller justerad ansökan. Å andra sidan måste undersökningarna göras någon gång med föresatsen att ansökan ska vara av så bra kvalitet att ledningen med största sannolikhet inte ska behöva utföras i ett från beslutet avvikande läge. Ett alternativ är att FLM i större utsträckning förordnar sakkunnig som gör förprojekteringen för att säkerställa att den blir ordentligt gjord. Men om förändring görs likt ovan föreslagit att omprövning inte får ske inom utförandetiden kan det tänkas att ledningsrättshavaren har tillräckliga incitament för att genomföra en grundlig projektering. Dessutom är det troligen ledningsrättshavaren som har mest kunskap och är mest lämpad att utföra förprojekteringen så det är fördelaktigt om denne gör det.

6.1.6 Förfall i enstaka fastigheter

Att en FLM väljer att avregistrera en ledningsrätt i enstaka fastigheter eftersom hen menar att den är förfallen endast på en delsträcka har inget stöd i lagstiftning eller doktrin. Om en del av ledningen är utförd i en sträckning som avviker i sådan grad från ledningsbeslutet att den måste anses vara förfallen, innebär detta att hela beslutet är förfallet. Ledningsrätten ska alltså avregistreras från alla belastade fastigheter som belastas av denna. Jag tror att detta beror på att lagstiftaren ville få till stånd en ordning som tog hänsyn till det funktionella sambandet mellan en ledning och dess ledningsrätt. Om en ledningsrätt förfaller på en fastighet och avregistreras på denna uppkommer en lucka i det upplåtna utrymmet. Eftersom en ledning leder något från punkt A till punkt B kommer hela ledningens funktion att gå om intet om en del av den behöver tas bort eftersom den inte har en rättighet som säkrar den. Detta är en rimlig tanke i sig. Dock finns det flera andra sätt att säkra utrymme för upplåtelse av en ledning. Om ledningsrättshavaren när den av någon anledning utför ledningen avvikande från beslutet kommer överens med berörd fastighetsägare är det slöseri på resurser om ledningsrätten ska förfalla på grund utav detta. Då kan det vara rimligt att det uppstår ett hål i ledningsrätten. Även om lagstiftaren vill få till stånd en effektiv markanvändning och effektiva rättighetsupplåtelser är det till syvende och sist upp till ledningsrättshavaren att se till att det finns ledningsrätter eller avtal till grund för upplåtelse av utrymme för dess ledningar. Jag kan inte se att det påverkar vare sig det allmänna eller fastighetsägare att tillåta en ordning som bygger på att ledningsrätten ses som upplåten separat i varje fastighet. Om ledningsrättshavaren inte lyckas säkra "hålet" med någon annan rättighet kan den inte få till stånd en fungerande ledning mellan punkt A och punkt B men har i så fall möjligheten att utföra ledningen enligt det ursprungliga beslutet (inom utförandetiden) eller att inte utföra ledningen alls och därmed låta hela sträckningen förfalla. Med detta sagt tycker jag inte att LM ska börja upplåta ledningsrätter med avsikt att de ska ha glapp/hål, utan bara i de fall då ledningen är utförd men avviker på enstaka fastigheter låta den förfalla endast här och således tillåta att hål uppkommer på detta sätt. Ledningsrätt är på andra sätt skapat med servitut som förebild och jag anser att det skulle fungera även i detta avseende. Detta kräver en ändring av LL 31§ som ersätter formuleringen "är ledningsbeslutet förfallet" med "är ledningsrättsupplåtelsen i den enskilda fastigheten förfallen" eller liknande. Vid utformningen av en ändring likt ovan måste det tas hänsyn till faktumet att ett ledningsbeslut förfaller även om ingen uppmärksammar det. Detta innebär att om det görs ändringar så att ledningsrätten anses upplåten separat i varje fastighet innebär det inte att äldre avvikande ledningsrätter räddas från förfall, dessa är ju redan förfallna även om LM inte fått reda på det och kunnat avregistrera dem. I så fall skulle det behöva göras en lagändring i LL 31§ som ogiltigförklarar sådana förfall retroaktivt och godkänner dessa ledningsrätter som juridiskt giltiga igen. En liknande ändring gjordes i AL då AL 33§ ändrades till att bli mildare. I ikraftträdandebestämmelserna angavs då

att de nya bestämmelserna skulle omfatta alla befintliga anläggningar, vilket för ledningsrätter bör innebära alla ledningsrätter som är registrerade, oavsett om de egentligen är förfallna men ännu inte avregistrerats. Ett sådant förfarande är alltså möjligt, men kräver eftertanke.

