LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA
Lunds universitet
Avdelningen för fastighetsvetenskap

TVÅNGSFÖRVÄRV AV FAST EGENDOM
–en jämförelse mellan olika förfaranden

Torbjörn Lagrelius & Susanne Norlindh

Lund 1999

ISRN LUTVDG/TVLM 99/5037 SE

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Department of
Surveying and real estate management
Lund Institute of Technology
University of Lund
Box 118
S - 221 00 Lund
Sweden

Tvångsförvärv av fast egendom – en jämförelse mellan olika förfaranden

Compulsory purchase – a comparison between different methods

ISRN LUTVDG/TVLM 99/5037 SE

Examensarbete på 20 poäng utfört av:
Lagrelius, Torbjörn och Norlindh, Susanne
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri
Lunds Tekniska Högskola

1999

Abstract: A comparison between different methods of compulsory purchase. Their strengths and weaknesses from the purchasers' point of view. (Swedish)

Keywords: expropriation, surveying, land court, compulsory purchase.

Sökord: tvångsförvärv, fastighetsdomstol, lantmäteriförrättning, expropriationslagen, ledningsrättslagen, järnväg, väglagen, markåtkomst.

FÖRORD

Examensarbetet har utförts under tiden september 1998 till mars 1999.

Utan vår handledare Åsa Knutson hade detta examensarbete varit svårt att genomföra och vi vill därför tacka henne för de råd och synpunkter hon bidragit med under arbetets gång. Vi vill även rikta ett tack till avdelningen för fastighetsvetenskap för deras bistånd med dator under arbetet. Naturligtvis vill vi även tacka vår kära väninna Karin Thuresson som ritat bilden på framsidan. Sist men inte minst ett tack till alla dem från Banverket, Sydkraft och Vägverket som medverkat vid intervjuerna.

Lund, mars 1999

Torbjörn Lagrelius Susanne Norlindh

SAMMANFATTNING

Markåtkomst är en process som kan se ut på olika sätt beroende på vilket förfarande som används. De förfaranden som används vid tvångsförvärv av mark kan delas in i domstols-, förrättnings-, administrativt och avtalsförfarande.

Examensarbetet går ut på att jämföra effektiviteten i olika markåtkomstförfaranden genom att utreda respektive förfarandes för- och nackdelar samt användning. Den metod som har använts är studier av gällande rätt och intervjuer med några marklösare i Skåne, nämligen Banverket, Sydkraft och Vägverket. I den teoretiska delen har vi undersökt några olika lagar med avseende på markåtkomst. De lagar som studerats är Expropriationslagen (ExL), Väglagen (VägL), Lagen om byggande av järnväg (LBJ) samt Ledningsrättslagen (LL). Anledningen till att vi undersökte just dessa lagar är att det är de lagar som används av de marklösare vi intervjuat.

Domstolsförfarandet innebär att en fastighetsdomstol (FD) avgör tillträdes- och ersättningsfrågorna och kännetecknas av att domstolen har en mycket begränsad utredningsplikt. Förfarandet styrs av parterna själva under domstolens processledning. Då en domstol prövar en tvist är det inte säkert att alla frågor som kan vara av betydelse prövas. Kärandens yrkanden och grunder samt svarandens invändningar utgör en ram för domstolens bedömning. Rättens prövning får inte gå utanför denna ram.

Förrättningsförfarandet innebär att en förrättningsman utreder tillstånds-, tillträdes- och ersättningsfrågorna och bygger på att lantmäterimyndigheten (LM) på eget initiativ ska göra den utredning som krävs för ärendet och därvid ta hänsyn till samtliga sakägares intressen. Förrättningsmannen har en stor frihet att låta handläggningen bli beroende av förhållandena i det enskilda fallet

Då en administrativ myndighet, t.ex. Banverket, utreder och fattar beslut i markåtkomstfrågan kallas det för administrativt förfarande. Ett administrativt förfarande kompletteras ofta med avtal, vilka i sin tur kan ligga till grund för förrättning. Då avtal inte nås måste det administrativa förfarandet istället fullbordas med tvångsinlösen, vilket kan ske i antingen lantmäteriförrättning eller fastighetsdomstol.

Avtalsförfarandet går ut på att parterna själva träffar avtal. När fastighetsbildning krävs kan inte parterna själva sluta avtal som blir gällande mot tredje man. I sådana fall fordras lantmäteriförrättning för att fullborda avtalet.

Viktiga skillnader mellan de tre fullbordandeförfarandena är att:

- FD har fler ledamöter än LM. Denna skillnad består i att förutom fastighetsrådet, som ofta har ungefär samma kompetens som en förrättningslantmätare, och två lekmän sitter det två jurister i FD.
- I FD är det parterna som ska ta fram utredningen medan det i förrättning är förrättningslantmätarens skyldighet.
- Vittnesförhör under ed är endast möjligt i FD.
- I FD har markägaren rätt till ersättning för alla sina kostnader, d.v.s. även för ombud. I förrättning har markägaren däremot inte rätt att få ersättning för några av de kostnader som markåtkomstprocessen åsamkar honom.
- På avtalsförfarandet ställs inte några speciella krav.

- Samma delgivningsregler till sakägare som för domstol gäller vid förrättning endast till det första sammanträdet. För kommande sammanträden vid förrättning är reglerna däremot förenklade.

Sammanfattningsvis kan sägas att domstolsförfarandet innebär en hög rättssäkerhet, höga kostnader och en stor tidsåtgång. Förrättningsförfarandet innebär en nästan lika hög rättssäkerhet, lägre kostnader och det är oftast ett snabbare förfarande än domstolsförfarandet. Avtalsförfarandet är snabbast, billigast och minst rättssäkert, men eftersom överenskommelse nåtts är parterna antagligen ändå nöjda. Överenskommelse kan även nås under förrättning eller inför domstol. Både förrättningsmannen och domstolen ska verka för att parterna enas.

Slutsatser som vi drog av intervjuerna var främst att alla intervjuade föredrar avtalsförfarandet eftersom det är snabbast och billigast. Avtalsförfarandet används i ca 95% av alla markåtkomstfall. De intervjuade lägger mycket energi på att försöka nå avtal och ha en bra relation med markägaren. De skillnader i rättssäkerhet som orsakas av att markägaren bara har laglig rätt till ombudskostnader i domstol utjämnar marklösarna själva genom att låta markägarna anlita ombud på sin bekostnad även vid avtalsskrivande och i vissa fall även i förrättning. Att rättssäkerheten på så sätt kan vara hög även i ett avtalsförfarande gör att det blir det bästa förfarandet för alla parter, d.v.s. både rättssäkert, snabbt, billigt och ger en bra relation parterna emellan även efter förvärvet. Marklösarna tyckte emellertid att de hade för lite tid till kontakter med markägarna och betonade särskilt att det kan ta några år för en markägare att ta till sig informationen och vänja sig vid tanken. Dock blir de flesta markägare nöjda efteråt.

I vår undersökning har vi tittat på markåtkomstprocessen ur marklösarens synvinkel. Liknande undersökningar har gjorts där man istället har sett processen ur sakägarens perspektiv.[1] De undersökningarna visar att sakägarna föredrar avtalsförfarandet.

[1] Se vidare kapitlet "Diskussion"

SUMMARY

The process of compulsory purchase of land or rights to use someone's land is varying and depends on what the purpose of the purchase is. The different ways of compulsory purchase are: in land court, by a land surveyor, the administrative method and by using agreements.

This degree thesis aims to compare the efficiency between the different ways of compulsory purchase by finding out their positive and negative sides and when they are used. The method used is studies of law and interviews with some purchasers; the Swedish railway department (Banverket), the Swedish road department (Vägverket) and an energy company (Sydkraft). We have analysed some laws that regulate different kinds of compulsory purchase. These are the expropriationlaw, the law of building of roads, the law of building of railways and the "right to draw a line"- law. The reason we choose those laws is that they are the laws used by them we interviewed.

The "land surveyor authority" method means that a land surveyor investigates the questions of permission to build, get access to the land and the economic compensation the landowner will get. The surveyor makes the investigations needed and must observe every interested parts' interests. The surveyor has a great possibility to let the treatment depend on the diversity of the case.

When an administrative authority investigates and makes the decision about the permission it is called the administrative way. It is often completed with agreements, which can be used as a base for surveying. If the parts can not come to an agreement the land has to be claimed either in surveying or in the land court.

Using agreements, the parts themselves have to make all necessary investigations. When surveying is needed the parts can not write documents that are legal against a third part. In that case surveying must be done to fulfil the contract.

Important differences between the three completion methods are:

- The land court has more members than the land surveyor authority. The difference is that there are two lawyers in the land court.
- In the land court the parts are responsible for all the investigations, in surveying the surveyor is.
- Hearing witnesses under oath is only allowed in court.
- In court the landowner is compensated for all his costs, even for hiring someone to help him. In surveying he has no right to any of the costs that the process causes him.
- There are not so many rules for agreements.
- To the first session there are the same rules for calling people in surveying and in court. For surveying the rules are lighter for the forthcoming sessions.

The court represents a high grade of security, high costs and the process takes a long time. The surveying is almost as secure, but the costs for the expropriator are lower and the process is faster. Agreements, sometimes combined with an administrative method, is the fastest way to go, it is cheapest and least secure. The fact that so many agreements are settled indicates that the parts are satisfied though. Agreements can also be settled in surveying or in court. Both the surveyor and the court are supposed to help the parts come to an agreement.

Conclusions we made from the interviews are that all the interviewed parts prefer agreements because it is fastest and cheapest. Agreements are used in about 95% of all the purchases. The interviewed purchasers make an effort to establish a good relation to the landowner. The differences in security caused by the fact that the landowner only has legal right to compensation for his costs for taking part in the trial the expropriators themselves solve by paying the help for the landowner also when making agreements or in surveying. To increase the security of the agreements makes it the best way to buy land. The expropriators thought they had too little time to pay the landowner according to the fact that it can take a couple of years for a landowner to get used to the fact. Still most landowners get satisfied afterwards.

In this investigation we have analysed the process of compulsory purchase from the expropriators point of view. Similar investigations have been made that instead use the landowners point of view. Those investigations show that according to the landowner the agreements are best.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRKORTNINGAR

AvtL	Avtalslagen
DelgL	Delgivningslagen
ElL	Ellagen
ExK	Expropriationskungörelsen
ExL	Expropriationslagen
FBJ	Förordning om byggande av järnväg
FBL	Fastighetsbildningslagen
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen
FD	Fastighetsdomstolen
FDL	Lagen om domstol i fastighetsmål
FörvL	Förvaltningslagen
HD	Högsta Domstolen
HovR	Hovrätten
IM	Inskrivningsmyndigheten
LBJ	Lagen om byggande av järnväg
LFS	Lagen om förvaltning av samfälligheter
LM	Lantmäterimyndigheten
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
NUTEK	Närings- och teknikutvecklingsverket
RB	Rättegångsbalken
RF	Regeringsformen
SekrL	Sekretesslagen
SOU	Statens offentliga utredningar
SVEFA	Svensk Fastighetsvärdering
TF	Tryckfrihetsförordningen
VägL	Väglagen
ÄB	Ärvdabalken

ORDLISTA

Affektionsvärden	Känslomässiga värden
Beslut av domstol	Ett domstolsavgörande som inte avser själva saken i ett mål
Bestridande	Motsats till medge
Dom	En domstols avgörande av själva saken i ett mål
Editionsplikt	En skyldighet att i rättegång lämna fram en urkund som har betydelse som skriftligt bevis
Erkänna	Acceptera t.ex. ett visst belopp som rimligt, utan att gå med på att man ska betala det
Förneka	Motsats till erkänna
Inhibition	Beslut att inställa verkställighetsåtgärder, som annars skulle ha inträffat till följd av avgörande i lägre instans
Kärande	Person som i rättegång framställer yrkande mot annan
Laga förfall	Giltigt skäl att utebli från rätten
Medge	Gå med på motpartens yrkande helt och hållet
Motfaktum	Ett rättsfaktum, åberopat mot ett rättsfaktum som motparten åberopat
Plädering	Då parterna i slutet av huvudförhandlingen lägger fram de slutsatser som bör dras utifrån bevismaterialet och sin uppfattning om den rättsliga bedömningen av målet
Resning	Dom som vunnit laga kraft kan ändras p.g.a. att t.ex. nya omständigheter eller bevis som inte tidigare varit kända åberopas
Invändning	Anförande av en omständighet som kan leda till att ett yrkande inte bifalls eller tas upp till prövning
Svarande	Kärandens motpart i rättegång
Utslag	Benämning på vissa avgöranden av domstol eller myndighet

1 INLEDNING

1.1 Syfte

Mark kan tas i anspråk tvångsvis med stöd av ett antal olika lagar och ianspråktagandet fullbordas, såvida inte parterna genom avtal kan göra allt på egen hand, antingen genom fastighetsreglering i lantmäteriförrättning eller genom dom i fastighetsdomstol. Syftet med examensarbetet är att ur ett marklösarperspektiv jämföra effektiviteten i olika markåtkomstförfaranden samt utreda hur och när respektive förfarande används och vilka för- och nackdelar de har. Syftet är även att utreda skillnader ur marklösarens synpunkt vad gäller tidsåtgång, kostnader, rättssäkerhet m.m.

1.2 Metod

Den metod som har använts är dels studier av gällande rätt genom förarbeten och doktrin och dels intervjuer med företrädare för Banverket, Vägverket och Sydkraft, om deras sätt att arbeta vid markåtkomst. Frågorna vi har ställt vid dessa intervjuer behandlar markbehov, kontakt med sakägare samt förfarande vid markåtkomst. Frågorna återfinns som bilaga.

Vi har valt att disponera rapporten så att den börjar med ett bakgrundskapitel som behandlar grunderna för när det allmänna tvångsvis kan ta i anspråk mark som tillhör enskilda och hur ersättningen för ianspråktagandet bedöms. I detta kapitel presenterar vi också intervjuobjekten. Därefter kommer ett kapitel som handlar om hur man får tillstånd att bygga den önskade anläggningen. Ett sådant tillstånd är ofta en förutsättning för att marken ska kunna lösas in. Nästa kapitel, som är tyngdpunkten i examensarbetet, tar upp hur markfrågorna därefter löses. Rapporten avslutas med ett kort diskussionskapitel, men vissa egna kommentarer återfinns i direkt anslutning till varje avsnitt i kapitlet om fullbordande av markåtkomsten. I detta kapitel tar vi inte upp någonting i de fall då regler saknas. När inga relevanta skillnader finns mellan förfarandena beskriver vi alla förfaranden i samma underkapitel, men då reglerna skiljer sig mycket åt har vi delat in kapitlet i underrubriker för varje förfarande. Vi har valt att dela upp svaren från intervjuerna och lägga in dem på lämpliga ställen i de olika avsnitten. Detta för att få en bättre koppling mellan teori och praktik.

Ambitionen var att i kapitlet "Tillstånd till markåtkomst" bara ta upp de moment som förekommer fram till dess att tillstånd erhållits. Detta har inte lyckats fullt ut men vi anser ändå att det är bäst att skriva som vi gjort eftersom det då går att behandla alla förfaranden i ett sammanhang.

1.3 Avgränsningar

Vi har valt att intervjua företrädare för Banverket, Vägverket och Sydkraft eftersom de är de huvudsakliga marklösarna i Skåne. Dessa löser in mark med stöd av antingen ExL, LBJ, VägL eller LL i kombination med FBL, varför vi behandlar markåtkomst enligt dessa lagar.

Vi kommer inte att gå så djupt in på hur ersättningen beräknas eftersom det inte erfordras för att uppfylla syftet med examensarbetet. Den som är intresserad av en närmare genomgång av ersättningsreglerna hänvisas till boken Fastighetsrättsliga ersättningsprinciper av Bertil Hall m.fl.

1.4 Källkritik

Arbetet bygger delvis på intervjusvar och dessa har vi inte haft anledning att ifrågasätta.

2 BAKGRUND

2.1 Äganderätten och grundlagen

2.1.1 Inledning

Den enskildes äganderätt till sin egendom är grundlagsskyddad i 2:18 RF. Där står:

Varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten. Sådan ersättning skall också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning avsevärt försvåras eller skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättning skall bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan.

Enligt denna paragraf ska alltså ingen tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon som vill expropriera fastigheten. Inte heller ska någon behöva tåla inskränkningar i användningen av sin fastighet. Undantag från bestämmelsen är när fastigheten behövs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. I andra stycket sägs vidare att den som tvingas avstå sin fastighet eller blir utsatt för inskränkning i fastigheten så att pågående markanvändning avsevärt försvåras eller betydande skada uppkommer har rätt till ersättning för förlusten.

1994 ändrades grundlagen och 2:18 RF fick därmed sin nuvarande utformning. Ändringen medförde att grundlagsskyddet utökades genom skydd mot inskränkningar i användningen av mark och byggnader. Vidare innebar ändringen rätt till ersättning för förlusten vid både tvångsöverföringar och rådighetsinskränkningar. Regeringen ville med denna utökning av grundlagsskyddet anpassa sig mer till europakonventionens bestämmelser som säger att den enskildes rätt ska lämnas okränkt. Dessutom ville regeringen att grundlagsskyddet för äganderätten skulle bli mer preciserat.[2]

2.1.2 Angelägna allmänna intressen

Vid en granskning av 2:18 RF anges i första stycket att för att någon ska tvingas avstå sin egendom eller tåla rådighetsinskränkningar i denna krävs att det föreligger angelägna allmänna intressen. I förarbetena har dels en rad olika fall radats upp vad som är att hänföra till angelägna allmänna intressen, t.ex. naturvårds- och miljöintressen och totalförsvarsintressen, dels anges att det från fall till fall får avgöras vad som är att anse som ett angeläget allmänt intresse.[3] Med andra ord kan begreppet "angeläget allmänt intresse" ges en vid tolkning.

I 5:4 FBL finns bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att fastighetsreglering ska få genomföras. Ett exempel är då utfartsväg måste tillskapas genom tvångsservitut. Några

[2] Prop. 1993/94:117 s. 13 ff.
[3] Prop. 1993/94:117 s. 16

bestämmelser om att angelägna allmänna intressen ska tillgodoses finns inte.[4] Härmed strider dessa bestämmelser mot vad som anges i 2:18 RF. Av detta kan slutsatsen dras att ändringen i 2:18 RF medför hinder för att reglera enskilda angelägenheter på ett rationellt sätt.[5]

2.1.3 Rätt till ersättning

I 2:18 RF andra stycket anges bl.a. att ersättning ska utges när det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad. Denna bestämmelse medför enligt förarbetena inte någon utvidgning av gällande ersättningsregler.[6] Bertil Bengtsson[7] däremot tolkar bestämmelsen så att alla rådighetsinskränkningar är ersättningsgilla oavsett orsaken till inskränkningen. Vidare menar Bengtsson att möjligheter till ersättning därmed öppnas där det tidigare inte utgått någon ersättning. Ett exempel som speglar detta är 14:10 PBL som anger att markägaren under alla förhållanden ska tåla en viss skada själv, vilket saknar motsvarighet i 2:18 RF.[8]

[4] Bengtsson s. 46
[5] Bengtsson s. 81
[6] Prop. 1993/94:117 s. 17
[7] Bengtsson s. 85 ff.
[8] Bengtsson s. 107

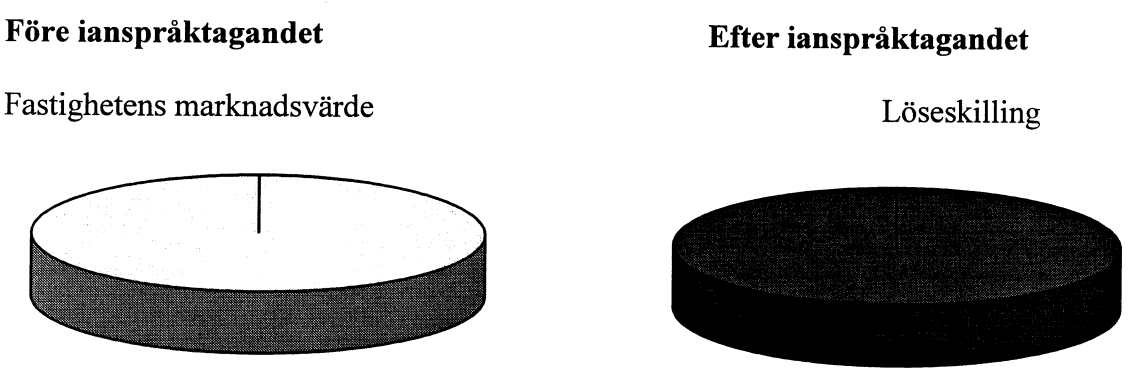
2.2 Ersättningsprinciper i inlösensituationer

2.2.1 Inledning

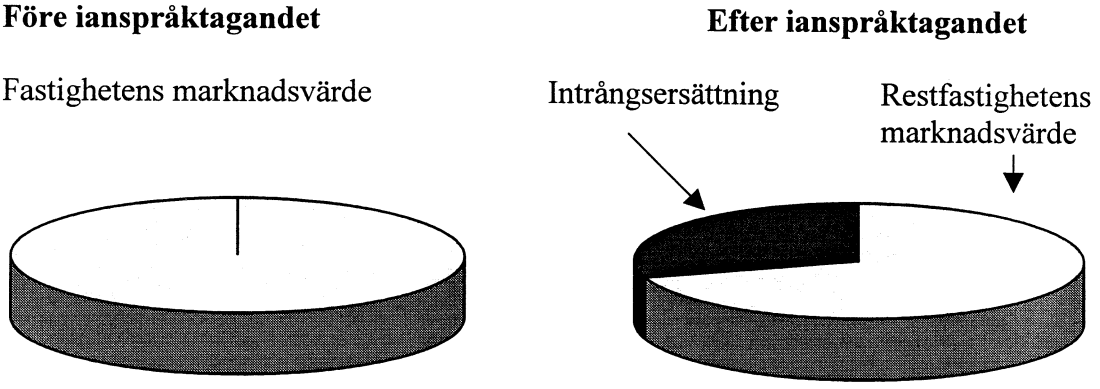
Den som tvingas avstå sin egendom är alltså tillförsäkrad ersättning för förlusten. Principerna för ersättning vid tvångsinlösen finns i Expropriationslagen och tillämpas vid inlösen även enligt andra lagar.

2.2.2 Marknadsvärdeprincipen

Utgångspunkten vid bestämmande av ersättning när mark tas i anspråk tvångsvis är att fastighetsägarens förmögenhetsställning ska vara oförändrad efter ianspråktagandet. Denna princip kommer till uttryck i 4:1 ExL som säger att då en fastighet exproprieras i sin helhet ska en *löseskilling* betalas som motsvarar fastighetens marknadsvärde och då en del av en fastighet exproprieras ska en *intrångsersättning* betalas som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom att marken tas i anspråk. Förutom att fastigheten blir mindre är exempel på skada som kan uppkomma på restfastigheten att den får olämplig utformning, att byggnadsbeståndet blir för stort eller att expropriationsföretaget medför immissioner som drabbar fastigheten.[9]



Figur 1: Ianspråktagande av hel fastighet. En löseskilling betalas som motsvarar fastighetens marknadsvärde.



Figur 2: Ianspråktagande av del av fastighet, intrångsersättning utges för fastighetens värdeminskning.

[9] Prop. 1971:122 s. 188

Om det i övrigt uppkommer skada för ägaren genom expropriationen ska även denna skada ersättas. (4:1 ExL) Exempel på sådan så kallad *annan skada* är flyttningskostnader och kostnader för att rörelse som bedrivs på fastigheten måste läggas ner. Ersättning utgår bara för ekonomisk skada vilket innebär att affektionsvärden inte ersätts. I allmänhet ska inte ersättning utgå ifall skadan skulle ha inträffat även om expropriationen inte kommit till stånd, t.ex. om fastighetsägaren ändå hade varit tvungen eller planerat att flytta inom en relativt snar framtid.[10]

Ersättningen delas således upp i löseskilling, intrångsersättning och ersättning för annan skada.