6.1.7 Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning förekommer som vi ser i tabell (åtgärder) bara i en förrättning. Jag tycker att det är märkligt att det verktyget inte används oftare. Jag misstänker att det beror på att det bara är avvikelser av en viss magnitud som uppmärksammas och att dessa avviker för mycket från beslutet för att kunna fastighetsbestämmas. Om ledningen inte har flyttats sedan den ursprungligen utfördes men avviker från ledningsrätten bör det absolut vara eftersträvansvärt för ledningsrättshavaren att yrka på fastighetsbestämning. Genom fastighetsbestämningen kan FLM pröva om den befintliga ledningen faktiskt kan anses vara i linje med tidigare ledningsbeslut. Med tanke på registerkartans varierande noggrannhet kan det tänkas att det finns många ledningar som är byggda i överensstämmelse med ledningsbeslutet men att ledningsrättens sträckning är felaktigt angiven i registerkartan vilket får det att se ut som att ledningen avviker från beslutet och därmed riskerar att förfalla. Ledningsrättshavare borde ha mycket att tjäna på att yrka på fastighetsbestämning i sådana fall, när det inte är klarlagt att ledningen utförts i fel sträckning.

6.1.8 Diskussion av hur man kan gå vidare

Frågor som hade varit intressant att fördjupa sig mer i men som jag fick hålla utanför denna rapport är flera. Det hade varit intressant att titta närmre på förskott och de totala ersättningsarna, hur de skiljer sig och hur värderingarna görs. Även hur vanligt förekommande det är att ledningar upplåts med avtal för att uppnå den flexibilitet som ledningsrätten saknar hade varit intressant att utreda.

7 Slutsatser

7.1 Besvarandet av frågeställningarna

- Vad är orsaken till avvikelserna mellan ledning och ledningsrätt?
- Hur hanteras ledningar som avviker från den upplåtna ledningsrätten?
- Hur bör de olika situationerna med aktuell problematik hanteras?
- Hur bör man upplåta ledningsrätt för att undvika problematiken i framtiden?

7.1.1 Vad är orsaken till avvikelserna mellan ledning och ledningsrätt?

Kategoriseringen i typfallen gjorde jag just med avseende på orsaken till avvikelserna. Som vi ser i tabell 3 är den vanligaste orsaken att ledningsrättshavaren byggt ledningen fel (2ai). Sen är det jämnt mellan osäkerhet i kartan (2aii), fel i förrättningen (2aiii) och ledningen inte utförd i tillräcklig utsträckning inom utförandetiden (2bi). I avsnittet ombyggnad efter ÖK såg vi att det är externa orsaker som fått ledningsrättshavaren att bygga ledningen i en avvikande sträckning i hälften av fallen i 2ai, vilket gör att den orsaken inte är överrepresenterad egentligen. Orsakerna är många och bör egentligen bedömas individuellt från fall till fall. Det är inte utan svårighet jag kategoriserat dom i typfall. Underlaget är inte heller tillräckligt stort för att det ska gå att dra några kvantitativa slutsatser, men det ger en fingervisning om vilka de huvudsakliga orsakerna är till varför avvikelser uppkommer. Vissa är naturliga och går inte att komma runt, exempelvis då sakägarna tecknar ÖK om att flytta ledning pga byggnation av ny infrastruktur eller när tillstånd eller andra orsaker gör att ledningen blir obehövlig och inte utförs. Vissa är tvärtom onödiga, som när ledningsrättshavaren bygger ledningen fel till följd av att de inte har undersökt markförhållandena tillräckligt innan ansökningsen eller när FLM brister i utredningsskyldigheten och missar att ta med fastigheter i upplåtelsen. Min förhoppning är att undersökningen av orsakerna ska hjälpa sakägarna och FLM att vara uppmärksamma på när avvikelser uppkommer, och därmed kunna undvika dom.