2.2.3 Undantag från marknadsvärdeprincipen

Ett undantag från principen att marknadsvärdet ska ersättas är *presumtionsregeln*, som innebär att värden som uppkommit genom förväntningar om ändrad markanvändning de senaste tio åren inte ersätts. (4:3 ExL) Ett annat undantag är *influensregeln*, vilken innebär att man vid bestämmande av ersättningen bortser från expropriationsföretagets inverkan på fastighetens värde. (4:2 ExL) I samband med instiftandet av presumtionsregeln och influensregeln konstaterade utredningen att alla ändringar av värderingsreglerna som skett det senaste århundradet motiverats med önskemålet om att förhindra övervärdering.[11]

Ersättning ges inte heller för sådana kostnader som fastighetsägaren lagt ner på fastigheten i uppenbar avsikt att höja ersättningen, t.ex. om han renoverat sitt hus efter det att expropriationstillstånd medgivits. (4:5 ExL) Om den exproprierande erbjudit sig att vidtaga åtgärder för att minska skadan ska hänsyn tas till det vid bestämmande av ersättningen, om erbjudandet är sådant att det bör godtagas av den ersättningsberättigade. (4:1 ExL)

2.2.4 Utvidgning av expropriationen

Om den återstående delen av fastigheten lider synnerligt men genom expropriationen kan fastighetsägaren begära att även denna del löses in. (3:8 ExL) Vid bedömning av om en återstående del av fastigheten lider synnerligt men ska bl.a. beaktas om expropriationen påverkar dess användning för bostadsändamål.[12] Det är fastighetsdomstolen eller dess överinstanser som efter fastighetsägarens yrkande beslutar om detta. Även den exproprierande kan begära att expropriationen utökas, såvida fastighetsägaren inte kan anses ha någon glädje av att behålla restfastigheten.[13]

---

[10] Prop. 1971:122 s. 192
[11] Prop. 1971:122 s. 64
[12] Prop. 1972:109 s. 424
[13] Bouvin s. 137 f.

2.3 Presentation av intervjuobjekt

2.3.1 Banverket

Allmänt
Banverket är en myndighet som har ett samlat ansvar för järnvägstransportsystemet. Markåtkomst skedde med expropriation fram till 1996, då LBJ trädde i kraft. Projekt som dessförinnan påbörjats fullföljs med expropriation. Banverket har hittills inte använt sig av LBJ för större projekt, men däremot för några mindre. Expropriationslagen får inte längre användas för järnvägsändamål. Skillnader mellan ExL och LBJ är att ExL inte hade samma informationsskyldighet som LBJ samt att LBJ ger valmöjlighet att välja mellan domstol och förrättning som inlösenförfarande.

Banverket använder mest avtal, vilka ofta ligger till grund för förrättning. Någon förändring med tiden av vilket förfarande som används mest har inte skett. Eftersom man redan använder förrättning i så stor utsträckning innebär nog inte LBJ någon större förändring. LBJ ger möjlighet att välja inlösenförfarande (FD/ förrättning), och Banverket tror i dagsläget att de i framtiden alltid kommer att välja förrättningsformen.

Policy
Banverket har inte någon dokumenterad policy för marklösen. Man har dock som princip att inte "köpa sig fri", men ibland måste man göra det. Detta kan ske då byggnadsentreprenörerna står klara och måste fram. Om det händer för ofta att man "köper sig fri" kan det lätt uppstå en spiraleffekt eftersom ingen vill ha lägre ersättning än någon annan. Banverket försöker nå frivilliga överenskommelser med markägarna i så stor utsträckning som möjligt.

Banverket påpekar särskilt att järnvägar är ett styvt system, man kan varken gå krokigt eller backigt. Därmed är det svårt att anpassa järnvägens sträckning till allmänna och enskilda intressen i den utsträckning som Banverket annars skulle vilja.

Strategiska fastighetsköp under förstudie-samrådsskedet är enligt Banverket mycket bra. Detta innebär att en eller ett par hela fastigheter köps redan tidigt i processen. Ryktesspridning mellan grannarna om att Banverket köpt en grannfastighet kan leda till att grannarna också vill förhandla med Banverket för att kanske kunna byta till sig lite mark. Strategiska markförvärv bör emellertid hållas inom rimliga gränser och Banverket försöker således undvika att gå till överdrift med att köpa in fastigheter i förväg.

Förutom vad som nämnts ovan tillämpas de lagstadgade principerna om att ta så lite mark i anspråk som möjligt och att så liten påverkan som möjligt ska ske på allmänna och enskilda intressen.

Påverkandefaktorer
Banverkets rangordning av påverkandefaktorerna snabbhet, rättssäkerhet, kostnader och överenskommelse är följande

1 Att överenskommelse nås med markägarna
2 Att rättssäkerheten är hög
3 Att det går snabbt och att kostnaderna hålls nere

Denna rangordning kan dock variera från fall till fall. Banverket föredrar att använda avtal och detta hör ihop med snabbheten. Det är en självklarhet att ersättningen är rättvis och det är

viktigt att även ombuden respekterar detta. Snabbheten och kostnaderna följer varandra, ju snabbare förfarandet är desto billigare blir det.

2.3.2 Sydkraft

Allmänt
Sydkraft är ett energibolag och till skillnad från Banverket och Vägverket ingen myndighet. I intervjun tas huvudsakligen upp frågor angående markåtkomst för kraftledningar ovan mark, men processen ser i stora drag likadan ut oavsett vilka ledningar projektet gäller.

Policy
Sydkraft har ingen samlad, nedtecknad policy för markåtkomst. Viktiga faktorer är dock effektivitet, rättssäkerhet och medborgarinflytande. Sydkraft gör en tidig inventering av berörda allmänna och enskilda intressen samt en sammanvägning av dessa faktorer på ett tidigt stadium. Vidare föredrar Sydkraft lokaliserade avtalsservitut framför ledningsrätt eftersom det är snabbare och billigare. En annan viktig aspekt är att Sydkraft inte köper sig fram, utan ersättningen beräknas enligt gällande lagar, normer och centrala avtal med LRF.

Påverkandefaktorer
Sydkraft anser att alla faktorerna, d.v.s. snabbhet, rättssäkerhet, kostnader och överenskommelser, är lika viktiga och att det därför inte går att rangordna dem. Det är viktigt att göra rätt från början, d.v.s. att alla intressen identifieras redan i början av projektet. Då kan kostnaderna hållas nere och rättssäkerheten vara hög samtidigt som förfarandet går snabbare eftersom man slipper framtida problem p.g.a. att nya intressen dyker upp vilka inte tidigare beaktats. I slutändan belastas kunderna av kostnaderna varför det är viktigt att kostnaderna hålls nere. Dessutom anser Sydkraft att det är mycket viktigt att ha ett bra förhållande med markägarna eftersom kontakten inte upphör i och med att projektet är klart. Man återkommer under ledningens hela livstid, exempelvis för röjning av ledningsgator, stolpbyten m.m.

2.3.3 Vägverket

Allmänt
Vägverket är den myndighet som ansvarar för allmänna vägar i Sverige. Väg är ett expropriationsändamål enligt ExL, men de som vi intervjuat använder endast vägrätt enligt VägL.

Policy
Vägverket har en kvalitetshandbok som bl.a. tar upp marklösenprocessen. Syftena med marklösenprocessen är att säkerställa tillgänglighet till erforderlig mark, att marklösen sker på formellt riktiga grunder i enlighet med VägL och FBL och att ersättningen till sakägarna överensstämmer med ExL:s ersättningsregler. Skriftlig information till berörda markägare bör meddelas i god tid, vid byggande snarast efter beslut om byggstart.

Marklösarna strävar efter att lösa markåtkomstfrågorna under frivilliga former. I Skåne har Vägverket haft ca 10 fall i fastighetsdomstolen på de senaste 35 åren. Ungefär 1 000 frivilliga överenskommelser nås varje år. Vägverket använder sig alltså oftast av frivilliga avtal, vilket inte har förändrats över tiden.

Förr hade lantbruksnämnden en jordfond och då kunde Vägverket köpa hela fastigheter, vilka sedan såldes till jordfonden. Nuförtiden kan Vägverket inte köpa mark i förväg på samma sätt vilket ger en sämre framförhållning.

Påverkandefaktorer
Vägverkets rangordning av påverkandefaktorerna snabbhet, rättssäkerhet, kostnader och överenskommelse är följande:
1 att rättssäkerheten är hög
2 att överenskommelse nås med markägarna
3 att det går snabbt
4 att kostnaderna hålls nere

3 TILLSTÅND TILL MARKÅTKOMSTEN

3.1 Inledning

Det finns ett 30-tal lagar som reglerar tvångsmässigt ianspråktagande av fast egendom eller rättigheter knutna till denna. De flesta markåtkomstlagarna är endast tillämpliga för ett visst avgränsat markanvändningsändamål, vilket gör att förvärvaren bara har en lag att välja på som alternativ till frivilligt avtal.[14] Av större betydelse än att alla regler om tvångsinlösen är samlade i en och samma lag är emellertid att reglerna om värdering och förfarande vid tvångsinlösen i sak är så enhetliga som möjligt.[15] När det gäller värderingen bestäms ersättningen i de flesta fall utifrån ExL:s principer. Däremot skiljer sig förfarandena åt. Vi ska undersöka markåtkomst för väg, järnväg och ledning, och de lagar vi tar upp hänvisar till olika förfaranden.

Överenskommelser är viktiga vid markförvärv och kan antingen bli direkt tillämpliga eller ligga till grund för beslut. De tre olika beslut som är intressanta i markåtkomstärenden är avgörandena i tillstånds-, tillträdes- och ersättningsfrågorna. *Tillståndsbeslutet* avser lämpligheten av en viss markanvändning och är i stor utsträckning en avvägning mellan olika markpolitiska intressen. Genom *tillträdesbeslutet* kan marken tas i anspråk och genom *ersättningsbeslutet* kompenseras markägaren för intrång och skador. Vem som avgör dessa tre frågor skiljer sig åt mellan olika markåtkomstförfaranden, vilket illustreras i tabellen nedan. De olika markåtkomstförfarandena kan delas in i följande typförfaranden;[16]

- Domstolsförfarande
- Förrättningsförfarande
- Administrativt förfarande
- Avtalsförfarande

	ExL	**LL**	**VägL**	**LBJ**
Förfarandetyp	Domstol	Förrättning	Administrativt/ Avtal	Administrativt/ Avtal
Tillstånd	Regeringen	LM/NUTEK	Vägverket/ Regeringen	Banverket/ Regeringen
Tillträde	FD	LM	Vägverket/ Regeringen	Avtal/LM/FD
Ersättning	FD	LM	Avtal/FD	Avtal/LM/FD

Tabell 1: Översikt av beslutsorgan

[14] Ekbäck s. 2
[15] Prop 1972:109 s. 181
[16] Ekbäck s. 6 f.

3.2 Domstolsförfarande

3.2.1 Huvuddrag

För förfarandet i fastighetsdomstolen gäller i tillämpliga delar vad som är föreskrivet om allmän domstol i RB, i den mån inte annat följer av särskilda författningsbestämmelser. Lagen om domstolar i fastighetsmål innehåller allmänna bestämmelser om fastighetsdomstolen.[17] Regler om domstolarnas handläggning av inlösenmål finns i femte kapitlet i ExL.

Vid domstolsförfarande avgör fastighetsdomstolen tillträdes- och eller ersättningsfrågorna. Exempel på när domstolsförfarande används är vid tillämpning av ExL. Domstolen har en mycket begränsad utredningsplikt. Förfarandet styrs av parterna själva under domstolens processledning.[18]

Då domstolen ska pröva en tvist är det inte säkert att alla frågor som kan vara av betydelse prövas. Genom kärandens yrkanden och grunder och svarandens invändningar dras det upp en ram för domstolens bedömning. Rättens prövning får inte gå utöver denna ram.[19] Ett undantag från denna princip är den oskadlighetsprövning som fastighetsdomstolen gör vad gäller panträttshavare.[20]

För domstolar i allmänhet gäller ett antal processprinciper, vilka i viss utsträckning är tillämpliga även på fastighetsdomstolen. Dessa behandlas i korta drag nedan.[21]

- *Offentlighetsprincipen*. En förhandling inför domstol ska vara offentlig. (5:1 RB) Vem som helst har rätt att vara åhörare utan att behöva uppge vem han är.[22]
- *Koncentrationsprincipen* innebär att bevisningen ska läggas fram i ett sammanhang vid huvudförhandlingen. På så sätt kan rätten säkrare bedöma bevismaterialet.
- Enligt *omedelbarhetsprincipen* får rättens dom bara grundas på vad som förekommit vid huvudförhandlingen. (17:2 RB) 5:28 ExL innebär ett undantag från denna princip; en dom i inlösenmål ska grundas på vad som framkommit vid syn eller annan förhandling och vad handlingarna innehåller i övrigt.
- *Muntlighetsprincipen* innebär att huvudförhandlingen ska vara muntlig och att part inte får ge in eller läsa upp olika rättegångsskrifter. (43:5 RB) Det är emellertid tillåtet att ha minnesanteckningar med sig och tala utifrån dessa. I 11§ FDL finns regler som innebär avvikelser från muntlighets- och omedelbarhetsprinciperna. För utredning i fråga av teknisk beskaffenhet får part nämligen åberopa en ingiven skrift. Detta gäller inte bara då skriften är ett sakkunnigutlåtande eller ett skriftligt bevis utan också då en inlaga endast innehåller parts egna tekniska beräkningar. För att en sådan skrift ska utgöra processmaterial är det tillräckligt att redogöra för dess innehåll.[23]

---

[17] Bouvin s. 232
[18] Ekbäck s. 9
[19] Heuman s. 30
[20] Petterson s. 40
[21] Heuman s. 16
[22] Fitger s. 32
[23] Bolding s. 49

- *Principen om det bästa bevismaterialet* tar sikte på de fall då en och samma kunskapskälla kan användas på flera sätt. Då ska det bevismedel användas som medför att rätten tillförs bevisningen i den mest tillförlitliga formen. Detta innebär att vittnesmål inte ska lämnas skriftligen eftersom vittnesmålet blir mer tillförlitligt om vittnet hörs muntligen och kan förhöras av rätten.

3.2.2 Expropriationslagen (SFS 1972:719)

Allmänt

Expropriationslagen är den centrala lagen på markåtkomstområdet och innehåller regler som tillämpas vid markåtkomst även enligt andra lagar. Dessa regler behandlar förfarandet i fastighetsdomstolen och hur ersättningen ska bestämmas.

Med stöd i expropriationslagen kan fast egendom tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Dessutom kan särskild rätt till fastighet ändras, upphävas eller begränsas. (1:1 ExL) Med särskild rätt menas alla sakrätter utom äganderätten. Expropriationsändamålen återfinns i andra kapitlet i ExL, där de har delats in i olika grupper. Ändamålet inom varje grupp anges så pass vidsträckt att samma grupp av ändamål kan användas för likartade expropriationsfall. Denna lösning valdes eftersom lagstiftaren varken ville införa en generalklausul med innebörden att expropriation fick ske för vilket allmänt ändamål som helst, då det skulle medföra för mycket tillämpningssvårigheter, eller ange ändamålen för detaljerat eftersom det antogs att detta skulle föranleda många ändringar på grund av att nya ändamål uppkommer efterhand.[24]

Expropriationsändamålen är tätbebyggelse- och kommunikationsändamål, drivkraft, vatten och avlopp, näringsverksamhetsändamål, skydds- och säkerhetsområden, försvarsändamål, vanskött egendom, kulturella ändamål, naturvårds- och fritidsändamål, värdestegring på grund av offentliga investeringar och allmänna utrymmen för verksamhet som stat och kommun ansvarar för. (2:1-11 ExL)

Utredning

När regeringen fått in en expropriationsansökan remitteras ansökan till länsstyrelsen, som hör berörda sakägare och verkställer övrig utredning.[25] Därvid ska länsstyrelsen bereda kommunen och statlig myndighet som kan ha intresse av saken tillfälle att yttra sig. (3§ ExK)

Länsstyrelsens lokalkännedom och dess särskilda expertis gör den lämplig att utföra den intresseavvägning som krävs.[26] Sedan parterna givits tillfälle att kommentera länsstyrelsens yttrande fattar regeringen beslut i tillståndsfrågan.

Expropriationsförfarandet har ibland använts som ett planeringsinstrument. Detta är olämpligt med tanke på att ExL inte är utformad så att den underlättar ett enhetligt och samordnat genomförande av projekt som är önskvärda ur allmän synpunkt. ExL är i huvudsak inriktad på förhållandet mellan den enskilde och det allmänna och är inte lämplig för en avvägning mellan motstående allmänna intressen. Det händer att oenighet mellan olika intressenter visar sig först i samband med yttranden över ansökan om expropriationstillstånd, vilket kan medföra att delar av projekteringsarbetet måste göras om.[27] Då det finns en speciallag för ändamålet i fråga bör därför speciallagen användas i första hand.

---

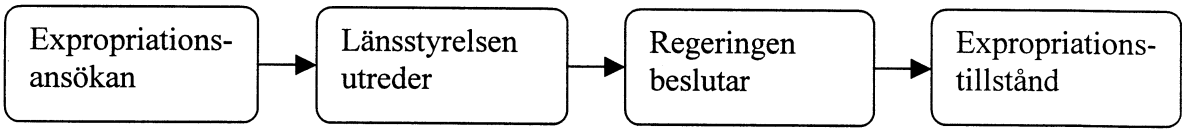
[24] Prop 1972:109 s. 192
[25] Bouvin s. 123
[26] Prop 1972:109 s. 222
[27] Prop 1995/96:2 s. 17

Myndighetsprövning
Expropriationstillstånd beviljas av regeringen och det är även till regeringen ansökan om expropriation ska ställas. Om ärendet inte bestridits, eller är av mindre vikt, kan regeringen överlämna det till länsstyrelsen för prövning. Ett ärende är inte av mindre vikt om det helt eller delvis avser äganderätten till en fastighet som används för bostadsändamål eller om det bedrivs näringsverksamhet av betydelse på fastigheten.[28] Om ansökan gäller elektriska anläggningar och särskilda skäl föreligger kan NUTEK pröva frågan. (3:1 ExL, 6§ ExK) De olika momenten som föregår ett expropriationstillstånd illustreras i figur 3.

Motivet till att det är regeringen som fattar beslut i tillståndsfrågan är dels att lagstiftaren ville skapa garantier för en enhetlig praxis i alla tillståndsärenden och dels att många ärenden är av så stor betydelse eller innefattar så ömtåliga lämplighetsavvägningar att avgörandet bör träffas av regeringen.[29]

Enligt 2:12 ExL skall expropriationstillstånd inte meddelas om ändamålet kan tillgodoses på något annat lämpligt sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som expropriationen medför. Detta innebär bl.a. att man först måste försöka träffa en frivillig överenskommelse med markägaren. Lagen ställer inte upp några riktlinjer för hur behovsprövningen och avvägningen mellan olägenhet för markägaren och kostnad för den exproprierande ska göras, utan ställning får tas i det enskilda fallet.[30] Dock krävs i allmänhet att sökandens behov av marken har en betydande styrka och att motstående intressen som skulle komma att åsidosättas inte är av större värde.[31]

Villkoren för att expropriationstillstånd ska medges är att egendomen ska användas till det avsedda ändamålet (2:12 ExL), samt att föreskrifter som meddelas i samband med tillståndet efterlevs. Tillsynsmyndighet för detta är länsstyrelsen.[32]



Figur 3. Tillståndsprocessen enligt Expropriationslagen

Överklagande av tillståndet
Om beslutet i tillståndsfrågan fattats av länsstyrelsen eller NUTEK kan det överklagas till regeringen. (3:9 ExL)

Regeringens beslut kan bli föremål för resning enligt 11:11 RF. Förutsättningen för detta är att rättstillämpningen som ligger till grund för beslutet strider mot lag. Resning innebär att en dom som vunnit laga kraft kan ändras om nya omständigheter eller bevis åberopas som sannolikt skulle ha lett till en annan utgång av målet om de vore kända tidigare. Lagligheten i beslutet kan även prövas av regeringsrätten genom rättsprövning ifall tillståndet strider mot någon rättsregel.[33]

---

[28] Prop 1972:109 s. 223
[29] Prop 1972:109 s. 221
[30] SOU 1969:50 s. 129
[31] Bouvin s. 118
[32] SOU 1969:50 s. 136
[33] Ekbäck s. 37

Fullbordande
När expropriationstillstånd beviljats har sökanden ett år på sig att ansöka om stämning i fastighetsdomstolen för att få tillträdes- och ersättningsfrågorna avgjorda, annars förfaller tillståndet. (3:6 ExL) Expropriationen är fullbordad när samtliga frågor i saken är slutligt avgjorda och den exproprierande betalat ersättningen eller på annat sätt fullgjort vad som åligger honom. (6:9 ExL)

3.3 Förrättningsförfarande

3.3.1 Huvuddrag

Förfarandet vid lantmäteriförrättning regleras i 4 kap. FBL och tillämpas ofta som fullföljd till avtals- eller administrativt förfarande. LM kan i förrättningen besluta om både tillstånd, tillträde och ersättning.

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av lantmäterimyndigheter och prövas vid förrättning efter ansökan från sakägare. Vid förrättningen utgörs LM av en förrättningslantmätare, i vissa fall kompletterad med två gode män. Förfarandet bygger på principen om officialprövning. Detta innebär att LM på eget initiativ ska göra den utredning som krävs för ärendet och därvid ta hänsyn till samtliga sakägares intressen. Det finns emellertid inte något som säger att en sakägare inte själv får utföra utredning och åberopa denna i ärendet.[34] LM ska också klargöra innebörden av genomförda och planerade åtgärder för sakägarna. Vanligtvis hålls ett sammanträde med sakägarna där de får tillfälle att yttra sig och presentera egen utredning.[35]

3.3.2 Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988)

Allmänt

FBL behandlar bl.a. villkor för fastighetsbildning, hur förrättning ska handläggas samt innehåller vissa bestämmelser om fastighetsregister.

Villkoren för fastighetsbildning finns i 3 kap FBL och går i huvudsak ut på att fastigheterna efter fastighetsbildningen ska vara varaktigt lämpade för sitt ändamål. Fastighetsbildning får inte ske om ändamålet bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning. (FBL 3:1)

Fastighetsbildningslagens skyddsregler medförde tidigare att den oftast inte kunde användas för tvångsvisa markförvärv. I samband med instiftandet av LBJ infördes därför en tilläggsbestämmelse i FBL som gör det möjligt för fastighetsägare och järnvägsbyggare att få mark som ingår i en järnvägsplan inlöst genom förrättning. LBJ ger järnvägsbyggaren och fastighetsägaren en möjlighet att välja om inlösen ska ske i lantmäteriförrättning eller fastighetsdomstol.[36]

Utredning

LM ska på eget initiativ utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen, göra nödvändiga värderingar och andra underlag samt samråda med berörda myndigheter. (FBL 4:25)

Vid tillkomsten av FBL ansåg fastighetsbildningskommittén att det var viktigt att bestämmelserna om förfarandet utformades så att arbetet skulle bli så rationellt som möjligt. Eftersom ett fastighetsbildningsärende kan se ut på många olika sätt och samma lagbestämmelser gäller i alla dessa fall är bestämmelserna utformade så att förrättningsmannen har en stor frihet att låta handläggningen bli beroende av förhållandena i det enskilda fallet.[37] Utan denna frihet skulle det bli en omfattande och svåröverskådlig lagreglering vilket minskat effektiviteten i förfarandet.[38]

---

[34] Landahl s. 95
[35] Prop. 1991/92:127 s. 25
[36] Prop. 1995/96:2 s. 31
[37] Prop. 1969:128 s. B 189
[38] Landahl s. 95

Myndighetsprövning
När ansökan om fastighetsbildning inkommit och nödvändiga utredningar gjorts fattar LM beslut i frågan. Ibland krävs dessutom att avtal eller koncession finns för att förrättningen ska kunna genomföras.

Överklagande av tillståndet
LM:s beslut får överklagas till FD och därifrån vidare till HovR och HD. (FBL 15:1)

Fullbordande
När ersättningsfrågorna avgjorts och alla för förrättningen nödvändiga åtgärder vidtagits ska LM förklara förrättningen avslutad vilket sker genom avslutningsbeslut. (FBL 4:29)

3.3.3 Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144)

Allmänt
Förfarandet enligt LL är ett exempel på när förrättningsförfarandet används. Reglerna om förrättningsförfarande i LL har utformats i nära anslutning till FBL:s regelsystem och ledningsförrättningen bedrivs i samma former som enligt FBL.[39]

Anledningen till att ledningsrättslagen kom till var att den tekniska utvecklingen medfört att ledningsnäten i landet byggts ut och denna utbyggnad väntades fortsätta i samma takt. Det ansågs vara viktigt att det förfarande som används är enkelt och möjliggör en snabb handläggning, samt att den rättighet som upplåts får ett tillfredsställande sakrättsligt skydd. Frivilliga avtal om servitut eller nyttjanderätt mellan fastighetsägaren och ledningsägaren kan säkras genom inskrivning. Det sakrättsliga skydd som fås genom inskrivning kan dock vid exekutiv auktion vara otillräckligt.[40]

LL togs fram med VägL som förebild. Trots detta motsvarar inte ledningsrätten vägrätten. Systemet med utarbetande av en plan som automatiskt ger rätt att ta marken i anspråk då planen är fastställd ansågs bara passa för större ledningar. För mindre ledningar ansågs förfarandet vara för omständigt.[41]

I de fall avtal inte kunde nås med fastighetsägaren var ledningshavaren före LL:s tillkomst hänvisad till ExL. Expropriationsförfarandet ansågs emellertid vara för tidsödande och dyrbart i förhållande till expropriationsobjektets värde när det gällde rätt att dra fram ledningar. Syftet med LL var att uppnå ett snabbt och billigt förfarande för den som vill få rätt att dra fram en ledning över annans fastighet, som gör att ledningsägaren garanteras ett betryggande sakrättsligt skydd för rättighetens bestånd.[42]

LL ger möjlighet för ledningshavare att utnyttja utrymmen inom fastigheter för att dra fram och använda ledningar. De ledningar som LL avser är bl.a. allmän teleledning, koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning, vatten- och avloppsledning samt fjärrvärmeledning. Beträffande vatten- och avloppsledningar måste dessa vara av allmänt intresse eller endast medföra ringa intrång jämfört med nyttan. I begreppet ledning innefattas förutom själva ledningen även transformatorer, pumpstationer samt andra anordningar som behövs för ledningen.[43] Förutom rätt att ha ledning på fastigheten kan ledningsrätten vid behov innebära rätt för ledningshavaren att beträda marken för tillsyn och reparation av

[39] Prop. 1973:157 s. 109
[40] Prop. 1973:157 s. 79 f.
[41] Prop. 1973:157 s. 21
[42] Prop. 1973:157 s. 81
[43] Ekbäck s. 240

ledningen samt rätt att ta bort buskar som är i vägen för ledningarna. Det ska i så fall tas med i ledningsbeslutet.[44]

Ledningsrätten är en blandning av servitut och nyttjanderätt. Ledningsrätten kan knytas till antingen ledningsägaren, som kan vara en fysisk eller juridisk person, eller till en viss fastighet. Ledningsrätten är inte begränsad i tiden och gäller med bästa rätt i den upplåtande fastigheten.[45] Då ledningsrätten knyts till en fastighet kan den fungera som säkerhet vid belåning av den anläggning som ledningen tillhör.[46] Då inte ledningsrätt utnyttjas används servitut eller nyttjanderätt. Servitutsformen förutsätter som regel att ledningen har en naturlig anknytning till en härskande fastighet. Detta kan ibland medföra svårigheter, t.ex. då en härskande fastighet säljs. Nyttjanderättsupplåtelser knyts till innehavaren av nyttjanderätten istället för till en bestämd fastighet, men nyttjanderätter är istället tidsbegränsade. Detta gör att varken servitut eller nyttjanderätter är lämpliga för upplåtelse av rätt att dra fram ledning.[47]

Utredning

Då en ledning kräver koncession är LM bunden av vad som föreskrivits i koncessionsbeslutet. Efter det att ett koncessionsbeslut givits följer förrättningen i stort sett samma förfarande som för ledningar som inte kräver koncession.[48]

Har de inledande förhandlingarna mellan parterna lett till en frivillig upplåtelse av utrymme för ledningsändamål samt ersättning för upplåtelsen, begränsas LM:s prövning till en kontroll av att överenskommelsen inte strider mot bestämmelserna om lagens tillämplighet eller innebär ett åsidosättande av de villkor som uppställts till skydd för allmänna intressen och panträttshavare.[49]

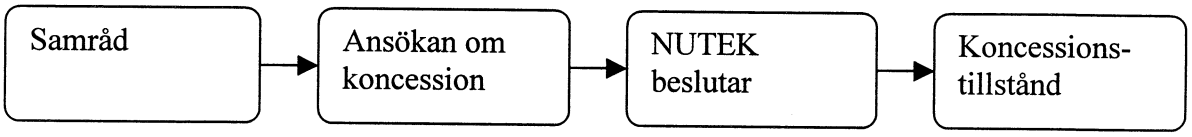
Myndighetsprövning

Den som vill dra fram en ledning, ledningshavaren, ska ansöka om ledningsrätt. Skulle det efter ledningsrättens uppkomst uppstå ändrade förhållanden som har en väsentlig inverkan på rättsförhållandet kan en ny prövning ske genom så kallad omprövningsförrättning. I detta fall har även fastighetsägaren rätt att ta initiativ.[50]

---

[44] Prop. 1973:157 s. 87
[45] Prop. 1973:157 s. 85 ff.
[46] Ekbäck s. 245
[47] Prop. 1973:157 s. 85 ff.
[48] Ekbäck s. 248 f.
[49] Prop. 1973:157 s. 106
[50] Ekbäck s. 242

Koncession enligt ellagen (SFS 1997:857) är ett tillstånd att bygga eller använda en elektrisk starkströmsledning. Regeringen beslutar om detta men får bemyndiga nätmyndigheten vid NUTEK att pröva frågor om nätkoncession som inte avser en utlandsförbindelse. (2:1 ElL) Koncession får meddelas endast om anläggningen är lämplig från allmän synpunkt. (2:6 ElL) Koncessionen ger inget tillstånd att ta marken i anspråk, men är ändå en förutsättning för att kunna ansöka om ledningsförrättning för sådan ledning som kräver koncession.[51] Vid en ansökan om linjekoncession, d.v.s. rätt att bygga en kraftledning vars läge är bestämt, ska det till ansökningshandlingarna fogas en förteckning över ägarna till de fastigheter där ledningen kommer att dras fram. (3§ Elförordningen) Processen för koncessionstillstånd illustreras i figur 4.



Figur 4. Tillståndsprocessen enligt Ellagen

Överklagande av tillståndet
Ledningsbeslutet överklagas på samma sätt som lantmäteriförrättning.

Regeringen får meddela föreskrifter om överklagande av koncessionsbeslutet. (13:5 ElL)

Fullbordande
Ledningsbeslutet är förfallet om ledningen inte kommit till stånd inom den tid som bestämts i beslutet, 31§ LL.

Sydkraft
Innan ledningsrättslagen kom till var expropriation den enda metoden för att gå fram tvångsvis. Numera används aldrig expropriation. I förhållande till expropriation är ledningsrätten ett mjukare sätt för att förlika parterna. Med ledningsrätt kan överenskommelse nås lättare än med expropriation. Nackdelen med ledningsrätt är att den ibland tar lång tid och därmed blir dyr jämfört med frivillig överenskommelse.

Till skillnad från avtalsservitut gäller ledningsrätten alltid oavsett om fastighetsbildning sker på fastigheten eller den byter ägare. Bevakning av servitut innebär en arbetsbörda, men Sydkraft anser ändå inte att det är någon mening att överföra sina avtalsservitut till ledningsrätt eftersom kostnaden är oviss, LM debiterar tidstaxa och kan inte ge ett anbud. Inte alla servitut är inskrivna men alla kablar och större ledningar skrivs in. Ledningar i luft syns och dessa rättigheter blir därför gällande mot en ny fastighetsägare även om de inte skrivs in. Sydkraft har ledningsrätt på alla sina gasledningar.

Sydkrafts process vid ledningsprojektering är indelad i fyra olika faser:

- *Fas 1, förutsättningar:* I denna första fas sker en insamling av allmänna och enskilda intressen inom det område som kan beröras av den planerade ledningen. Det är viktigt att alla relevanta intressen samlas in och beaktas redan i denna fas. Sydkraft undersöker vilka tillståndsinstanser m.fl. som ska vara med i samrådet, t.ex. kommunekolog och

[51] Ekbäck s. 394 f.

naturvårdsförening. Inventeringar görs av kartor, geologiska material, vattentäkter och fornlämningar. Därefter sammanställs all relevant information.

- *Fas 2, information och samråd:* I detta skede har Sydkraft kontakt med dem som tillhandahåller materialet som samlats in i föregående fas. Detta innebär samråd med länsstyrelsen, kommuner samt andra berörda myndigheter om alternativa korridorer. De olika alternativen redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning, vilken är ett obligatoriskt moment för att kunna få tillstånd (koncession). Miljökonsekvensbeskrivningen utvecklas under samrådet och kan senare ställas ut. I så fall kungörs detta genom annons i tidning. Samrådsprocessen ska dokumenteras i miljökonsekvensbeskrivningen så att det av denna framgår att olika stråk utretts och varför ett visst alternativ valts.
- *Fas 3, information och samråd med fastighetsägare för att finna en ledningssträckning inom stråket:* I bästa fall kan servitutsavtal skrivas med markägarna innan ansökan om tillstånd sker. Om avtal nås med alla markägare faller behovet av ledningsrätt bort. Om ledningsrätt däremot måste sökas för någon del av sträckan, begär Sydkraft ledningsrätt för hela sträckan eftersom merkostnaden när avtal finns är förhållandevis liten. Dessutom är det en administrativ förenkling då samma upplåtelseform finns på hela sträckan.
- *Fas 4, formell tillståndsprövning:* De tillstånd som det är fråga om i detta fall är koncession enligt ellagen samt eventuellt ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Ledningsförrättningen får inte påbörjas förrän koncession eller särskilt tillstånd att påbörja förrättningen meddelats.

Allmänhet och myndigheter informeras i början av fas två. När stråken har utvärderats och det lämpligaste stråket gallrats fram görs sakägarutredningen och kontakt tas med fastighetsägarna genom brev. Till allmänheten i övrigt riktas en kungörelse i tidning. Det är bäst att kontakta markägarna innan sträckningen är fastställd men man måste ändå veta så mycket att förhandlingar kan börja. Information ges vid ett informationsmöte som hålls i samarbete med LRF:s juridiska byrå.

Sydkraft eftersträvar att ha tidiga informationsmöten på vilka det brukar vara stor uppslutning. Man förstår att frågorna som behandlas på informationsmötet är komplexa och att det därför är viktigt att ha med rätt personer som bl.a. kan förklara varför och hur anläggningen ska byggas. Sydkraft vill inte diskutera detaljer på informationsmötet utan hålla sig till de övergripande frågorna. På informationsmötet informerar Sydkraft om vad som ska göras, sedan berättar man hur anläggningen kommer att se ut, hur tidplanen gestaltar sig och vilka åtgärder som står för dörren samt att personlig kontakt kommer att tas med var och en av markägarna efter informationsmötet. Det dokumenteras vilken information som givits samt vilka överenskommelser som träffats, så att detta inte går förlorat. LRF:s juridiska byrå brukar medverka på informationsmötet och informerar då om sin verksamhet. Sydkraft vill ge en bra beskrivning av varför en viss ledning behövs och vilka principer som tillämpas vid val av sträckning och byggnadssätt. Ersättningsprinciper redovisas också.

Grunden för Sydkrafts agerande när det gäller ersättning är tvångslagstiftningen, t.ex. betalar de ersättningen som engångsersättning och går inte med på att dela upp den på löpande utbetalningar. Sydkraft vill egentligen inte ha debatten om detaljer, som berör enskilda markägare, på informationsmötet utan istället motivera att anläggningen behövs och att det bästa alternativet valts och hur arbetet går vidare. Samrådet och skälen till val av stråk redovisas på informationsmötet.

3.4 Administrativt förfarande

3.4.1 Huvuddrag

Då en administrativ myndighet utreder och fattar beslut i markåtkomstfrågan kallas det för administrativt förfarande. Exempel på det administrativa förfarandet är i detta arbete förfarandena enligt VägL och LBJ där Vägverket respektive Banverket fattar beslut i tillståndsfrågan. De avgör emellertid inte tillträdes- och ersättningsfrågorna varför det vid tillämpning av dessa lagar krävs fullföljdsåtgärder enligt något annat typförfarande.

För förvaltningsmyndigheternas, i detta arbete Banverket, LM och Vägverket, handläggning av ärenden är förvaltningslagen (SFS 1986:223) tillämplig. Förvaltningslagen gäller såvida inte specialbestämmelser finns i annan lag, angående LM är det sålunda i första hand FBL som gäller. Förvaltningslagen innehåller bl.a. regler om myndigheters serviceskyldighet. Myndigheter ska lämna upplysningar, vägledning, råd och hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde. Om någon enskild vänder sig till fel myndighet bör myndigheten hjälpa honom till rätta. (4§ FörvL) Ett ärende får inte avgöras innan alla berörda parter underrättats om uppgifter som tillförts ärendet. (17§ FörvL)

Det administrativa förfarandet kommer inte att behandlas i kommande kapitel om fullbordande av markåtkomsten eftersom det administrativa förfarandet fullföljs enligt något annat förfarande.

3.4.2 Väglagen (SFS 1971:948)

Allmänt

Väglagen ger möjlighet för väghållaren att genom så kallad vägrätt ta mark i anspråk för byggande av allmän väg. (1§ VägL) Allmän väg är en anläggning som tillgodoser ett allmänt behov av samfärdsel och transport och utgör därför även ett expropriationsändamål. (2:2 ExL) Väghållaren har alltså två möjligheter att disponera mark tvångsvis, antingen att överta marken med vägrätt enligt VägL eller med äganderätt enligt ExL. Vanligtvis utnyttjas VägL men vid mera omfattande vägbyggen har marken tagits i anspråk med äganderätt. Ur markägarens synpunkt ska resultatet bli det samma eftersom ersättningen i båda fallen bestäms enligt ExL:s principer.[52] Om vägen upphör blir det däremot en skillnad såtillvida att markägaren vid vägrätt behåller äganderätten till marken men om marken är exproprierad får han i så fall köpa tillbaka den.

Väglagen behandlar byggande och drift av allmänna vägar, d.v.s. sådana vägar som staten genom Vägverket ansvarar för. Även kommuner kan efter särskilt beslut sköta allmänna vägar. (5§ VägL) Väghållaren kan med hjälp av väglagen få så kallad vägrätt. Detta innebär att han får använda mark som behövs för vägen och bestämma över den samt tillgodogöra sig de naturtillgångar som finns i marken så länge vägrätten består. (30§ VägL) I 7:3 JB finns motsvarande bestämmelser beträffande tillgodogörande sig av naturtillgångar för nyttjanderätter. Till vägen hör förutom vägbanan diken, slänter, vägbelysning samt rast- och parkeringsplatser i de fall det anges i arbetsplanen. (2§ VägL) Även en kantremsa på högst två meter kan ingå. (2-3§§ VägK)[53]

[52] Cervin s. 123
[53] Ekbäck s. 374

Vägrätt är en form av nyttjanderätt som upphör om vägen dras in och då återfår den ursprunglige markägaren full äganderätt till sin mark utan kostnad. Vägrätt uppstår då väghållaren tar i anspråk mark för väg med stöd av en arbetsplan (31§ VägL), och kan uppkomma på tre sätt; genom tvångsförvärv på grund av fastställd arbetsplan, i enlighet med arbetsplan på grund av fastighetsägarens medgivande eller genom tvångsförvärv på grund av beslut om förändring av enskild väg till allmän.[54]

Vägrätten är smidigare än expropriationsförfarandet. T.ex. behöver marken inte avstyckas eftersom det är en form av nyttjanderätt. På så sätt är det möjligt att undvika en olämplig fastighetsindelning med ett flertal små vägfastigheter, vilka inte skulle vara lämpliga som självständiga fastigheter om vägen senare dras in.[55] Då vägen dras in behöver fastighetsbildning bara ske i fall vägmarken på grund av förändringar i fastighetsindelningen intill vägområdet skurits av från den fastighet den hör till.[56]

I de fall väghållarens behov är begränsat vid t.ex. tunnel- eller brobygge finns inte samma skäl som i normalfallet att alla rättigheter beträffande marken övertages. Därför har reglerna om vägrättsupplåtelsen utformats så att väghållaren inte behöver överta mer befogenheter än som är nödvändigt i det aktuella fallet, vilket medför att markägaren exempelvis kan fortsätta att bruka marken ovanför en tunnel.[57]

Då träd eller buskar medför fara för trafiksäkerheten kan länsstyrelsen besluta om att dessa ska tas bort eller beskäras av väghållningsmyndigheten. (53§ VägL). Motsvarande bestämmelser finns i LL respektive LBJ.

Utredning

Fråga om byggande av väg prövas av Vägverket efter samråd med länsstyrelsen. (11§ VägL) Länsstyrelsen ska i samband med samrådet göra en avvägning mellan vägens förväntade nytta och skada. Därvid ska yttrande inhämtas från berörda kommuner, väghållningsmyndigheten och andra berörda myndigheter. (20§ VägK)

En arbetsplan ska upprättas för varje vägbyggnadsföretag. Vid utarbetandet av en arbetsplan ska väghållaren hålla samråd med länsstyrelsen, berörda fastighetsägare, berörda myndigheter samt andra som kan ha ett väsentligt intresse i saken. Berörda kommuner och fastighetsägare ska även få möjlighet att framföra sina synpunkter vid ett sammanträde på platsen. (16§ VägL, 27§ VägK) I arbetsplanen ska det anges vilken mark som behöver tas i anspråk. Dessutom ska en miljökonsekvensbeskrivning fogas till arbetsplanen. (15§ VägL)

I arbetsplanen ska den mark som behöver tas i anspråk för vägbyggnadsföretaget anges (15 VägL). Fastighetsförteckningen ska innehålla uppgifter om

- kända ägare till de fastigheter vars mark ska tas i anspråk
- nyttjanderättshavare
- andra särskilda rättighetshavare till sådan mark. (25§ VägK)

Fastställande av arbetsplanen är inte obligatoriskt då det är fråga om enbart förbättring av befintlig väg, då mark inte behöver tas i anspråk eller samtliga berörda sakägare har medgett

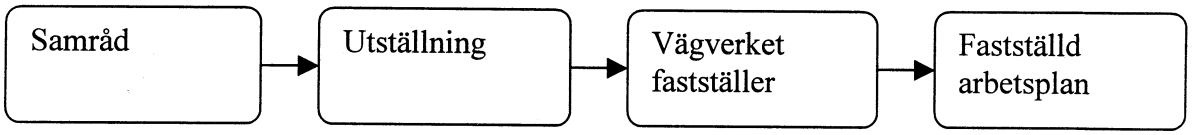
[54] Prop. 1971:123 s. 67
[55] Prop. 1971:123 s. 65 f.
[56] Prop. 1971:123 s. 128
[57] Prop. 1971:123 s. 70

ianspråktagandet.[58] En sådan frivillig upplåtelse behöver emellertid inte innefatta något avgörande om ersättningens storlek.[59]

Omläggning av väg i ny sträckning förutsätter däremot alltid utställning och fastställelse av arbetsplanen. En arbetsplan för ett påbörjat ombyggnadsarbete får inte utan utställning och fastställelse ändras så att det i praktiken blir fråga om en omläggning i ny sträckning. Att tvångsförvärv av mark inte behöver ske är alltså inte tillräckligt för att avstå från utställning eller fastställelse av arbetsplanen.[60]

Den möjlighet till granskning av arbetsplanen som fastighetsägare, myndigheter och andra får genom utställningsförfarandet är av stor betydelse för att den enskilda rätten och allmänna intressen ska kunna tas till vara. Fastställelseprövningen görs sedan mot bakgrund av bl.a. vad som framkommit vid utställningen.[61]

Myndighetsprövning
Vägverket fastställer arbetsplanen efter samråd med länsstyrelsen. Om Vägverket och länsstyrelsen är av olika uppfattning hänskjuts frågan till regeringen för prövning. (18§ VägL) De olika stegen i arbetet med arbetsplanen illustreras i nedanstående figur.



Figur 5. Tillståndsprocessen enligt Väglagen

Överklagande av tillståndet
Vägverkets beslut att fastställa arbetsplanen kan överklagas till regeringen. (75§ VägL)

Fullbordande
Ett beslut om fastställande av arbetsplan förfaller om inte vägbyggnadsarbetet påbörjats inom fem år från utgången av det år då beslutet vann laga kraft. (18§ VägL)

För att markåtkomsten ska fullbordas krävs fullföljande enligt något annat typförfarande. Om markägaren och den exproprierande är överens, men markbyten behöver göras kan parterna ansöka om fastighetsreglering. Om överenskommelse om ersättningen inte träffas skall talan väckas hos fastighetsdomstolen. Både fastighetsägaren och väghållaren har denna möjlighet. (66§ VägL)

Vägverket
Marklösarna anser att väglagen är mycket bra. Det som kan vara ett problem är att sidovägar inte fastställs i arbetsplanen. Marklösarna hade velat fastställa arbetsplanen även vid mindre objekt eftersom de då hade kunnat ta marken i anspråk enligt VägL.

En arbetsplan föregås av utredning. I utredningsskedet visas olika alternativ inom en bestämd korridor och samråd sker med berörda myndigheter. Under utredningsskedet informerar Vägverket även markägarna och allmänheten om projektet. Detta görs genom att Vägverket

[58] Prop. 1971:123 s. 25
[59] Prop. 1971:123 s. 61
[60] Prop. 1971:123 s. 126
[61] Prop. 1971:123 s. 123 f.

personligen kallar alla som kan bli berörda av projektet till informationsmöte. Kallelsen sker genom kungörelse eller med brev, beroende på vilken fas man är i. När förslag till arbetsplan finns hålls markägarsammanträde. Uppslutningen på Vägverkets informationsmöten och markägarsammanträden är alltid stor.

3.4.3 Lagen om byggande av järnväg (SFS 1995:1649)

Allmänt

Lagen om byggande av järnväg trädde i kraft den förste februari 1996 och har skapat nya förutsättningar för markåtkomst genom lantmäteriförrättning när det gäller spårbunden trafik.[62] I och med att lagen är så ny har den inte använts så mycket utan i stället har ExL tillämpats.