7.1.2 Hur hanteras ledningar som avviker från den upplåtna ledningsrätten?

Frågeställningen kunde varit omvänd, hur hanteras ledningsrätter som avviker från den utförda ledningen, eftersom det är mer en rättvisande bild av hanteringen när avvikelse finns. Ledningen ligger där den ligger, och det ska mycket till för att ledningsrättshavaren ska behöva flytta den. Istället anpassas ledningsrätten. Ibland behöver den upphävas, eller så har den förfallit, men då ansöker ledningsrättshavaren om nyupplåtelse för befintlig ledning. I andra fall ändrar FLM ledningsrätten till att gälla befintlig ledning. Om ledningen aldrig blev utförd finns det ingen ledning att

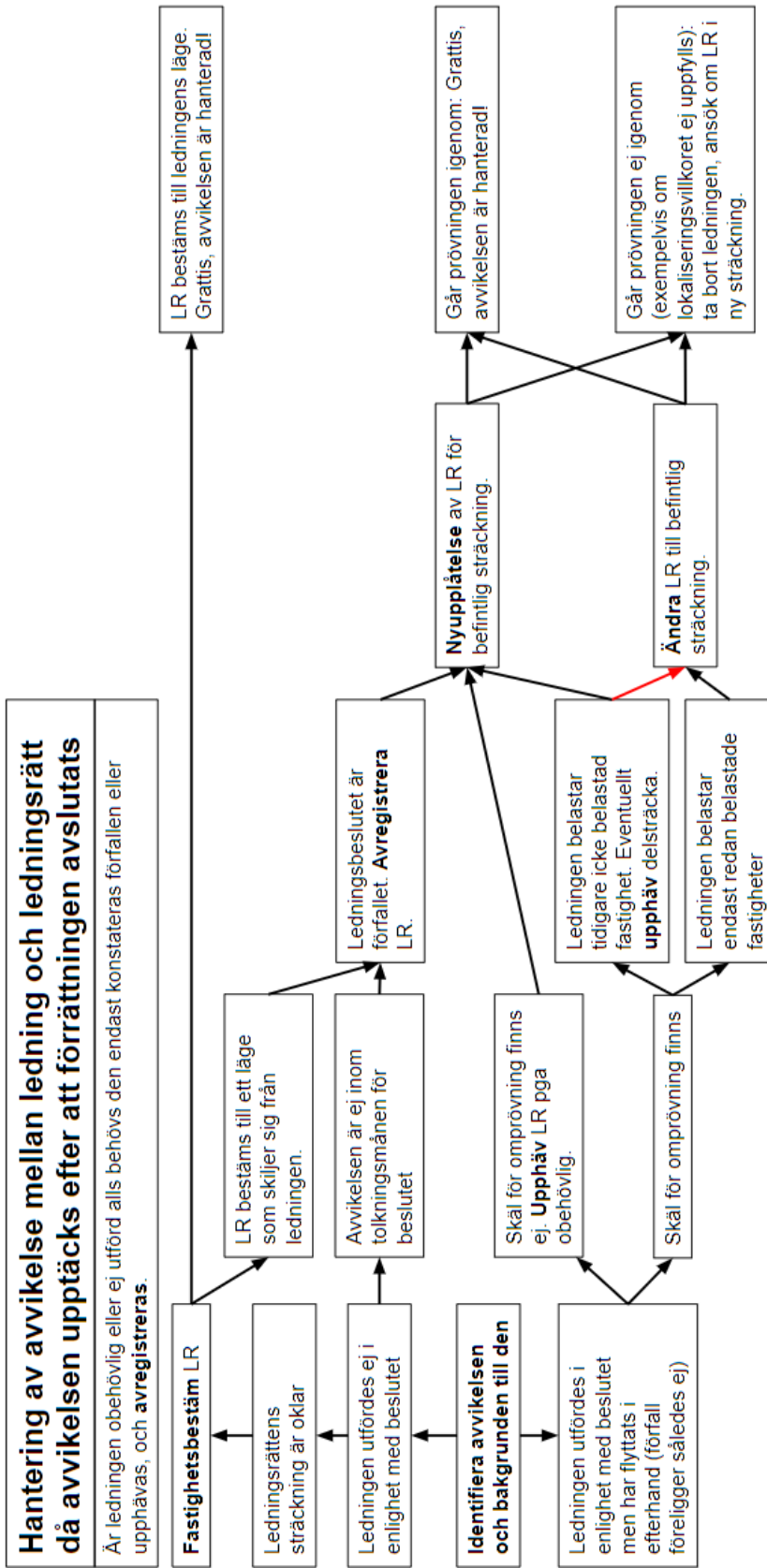
upplåta och det spelar alltså ingen roll för ledningsrätthavaren att rättigheten avregistreras. Hanteringen för att rätta till avvikelserna skiljer sig FLM emellan vilket kanske inte är så konstigt i sig men helt klart problematiskt när många tillämpar och tolkar lagen på ett felaktigt sätt. Dessutom finns det brister i lagstiftningen och LM tolkning av den som borde åtgärdas för en mer optimal och enhetlig hantering.