Lagen om byggande av järnväg kom till efter att det 1988 fattats ett trafikpolitiskt beslut om att en ökad satsning skulle ske på järnvägen eftersom den är ett miljövänligt transportmedel. Den planerade järnvägsutbyggnaden kräver i många fall att ny mark tas i anspråk då enkelspår byggs ut till dubbelspår, nya spårsträckningar byggs samt kurvor rätas ut. Av denna anledning bedömdes det som angeläget att skapa en lagstiftning som ställer upp krav på att miljökonsekvensbeskrivning upprättas vid järnvägsbyggande, på samma sätt som vid vägbygge, och att järnvägsbygget inordnas i övrig samhällsplanering. Dessutom var syftet att förbättra markåtkomstmöjligheterna för järnvägsändamål. I expropriationslagen finns inga fastställda krav på samhällelig kontroll, planering och styrning av järnvägsbygget. Markåtkomst för järnväg skedde tidigare genom frivilliga överlåtelser, genom expropriation och genom fastighetsbildningsåtgärder.[63]

Även LBJ har VägL som förebild. LBJ har större likheter med VägL än vad LL har, men järnvägsplanen medför ingen automatisk rätt att ta marken i anspråk utan tillträdesfrågan måste lösas för sig. Motivet till detta var att järnvägar inte ansågs ge samma nyttoeffekt för de kringboende som vägar.[64]

När en järnvägsplan fastställts får endast oväsentliga avvikelser göras från denna. (2:11 LBJ) Om träd eller buskar intill järnvägsmarken inverkar negativt på trafik- eller driftsäkerheten på järnvägen får länsstyrelsen besluta att vegetationen ska tas bort eller beskäras av järnvägsinnehavaren. (3:4 LBJ)

Utredning

Den som tänker bygga en järnväg ska upprätta en järnvägsplan. (2:1 LBJ) Med byggande av järnväg avses att anlägga en ny järnväg samt att lägga om spår i en ny sträckning, lägga ut ytterligare spår och på annat sätt bygga om en järnväg. (1:2 LBJ) I järnvägsplanen ska den mark och de särskilda rättigheter anges som behöver tas i anspråk. Planen ska även innehålla en miljökonsekvensbeskrivning. Till planen ska en genomförandebeskrivning och en fastighetsförteckning fogas. (2:3 LBJ) Fastighetsförteckningen ska innehålla följande uppgifter (2:3 LBJ):

- fastigheter och ägare till dessa
- mark- och vattenområden som är samfällda för flera fastigheter samt fastighetsägarna
- innehavare av annan särskild rätt än hyres- och bostadsrätt
- gemensamhetsanläggningar och samfälligheter samt delägarna.

---

[62] Kvarnbäck s. 20
[63] Prop. 1995/96:2 s. 17
[64] Prop. 1995/96:2 s. 19

Den som ansöker hos Banverket om att få en järnvägsplan fastställd ska till planen foga en planbeskrivning som redovisar planeringsförutsättningarna, planens syfte och skälen till planens utformning, samt en karta. (2§ JVF)

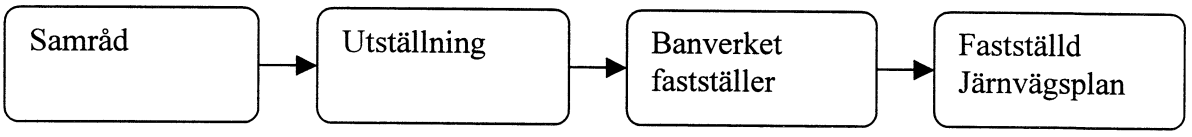
Den som upprättar en järnvägsplan ska samråda i fråga om järnvägens sträckning och förslaget i övrigt med berörda fastighetsägare, kommuner, länsstyrelser samt med andra som kan ha ett väsentligt intresse i saken. De synpunkter som framkommit vid samrådet samt förslag och kommentarer med anledning av dessa ska redovisas i en samrådsredogörelse. (2:5 LBJ)

Banverket ska ställa ut en järnvägsplan för granskning. Oavsett vem som är huvudman är det Banverkets uppgift att ställa ut planen. En järnvägsplan som enbart avser ombyggnad ska ställas ut om den kan komma att medföra betydande inverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser eller om mark eller rättighet behöver tas i anspråk. Då mark behöver tas i anspråk, men skriftligt medgivande från berörda fastighetsägare och rättighetshavare erhållits, behöver inte utställning ske såvida inte ovanstående allmänna intressen påverkas. (2:7 LBJ) Det är Banverket som avgör om det finns förutsättningar för att inte ställa ut en järnvägsplan.

Myndighetsprövning
En järnvägsplan fastställs av Banverket efter samråd med berörda länsstyrelser. Om Banverket och någon länsstyrelse har olika uppfattningar hänskjuts frågan till regeringen för prövning. (2:8 LBJ) Järnvägsplanen kommer till genom olika moment, vilka illustreras i nedanstående figur.

Banverket ska underrätta sökanden, berörda kommuner, länsstyrelser och lantmäterimyndigheter samt andra som yttrat sig eller särskilt berörs om beslut att fastställa eller ändra en järnvägsplan eller att upphäva ett sådant beslut. (6§ JVF)

Eftersom det till järnvägen ofta hör starkströmsledningar ska även järnvägsbyggaren ansöka om koncession enligt ellagen. (2:1 ElL)



Figur 6. Tillståndsprocessen enligt Lagen om byggande av järnväg

Överklagande av tillståndet
Banverkets beslut om att fastställa en järnvägsplan kan överklagas till regeringen (5:1 LBJ).

Fullbordande
Ett beslut att fastställa en järnvägsplan upphör att gälla om inte järnvägsbygget har påbörjats inom fem år från utgången av det år då beslutet vann laga kraft. (2:9 LBJ)

Den som i enlighet med gällande järnvägsplan ska bygga en järnväg får lösa in mark, och eventuella rättigheter som belastar sådan mark, som enligt planen inte endast tillfälligt ska användas för järnvägsändamål. (4:1 LBJ) Även fastighetsägaren kan begära inlösen av sådan

mark. (4:2 LBJ) Inlösen kan alltså ske både i lantmäteriförrättning och fastighetsdomstol. I mål om inlösen och ersättning ska ExL tillämpas. (4:5 LBJ)

Banverket

LBJ har skapat en förändring som Banverket tror är en förbättring, de har inte så stor erfarenhet av tillämpningen av denna lag. Banverket hade velat få en järnvägsrätt som motsvarar VägL:s vägrätt eftersom tillträdet där faller ut automatiskt.

Banverket kombinerade tidigare stämningsansökan i FD med lantmäteriförrättning. Om det var bråttom ansöktes om stämning för att få enkelt förhandstillträde. Samtidigt försökte Banverket nå överenskommelse med markägaren vilket ofta lyckades. I de fall överenskommelse nåddes återkallades stämningsansökan och markåtkomsten fullbordades med fastighetsbildning. Med järnvägsplan kan tvångsinlösen ske genom förrättning, något som inte var möjligt med stöd av ExL, som endast hänvisar till stämning i fastighetsdomstol för att lösa markfrågorna.

Markfrågorna kommer in i projektet i det tidiga planeringsskedet och Banverket informerar allmänheten och berörda markägare väldigt tidigt i sina projekt genom informationsmöten och informationsbroschyrer som innehåller uppgifter om var järnvägen ska ligga m.m. Informationsmöten hålls ofta tillsammans med företrädare för kommunen. På informationsmötet förklaras vilka motiv som ligger bakom projektet. Därefter informeras om olika korridoralternativ. Sedan berättas om projektet i stort, vilka regelsystem och vilken lagstiftning som gäller och mötet avslutas med diskussioner. Det är alltid stor uppslutning på informationsmötena.

Under järnvägsutredningen informeras om vilka huvudalternativ som finns. Sedan gjordes expropriationsansökan, men under tiden som den behandlades pågick förhandlingar med markägarna. Nu för tiden används LBJ vilket bl.a. innebär att marken kan lösas in när järnvägsplanen är fastställd.

3.5 Avtalsförfarande

3.5.1 Huvuddrag

Avtalsförfarandet går ut på att parterna själva träffar frivilliga avtal. Ibland kan parterna avgöra samtliga frågor på egen hand, men ibland krävs även fullföljdsåtgärder. Då fastighetsbildning krävs kan inte parterna själva sluta avtal som blir gällande mot tredje man. I sådana fall fordras lantmäteriförrättning för att fullborda avtalet.

3.5.2 Avtalslagen (SFS 1915:218)

Den centrala lagen för avtal är avtalslagen. Avtalslagen täcker endast en del av de frågor som är aktuella inom avtalsrätten. Det saknas t.ex. en uttrycklig bestämmelse om förutsättningarna för avtalets uppkomst. Detta med anledning av att parterna var för sig binder sig till avtalet genom anbudet och accepten, och avtalet uppkommer när parterna har kommit överens.[65]

Avtalen kan delas in i tre olika kategorier beroende på vad som krävs för att de ska uppkomma.[66]

- *Konsensualavtal*, uppstår då parterna nått en överenskommelse. Det finns inga formkrav för avtal av den här typen.
- *Formalavtal*, kräver särskild form för att bli bindande.
- *Realavtal*, blir bindande först då prestationen, t.ex. överlämnandet av ett föremål, sker.

3.5.3 Jordabalken (SFS 1971:1209)

Allmänt

Det finns tre olika typer av avtal som kan skrivas mellan fastighetsägaren och den som vill få tillgång till marken. Dessa är köp av fast egendom, servitut och nyttjanderätt. Alla dessa typer av avtal är formalavtal. 1 kap AvtL är inte tillämpligt på formalavtal. (1:3 AvtL) Reglerna om anbud och accept gäller därmed inte dessa avtalstyper. Däremot gäller att så länge inte båda parter skrivit under avtalet kan de dra sig tillbaka genom att åberopa formfel. Den part som först skriver under blir inte bunden förrän den andra parten skriver på.[67]

För fastighet som är avsedd för makars gemensamma bostad och huvudsakligen används för detta ändamål gäller oavsett om fastigheten i fråga är giftorättsgods eller inte att ägarmaken inte får "avhända sig, låta inteckna, hyra ut eller på annat sätt med nyttjanderätt upplåta" fastigheten utan andra makens skriftliga samtycke. (7:4-5 ÄktB) Då samtycke krävs kan den andra maken enligt 7:9 ÄktB få förfogandet förklarat ogiltigt genom att väcka talan vid domstol. Denna talan ska göras inom tre månader från det han fick reda på förfogandet. Om lagfart beviljats för köparen är hans förvärv dock giltigt.[68]

För sambors gemensamma bostad gäller regler som i stort stämmer överens med motsvarande makeregler. Sambolagen gäller inte all egendom utan är begränsad till sambornas "gemensamma bostad och bohag".[69]

---

[65] Ramberg s. 44
[66] Adlercreutz s. 21
[67] Grauers s. 49 f.
[68] Grauers s. 54 f.
[69] Grauers s. 56

Med servitut avses ett rättsförhållande mellan två fastigheter, den härskande och den tjänande. Servitut innebär en rätt för den härskande att på något sätt ta den tjänande fastigheten i anspråk. Ett servitut kan antingen utgöras av ett avtalsservitut eller ett officialservitut. Ett avtalsservitut innebär ett frivilligt avtal mellan fastighetsägare. Ett officialservitut däremot uppstår genom beslut av myndigheter. Då det i detta avsnitt endast ingår frivilliga avtal kommer bara avtalsservitut att behandlas. Ett avtalsservitut har inte någon begränsning i tiden.

En nyttjanderätt kan uppkomma på lite olika sätt. Dels kan två parter komma överens genom ett avtal och dels kan en nyttjanderätt uppstå tvångsvis genom bl.a. expropriationslagen och väglagen. För nyttjanderätter som uppkommit tvångsvis gäller inte reglerna i 7 kap. JB. För nyttjanderätt finns det i 7:5 JB bestämmelser om maximitider för upplåtandet. Här har en maximitid satts till 25 år för upplåtelser inom detaljplanelagt område samt för jordbruksarrende. För övriga nyttjanderätter gäller en maximitid på 50 år.

Utredning

Vid fastighetsköp är köparen skyldig att undersöka fastigheten. (4:19 JB) Denna undersökning kan till att börja med göras av en normalt erfaren och på området bevandrad köpare, men om fel eller symptom på fel påträffas är köparen skyldig att gå vidare med sin undersökning genom att anlita fackkunskap.[70]

Eftersom avtal om fastighetsköp är ett formalavtal finns det särskilda krav på vad avtalet ska innehålla. Dessa formkrav är överlåtelseförklaring, köpeskilling, underskrift av både säljare och köpare samt fastighetsbeteckning. (4:1 JB) Om något av dessa uppgifter saknas blir köpet ogiltigt. För att köpet ska bli ogiltigt krävs att någon av parterna åberopar formfelet.[71]

Det finns även formkrav på avtalsservitut och nyttjanderätter. (7 och 14 kap. JB) För avtalsservitut gäller enligt 14:5 JB att upplåtelsen ska ske skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. Dessutom ska den tjänande och härskande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen anges i upplåtelsehandlingen. Beträffande nyttjanderätter finns det olika formkrav för olika typer av nyttjanderätt. Nyttjanderätter regleras i 8-13 kap. samt 15 kap. JB. En nyttjanderätt kan dels uppstå genom skriftliga avtal, vilket är det vanligaste, men även genom muntliga avtal då inte något annat föreskrivs i lag.

Eftersom ett servitut kan bli sakrättsligt gällande finns förutom ovanstående formkrav vissa "skyddsregler", de så kallade servitutsrekvisiten, för att säkerställa den ändamålsenliga användningen av den tjänande fastigheten. Att dessa begränsningar finns är viktigt med tanke på att servitut inte till tiden är begränsat. För att servitut ska uppstå måste dessa rekvisit vara uppfyllda. Rekvisiten återfinns i 14:1 JB och säger att servitutet ska vara "ägnat att främja en ändamålsenlig användning". Detta innebär att servitutet ska vara till nytta för den härskande fastigheten och att denna nytta är större än belastningen på den tjänande fastigheten.[72] Servitutet får inte avse en tillfällig upplåtelse utan måste vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.

Vidare gäller att den härskande fastigheten "i visst hänseende får råda över den tjänande fastigheten". "I visst hänseende" innebär att servitutet inte får medföra ett totalt ianspråktagande av den härskande fastigheten.[73] Med uttrycket "råda över den tjänande

[70] Grauers s. 190
[71] Grauers s. 47
[72] LMV-Rapport s. 64
[73] Prop. 1970:20 B2 s. 731

fastigheten" avses ett så kallat negativt servitut vilket innebär att ägaren till den tjänande fastigheten kan tvingas avstå från att använda sin fastighet på ett visst sätt. Dessutom får servitutet inte medverka till att ägaren av den tjänande fastigheten ska utföra positiva prestationer förutom "underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.[74]

Myndighetsprövning
Genom inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling fås fullt sakrättsligt skydd, d.v.s. rättigheten kommer att gälla gentemot en ny fastighetsägare och mot tredje man.[75] I samband med inskrivningen kontrollerar IM att aktuella formkrav och rekvisit är uppfyllda. Är de inte det kan inskrivning inte ske förrän bristen rättats till. Regler om inskrivning återfinns i 23 kap. JB. Är ett servitut inte inskrivet måste förbehåll om rättigheten göras vid överlåtelse av fastigheten för att rättigheten ska bli gällande mot den nya fastighetsägaren. Har inte förbehåll gjorts blir överlåtaren skadeståndsskyldig till rättighetshavaren.[76]

Överklagande
Ett köp kan gå tillbaka på tre olika sätt:

- *Hävning* är då en part åberopar ett kontraktsbrott från motpartens sida som skäl för att avtalet ska gå tillbaka. Då köpebrev upprättas förlorar säljaren sina möjligheter att häva köpet.
- *Återgång* är då grunden är ogiltighet av något slag, t.ex. då formkraven inte är uppfyllda.
- *Klander* är när grunden för ett förvärv inte blir bestående t.ex. om den rätte ägaren åberopar bättre rätt.[77]

Tolkning av avtalet utgår från det skriftliga avtalet. Hänsyn kan även tas till sådant som inte är uttryckt i avtalet men som part/parterna egentligen menat. Tolkningen ska därmed ta fram vad parterna åsyftat. Detta når man således inte enbart genom vad som står nedskrivet i avtalet utan man måste även se bakomliggande faktorer som kan påverka. Övriga omständigheter som förelåg då avtalet kom till kan vara tolkningsunderlag, d.v.s. det som förekommit vid förhandlingarna före köpet, parternas avsikt med köpet och bakomliggande omständigheter i övrigt. Det man grundar tolkningen på måste dock ha varit synbart för båda parter.[78]

Servitut kan ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Ändringen av ett servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av "servitutsområdet". Följden av ändringen får dock inte medföra att belastningen av servitutet ändras i någon större grad. (7:3-10 FBL) Av detta kan man dra slutsatsen att vid större ändringar får man ta till upphävande och nybildning istället.

För att ändring ska få ske krävs att servitutet hindrar en ändamålsenlig användning av den tjänande fastigheten. Vidare kan ett servitut upphävas om det på grund av ändrade förhållanden inte behövs för den härskande fastigheten eller den positiva nettoeffekten är ringa. Upphävande kan även ske för servitut som under lång tid inte utnyttjats och därmed kan

[74] Prop. 1969:128, B s. 546
[75] LMV-Rapport, s. 82
[76] LMV-Rapport, s. 86
[77] Grauers s. 102
[78] Grauers s. 33

betraktas som övergivna. (7:5 FBL) Ett avtalsservitut kan upphävas utan att ändrade förhållanden uppstått om fastighetsägarna är överens.[79]

Om mark som den härskande fastigheten använder sig av vid utövande av sitt servitut frångår den tjänande fastigheten upphör servitutet att gälla i detta område. Gäller servitutet endast i det område som frångår fastigheten leder detta till att servitutet kommer att upphöra. Det finns emellertid en möjlighet att få servitutet att fortsätta gälla. Enligt 7:13 FBL och 5:33a FBL kan LM bestämma att servitutet ska fortsätta gälla i den överförda egendomen om någon sakägare begär det och åtgärden inte motverkar syftet med regleringen.

Har ägaren till den härskande fastigheten överskridit sin rätt eller har ägaren till någon av fastigheterna åsidosatt sina skyldigheter kan detta medföra till att servitutet upphävs. (14:7-8 JB)

Fullbordande

Köp av del av en fastighet är ogiltigt om inte fastighetsbildning genomförs i enlighet med köpet. Ansökan om fastighetsbildning måste göras inom sex månader från köpet annars är köpet ogiltigt. (4:7 JB) Någon bestämmelse som säger att avstyckningen ska vara klar inom en viss tid finns däremot inte.[80]

En förvärvare av fastighet ska söka lagfart. (20:1 JB) Ansökan ska göras inom tre mån från det köpehandlingen upprättades. IM prövar lagfartsansökan och kontrollerar då att formkravet är uppfyllt och att eventuell make samtyckt.

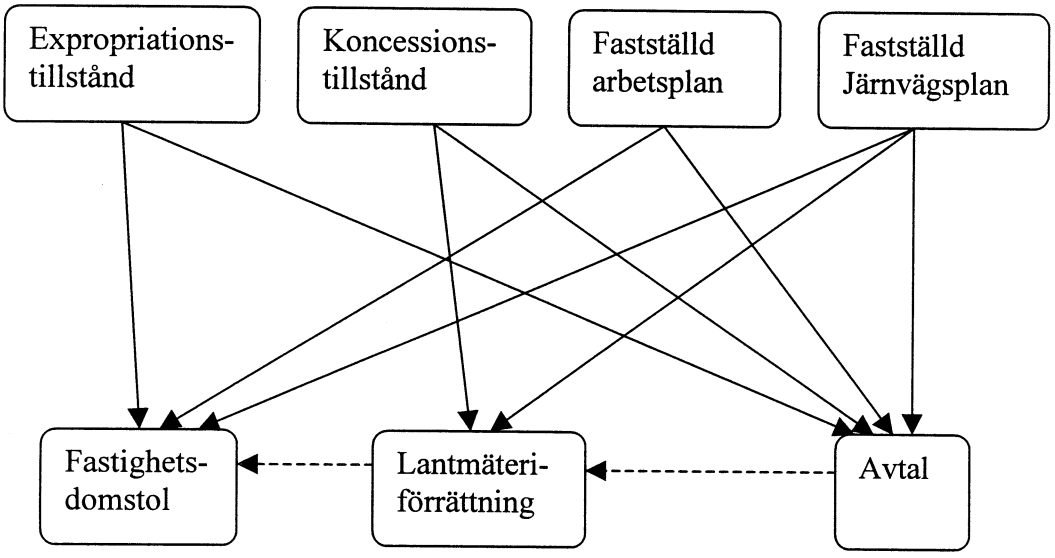
[79] LMV-Rapport, s. 76
[80] Grauers s. 70

4 FULLBORDANDE AV MARKÅTKOMSTEN

4.1 Inledning

När tillståndet inhämtats kan markåtkomsten fullbordas på olika sätt beroende på vilket tillstånd som erhållits och vilka avtal som träffats. Nedanstående punkter i kombination med figur 7 ger en sammanfattande bild över de olika sätt på vilka markåtkomsten kan fullbordas.

- Den som vill utnyttja ett expropriationstillstånd kan lösa in marken i fastighetsdomstolen. Tillståndet kan också fungera som påtryckningsmedel för att få till stånd ett avtal.
- När koncessionstillstånd erhållits kan förvärvaren antingen gå till förrättning eller försöka nå avtal med markägarna för att kunna ta marken i anspråk.
- En fastställd arbetsplan för väg hänvisar till fastighetsdomstolen om inte överenskommelse träffas.
- När en järnvägsplan är fastställd ger den möjlighet för parterna att välja vilket förfarande de vill.
- I vissa fall krävs fastighetsbildningsåtgärder även om avtal träffats, t.ex. vid köp av del av fastighet. Då ligger avtalet till grund för förrättningen.
- Om förrättningen överklagas hamnar den i fastighetsdomstolen.



Figur7: Från tillstånd till fullbordad markåtkomst. Övre raden illustrerar tillståndsbeslut och undre genomförandemedel

Nedan kommer vi att jämföra hur olika aspekter skiljer sig mellan de olika förfarandena.

4.2 Ställföreträdare

Då en part saknar processbehörighet, vilket är detsamma som rätten att ingå avtal, ska dess talan föras av en ställföreträdare.[81] Beträffande juridiska personer ska talan föras av någon som kan företräda dem, t.ex. styrelsen eller en firmatecknare. Vad gäller fysiska personer saknar omyndiga, d.v.s. de som inte fyllt 18 år, och personer satta under förvaltarskap processbehörighet.[82] Satta under förvaltarskap kan de vara som drabbats av senilitet, psykisk störning eller försvagat hälsotillstånd och som på grund av detta inte förstår innebörden av sina handlingar. För sådana personer kan i rätten begäras förordnande av en förvaltare vilken då kommer att bli personens ställföreträdare.[83]

Ställföreträdaren ska precis som ombudet representera parten och vad han företar sig är bindande för parten. Ombudet kan endast utföra sådana handlingar som den företrädde själv kunnat utföra medan ställföreträdaren kan göra även sådant som den företrädde inte själv kan utföra med rättslig verkan.[84] En annan skillnad är att ställföreträdarens behörighet inte grundar sig på en fullmakt utan på t.ex. lag eller ställföreträdarens ställning som firmatecknare. Den som saknar processbehörighet kan inte alls agera i domstolsprocess eller lantmäteriförrättning och inte heller ingå avtal. [85, 86]

4.2.1 Kommentar

Det gäller alltså samma regler beträffande ställföreträdare för alla förfaranden. Den som inte får skriva avtal på egen hand får inte heller agera i lantmäteriförrättning eller domstol. Dess talan förs istället av en ställföreträdare.

[81] Ekelöf II s. 100
[82] Ekelöf II s. 50 ff.
[83] Ramberg s. 77
[84] Adlercreutz s. 42
[85] Ramberg s. 77
[86] Ekelöf II s. 100 f.

4.3 Beslutsorganets sammansättning

4.3.1 Domstolsförfarande

Fastighetsdomstolen infördes år 1969 och är en specialdomstol som är knuten till tingsrätten.[87] Fastighetsdomstolen tar upp mål som gäller tillämpningen av lagar som reglerar omfattningen och användningen av fastigheter.[88] Det ska finnas minst en fastighetsdomstol i varje län. (1§ FDL) Enligt tredje paragrafen i samma lag består fastighetsdomstolen av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot samt två nämndemän. Om särskilda skäl föreligger kan ordföranden dessutom bestämma att ytterligare en teknisk ledamot ska ingå.

De lagfarna domarna och fastighetsrådet har olika utbildningar och yrkeskarriärer. Detta leder bl.a. till olika synsätt när det gäller problemlösning. Härigenom breddas domstolens kunskaper till fördel för konstruktiva lösningar. Nämndemännen representerar rättsväsendets folkliga anknytning och erfarenheten av nämndemän i fastighetsdomstolen är bra.[89]

4.3.2 Förrättningsförfarande

På motsvarande sätt finns bestämmelser om att det skall finnas en LM i varje län. LM består av en förrättningslantmätare och två gode män, vilka på samma sätt som nämndemännen i domstolen representerar ett lekmannainflytande. Medverkan av gode män är dock inte obligatorisk utan gode män ingår då förrättningslantmätaren anser att det behövs. Gode män kan även medverka på sakägares begäran, ifall det inte orsakar oskäligt dröjsmål. Fler än två gode män kan delta i samma förrättning om förrättningen är av betydande omfattning eller då deras medverkan kan rationalisera förrättningen. Dock får högst två gode män delta i handläggningen av samma fråga.[90]

4.3.3 Tillämpning i praktiken

Banverket

Banverkets arbetsuppgifter är bl.a. förvaltning av järnvägen samt projektering och konstruktion av teknisk utrustning och anläggningar. Banverkets organisation består av en förvaltande del som är uppdelad i fem banregioner, vilka ansvarar för bannätet och kontakterna med järnvägens kunder. En annan del av organisationen är den producerande delen som är uppdelad i sju distrikt. Arbetsuppgifterna för den producerande delen är bl.a. löpande underhållsarbete på järnvägsnätet, spårbyggnad och spårbyten. Förutom de förvaltande och producerande enheterna finns en del fristående enheter som har en mer övergripande roll. Banverkets marklösare finns på regionkontoren och är således en del av den förvaltande organisationen.[91]

Banverket organiserar sig i en projektgrupp. Vid mindre projekt kan det dock räcka med att en person ansvarar för projektet även om vederbörande inte gör allt själv. Banverket håller kompetensen samlad så att alla kan prata med varandra och utbyta erfarenheter även om grupperna jobbar i olika projekt. Vidare är det är viktigt med en enhetlig fasad utåt, d.v.s. att alla marklösare tillämpar ersättningsreglerna på samma sätt och att byggarna håller vad marklösarna lovat. Därför är kommunikationen inom Banverket viktig så att alla vet allt.

---

[87] Ds 1992:38 s. 21
[88] Pettersson (1) s. 38
[89] Pettersson (1) s. 44
[90] Landahl s. 97
[91] Banverkets årsredovisning s. 7 ff.

Banverket försöker ha så mycket kontakt som möjligt med markägarna under projektets gång. Huruvida det är samma personer som sköter kontakterna varierar. Det är bra att ha folk på plats ute på fältet och det är viktigt att bygga upp ett förtroende hos markägaren tidigt så att markägaren vet att han kan ringa direkt om frågor eller problem uppstår.

Vid mindre projekt har Banverket ett förenklat förfarande men drar inte ned på markägarkontakterna.

Sydkraft
Sydkraft är en koncern som består av ett sextiotal rörelsedrivande företag och är organiserad i fyra olika affärsområden, nämligen el, gas, värme och tjänster.[92] Ansvarande för markfrågorna är avdelningen för markjuridik som finns under Sydkraft eldistribution AB i Malmö. Sydkraft arbetar i en projektorganisation. En projektledare utses och resurser hämtas från koncernens eget konsultbolag eller från externa konsulter. Sydkraft vill ta hand om markägarkontakten själv i så stor utsträckning som möjligt eftersom kontakten med markägaren inte bryts i och med att projektet är färdigt.

Sydkraft har inga egna jävsregler för sina markförhandlare. Om avsteg från värderingsreglerna görs krävs godkännande av en högre chef, annars har respektive marklösare rätt att i samråd med fastighetsägaren besluta om ersättningen.

Intentionen är att hålla nere antalet personer som har kontakt med markägarna och därför bör samma marklösare vara med även i byggskedet. Detta kan i vissa fall vara svårt då ett projekt kan pågå under lång tid. Dokumentationen av vad som sagts på informationsmötet och vilka överenskommelser som träffats är viktig för att kunna användas senare. Detta är särskilt viktigt med tanke på att det kanske inte är samma person som har kontakt med markägarna vid ett senare tillfälle.

Vägverket
Vägverket är indelat i ett huvudkontor, sju regioner samt fem resultatenheter. Huvudkontorets uppgifter är bl.a. att samordna och säkerställa ett resultatorienterat arbete inom sektorn. Regionerna ansvarar för verkets regionala förvaltning inom sitt geografiska område. En av de sju regionerna utgörs av Skåne som har sitt regionkontor i Kristianstad där också marklösarna för denna region finns.[93] Vid organisation av ett projekt använder Vägverket en arbetsgrupp där de olika deltagarna har olika spetskunskaper.

För respektive projekt ansvarar en marklösare. Denne har rätt att fatta beslut och teckna avtal om ersättning inom vissa budgetramar. Den projektansvarige ansvarar för att marklösare ingår i projektorganisationen. Marklösarna förhandlar och träffar avtal med samtliga sakägare om ersättningsfrågor i samband med planering, projektering, ny- och ombyggnad av väg samt för driftåtgärder. Samråd sker löpande med den projektansvarige, huvudkontorets juridiska avdelning, lantmäteriet m.fl.

Marklösarna i Skåne träffas vanligtvis en gång i veckan och diskuterar. Då diskuteras bl.a. ersättningsnivåer eftersom det inte ska spela någon roll för ersättningen vilken marklösare markägaren förhandlar med. Vägverkets marklösare tycker att det är svårt att få kontakt med markägarna i ett tillräckligt tidigt skede. Förr fanns mer tid till markägarkontakt. Vägverket skulle kanske vinna på att utöka tiden för markägarkontakter.

---

[92] Sydkrafts årsredovisning 1997 s. 3
[93] Vägverkets årsredovisning 1997 s. 11

Ute på arbetsplatsen är det byggarna genom platschefen som har kontakt med markägarna. Vanligtvis är det då samma person under hela projektet. Även beträffande marklösaren är det samma person hela tiden under projektet. Denna marklösare har mycket personlig kontakt med markägarna. Antalet kontakttillfällen varierar mycket från fall till fall. Detta beror bl.a. på att vissa markägare hör av sig mer än andra.

4.3.4 Kommentar

Alla intervjuobjekten arbetar i någon form av projektgrupp där intentionerna är att försöka hålla nere antalet personer som har kontakt med varje markägare. De jobbar också för att ha en enhetlig fasad utåt mot markägarna, t.ex. vid tillämpning av ersättningsreglerna. Detta för att undvika att en spiraleffekt uppstår till följd av ökade ersättningsanspråk från markägarna. Det är viktigt för rättssäkerheten att alla markägare får ersättning enligt samma principer. Dessutom försöker marklösarna lägga ner mycket tid i början av ett projekt för att undvika långdragna processer i ett senare skede vilket kan medföra stora kostnader.

Att regler saknas för det administrativa förfarandet och avtalsförfarandet kan innebära att rättssäkerheten är lägre för dessa förfaranden, men även att kostnaderna kan bli lägre och förfarandena är snabbare eftersom det är upp till parterna att bestämma hur de vill gå till väga.

4.4 Kompetenskrav

4.4.1 Domstolsförfarande

Lagfaren domare
Lagfaren domare ska vara svensk medborgare och ha avlagt juris kandidatexamen eller juristexamen. (4:1 RB) Domare utses av regeringen. (4:2 RB) Domare ska avlägga domareden, vilken går ut på att han ska följa lagen och vara opartisk. (4:11 RB)

Fastighetsråd
Även den tekniske ledamoten utses av regeringen. (5§ FDL) Den tekniske ledamoten kallas fastighetsråd och ska ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. (3 § FDL) Fastighetsrådets kompetens är jämförlig med förrättningslantmätarens.[94]

4.4.2 Förrättningsförfarande

Förrättningslantmätaren
De krav som ställs på en förrättningslantmätare är kunskaper som i stort sett motsvarar genomgången civilingenjörsutbildning med inriktning mot lantmäteri eller annan grundutbildning kombinerad med erfarenhet. Vidare bör en förrättningslantmätare bl.a. ha färdighet att kunna driva ett ärende framåt, vara utredningskunnig och ha administrativ kunskap. Dessutom bör förrättningslantmätaren ha förmåga att argumentera och vara bra på att lösa problem.[95]

4.4.3 Tillämpning i praktiken

Banverket
De inom Banverket som sysslar med markfrågor har en blandad kompetens. Detta är nödvändigt för att kunna ta hand om alla de olika typer av frågor som kan uppkomma. Det är bl.a. lantmätare, lantmästare, ingenjörer och agronomer som jobbar med marklösen på Banverket.

I avtal får parterna själva svara för rättssäkerheten, annars är det lantmätaren eller domstolen som gör det, men i praktiken blir det ingen större skillnad. Alla, d.v.s. FD, LM, ombuden och marklösarna själva, har kompetens men inte alla har mod. Vissa LM jobbar särskilt med järnvägar. Det kan vara ett problem med ovana lantmätare när ärendet är komplicerat, vilket ofta är fallet vid stängning av järnvägsövergångar. Banverket behandlar alla markägare lika oavsett om de företräds av ombud.

Sydkraft
Sydkraft har inte heller någon utpräglad kompetensprofil för marklösare. Meriterande är dock att ha sysslat med jord- och skogsbruk eftersom kunskap då finns för att värdera och upptäcka gröd- och körskador m.m.

Den som jobbar som marklösare på Sydkraft har ofta en skogsexamen eller en bakgrund med tekniskt gymnasium och därefter gjort karriär inom Sydkraft genom att börja med ledningsbygge för att sedan göra beräkningar och dimensioneringar och slutligen bli marklösare.

---

[94] Prop. 1969:44 s. 97
[95] LMV kravprofil s. 2 f.

Sydkraft efterlyser kompetenta och starka förrättningsmän samt en mer rationell handläggning. Kunden ska inte märka att en länsgräns passeras. Det är viktigt att lantmätaren är kompetent, d.v.s. har kännedom om prejudikat, och att han är tillräckligt stark för att kunna tas med markägarna. Med bibehållen kvalitet menar Sydkraft att det skulle gå att göra förrättningarna billigare med hänsyn till ovanstående faktorer.

Vägverket
Vägverkets marklösare har ingen enhetlig bakgrund och kunskapsprofil utan personliga egenskaper och förhandlingsskicklighet är viktigt. På Vägverket sker internutbildning för marklösarna.

4.4.4 Kommentar

Kompetenskraven hos ledamöterna i FD respektive förrättningsmännen innebär att fastighetsrådets kompetens är ungefär densamma som lantmätarens. Skillnaden mellan FD:s och LM:s sammansättning blir därför främst de två lagfarna domarna. FD:s kompetens borde således vara större än LM:s.

Under intervjuerna framkom generellt synpunkter på att det fanns stor variation beträffande kompetensen hos förrättningslantmätare. Hur resultatet av en förrättning blir samt hur lång tid den tar ska inte behöva påverkas av i vilken region av landet man befinner sig. I och med att parterna inte får välja vilken lantmätare de vill använda sig av är det viktigt att alla lantmätare håller en jämn nivå.

Att markförhandlaren skulle sitta inne med en viss kunskap var inte nödvändigt enligt de intervjuade. Det viktiga var istället att personen ifråga hade förmåga att förhandla med markägaren. Att det inte finns något speciellt krav på kunskap om ersättningsregler kan leda till att markägare inte får den ersättning han ska ha p.g.a. okunskap hos marklösaren. Denna eventuella brist kan dock utjämnas eftersom marklösarna ofta tar in externa värderare i komplicerade fall och då det rör sig om större värden.

Sammantaget tyder dessa resultat på att förrättningsförfarandet inte är lika rättssäkert som domstolsförfarandet eftersom inte alla förrättningslantmätare håller en jämn nivå samt domstolen består av fler ledamöter med bredare kompetensspektrum.

4.5 Lekman

Nämndeman i tingsrätt och god man i lantmäteriförrättning väljs av kommunfullmäktige. (4:7 RB, 3§ FBK) Valbar till nämndeman i fastighetsdomstolen eller god man i lantmäteriförrättning är varje svensk medborgare som är folkbokförd i länet med undantag för den som är minderårig, har förvaltare eller vars yrke är att föra annans talan inför rätta, t.ex. åklagare, polisman eller advokat. (4:6 RB, 4:2 FBL)

"Nämndemännen bör vara allmänt betrodda och väl förtrogna med sin orts förhållanden" (3§ FDL), medan gode män ska ha kunskap om tätortsförhållanden eller jord- och skogsbruksfrågor (4:2 FBL) då dessa frågor är vanliga i fastighetsbildningssammanhang.[96] I förarbetena till FDL och FBL kommenterades knappt skillnaden mellan dessa krav. Detta beror antagligen på att lagarna stiftades vid ungefär samma tidpunkt och formuleringarna därför kom till oberoende av varandra. Det enda som sades var att nämndemän inte behövde vara kunniga i lanthushållning, något gode män skulle vara enligt den då gällande JDL.[97] Kravet på kunskap om lanthushållning togs bort i samband med att FBL kom till och byttes ut mot kravet på kunskap om jord- och skogsbruks- eller tätortsfrågor. Kontentan av resonemanget blir att någon större skillnad mellan dessa begrepp inte borde föreligga.

Mandatperioden för nämndeman är tre år och för god man fyra år. (4:8 RB, 4:2 FBL) För den som fyllt 60 år finns inget krav på att ta på sig uppdraget som nämndeman. Någon övre åldersgräns finns däremot inte för god man. Om en nämndeman eller god man upphör att vara valbar, t.ex. på grund av flyttning från orten, upphör därmed uppdraget.[98] (4:8 RB)

4.5.1 Kommentar

Här kan konstateras att samma krav ställs på nämndemän och gode män. Detta är naturligt med tanke på att deras uppgift är att representera en allmän folklig uppfattning, samt att de bör vara insatta i ortens förhållanden.

[96] Prop. 1969:128 s. 204
[97] Prop. 1969:44 s. 250
[98] Landahl s. 98

4.6 Jävsregler

4.6.1 Jävsgrunder

De som är släkt får inte samtidigt sitta som domare i rätten. (4:12 RB) Dessutom finns ett antal jävsgrunder uppräknade i 4:13 RB. Dessa innebär att en lagfaren domare inte får ha nytta eller skada utav utgången i målet, han får inte vara släkt med någon av parterna eller ha befattat sig med samma ärende tidigare och ingen annan omständighet får föreligga som kan rubba förtroendet för hans opartiskhet i målet.

Samma jävsregler som för lagfaren domare gäller även för fastighetsråd, nämndeman[99] och förrättningsman. (4:5 FBL) Reglerna om att släktskap och andra personliga relationer i en del fall utgör hinder för två personer att samtidigt tjänstgöra som domare (4:12 RB) gäller alltså även för förrättningslantmätare och gode män. Något hinder finns däremot inte för att två närstående personer väljs till gode män inom samma LM:s verksamhetsområde så länge de inte tjänstgör vid samma förrättning.[100]

För myndigheter som skriver avtal gäller förvaltningslagens jävsregler, vilka också de motsvarar RB:s regler. (11§ FörvL)

4.6.2 Anmälningsskyldighet

I domstolen är varje ledamot skyldig att anmäla för rätten om han anser att hans eller någon annan ledamots opartiskhet kan ifrågasättas. (4:13 RB) Ofta uppmärksammas emellertid ett jävsförhållande endast om en part gör invändning mot det.[101]

På motsvarande sätt är det vid förrättning främst förrättningsmannen själv som har ansvaret för att jävsförhållanden uppmärksammas. Om det kan antas att en förrättningsman är jävig ska han anmäla det. Gäller jävet förrättningslantmätaren ska han se till att en annan lantmätare tar över förrättningen. Beträffande god man ska denne snarast underrätta lantmätaren om att han är jävig så att lantmätaren i god tid kan ta in en annan god man. Lyckas inte detta kan förrättningslantmätaren ta in en tillfällig ersättare som inte är vald till god man i den ordning som föreskrivs i FBL.[102]

Även för myndigheter gäller att det är ledamoten själv som ska uppge att han är jävig. (12§ FörvL)

4.6.3 Jävsinvändning

Både i domstol och vid förrättning ska den som vill hävda jäv göra det första gången han för talan i målet efter det att han fick kännedom om att den misstänkt jäviga ledamoten eller förrättningsmannen ska behandla ärendet. (4:14 RB, 4:6 FBL) Efter det att fråga om jäv uppkommit bör den ifrågavarande ledamoten eller förrättningsmannen avstå från all verksamhet i målet eller förrättningen. Han kan emellertid fatta beslut i brådskande frågor samt vidta åtgärder som inte kan uppskjutas och som inte har en avgörande betydelse för målet respektive förrättningen. (4:6 FBL) [103] Även då det gäller det administrativa förfarandet får en jävig handläggare endast vidta brådskande åtgärder. (12§ FörvL)

---

[99] Ekelöf I s. 70
[100] Landahl s. 100
[101] Ekelöf I s. 135
[102] Landahl s. 99 ff.
[103] Ekelöf I s. 135

4.6.4 Tillämpning i praktiken

Banverket
Det finns ett antal lantmätare, 1-2 per län, som jobbar med specialförrättningar. Detta gör att Banverkets marklösare ofta känner lantmätaren. Synpunkter har ibland framkommit från motparten som påstått att lantmätaren och Banverket samarbetar. Lantmätaren ska tillvarata båda parters intressen och Banverket anser att han klarar det. Lantmätaren har erfarenhet från tidigare liknande förrättningar och kan enligt Banverket därför behandla alla liknande förrättningar på samma sätt.

Sydkraft
Sydkrafts markförhandlare känner lantmätaren, men menar på att detta inte får påverka rättssäkerheten. Sydkraft kan relatera till andra fall eftersom det finns en gedigen rättspraxis på området. Förr fanns specialenheter inom lantmäteriet vilka höll på med specialförrättningar vilket gjorde att det var samma lantmätare varje gång.

Vägverket
Vägverket har inga egna jävsregler för marklösarna.

Även Vägverkets marklösare känner ofta lantmätaren eftersom det i stort sett är samma lantmätare som handlägger förrättningarna. Det råder delade meningar mellan marklösarna om huruvida detta påverkar rättssäkerheten. En av marklösarna framhöll att han ibland åkt i samma bil som lantmätaren och att han varit med om att lantmätarens opartiskhet ifrågasatts, och antydde vidare att lantmätaren går Vägverkets ärenden eftersom de är kunden. Det kan t.ex. vara så att lantmätaren hjälper till att motivera ett bud som Vägverket gett istället för att själv utreda vilket marknadsvärde som ska ligga till grund för värderingen. Det påpekades dock att lantmätaren ska vara opartisk och ingen av Vägverkets övriga marklösare hade upplevt att lantmätarens opartiskhet ifrågasatts.

4.6.5 Kommentar

Samma jävsregler gäller för domstolsledamöter, förrättningsmän samt Vägverkets och Banverkets markförhandlare. För Sydkraft gäller däremot inte FörvL:s regler eftersom Sydkraft inte är någon myndighet.

Ur intervjuerna framkom att marklösaren och lantmätaren ofta känner varandra. Även om inte lantmätaren är jävig kan man ställa sig frågan om han kan vara opartisk i de fall han känner marklösaren. Det har hänt att lantmätarens opartiskhet ifrågasatts av markägaren vilket naturligtvis inte är bra för rättssäkerheten. Även om lantmätaren känner marklösaren är det viktigt att lantmätaren är kritisk när han granskar av marklösaren framtagna utredningar och vid behov själv gör kompletterade utredningar. Kan inte lantmätaren uppehålla sin opartiskhet hade det varit befogat för markägaren att ha laglig rätt till ombud vid lantmäteriförrättning för att bevaka sin rätt.

I domstol anser vi att risken är mindre att ett beslut påverkas av att någon ledamot är jävig. Detta eftersom det inte är domstolen som tar fram utredningen. Dessutom är det fler ledamöter i domstolen och sannolikheten att alla dessa är jäviga utan att det uppmärksammas borde vara mycket liten.

Avtal bygger på frivillighet. Är parterna nöjda, vilket de borde vara om avtal uppnåtts, har inte eventuell jävighet någon betydelse.