7.1.3 Hur bör de olika situationerna hanteras?

Nedanstående resonemang gäller för avvikelser där ledningen faktiskt är utförd och behöver säkras med en rättighet och avvikelsen hanteras efter utförandetiden slut. Jag tror att fastighetsbestämning kan användas mer frekvent för att hantera avvikelserna. Åtminstone bör FLM överväga det i varje fall. FLM bör också ha klart för sig att förfall alltid är förfall, man kan alltså inte ompröva en förfallen ledningsrätt. Vidare är det viktigt att faktiskt pröva om det finns skäl för omprövning och att ange skälen i besluten för att undvika att förrättningen riskerar att återförvisas till LM vid ett eventuellt överklagande. Om omprövning görs ska villkoren för upplåtelse prövas ändå, och prövningen inte göras lättare för att det finns en befintlig ledning. Om befintlig sträckning inte är den mest optimala är inte lokaliseringsvillkoret uppfyllt och ledningsrätt kan alltså inte upplåtas här. Se figur 18 nedan för en schematisk bild av hur en FLM bör gå till väga för att hantera en avvikelse. För att optimera FLM möjligheter att på ett effektivt sätt hantera avvikelser föreslår jag tre ändringar.

- När det gäller omprövning anser jag att det går att ändra en ledningsrätt till att belasta en ny fastighet och att det borde göras en ändring i handboken i enlighet med denna tolkning. Detta ses i figur 1 som en röd pil.
- Ett tillägg som gör LL 33§ dispositiv även när det gäller ändring, och inte som idag när det endast gäller upphävande, ser jag inte som något problematiskt utan skulle vara bra för ledningsrätthavare men också för fastighetsägare som skulle få en stark förhandlingsposition i dessa fallen.
- Även förfall i enstaka fastigheter är något som bör godkännas och implementeras då det som jag ser det inte medför någon negativ påverkan för sakägarna men kommer med stora vinster. Det är då viktigt att behandla frågan om hanteringen av redan förfallna ledningsrätter men där det ännu inte är uppmärksammat att de är förfallna.

Dessa förändringar skulle enligt mig innebära att mindre resurser går till spillo i form av förfallna ledningsrätter och dubbelarbete men samtidigt behålla rättssäkerheten för sakägarna och speciellt för fastighetsägarna. I figur 18 skulle det innebära att den nedre vägen effektiviseras samtidigt som den övre i fråga om förfall inte alltid behöver innebära avregistrering när fastighetsbestämning av ledningsrätten till ledningens läge inte är möjligt.



(Figur 18, Hur avvikelser bör hanteras då de upptäcks efter förrättningens avslutande)

7.1.4 Hur bör man upplåta ledningsrätt för att undvika problematiken i framtiden?

En skillnad idag jämfört med när många av de undersökta ledningsrätterna bildades är att noggrannheten i inmätningar och utsättningar kan göras med högre kvalitet. Förrättningskartorna och registerkartan är digitaliserade och således uppkommer ingen kvalitetsförsämring på grund utav detta. Avvikelserna orsakade av detta torde försvinna eller minska kraftigt. Dock finns det många outredda samfälligheter och befintliga fastighetsgränser som har låg noggrannhet vilket fortsatt ställer höga krav på FLM utredningsskyldighet. En inte oansenlig del av avvikelserna beror på fel i förrättningen. Omfattningen på FLM utredning bör alltså öka för att minska förekomsten av dessa fel. Jag har under arbetets gång hittat exempel på olika sorters fel, eller åtminstone tveksamma tolkningar, som FLM gör av lagtexten. Jag låter det vara osagt om det beror på okunskap eller pragmatism, antagligen lite både och. Dessutom tycker jag att LM centralt bör utreda vissa frågor djupare och ändra instruktionerna i handböckerna för en mer ändamålsenlig användning av lagens olika verktyg. Nedan föreslår jag ändringar för en mer ändamålsenlig upplåtelse av ledningsrätt.