4.7 Offentlighet

4.7.1 Allmän handling

En handling är allmän om den förvaras hos en myndighet och är inkommen till eller upprättad hos en myndighet. Med upprättad avses att den fått sitt slutliga skick.[104]

Offentlighetsprincipen

Reglerna om offentlighet och sekretess gäller för all verksamhet som myndigheter utövar. I denna uppsats gäller offentlighetsprincipen sålunda för LM, Vägverket och Banverket.[105] Medborgarna har med hänvisning till offentlighetsprincipen i 2:1 TF rätt att ta del av innehållet i allmänna handlingar. Rätten att ta del av allmänna handlingar får bara inskränkas om det är nödvändigt med hänsyn till de skyddsintressen som anges i 2:2 TF. Exempel på sådana skyddsintressen är rikets säkerhet, förebyggande av brott och skydd för den enskildes personliga eller ekonomiska förhållanden.[106]

Diarieföring

För att allmänheten ska kunna ta del av allmänna handlingar är det viktigt att det finns möjlighet att ta reda på vilka allmänna handlingar som förvaras hos en myndighet. SekrL innehåller bestämmelser om registrering och utlämnande av allmän handling. En allmän handling som kommit in till eller upprättats hos en myndighet ska registreras. Detta sker genom en anteckning i myndighetens diarium som i sig också är en allmän handling. Myndigheten är även skyldig att se till att allmänna handlingar arkiveras.[107]

För domstolarna gäller att dagbok ska föras över de mål som handläggs.[108] Dagboken ska redovisa bl.a. tiden då varje mål inkommit, därmed vidtagna åtgärder och tiden för målets avgörande. (6:11 RB) Motsvarande regler gäller för LM. (13§ FBK)

Protokoll

I varje mål i domstol upprättas ett eller flera protokoll. Om ett mål handläggs vid flera tillfällen sätts oftast ett protokoll upp för varje tillfälle, men även fortlöpande protokoll kan föras.[109] Parternas inlagor och andra handlingar i målet, rättens protokoll samt avskrift av domen ska sammanföras till en akt. I akten ska även framgå kallelser, föreläggande eller andra beslut. (6:10 RB)

Protokoll ska även föras särskilt för varje förrättning. (4:16 FBL) Protokoll förs över dels handläggningen vid sammanträde med sakägare och dels över annan handläggning. Protokollet ska bl.a. innehålla LM:s beslut. Protokollen från sammanträde har som huvudsakliga syften att dels redovisa vad som tillförts förrättningen och som inte redovisas i andra handlingar i akten, och dels att utgöra beslutsunderlag. Protokoll över annan handläggning utgör däremot endast beslutsunderlag.[110] Protokollet och övriga handlingar som ingivits eller upprättats vid förrättning ska sammanföras till en akt. (4:16 FBL)

---

[104] HMK – Juridik s. 53 f.
[105] HMK – Juridik s. 51
[106] HMK – Juridik s. 52
[107] HMK – Juridik s. 62 f.
[108] Ekelöf I s. 153
[109] Ekelöf I s. 154 f.
[110] SOU 1986:29 s. 120

Protokollen ska både i domstol och förrättning bl.a. innehålla: (6:3-5 RB, 8-9§§ FBK)

- parter och ombud / sakägare och deras ombud
- kort redogörelse för vad saken gäller
- parternas yrkanden i målet / yrkanden och invändningar som framställts vid sammanträdet
- vilka vittnen eller sakkunniga som har hörts och vilka bevis som i övrigt har förebringats i målet / redogörelse för den utredning som tagits fram

Protokollet ska sättas upp efter hand som förhandlingen respektive sammanträdet fortgår och om det inte är möjligt ska protokollet sättas upp snarast möjligt efter förhandlingens respektive sammanträdets slut. (9§ Protokollskungörelsen, 11§ FBK)

Myndighetsutövning mot enskild
Förutom offentlighetsprincipen gäller för myndigheter även förvaltningslagens regler för myndighetsutövning mot enskild. Dessa innebär att uppgifter som en myndighet får på annat sätt än genom en handling och som kan ha betydelse för utgången i ärendet ska antecknas av myndigheten om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild. (15§ FörvL) Dessutom har part rätt att ta del av det som har tillförts ärendet av annan än honom själv, om detta avser myndighetsutövning mot någon enskild. Dock gäller SekrL:s begränsningar. (16§ FörvL) Ett ärende får inte heller avgöras utan att part har underrättats om en uppgift som tillförts ärendet och fått tillfälle att yttra sig över den om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild. (17§ FörvL)

Förrättningsförfarande
När protokollet satts upp är det offentlig handling vilket ger sakägarna och andra intresserade möjlighet att begära utskrift av det. Detsamma gäller för övriga skriftliga handlingar utom kartan.[111] Kartan är emellertid viktig för att sakägarna ska kunna ta del av allt det innehåll som finns i förrättningshandlingarna. Genom kartan blir det även lättare för sakägarna att få en tillräckligt klar bild av vad förrättningen innebär.[112]

LM har dock inte någon skyldighet att lämna ut kartan förrän förrättningen är fastställd. Detta eftersom ett tidigare utlämnande av förrättningskartan skulle kunna medföra en del problem. T. ex. skulle de registerbeteckningar som fastighetsbildningen medfört eventuellt behöva ändras efter en överprövning och således skulle kartan behöva skickas tillbaka in till LM. Istället för att kartan skickas ut kan sakägarna vända sig till lantmätaren för att få den information som de behöver om förrättningen. I förarbetena kritiserades detta av remissinstanserna eftersom det kan vara svårt att få tag på lantmätaren för att få den information som söks i det fall denne inte är tillgänglig under besvärstiden.[113]

Avtalsförfarande
De avtalsservitut som skrivs in hos IM blir offentliga. Andra avtal blir offentliga endast om de kommit in till eller upprättats hos en myndighet. Beträffande köpeavtal offentliggörs själva köpet genom den registrering som sker i samband med ansökan om lagfart.

4.7.2 Närvaro
En förhandling inför domstol är offentlig (5:1 RB), d.v.s. vem som helst har rätt att vara åhörare utan att behöva uppge vem han är.[114] Begreppet förhandling innefattar inte bara själva

[111] Landahl s. 152
[112] Prop. 1969:128 s. B 290
[113] Prop. 1969:128 s. B 290 ff.
[114] Fitger s. 32

huvudförhandlingen utan även förlikningsförhandling och annan förberedelse.[115] Undantag från offentlighetsprincipen uppstår när det kan antas att en enligt SekrL sekretessbelagd uppgift kommer att röjas. Då kan rätten, om det är av stor betydelse att uppgiften inte kommer till allmän kännedom, bestämma att förhandlingen ska hållas inom stängda dörrar. (5:1 RB)

Överläggning till dom är däremot inte offentlig. Inte ens parterna får närvara såvida rätten inte anser att överläggningen kan ske offentligt. I domareden avger rättens ledamöter löfte om tystnadsplikt för vad som behandlats under överläggningen. Om det däremot förekommit omröstning vid beslutsfattandet ska de skiljaktiga meningar som framkommit redovisas i protokollet.[116]

Några bestämmelser om offentlighet vid förrättningssammanträde finns inte. Således är sammanträdena inte offentliga. Förhandlingar som en marklösare gör med en markägare är naturligtvis inte heller offentliga.

4.7.3 Kommentar

Att förhandling inför domstol är offentlig anser vi inte påverkar rättssäkerheten. Däremot kan rättssäkerheten påverkas om avtal som en förvärvare skriver med en markägare inte blir offentliga. Är inte avtalen offentliga kan inte allmänheten kontrollera att samma principer ligger till grund för bl.a. ersättningsberäkningen.

Eftersom Sydkraft inte är någon myndighet har de inte någon skyldighet att utge handlingar för allmän beskådan. Detta skulle kunna leda till att Sydkraft inte är konsekvent beträffande ersättningen.

[115] Ekelöf I s. 136
[116] Ekelöf I s. 137 f.

4.8 Ansökan

4.8.1 Innehåll

Domstolsförfarande
Mål kommer in till fastighetsdomstolen dels genom ansökan om stämning och dels genom att LM:s eller arrendenämndens beslut överklagas.[117] Talan mot en underordnad myndighets beslut väcks genom besvär.[118] De skillnader som sättet för målets uppkomst innebär för förfarandet i fastighetsdomstolen är främst att för överprövning av ledningsbeslut gäller inte ExL:s specialregler om utredningsbeslut, vad talan ska innehålla och att mål får avgöras i parts frånvaro. Talan i inlösenmål väcks genom att den exproprierande eller annan sakägare inger en stämningsansökan till fastighetsdomstolen. Inlösenmål tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. (5:2 ExL) Talan anses vara väckt då ansökan om stämning kom in till fastighetsdomstolen.[119]

Förrättningsförfarande
Förrättning däremot påbörjas efter ansökan från sakägare om förrättning. Denna ansökan inges till LM. Vem som kan ansöka om förrättning regleras i aktuella paragrafer för åtgärden i fråga.[120] Beträffande ledningsrätt finns det inga bestämmelser som reglerar vem som får ansöka.

Stämningsansökan till fastighetsdomstolen ska alltid vara skriftlig.[121] Det ska enligt huvudregeln även ansökan om förrättning vara. Vid förrättning kan emellertid även en muntlig ansökan godkännas, såvida denna ansökan görs vid en pågående förrättning och det nya ärendet kan prövas vid samma förrättning.[122]

Både stämningsansökan och ansökan om förrättning ska innehålla information om vilken åtgärd som sökanden vill ha genomförd. I stämningsansökan anges detta i form av ett bestämt yrkande, t.ex. inlösen av viss fastighet, samt vilka faktiska omständigheter, t.ex. ett beviljat expropriationstillstånd, som utgör grunden för att yrkandet ska bifallas.[123] Stämningsansökan och ansökan om förrättning ska även innehålla information om namn och adress på alla kända sakägare (5:5 ExL), d.v.s. innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft. Skyldigheten för sökanden att uppge information om övriga berörda fastigheter gäller bara de uppgifter som sökanden själv känner till eller lätt kan ta reda på. Vidare ska det av en stämningsansökan framgå vilka skriftliga bevis, t. ex. värderingsutlåtanden, som åberopas (5:5 ExL) medan det av en ansökan om förrättning ska framgå vilken eller vilka fastigheter som sökanden för talan för samt uppgifter om övriga fastigheter som berörs av den begärda åtgärden. Dessutom ska ansökningen vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud.[124]

---

[117] Pettersson (1) s. 38
[118] Ekelöf II s. 104
[119] Ekelöf II s. 103
[120] Landahl s. 113
[121] Heuman s. 20
[122] Landahl s. 104
[123] Heuman s. 20
[124] Landahl s. 106

4.8.2 Prövning

Domstolsförfarande
Om det föreligger grund för avvisning ska stämningsansökan avvisas. Dessa grunder är bl.a. om talan väcks på annat sätt än genom stämningsansökan, om stämningsansökan lämnats till fel domstol, att saken håller på att prövas eller om den redan har avgjorts.[125]

I det fall stämningsansökan inte är fullständig ska sökanden föreläggas att komplettera ansökningen. Sker inte detta får rätten avvisa ansökningen. (33:10 RB) Om stämningsansökan inte avvisas ska fastighetsdomstolen utfärda stämning på fastighetsägaren, respektive den exproprierande om talan väckts av annan sakägare, och kalla övriga kända sakägare att inträda som parter i rättegången. (5:6 ExL) Stämning innebär att rätten förelägger svaranden att ingå i svaromål. Detta föreläggande samt stämningsansökan delger rätten svaranden.[126]

Enligt 8§ ExK ska fastighetsdomstolen underrätta IM när stämning utfärdas, för att IM ska kunna föra in i fastighetsregistret att ett inlösenförfarande påbörjats.

Förrättningsförfarande
För att LM ska kunna handlägga en ansökan om fastighetsbildning på ett snabbt och säkert sätt är det viktigt att det klart och tydligt framgår vilken åtgärd som sökanden begär. Att ansökan är korrekt är extra viktigt i de fall handläggning av förrättning kan ske utan sammanträde.[127] Innan fråga om fastighetsbildning tas upp vid förrättning ska LM därför se till dels att ansökan är fullständig (formellt), dels att övriga förutsättningar (materiella) för att genomföra fastighetsbildningen är uppfyllda.[128] Om ansökan kommit in till LM i fel län ska myndigheten till skillnad från FD, enligt 4§ förvaltningslagen, sända den vidare till rätt LM och därvid även delge berörda sakägare detta.

Om ansökan är bristfällig är LM skyldig att informera sökanden om att ansökan kan bifallas ifall den kompletteras. När det inte framgår tillräckligt klart vilken åtgärd sökanden begär ska han ges tillfälle att komplettera sin ansökan. (4:9 FBL) I de fall sökanden inte rättar till en brist i ansökan eller då ansökan har så stora brister att den inte kan ligga till grund för förrättningen har LM på samma sätt som FD rätt att avvisa den.[129] Har ansökan gjorts av en obehörig person, eller har andra formella brister, får den avvisas utan att föreläggande dessförinnan meddelats. (4:10 FBL) Förrättningen ska så fort som möjligt avbrytas då ett formellt hinder uppmärksammats.[130] Om det finns hinder av materiellt slag mot den sökta fastighetsbildningen ska förrättningen ställas in. (4:31 FBL) Materiella hinder kan t.ex. vara att lämplighetskraven i 3 kap. FBL inte är uppfyllda. Beslut om att förrättningen ska ställas in ska innehålla en anvisning om hur beslutet kan överklagas.[131]

LM är inte tvungen att genomföra åtgärden på det sätt som anges i ansökan utan har frihet att välja det lämpligaste förfaringssättet.[132] Detta innebär att lantmätaren kan försöka påverka parterna att lösa frågan på det sätt lantmätaren finner lämpligast. Domstolen däremot är bunden av vad parterna yrkat.

---

[125] Ekelöf II s. 11 ff.
[126] Ekelöf II s. 103
[127] Landahl s. 106
[128] Prop. 1969:128 s. B 218
[129] Prop. 1969:128 s. B 218
[130] Landahl s. 153
[131] Landahl s. 153
[132] Landahl s. 105

Vid ansökan om sammanläggning ska LM underrätta inskrivningsmyndigheten om ärendet för införande i inskrivningsregistret. (20§ FBK) Då ett inskrivet servitut eller en nyttjanderätt ändras till ledningsrätt ska LM underrätta IM om detta. Underrättelse ska även ske när fastighet ska lösas in i sin helhet enligt LL eller om någon annan inskriven servituts- eller nyttjanderätt upphör att gälla. (4§ Ledningsrättskungörelsen (1973:1148))

4.8.3 Återkallelse

Domstolsförfarande
Talan i ett expropriationsmål kan återkallas oberoende av motpartens ställning i frågan. Återkallelsen kan avse talan i sin helhet eller del av denna och medför att målet avskrivs. Återkallelsen kan ske när som helst innan domstolen avkunnat dom i målet. I de fall egendomen övergått till den exproprierande genom kvalificerat förhandstillträde är däremot återkallelsen utan verkan.[133]

Domstolen får handlägga och avgöra målet utan hinder av att part är frånvarande. (5:14 ExL) Målet får inte avskrivas på grund av parts frånvaro och tredskodom, d.v.s. att dom avges helt i överensstämmelse med motpartens yrkande, får inte utfärdas.[134]

Förrättningsförfarande
En återkallelse av ansökan om förrättning ska vara skriftlig. En muntlig återkallelse kan dock ske om det görs vid sammanträde. En återkallelse leder till att förrättningen genast ställs in, såvida inte någon annan fört talan i förrättningen innan sökanden återkallade sin ansökan. Sakägare som fört talan kan begära att förrättningen fortsätts ifall han själv hade kunnat ansöka om den aktuella åtgärden. Därför ska en sådan sakägare underrättas om återkallelsen. Underrättelsen kan lämnas vid sammanträde och då ska den som vill att förrättningen ska fortsätta påpeka detta redan vid sammanträdet. I annat fall förlorar han rätten och förrättningen ställs in. Uteblir sökanden från det första sammanträde som han kallats till, utan att ha anmält laga förfall, ska hans ansökan anses som återkallad och förrättningen ställas in, vilket skiljer sig mot domstolsförfarandet. Återkallelse av ansökan får inte ske sedan avslutningsbeslut meddelats. Återkallelse är däremot möjlig efter förrättningens avslutande i de fall då talan fullföljs till FD.[135]

4.8.4 Kommentar

Det föreligger inga större skillnader mellan ansökan om förrättning och stämningsansökan. Både FD och LM ska innan de tar upp ett ärende pröva om ansökan är fullständig och ifall det föreligger hinder för prövning av frågan. Om ansökan är ofullständig ska sökanden underrättas om detta och få en möjlighet att komplettera sin ansökan.

En skillnad mellan domstols- och förrättningsförfarande är att i förrättningen anses ansökan återkallad om sökanden uteblir från första tillfället. I FD däremot får domstolen ta upp målet utan hinder av parts frånvaro och ska då döma så rättvist som möjligt.

Vid förrättning och domstol kan beslut tas utan att berörd part är närvarande vilket är en skillnad gentemot avtalsförfarandet. Vid avtalsskrivande måste ju båda parter närvara.

---

[133] Bouvin s. 254 ff.
[134] Bouvin s. 254
[135] Landahl s. 154 f.

4.9 Sakägare

Fastighetsdomstolen är inte skyldig att göra någon undersökning om vilka som är sakägare. Enligt 5:5 ExL ska det i stämningsansökan bl.a. ingå uppgifter om namn och adress på samtliga för sökanden kända sakägare. Det innebär att det är sökandens skyldighet att göra en sådan utredning. Anledningen till att det inte är domstolens skyldighet att göra sakägarutredningen är att en sådan undersökning kan ta lång tid, särskilt då det gäller servitut som omfattar fastigheter inom ett större område.[136]

Till skillnad från FD är LM enligt 4:11 FBL skyldig att utreda vilka som är sakägare till den aktuella förrättningen. Denna utredning bör ske i förhållande till vilken typ av ärende det rör sig om. Vid enklare fall borde således en utredning kunna uteslutas.[137] Det är viktigt att sakägarförteckningen hålls aktuell och att LM tar hänsyn till ändringar under förrättningens gång.[138]

Sakägare är de som har sakrätter till fastigheten, med undantag för panträttshavarna. (1:5 ExL) [139,140] Sakrätter är sådana rättigheter som inte bara måste respekteras av avtalsparten utan även av tredje man.[141] För att en sakrätt skall uppkomma krävs att vissa formalia, t.ex. skriftlig form, är uppfyllda och sakrätterna kan därför hänföras till vissa bestämda rättighetstyper, d.v.s. äganderätt samt olika typer av nyttjanderätter och servitut.[142] Den som har lagfart på fastigheten är att anse som sakägare om det inte visar sig att fastigheten tillhör någon annan.[143] Nyttjanderättshavare är sakägare i de fall hans rätt berörs (5:34 FBL, 1:5 ExL). Både i domstol och förrättning är alltså ägare, servitutshavare och nyttjanderättshavare till fastigheten att hänföra till sakägare. Att vara sakägare innebär emellertid inte alltid rätt till ersättning eftersom ersättning endast beviljas då ekonomisk skada uppstår.[144]

4.9.1 Domstolsförfarande

Om en fastighet exproprieras med äganderätt upphör alla särskilda rättigheter till fastigheten som tillkommit genom frivillig upplåtelse, om inte förordnande i expropriationstillståndet eller överenskommelse som fastställts av domstolen säger annat. (1:3 ExL) Däremot består rätt som tillkommit genom tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning om inte annat har förordnats i expropriationstillståndet.[145]

Fastighetsägaren ska, även om han inte ansökt om stämning, uppge alla sakägare som är kända för honom. Om han underlåter det kan han bli ersättningsskyldig ifall skada uppkommer för sakägaren på grund av detta. Fastighetsdomstolen ska i stämningen, kallelsen eller på annat sätt påminna honom om denna skyldighet. (5:7 ExL)

---

[136] Prop. 1972:109 s. 294
[137] Prop. 1969:128 s. B 221
[138] Landahl s. 113
[139] Landahl s. 110
[140] Landahl s. 228
[141] SOU 1969:50 s. 52
[142] Bouvin s. 31
[143] Landahl s. 113
[144] Bouvin s. 49
[145] Bouvin s. 42 f.

4.9.2 Förrättningsförfarande

Om LM inte vet vem av flera som är ägare till en fastighet eller innehar en rättighet behandlas alla tänkbara intressenter som sakägare. I de fall en fastighet har bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat betraktas både köparen och säljaren som sakägare.[146]

På motsvarande sätt som i fastighetsdomstolen ska fastighetsägare som berörs av förrättningen på LM:s begäran uppge om det finns några för honom kända rättighetshavare på fastigheten. Dessa rättigheter avser servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft. Underlåter fastighetsägaren att göra detta utan giltigt skäl ska han ersätta den skada som därigenom uppstår för rättighetshavaren.[147] Vad som ska anses som giltigt skäl kan vara att fastighetsägaren haft anledning att utgå ifrån att LM känt till rättigheten eller att rättigheten tidigare varit inskriven men att den har avförts utan fastighetsägarens kännedom.[148] LM:s skyldighet att utreda sakägarfrågan försvinner inte i och med denna bestämmelse utan bestämmelsen är ett komplement till LM:s utredningsskyldighet.[149]

4.9.3 Avtalsförfarande

Rättighetshavares ställning kan påverkas även genom avtalsslutande. Nyttjanderätter och servitut kan upphöra vid försäljning av fastighet om rättigheten inte är inskriven och den nya ägaren var i god tro. (7:14, 7:4 JB) Om två rättigheter upplåts på samma fastighet blir den rättighet gällande som skrevs in först. Då ingen är inskriven eller inskrivning söks samtidigt för båda blir den rättighet gällande som först uppläts. I de fall rättigheterna kan utövas samtidigt blir båda gällande.[150]

Det finns inga bestämmelser om att sakägarutredning ska göras vid avtalsskrivande, såvida detta inte föregåtts av ett administrativt förfarande. De enda regler som finns är de formkrav som gäller för vissa avtal, vilka innebär att underskrift krävs av sådana som kan vara berörda. Om formkraven inte uppfylls är avtalet inte giltigt i de fall formkrav finns. Exempel på sådana formkrav är att om en part är gift får denne inte ingå avtal utan den andre makens samtycke i de fall avtalet berör deras gemensamma bostad eller annan fast egendom om den är giftorättsgods. (7:5 ÄktB) Motsvarande bestämmelser gäller för dem som är sambo. (17§ SambL) Dessutom gäller för dödsbodelägare att endast de åtgärder som inte kan uppskjutas får genomföras även om samtycke inte inhämtats från alla delägare. I annat fall krävs således samtycke från samtliga delägare för att genomföra en åtgärd. (18:1 ÄB)

Formkraven prövas vid köp av fastighet i samband med lagfartsansökan. Formkraven för servitut och nyttjanderätter prövas i samband med inskrivningen i de fall rättigheten skrivs in. Skrivs rättigheten inte in prövas inte formkraven, men å andra sidan får rättigheten då inget sakrättsligt skydd, d.v.s. den kan inte åberopas mot en godtroende tredje man. Det ligger alltså i parternas gemensamma intresse att se till att formkraven är uppfyllda.

4.9.4 Kommentar

Lantmätaren antas med hänsyn till sin utbildning och yrkeserfarenhet ha bättre kunskaper än en genomsnittlig marklösare för att göra en ordentlig sakägarutredning. Oftast gör emellertid inte lantmätaren själv utredningen utan beställer den på samma sätt som de andra. Möjligtvis kan lantmätaren göra en bättre beställning och vara misstänksam på de fall då det kan

---

[146] Prop. 1988/89:77 s. 7
[147] Prop. 1988/89:77 s. 6
[148] Prop. 1988/89:77 s. 84
[149] Prop. 1988/89:77 s. 51
[150] Jensen s. 96 ff.

förekomma svårigheter. Fastighetsägaren bör emellertid ha kännedom om de flesta rättighetshavare som berör hans fastighet, vilket innebär att dessa ändå uppmärksammas. Problem kan dock uppstå vid gamla rättighetsupplåtelser då rättigheten kanske inte utövas längre men fortfarande finns kvar utan att fastighetsägaren känner till förhållandet. Detta kan få konsekvensen att sakägare inte uppmärksammas vid avtalsskrivande eller i domstol.

De formkrav som finns vid avtalsskrivande kan sägas vara motsvarigheten till krav på sakägarutredning. För att formkraven ska kunna uppfyllas krävs det ju att man t.ex. tar reda på vem som är den rätte ägaren till fastigheten. Dock behöver inte kontakt tas med alla vars rätt kan beröras, vilket gör att rättssäkerheten för dessa sakägare inte är lika hög i avtalsförfarandet.

4.10 Panträttshavarnas ställning

4.10.1 Påverkan

Domstols- och förrättningsförfarande
Både vid expropriation och fastighetsreglering kan panträttshavarnas ställning påverkas. Vid äganderättsexpropriation upphör panträtt i den exproprierade fastigheten helt eller delvis och när nyttjanderätt eller servitut skapas vid rättighetsexpropriation kan fastighetens värde komma att minska. Genom fastighetsreglering kan en fastighet ändras så att dess värde ökas eller minskas.[151] För att panträttshavarnas intressen ska tillgodoses finns därför både vid ett domstolsförfarande och vid förrättning särskilda regler om nedsättning och fördelning av ersättningen.[152, 153]

Avtalsförfarande
En inteckning i fastigheten fortsätter att gälla då fastigheten säljs. Inteckning som inte täcks av köpeskillingen kan upphöra efter en exekutiv försäljning.[154] Panträttshavarnas ställning kan också påverkas ifall en fastighets värde minskar på grund av att fastighetsägaren avtalar med någon om nyttjanderätt eller servitut. Om avtalsservitut skrivs in får de sämre rätt än de inteckningar som fanns då avtalsservitutet uppläts.

4.10.2 Oskadlighetsprövning

Domstolsförfarande
En huvudprincip för rättegång i domstol är att dom inte får ges utöver vad part i behörig ordning yrkat. (17:3 RB) Denna princip innebär att även om det är uppenbart att fastighetens värde är högre än vad den som avstår fastigheten yrkar, eller lägre än vad den tillträdande bjuder är domstolen bunden av parternas yrkanden. Det enda undantaget är om båda buden är så låga att panträttshavarnas fordran är i fara.[155] Detta innebär att löseskilling respektive intrångsersättning inte får vara lägre än vad en tillämpning av ExL:s ersättningsregler skulle medföra, om det inte är utan betydelse för borgenärernas rätt. (5:25 ExL)[156]

Den oskadlighetsprövning som domstolen ska göra blir ofta mycket enkel. I många fall kan domstolen snabbt konstatera om den ersättning som yrkats eller överenskommits räcker till full betalning av de fordringar som är förenade med panträtt i fastigheten. Om det finns panträttshavare som inte beräknas få full ersättning ska domstolen inhämta medgivande från dessa innan ersättningen kan fastställas till ett lägre belopp än vad en tillämpning av ersättningsreglerna skulle medföra.[157]

Förrättningsförfarande
Precis som domstolen ska lantmätaren utföra en oskadlighetsprövning, och inhämta medgivande från panträttshavarna för att kunna frångå ersättningsreglerna.[158]

---

[151] Landahl s. 228
[152] Jensen s. 220
[153] Prop. 1972:109 s. 258 ff
[154] Jensen s. 96 f.
[155] Pettersson (1) s. 40
[156] Bouvin s. 283
[157] Prop. 1972:109 s. 258
[158] Jensen s. 221

4.10.3 Nedsättning

Domstols- och förrättningsförfarande
Den ersättning som kompenserar en fastighets värdeminskning får inte disponeras fritt av fastighetsägaren, utan ska användas för att tillgodose sådana fordringar som fastigheten svarar för. Därför ska nedsättning av löseskilling och intrångsersättning ske, vilket görs hos länsstyrelsen. Ersättning för annan skada ska inte nedsättas eftersom den inte avser värdeminskning på fastigheten. Ersättning för värdeminskning på grund av fastighetsreglering ska nedsättas hos LMV, som i sin tur ska överlämna ersättningen till länsstyrelsen.[159] För att ersättningen ska betalas ut direkt till fastighetsägaren krävs medgivande från panträttshavarna ifall inte regleringen är betydelselös för deras rätt.[160] Fördelningen av det nedsatta beloppet till fordringshavarna sker vid så kallat fördelningssammanträde, vilket anordnas av länsstyrelsen. (6:18-19 ExL, 5:16 FBL)

Avtalsförfarande
Vid avtalsskrivande betalas ersättningen ut direkt till fastighetsägaren. Fastighetsägarens skyldighet gentemot långivaren regleras i låneavtalet, och är således en sak enbart mellan fastighetsägaren och panträttshavaren.

4.10.4 Kommentar

Eftersom både LM och FD är skyldiga att göra en oskadlighetsprövning är det främst vid avtalsskrivande som panträttshavarnas ställning kan påverkas. Panträttshavarna är i det fallet beroende enbart av fastighetsägaren då ingen utomstående kontroll görs. Detta är negativt för panträttshavarnas rättssäkerhet i avtalsförfarandet.

[159] Landahl s. 229 ff.
[160] Jensen s. 218 f.

4.11 Kallelsens innehåll

4.11.1 Domstolsförfarande

Vid stämning delges svaranden stämningsansökan och rättens kallelse till den första inställelsen.[161] Stämningsansökan innehåller bl.a. information om vilken åtgärd sökanden vill ha genomförd och vad ansökan grundas på, vilket behandlats i avsnittet om ansökan ovan.

4.11.2 Förrättningsförfarande

Någon precisering av kallelsens innehåll ges inte i FBL. Av vikt är dock att det framgår av kallelsen vad förrättningen gäller samt klart och tydligt anges vilka fastigheter och intressen i övrigt som berörs av förrättningen.[162] Enligt 17§ FBK ska i kallelsen till första sammanträdet informeras om att ansökningen anses återkallad om sökanden inte är närvarande vid första sammanträdet, såvida han inte har anmält laga förfall eller det är uppenbart att han står fast vid ansökningen.

Kallelse av gode män

Enligt Jorddelningslagen skulle lantmätaren skicka ut kallelsebrev till de gode män som skulle medverka i förrättningen. Det var även lantmätaren som bestämde vilka gode män som skulle anlitas. Denna princip har vidhållits och än i dag är det lantmätaren som väljer ut och kallar de gode männen. Ett förslag som däremot inte infördes i lagen var att lantmätaren skulle ta hänsyn till den kostnad som gode män medför och därför kalla de gode män som ger den lägsta kostnaden. Departementschefen förklarar i förarbetena att i första hand bör de gode män anlitas som är bäst lämpade, d.v.s. de som har ortskännedom och sakkunskap. Vad beträffar kostnadsfrågan tas den hänsyn till indirekt då kravet på ortskännedom är uppfyllt. Någon bestämd tidsfrist för kallelsen finns inte och inte heller krav på att kallelsen ska vara skriftlig.[163]

4.11.3 Kommentar

Angående kallelsens innehåll finns inga relevanta skillnader mellan LM och FD, i båda fallen ska det framgå av kallelsen vad saken gäller.

---

[161] Ekelöf III s. 226
[162] Landahl s. 127
[163] Prop. 1969:128 s. B 208 ff.

4.12 Delgivning

4.12.1 Delgivningslagen (SFS 1970:428)

Allmänna regler om delgivning återfinns i delgivningslagen. Delgivningslagen gäller då delgivning enligt lag ska ske i mål eller ärende hos domstol eller annan myndighet. Då det finns bestämmelser om delgivning i någon annan lag som avviker från DelgL:s bestämmelser tillämpas emellertid dessa specialbestämmelser. (1§ DelgL) Enligt huvudregeln är det myndigheten som ombesörjer delgivningen. (2§ DelgL) Delgivning ska ske direkt till parten. Om ställföreträdare finns ska delgivning däremot ske till ställföreträdaren. (7§ DelgL) Delgivning kan även ske till någon av den söktes familjemedlemmar eller hyresvärden då inte den sökte är anträffbar. Delgivning anses ha skett då den som söks för delgivning själv mottagit handlingen oavsett på vilket sätt den kommit honom tillhanda. Förekommer vid särskild postdelgivning eller stämningsmannadelgivning att den sökte vägrar ta emot handlingen anses delgivning ändå ha skett. (19§ DelgL) Myndigheten beslutar om sättet för delgivningen. Myndigheten ska använda det delgivningssätt som medför minst olägenhet och kostnad för såväl myndigheten och den som ska delges. Anteckning om delgivning ska ske i diarium eller motsvarande register. (1-2§§ delgivningsförordningen (1970:101))

Följande delgivningsmetoder kan användas:[164]

1. *Ordinär delgivning* med posten eller bud. Vanligen sker sådan delgivning genom ett vanligt brev som innehåller ett mottagningsbevis, vilket mottagaren ska underteckna och skicka tillbaka till myndigheten.
2. *Särskild postdelgivning* används när det kan antas att mottagaren inte kommer att sända in något mottagningsbevis. Brevet överlämnas personligen av brevbäraren och både mottagaren och brevbäraren ska underteckna mottagningsbeviset, vilket sedan återsänds till myndigheten. Att den delgivne vägrar att ta emot handlingen eller underteckna mottagningsbeviset har ingen betydelse.
3. *Telefondelgivning* sker genom att t.ex. en kallelse läses upp för den kallade i telefon och sedan sänds till honom med post. Stämningsansökan får inte delges på detta sätt.
4. Om inte delgivning kan ske på något av ovanstående sätt kan *stämningsmannadelgivning* tillämpas, varvid brevet i regel överlämnas av en stämningsman.
5. Kan handlingen inte delges på något av ovanstående sätt får *kungörelse eller spikning* tillämpas. Kungörelse kan tillämpas när delgivning ska ske med en obestämd krets personer eller det är många sakägare, t.ex. delägare i samfälligheter eller vid ledningsförrättning. (16§ DelgL) Vid spikning kan handlingen fästas på dörren till den söktes bostad.

4.12.2 Domstolsförfarande

Med delgivning menas överlämnande av en skriftlig handling när en myndighet beslutat om det. Att en part inger en rättegångsskrift till rätten är däremot inte delgivning och detta kan därför ske med posten. De handlingar som delges i en rättegång utgörs främst av rättens föreläggande och de inlagor som motparten ingivit till domstolen. Det som part får kännedom om vid förhandling inför rätta, t.ex. tidpunkt för nästa förhandling, behöver däremot inte delges. Delgivningen bör helst ske snabbt och enkelt, samtidigt som det är viktigt att bevisning säkras om att handlingen delgivits.[165]

---

[164] Ekelöf III s. 226 f.
[165] Ekelöf III s. 225 f.

Delgivning ska ske till parten utom då vederbörande företräds av ombud. Då ska delgivning istället ske till ombudet. Delgivning kan även ske till familjemedlem eller någon annan som står i nära förbindelse med den sökte.[166] Delgivning ska ske i god tid eftersom den som ska infinna sig vid rätten eller fullgöra något i rättegången ska ha skälig tid på sig till det. (32:1 RB) I annat fall ska en ny tid sättas ut. (32:3 RB)

4.12.3 Förrättningsförfarande

Första sammanträdet

Eftersom de avgöranden som träffas vid en förrättning i många avseenden kan likställas med en domstols dom bör kallelse till förrättning ske på samma sätt som en kallelse till domstol, d.v.s. enligt delgivningslagen.[167]

Sakägarna ska kallas personligen till första sammanträdet. På detta informeras sakägarna om den påbörjade förrättningen och det behandlas ofta många frågor som har en stor betydelse för en majoritet av sakägarna. Därför gäller strängare krav på delgivning av kallelser till första än till kommande sammanträden. Delgivning till första sammanträdet ska alltid ske enligt delgivningslagens bestämmelser. Detta för att undvika att sakägaren blir känd för myndigheten först efteråt vilket det är risk för vid förenklad delgivning.[168] LM kan emellertid efter överenskommelse med sakägarna bestämma hur delgivning till kommande sammanträden ska ske. (4:20 FBL)

Kallelse ska delges sakägarna i god tid före sammanträdet. Om det kan antas att sakägaren ändå kommer att infinna sig behöver inte kallelse ske.[169] Det är LM som har att från fall till fall avgöra hur långt i förväg delgivning ska ske, med hänsyn till att sakägarna får god tid på sig att infinna sig till sammanträdet. Begreppet god tid anses i normalfallet vara lika med åtta dagar. Denna tidsfrist kan emellertid kortas ner eller ökas beroende på hur förhållandena ser ut i det enskilda fallet.[170] LM bör å andra sidan inte skicka ut kallelserna alltför lång tid i förväg eftersom det då finns risk att den kallade glömmer bort sammanträdet. Anser en sakägare att kallelsetiden är för kort ska detta anmälas till LM. Med hänsyn till omständigheterna får därefter avgöras om sammanträdet ska ställas in och nytt delgivningsförfarande äga rum.[171]

Samtliga kända och okända sakägare ska kallas till första sammanträdet. Innan kallelser till första sammanträdet skickas ut ska LM göra sakägareutredning. (4:11 FBL) Denna utredning ska sedan ligga till grund för kallelseförfarandet.[172] Om det då uppkommer fråga om vem av flera som är sakägare till en viss fastighet ska samtliga kallas.[173] Med okända sakägare menas i första hand personer som inte är kända till namnet. Även om namnet är känt får en person anses som okänd om det inte går att identifiera denne. Delgivning med okända sakägare ska ske genom kungörelse enligt bestämmelserna i 16§ DelgL.[174]

---

[166] Ekelöf III s. 227 f.
[167] Prop. 1969:128 s. B 245
[168] Prop. 1969:128 s. B 247 ff.
[169] Handbok-LMV 4 kap. s. 2
[170] Handbok-LMV 4 kap. s. 3
[171] Landahl s. 128
[172] Landahl s. 126
[173] Prop. 1969:128 s. B 248
[174] Landahl s. 127

Kommande sammanträden
Huvudreglerna om kallelse och delgivning till första sammanträdet gäller med vissa undantag även för kommande sammanträden. Kallelse av okända sakägare behöver inte göras mer än en gång under förrättningen. Vidare behöver inte myndigheten kalla den som uteblivit från sammanträdet och inte heller den som lämnat sammanträdet innan tid och plats för nästa möte meddelats. Om bara en del av sakägarna är närvarande när tid och plats för nästa sammanträde meddelas kan det ändå vara motiverat att delge övriga sakägare kallelse i vanlig ordning. Detta är av vikt då det är angeläget att sakägarna kommer till sammanträdena. Dessutom är det en ytterligare chans för sakägarna att följa förrättningen.[175]

De olika delgivningsmetoder som kan komma att användas är vanliga postförsändelser, anslag på kommunens anslagstavla samt annons i tidning. Vilken metod som ska användas får förhållandena i det enskilda fallet avgöra. I de fall sakägarantalet är litet är postförsändelser ett bra sätt och vid större förrättningar är ofta anslag på kommunens anslagstavla lämpliga.[176]

Samtliga sakägare ska ha haft möjlighet att inställa sig vid ett sammanträde om detta ska få hållas.[177] Detta grundar sig på att fastighetsbildningskommittén i förarbetena menade att det borde tas in bestämmelser om vad som ska gälla då det först vid det första sammanträdet visar sig att sakägare inte blivit kallad till sammanträdet. Skulle detta ske får inte förrättningen fortsätta förrän sakägaren fått tillfälle att inställa sig vid ett nytt sammanträde. Denna bestämmelse gäller även då det första sammanträdet redan har hållits men innan förrättningen slutförts. Bestämmelsen gäller även då kallelse har delgivits den uteblivna sakägaren men detta skett så nära inpå sammanträdet att föreskriften om delgivning i god tid före sammanträdet inte kan anses vara uppfylld.[178]

4.12.4 Tillämpning i praktiken

Banverket
Banverket kallar både till möte och åker ut till sakägarna. Först hålls ett möte, vilket följs upp med personliga kontakter. Hur markägarna ska kallas till möte är reglerat i LBJ vilket kan ge förändringar i förhållande till PBL:s förfarande som har använts hittills. Några närmare preciseringar om vilka förändringar detta skulle medföra lämnade inte Banverket.

Sydkraft
Även Sydkraft kallar först till möte och åker sedan ut och förhandlar personligen med var och en av markägarna.

Vägverket
Till markägarsammanträdet kallas både de direkt och indirekt berörda sakägarna genom brev med mottagningsbevis. Indirekt berörda kan vara sådana som drabbas av omläggning av småvägar. Efter sammanträdet sker förhandlingar med var och en.

4.12.5 Kommentar
För kallelse till domstol samt för kallelse till första förrättningssammanträdet gäller samma regler. Detta innebär att alla sakägare ska kallas personligen och de får därmed kännedom om målet respektive förrättningen. Delgivningsreglerna för förrättningssammanträde kan emellertid innebära att en sakägare som inte varit närvarande vid första sammanträdet inte behöver delges kallelse till kommande sammanträden, och därför kan missa dessa. Detta

[175] Landahl s. 129
[176] Prop. 1969:128 s. B 251
[177] Landahl s. 133
[178] Prop. 1969:128 s. B 254

påverkar rättssäkerheten negativt i förrättningsförfarandet. Å andra sidan skulle det innebära extraarbete för LM att utfärda kallelse en gång till och därmed skulle förfarandet bli mer kostsamt och tidsödande. Dessutom är denne sakägare medveten om förrättningen eftersom vederbörande delgivits kallelse till första sammanträdet, i de fall förrättningen intresserar honom kan han själv höra av sig för att ta reda på vad som bestämts. Det är emellertid av betydelse huruvida det av kallelsen framgår att man själv får ta reda på vad som bestämts i de fall man inte varit närvarande, annars kanske sakägaren tror att lantmätaren ska höra av sig igen.

När det gäller avtal regleras de formella bitarna inom den administrativa processen och är redan avklarade då avtal om fullbordande av markåtkomsten skrivs.

Både Banverket, Sydkraft och Vägverket börjar med informationsmöten, vilka följs upp med personliga kontakter och förhandlingar med markägarna.

4.13 Utredning

4.13.1 Domstolsförfarande

Förberedelse

När stämningsansökan har skickats till svaranden ska förberedelse äga rum. I allmänhet inleds förberedelsen med att svaranden föreläggs att avge skriftligt svaromål inom en viss tid. Av svaromålet ska framgå i vilken mån kärandens yrkande medges eller bestrids. Om yrkandet medges kan rätten meddela dom omedelbart under förberedelsen. (42:18 RB) Då svaranden bestrider yrkandet ska han ange grunden för bestridandet. (42:7 RB)[179]

Sedan domstolen genom stämningsansökan, svaromålet och eventuell ytterligare skriftväxling fått en uppfattning om vilken utredning som parterna anser behövs i målet bör domstolen vid ett första förberedelsesammanträde diskutera detta med parterna. Det bästa är om domstolen kommer fram till samma uppfattning som parterna i fråga om vilken utredning som är av betydelse i målet.[180] I inlösenmål dokumenteras ofta vilken utredning som ska tas fram genom ett utredningsbeslut, vilket tas upp mer ingående nedan. Ett annat syfte med förberedelsesammanträdena är att under informella former klarlägga parternas yrkanden och grunder och i vilken mån parterna inte är överens om sakförhållanden. (42:6 RB)[181]

Förlikningsförhandling

Sedan parterna uttryckt sina ståndpunkter och rättens ordförande fått en uppfattning om saken ska han försöka förlika parterna. (42:17 RB) Rätten får emellertid inte tvinga en part att delta i förlikningsförhandlingar. På parternas gemensamma begäran kan rätten fastställa en förlikning genom dom.[182]

Fastighetsdomstolens roll när det gäller att försöka förlika parterna i de fall då målet i fastighetsdomstolen är ett överklagat lantmäteribeslut kritiseras i lantmäteritidskriften av Gunnar Andersson. Andersson menar att långt gående förlikningssträvanden hos FD kan verka nedsättande på LM:s arbete. Han menar vidare att det inte är bra om det upplevs som om LM:s arbete fortsätter i FD och det hela utgör repris av vad som förekommit tidigare under förrättningen, och att det är stor risk att en markägare går med på en förlikning han egentligen inte vill gå med på eftersom han känner press ifrån två domare och en teknisk expert.[183]

Fastighetsrådet Tore J. A. Pettersson svarar på Anderssons debattinlägg varvid han förklarar att förlikning sker i ca 20 % av fastighetsmålen respektive ca 40 % av expropriationsmålen och att FD har en genomtänkt policy för sina förlikningsförhandlingar. T.ex. ska parterna vara så jämställda som möjligt vad gäller förhandlingskapacitet, och man förlikar inte mål där utgången bedöms som uppenbar. Dessutom måste lagligheten i beslutet prövas i de fall förlikningen inte innebär att överklagandet återkallas.[184]

Fastighetsdomstolen är skyldig att verka för förlikning om omständigheterna i målet är sådana att förlikningsförsök är lämpliga.[185] Det är i dessa fall fråga om dispositiva mål där parterna

---

[179] Heuman s. 22
[180] Bouvin s. 248
[181] Heuman s. 22
[182] Heuman s. 25
[183] Andersson s. 28 ff
[184] Pettersson (2) s. 47
[185] Prop. 1986/87:89 s. 207

har rätt att göra upp utöver rättegången och utan hänsyn till innehållet i civillagstiftningen. Därför gör det inte så mycket om domstolarna i rimlig utsträckning medverkar i förlikningsförhandlingar som går lite utanför direkt lagtillämpning. Det är emellertid olämpligt om rätten driver en part vars talan är välgrundad till att gå med på en förlikning som innebär att han i väsentlig mån efterger sitt yrkande. Sådana faktorer som målets juridiska och sakliga komplikation, parternas intresse av att upprätthålla goda relationer med varandra, deras förlikningsvilja och medverkan av advokater bör vägas in i domarens bedömning av om förlikning är lämpligt.[186]

Utredningsbeslut
Vid instiftandet av nuvarande ExL kom det fram klagomål på att förfarandet i domstol var dyrt och tog lång tid. Enligt förarbetena kunde det faktum att den exproprierande betalar motpartens kostnader i första instans leda till att fastighetsägaren låter göra överflödig utredning. Lösningen på dessa problem var att fastighetsdomstolen skulle utöva en utökad processledning. Kravet på så kallat utredningsbeslut skulle göra förfarandet billigare och snabbare utan att för den skull äventyra rättssäkerheten.[187]

Det ankommer alltså på FD att verka för att parterna redan vid förberedelsen anger allt som de vill åberopa i målet. FD kan då genom frågor eller uppmaningar försöka avhjälpa otydlighet eller ofullständighet i parternas framställningar. (42:8 RB) Det åligger också domstolen att se till att frågeställning eller bevisning som kan bli aktuell i målet inte förbises, men även att inte ovidkommande frågeställningar eller bevisning belastar målet. Även utredning som kan vara av betydelse men som skulle medföra att målet får för stora proportioner ska motverkas av domstolen. Syftet med utredningsbeslutet är att parterna ska få veta vilken utredning som enligt domstolens mening bör tas fram i målet. Utredningsbeslutet ska meddelas av fastighetsdomstolen så snart som möjligt, såvida det inte är uppenbart onödigt. (5:12 ExL) Utredningsbeslutet ska i första hand ange vilken typ av värdering som ska utföras.[188]

Trots detta blir ofta expropriationsmål mycket långdragna. Pettersson hävdar att förfarandet i fastighetsdomstolen skulle kunna förbättras på två sätt. Ett sätt är att domstolen lägger fram en lägesrapport efter ett eller ett par förberedelsesammanträden. Denna lägesrapport skulle innehålla ett preliminärt ersättningsbeslut som grundas på vad parterna vid den tidpunkten har presterat. Om båda parter accepterar beslutet är målet avgjort, annars fortsätter målet. Ett annat sätt är att sänka kravet på att stämningsansökan ska innehålla en fullständig värdering. Alternativet till krav på fullständig värdering är att vid det första förberedelsesammanträdet strukturera värderingsproblemet, varefter domstolen anger hur parterna ska lägga upp värderingen.[189]

4.13.2 Förrättningsförfarande

Utredningsskyldighet
Det är LM:s skyldighet att på eget initiativ göra en fullständig utredning beträffande förutsättningarna för att genomföra fastighetsbildningen. Utredningens inriktning och omfattning bestäms i första hand av ansökningens innehåll. LM:s undersökning ska innebära både en kontroll av de lagliga förutsättningarna och de faktiska möjligheterna att genomföra fastighetsbildningen. Utredningen kan även innefatta en finansiell del där de ekonomiska förutsättningarna för och konsekvenserna av fastighetsbildningen klarläggs. Denna finansiella

[186] Prop. 1986/87:89 s. 112 f.
[187] Prop. 1972:109 s. 240
[188] Bouvin s. 250
[189] Pettersson (1) s. 44

utredning bör ske i ett så tidigt skede som möjligt av förrättningen. Ofta blir den av stor betydelse för sakägarnas ställningstagande i olika frågor.[190]

När det gäller att skaffa fram utredningsmaterial skiljer sig förrättningsförfarandet och domstolsförfarandet åt.[191] LM kan inte vid prövning av en tvistefråga förlita sig helt till de uppgifter som lämnas av sakägare, utan måste göra en egen utredning. Inte heller kan myndigheten höra vittnen under ed eller höra sakägare under sanningsförsäkran. Att inte kunna ålägga sakägare personlig inställelse eller genom föreläggande skaffa fram skriftlig bevisning är ytterligare en begränsning av förfarandet vid förrättning. Dessa förhållanden togs upp vid förarbetena till FBL där det ansågs att det inte var så bra att LM ibland får grunda sitt avgörande på en inte helt fullständig utredning men att denna nackdel ska vägas mot de fördelar som vinns genom att handläggningen kan förenklas.[192]

Fredrik Bonde menar att de resursstarka organen har tillgång till egna experter inom värderingstekniska och ersättningsrättsliga området. Detta är ett medel för organen att trycka på vid förrättningssammanträdena. Det förekommer att organets specialister gör värderingsutredningar som inges till LM och åberopas i förrättningen. Enligt Bonde är det i många fall svårt för sakägaren att kunna bedöma och kritisera det som åberopats. Detta medför att en obalans uppstår mellan sakägarna, vilken inte i tillräcklig grad uppvägs av LM:s utredningsplikt.[193]

I flera fall, vilka är dokumenterade hos LRF, finns exempel på då sakägaren med juridiskt eller tekniskt biträde genom överklagande nått ersättningsuppgörelser i fastighetsdomstolen som i hög grad överstiger vad som utdömts hos LM. Med ombuds- eller biträdeshjälp för sakägaren hade eventuellt ersättningsuppgörelsen kunnat träffas redan i förrättningsstadiet och därmed hade onödig tidsspillan och ökade kostnader kunnat undvikas.[194]

Samråd

Vid behov ska samråd ske med de myndigheter som berörs av åtgärden. Denna samrådsskyldighet innebär inte någon inskränkning i förrättningsmännens självständiga beslutanderätt. Det är upp till LM att bedöma när samråd ska ske och då ta initiativ till detta. Formerna för samrådet regleras inte närmare i lagen utan LM avgör vad som är lämpligt i det enskilda fallet.[195] Att myndigheternas synpunkter kommer fram under förrättningsstadiet är viktigt eftersom förrättningsmännen då kan beakta dessa synpunkter och därmed undvika en senare överprövning.[196]

Av förarbetena framgår att det är viktigt att förrättningsmännen i de olika förrättningsuppgifterna håller kontakten med sakägarna och inhämtar deras synpunkter i olika frågor.[197] LM behöver dock inte ha med alla sakägare vid alla sammanträden utan kan hålla särskilda sammanträden med en del sakägare om frågor som bara berör dessa.[198]

---

[190] Landahl s. 139
[191] Landahl s. 95
[192] Prop. 1969:128 s. B 190 f.
[193] Bonde s. 44
[194] Bonde s. 44
[195] Landahl s. 140
[196] Prop. 1969:128 s. B 263
[197] Prop. 1969:128 s. B 262
[198] Landahl s. 113

4.13.3 Avtalsförfarande

Parterna får själva stå för den utredning som krävs för att avtalet ska kunna tas fram. T.ex. om parterna vill vidta åtgärder för att minska intrånget får de själva utreda förutsättningarna för detta.