- Frågan om rättssäkerheten vid myndighetsbeslut har flera olika parametrar. Det råder inget tvivel om att det är av stor vikt att fastighetsägare kan lita på att ledningsbeslut står sig. För att råda bot på detta föreslår jag att FLM uppmanar ledningsrättshavarna att tillskansa sig grundligare underlag till ansökningarna. För detta kan det krävas att ledningsrättshavarna får tillträde liknande det FLM och av FLM förordnad sakkunnig har idag till berörda fastigheter för att utföra mätningar och göra markundersökningar eller att FLM istället i högre utsträckning förordnar sakkunnig som gör förprojekteringen.
- Parallellt med detta bör det övervägas om möjligheterna att ompröva en ledningsrätt inom utförandetiden och inom förrättningen ska tas bort, om det inte grundar sig på en ÖK sakägarna emellan. Detta för att ge incitament åt ledningsrättshavarna att göra de grundligare undersökningarna likt ovan.
- Ett tillägg som gör LL 33§ dispositiv även när det gäller ändring, och inte som idag när det endast gäller upphävande, ser jag inte som något problematiskt utan skulle vara bra för ledningsrättshavare men också för fastighetsägare som skulle få en stark förhandlingsposition i dessa fallen.

Med dessa ändringar blir det mindre att vinna på att hålla förrättningar öppna i väntan på utförandet. Det kan dock fortfarande finnas en mening med det för att kunna göra en bättre ersättningsvärdering. I vilket fall lägger dessa ändringar över risken på den som

har bäst möjligheter att bära den och vilket ger de bästa förutsättningar för en optimal upplåtelse av ledningsrätt ur ett rättssäkerhets- och samhällsekonomiskt perspektiv.

7.2 Tips till parterna

Tips till FLM

- Ha i åtanke det ojämna styrkeförhållandet sakägarna emellan.
- Förfall är alltid förfall och det finns inget sätt att rädda en förfallen rättighet (om den inte går att fastighetsbestämma)
- Var noga med att ange skäl för omprövning.
- Uppmana ledningsrättshavarna att göra en grundlig förprojektering, alternativt förordna en sakkunnig.
- Jämka ersättningen vid upphävande+nyupplåtelse av sträckningar med ungefär samma belastning eftersom marknadsvärdeförändringen i dess fall borde vara låg.

Tips till ledningsrättshavare

- Teckna om möjligt ÖK och ansök om ledningsrätt först efter att ledningen är utförd eller för de fastigheter där det inte gick att komma överens.
- Ansök om omprövning i god tid innan utförandetiden tar slut om det finns en avvikelse gentemot ledningsbeslutet
- Fundera på om fastighetsbestämning är ett alternativ.

Tips till fastighetsägare

- Bevaka din rätt till förskott, lämna inte medgivande till tillträde innan det betalats
- Tänk på att förfallna ledningsrätter är förfallna

8 Referenser

Ekbäck, Peter. 2016. *Lagstiftning om ledningar*. 3. uppl. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.

Holm, Josefine. 2019. *Kvalitetsbrister i den digitala registerkartan - den praktiska användningen och dess konsekvenser*. Högskolan i Gävle.

Karnov. Digital tjänst via Juno.

Lantmäteriet. *Arkivsök*.

Lantmäteriet. *Min Karta*.

Lantmäteriet. 2022-01-07. *Handbok LL*.

Lantmäteriet. 2022-02-25. *Handbok FBL*.

Lantmäteriet. *Visar gränserna rätt*. <https://www.lantmateriet.se/sv/Kartor-och-geografisk-information/geodataprodukter/stodsidor/Visar-granserna-ratt/>, (2022-02-08).

Metria. *FastighetSök*.

Prop. 1973:157 *Förslag till fastighetsbildningslag*.

Prop. 1973:157 *Förslag till ledningsrättslag*.

Prop. 1973:160 *Anläggningslag m. m.*

Prop 1976/77:114 *om ändring i fastighetsbildningslag (1970:988)*.

Prop. 2014/15:71 *Förenklningar i anläggningslagen*.

Ruderstam, Lukas. 2021. *Avregistrering av gemensamhetsanläggningar*. Lunds Universitet.