4.13.4 Tillämpning i praktiken

Banverket

I fastighetsdomstolen anser Banverket att utredningsbesluten brukar vara bra. Utredningsbeslut fattas ofta på markägarens begäran och Banverket går ofta med på markägarens krav och det brukar då inte bli några motsättningar i domstolen. Banverket har sina utredningar klara redan innan de går till domstol.

I de fall förrättningsförfarandet används brukar Banverkets egna värderingar och eventuell värdering som ett ombud gjort räcka som underlag för förrättningen. Förrättningen är i sådana fall mest ett expeditionsförfarande. Lantmätaren måste dock alltid ha tillräckligt med material och göra en självständig bedömning, men använder ofta det material som Banverket eller ombuden tagit fram.

För att utreda värdet på de fastigheter som ska lösas in anlitar Banverket ibland externa värderare, vilket kan ske antingen på Banverkets initiativ eller på fastighetsägarens begäran. Vem som anlitas beror på vilken typ av fastighet som ska värderas. Oftast anlitas SVEFA eller Forum. Ibland kan det ingå i avtalet med markägaren att en objektiv värdering, eller snittet av två, ska godtagas. Värderaren får ett specificerat uppdrag att värdera en fastighet eller bedöma ett restvärde efter en viss påverkan. Ibland kan värderaren behöva göra olika värderingar av samma fastighet men med olika förutsättningar, t.ex. med eller utan bullerskärm. Värderaren får en uppgift och gör den, ifall mer information behövs hör värderaren av sig, annars lämnar han bara in sin värdering när den är klar.

Sydkraft

I de få fall Sydkraft kommit i kontakt med utredningsbeslut vid domstol har de varit bra.

I förrättning behöver förrättningsmannen inte göra någon utredning vid större projekt eftersom det mesta då redan är klart. Vid mindre projekt är förrättningsmannen tvungen att göra mer utredning, men då brukar den utredning han gör räcka som underlag för beslut.

Då man skriver servitutsavtal använder Sydkraft en mall som tagits fram vid förhandlingar med LRF. Formuleringarna i detta avtal ligger till grund för ledningsrätten och finns dessutom med i LM:s handbok. Beslutet får därför samma utformning oavsett om det kommer till genom avtal eller förrättning. Sydkraft brukar inte anlita några ombud eftersom man själv har den spetskompetens som krävs för att ta fram all nödvändig utredning.

Vägverket

I de mål i fastighetsdomstolen som Vägverket varit inblandat i har domstolen oftast gått på Vägverkets linje när det gäller utredningsbesluten.

Vissa avtal kräver att fastighetsindelningen ändras, d.v.s. förrättning behövs. Då Vägverket ansöker om förrättning finns nästan alltid ett färdigt avtal, vilket lantmätaren oftast inte har några invändningar mot utan använder rakt av som underlag för förrättningen. Vid förrättning behöver lantmätaren oftast inte göra någon utredning eller anlita någon sakkunnig eftersom avtal finns och Vägverkets utredning brukar räcka för att bedöma frågorna. Om däremot ingen

överenskommelse kunnat nås innan förrättningen påbörjas får lantmätaren ta beslut vilket kan leda till ett överklagande.

Det förekommer att Vägverket anlitar en opartisk och i samförstånd med markägaren utsedd värderare. Externa värderare anlitas i specialfall, t.ex. då en svårbedömd skada på restfastigheten uppstår eller då det är fråga om köp av bostadsfastighet. Värderingen kan även användas som en indikation på att de egna värderingarna ligger på rätt nivå. Vägverket för en kontinuerlig dialog med värderaren och då något är oklart hör värderaren av sig. Det lönar sig emellertid inte ekonomiskt att anlita en värderare eftersom Vägverket själva kan utföra värderingar, men det kan däremot underlätta avtalsskrivandet att kunna visa markägaren en opartisk värdering.

4.13.5 Kommentar

Beträffande utredningen skiljer sig domstolsförfarandet från förrättningsförfarandet. I domstol är det parterna som efter ett utredningsbeslut får reda på vilken utredning de ska göra. I förrättning däremot åligger det förrättningslantmätaren att stå för nödvändig utredning. Detta medför att vägen till den färdiga utredningen är olika. Att båda parter gör varsin oberoende utredning, i stället för att lantmätaren utför en, borde vara positivt för rättssäkerheten i domstolsförfarandet. Kostnaderna och tidsåtgången blir emellertid större.

Både Banverket, Sydkraft och Vägverket har den erfarenheten att lantmätaren inte gör så mycket egen utredning utan stöder sig på marklösarens utredning. Detta kan upplevas konstigt med tanke på att lantmätaren ska vara objektiv och ta tillvara både markägarens och marklösarens intressen. Det är även lantmätaren som är ansvarig för att han har tillräckligt med material för att kunna avgöra ärendet. I vissa fall kan det kanske vara befogat att lantmätaren i större utsträckning gör egen utredning, t.ex. av fastighetsvärden, än att han använder ena partens utredningar som grund för förrättningen.

Av intervjuerna framgick också att lantmätarens objektivitet i vissa fall ifrågasattes av markägarna. Det är naturligtvis inte bra, men å andra sidan är det nog oundvikligt att lantmätaren och marklösaren lär känna varandra. Däremot är det viktigt att lantmätaren är objektiv och granskar de av marklösarna gjorda utredningarna kritiskt, eftersom han ska tillgodose markägarens intressen också. Då borde ersättningen inte bli högre även om markägaren har ombud.

4.14 Ombud och biträde

4.14.1 Domstolsförfarande

Part får föra talan genom ombud eller biträde. (12:1, 12:22 RB) Ett tekniskt biträde är en partsrepresentant som ska vara rådgivande[199] och förmedla sakkunskap till parten eller ombudet.[200] Ombudet får föra talan även om inte parten är närvarande, medan biträdet bara kan agera i partens närvaro.[201] Den som vill föra talan genom ombud ska ge ombudet en skriftlig fullmakt. En muntlig fullmakt kan också godkännas om den lämnas inför rätten. (12:8 RB)

Vem som helst som domstolen tycker är lämplig får vara ombud, men någon utredning om ombudets kompetens behöver inte läggas fram om inte domstolen begär det.[202] Dock får inte lagfaren domare, kronofogde, allmän åklagare eller domstolstjänsteman vara ombud utan särskilt tillstånd. (12:3 RB) Den som är jävig på grund av släktskap med någon av rättens ledamöter får inte heller vara ombud. (12:4 RB)

Processhandlingar som ombudet utför, liksom de som motparten företar emot honom, har samma betydelse som om huvudmannen själv utfört sin talan. T.ex. ska delgivning inte ske till huvudmannen utan till ombudet när sådant anlitas. Detta hindrar däremot inte att en part själv är verksam i processen även om han har ombud. För rättegångsbiträde gäller samma behörighetsvillkor som för rättegångsombud. Ett biträde kan emellertid bara agera för partens räkning i dennes närvaro.[203]

4.14.2 Förrättningsförfarande

Lantmätare och gode män får inte agera som ombud för eller biträda sakägare vid en förrättning som handläggs vid den LM de tillhör. Det finns emellertid inget hinder för lantmätare eller god man att vara ombud eller biträde vid annan LM. I de fall någon tidigare varit ombud för eller biträde åt sakägare får han inte hjälpa annan sakägare med motstående intressen. Inte heller den som är jävig på grund av släktskap med förrättningsman får vara ombud vid förrättningen.[204] I övrigt gäller samma regler som för ombud vid domstol. (4:12 FBL)

4.14.3 Avtalsförfarande

Vid slutande av avtal kan parterna ta hjälp av ombud. Om ett ombud eller biträde i ett ärende hos en myndighet visar oskicklighet eller oförstånd eller på annat sätt är olämplig får myndigheten avvisa honom som ombud eller biträde i ärendet. (9§ FörvL)

Ett ombud ges en fullmakt att teckna avtal, fullmaktsrätt, för partens räkning och kallas därför även fullmäktige. Kännetecknande för fullmaktsrätten är att den så kallade fullmäktigen endast åstadkommer en partsbindning mellan två andra personer, nämligen hans uppdragsgivare, huvudmannen, och tredje man. Det är dessa båda som blir avtalsparter.[205]

---

[199] Malmesjö (artikel) s. 53
[200] Fitger s. 238
[201] Ekelöf II s. 89
[202] Fitger s. 65
[203] Ekelöf II s. 86 ff.
[204] Landahl s. 117
[205] Ramberg s. 82

Fullmakter delas in i två huvudgrupper, nämligen självständiga fullmakter respektive uppdragsfullmakter.[206]

Självständiga fullmakter
Kännetecknande för de självständiga fullmakterna är att de är riktade till tredje man. Vid självständiga fullmakter finns ett dokument, en fullmakt, som ska visas för tredje man, d.v.s. avtalsparten. I fullmakten anges vad fullmäktigen med bindande verkan för huvudmannen kan avtala om, hans behörighet. Fullmaktsgivaren kan dessutom ge fullmäktigen ytterligare instruktioner och på så sätt inskränka hans befogenhet, d.v.s. vad han får avtala om. Om fullmäktigen går över sina befogenheter men håller sig inom sin behörighet blir avtalet ändå bindande för huvudmannen såvida tredje man var i god tro. Överskrider fullmäktigen däremot sin behörighet enligt fullmakten blir avtalet inte bindande för huvudmannen.[207]

Uppdragsfullmakter
En uppdragsfullmakt innebär att huvudmannen endast har riktat sin fullmaktsförklaring till den fullmäktige. Denna fullmaktsförklaring berättas sedan för tredje man som får lita på vad den fullmäktige säger om sin behörighet eftersom fullmaktsförklaringen saknar information om detta.[208] Av denna anledning kan inte en godtroende tredje man kräva att avtalet uppfylls vilket innebär att skydd för tredje man saknas för denna typ av fullmakt.[209]

Ställningsfullmakter
Ibland behöver inte fullmakten framgå av ett skriftligt dokument utan av det faktum att vederbörande har en viss ställning, t.ex. som marklösare. Denna typ av fullmakt kallas ställningsfullmakt.[210]

Fullmäktigens skadeståndsansvar
Då fullmäktigen överskridit sin befogenhet kan han bli skadeståndsskyldig mot huvudmannen för skada som denne lider. Då huvudmannen, vid osjälvständiga fullmakter, inte blir bunden av avtalet kan fullmäktigen istället bli skadeståndsskyldig gentemot tredje man.[211]

4.14.4 Kommentar
Man har alltid möjlighet att anlita ett ombud eller biträde som hjälp för att föra sin talan, oavsett om det gäller i domstol, förrättning, ärende vid annan myndighet eller vid privat avtalsskrivande. Om myndigheten tycker att ombudet verkar olämpligt kan myndigheten avvisa ombudet. Det är emellertid inte alltid som en sakägare har möjlighet att få sina ombudskostnader betalda av motparten, vilket behandlas utförligare i avsnittet om fördelning av kostnader nedan.

---

[206] Grönfors s. 106
[207] Ramberg s. 82 f.
[208] Grönfors s. 106
[209] Ramberg s. 83
[210] Ramberg s. 81
[211] Ramberg s. 84

4.15 Vittne

4.15.1 Domstolsförfarande

Vittnesförhör kan endast ske i domstol och således inte äga rum under förrättning[212] eller vid avtalsskrivande.

Kallelse

Var och en som inte är part i målet får höras som vittne. (36:1 RB) Att vittna i rättegångsmål är en medborgerlig skyldighet. Det finns inga jävsregler vad gäller vittne. Däremot har sådana omständigheter som att vittnet har ett starkt intresse av processens utgång eller att han är vän eller ovän med ena parten betydelse som hjälpfakta vid bedömandet av vittnesmålets bevisvärde.[213] Vittnet ska vid vite kallas att infinna sig vid rätten. Av kallelsen ska framgå nödvändiga uppgifter om parterna i målet och vad förhöret gäller, samt vilka rättigheter och skyldigheter vittnet har. (36:7 RB) Rätten får förordna att vittnet ska friska upp sitt minne innan han avger vittnesmålet, om det kan ske utan någon större olägenhet för honom. (36:8 RB)

Obehörighet att vittna

Parterna får inte vittna i målet. Däremot kan part höras under sanningsförsäkran. Straffet för osann partsutsaga är emellertid betydligt lägre än för mened. Inte heller domare eller rättegångsombud får vittna. Barn och förståndshandikappade får vittna om rätten tycker det är lämpligt. Personer som har tystnadsplikt får inte frågas ut om omständigheter som rör tystnadsplikten.[214]

Inskränkningar i vittnesplikten

Kungen och främmande diplomater har ingen skyldighet att vittna. Det har inte heller nära släktingar till part.[215]

Förhör

Innan vittnet hörs ska det avlägga vittneseden, vilken lyder som följer: "Jag N.N. lovar och försäkrar på heder och samvete, att jag ska säga hela sanningen och intet förtiga, tillägga eller förändra". (36:11 RB) Vittnet ska sedan sanningsenligt besvara frågor och på eget initiativ upplysa domstolen om sådana omständigheter han tror är av betydelse. Vittnesförhöret börjar med vittnets egen berättelse och frågor från den som åberopat vittnet. Därefter får motparten tillfälle att höra vittnet. Vittnesförhöret avslutas med möjlighet för rätten och parterna att ställa ytterligare frågor. (36:17 RB) Om parterna inte vill eller kan förhöra vittnet gör rätten det.[216] Vittnet har rätt till sina kostnader, se vidare avsnittet om fördelning av kostnader.

4.15.2 Kommentar

Möjligheten att höra vittnen kan nog i vissa fall leda till en säkrare bedömning i målet eftersom det då finns fler bevisgrunder att gå efter. Att höra vittne leder emellertid till högre kostnader.

---

[212] Prop. 1969:128 s. B 191
[213] Ekelöf IV s. 164 f.
[214] Ekelöf IV s. 166 f.
[215] Ekelöf IV s. 181
[216] Fitger s. 219 ff.

4.16 Sakkunnig

4.16.1 Domstolsförfarande

Om det behövs särskild fackkunskap för att en viss fråga ska kunna prövas kan rätten inhämta sakkunnigutlåtande av en myndighet eller ge i uppdrag åt någon annan som är kunnig i ämnet att avge ett yttrande. (40:1-18 RB) Att fastighetsdomstolen anlitar sakkunnig är emellertid inte vanligt eftersom den har en egen expert i form av fastighetsrådet.[217]

Man skiljer mellan sakkunnig som anlitas av domstolen, så kallad offentlig sakkunnig, och sådan som anlitas av parterna, så kallad partssakkunnig.[218] Sakkunnig som domstolen anlitar får inte stå i sådant förhållande till någon part att hans tillförlitlighet kan ifrågasättas. För partssakkunnig gäller däremot inget krav på ojävighet.[219]

Uppdrag som sakkunnig är i regel ett frivilligt åtagande.[220] Sakkunnigutlåtandet ska vara skriftligt och skickas till parterna. Sakkunnig kan dessutom höras muntligen[221] av parterna eller deras ombud vid huvudförhandlingen. Den sakkunnige kan då också ställa frågor till parterna. Detta för att underlätta rättens bedömning av sakkunnigutlåtandet. Sakkunnig som domstolen anlitat hörs under sakkunniged medan partssakkunnig hörs under vittnesed. Skillnaden mellan dessa är att sakkunnigeden medför straffansvar även för omdömen, vilket inte vittneseden gör.[222]

Det ankommer på parterna att lägga fram bevisningen. Det är inte meningen att ansvaret för att samla in fakta och redovisa uppgifter om sakförhållanden ska lämpas över på en sakkunnig som domstolen anlitar. Den sakkunniges uppgift är endast inriktad på bedömningsfrågor och att bidra med fackkunskap, vilket förutsätter särskild erfarenhet eller utbildning.[223] Det kan ibland vara svårt att dra gränsen mellan sakkunnig och vittne. Vittnet ska till skillnad från den sakkunnige endast höras om sina iakttagelser vid den händelse som förhöret gäller.[224]

4.16.2 Förrättningsförfarande

Ibland behöver LM experthjälp med vissa frågor och anlitar då en sakkunnig. Sakkunnig kan anlitas antingen på yrkande av sakägare eller på LM:s eget initiativ men det är alltid LM som beslutar om ifall sakkunnig ska anlitas. Det kan gälla frågor som värdering, byggnadsteknik m.m. Den sakkunnige är en opartisk medhjälpare till myndigheten. Till skillnad från sakkunnig i domstol hörs den sakkunnige i förrättning utan ed.[225] Den sakkunniges utredning framställs vanligen i skriftlig form för myndigheten men även muntlig form är tillåten.[226]

---

[217] Malmesjö (1991) s. 29
[218] Fitger s. 233
[219] Malmesjö (1991) s. 29
[220] Malmesjö (artikel) s. 51
[221] Fitger s. 235 ff.
[222] Malmesjö (1991) s. 33 f.
[223] Malmesjö (1991) s. 29
[224] Malmesjö (1991) s. 11
[225] Landahl s. 156
[226] Prop. 1991/92:127 s. 60

Om det kan antas vara av betydelse för utredningen ska den sakkunnige närvara vid sammanträde. Att den sakkunnige är närvarande är ofta lämpligt eftersom sakägarna då kan ställa frågor till honom, varvid eventuella oklarheter kan redas ut och brister rättas till. Det är emellertid inte alltid lämpligt att den sakkunnige är närvarande vid sammanträde, t.ex. då den fråga som den sakkunnige yttrat sig om inte tas upp. I andra fall kan det vara tillräckligt med det som den sakkunnige yttrat skriftligen. Detta gäller särskilt då det av det skriftliga framgår klart och tydligt vad som gäller.[227]

En sakkunnig får precis som en offentlig sakkunnig i domstol inte stå i sådant förhållande till saken eller någon sakägare att hans tillförlitlighet som opartisk därigenom kan ifrågasättas (4:34 FBL).

Tidigare utförde lantmäteriet både värderingar och förrättningar. Detta kritiserades på flera håll, bl.a. av F. Bonde som i en artikel i Lantmäteritidskriften menade att lantmäteriet uppträdde i dubbla roller i ett fastighetsbildningsärende. Först utförde lantmäteriet en värdering på uppdrag av ett offentligrättsligt organ[228], för att därefter handlägga den förrättning som organet sedan ansöker om där den av lantmäteriet utförda värderingen åberopas.[229] Numera har lantmäteriet omorganiserats vilket bl.a. innebär att den värderande enheten inom lantmäteriet såldes till medarbetarna och blev ett självständigt bolag genom SVEFA. Trots denna omorganisation kan problemet ändå kvarstå i de fall det offentligrättsliga organet redan använt sig av SVEFA innan de går till förrättning. Om däremot LM gör en egen värdering, eller anlitar något annat värderingsföretag kan problemet undvikas.

4.16.3 Tillämpning i praktiken

Banverket
Vid förrättning anser Banverket att samordningen mellan lantmätaren och en eventuell sakkunnig är bra. I enklare fall utför emellertid lantmätaren själv värderingen och då behövs ingen sakkunnig.

Sydkraft
Samordningen mellan lantmätaren och en eventuell sakkunnig i förrättning fungerar bra enligt Sydkraft. Förutsättningarna för värderingen ändras aldrig eftersom ersättningsbeslutet kommer sist, vilket innebär att alla typer av skador då tagits hänsyn till. Det händer att Sydkraft yrkar på att experter från lantmäteriverket ska anlitas som sakkunniga i förrättningen.

4.16.4 Kommentar

Både LM och FD kan anlita sakkunnig. Den största skillnaden är att i domstolen hörs en sakkunnig under ed. Eden medför straffansvar vilket innebär att den sakkunnige då måste hålla sig till det han är säker på. I förrättningen hörs den sakkunnige utan ed och det är kanske därmed lättare att han säger lite mer än han kan stå för, även om han inte gör det medvetet.

Vid förrättning är det viktigt att förrättningsmannen vet vid vilka tillfällen den sakkunnige behövs. Det är inte meningen att sakkunnig ska anlitas om denne inte tillför ärendet något. Detta med tanke på att kostnaderna för den sakkunnige ingår i förrättningskostnaderna och således drabbar parterna. Lantmätaren få alltså göra en avvägning mellan rättssäkerhet och

[227] Prop. 1991/92:127 s. 60 f.
[228] Part, t.ex. Banverket
[229] Bonde s. 44

kostnader. Det är naturligtvis viktigt att lantmätaren verkligen anlitar en sakkunnig i de fall det är nödvändigt, så att inte rättssäkerheten påverkas.

Banverket och Sydkraft var överens om att samordningen mellan förrättningslantmätaren och den sakkunnige var bra i de fall en sakkunnig anlitas vid förrättning. Det är bra eftersom det är viktigt att man vid t.ex. en värdering tar hänsyn till om förutsättningarna skulle ändras under förrättningens gång.

4.17 Processuellt förfarande

4.17.1 Domstolsförfarande

Undersökning på platsen
Undersökning på platsen ska ske såvida det inte saknar betydelse för bedömning av frågan. (5:13 ExL) Undersökningen sker genom att FD:s ordförande ger i uppdrag åt en eller flera av fastighetsdomstolens ledamöter att göra undersökning på platsen. Parterna ska på lämpligt sätt underrättas om tiden för sådan undersökning om den inte enbart sker som förberedande åtgärd för syn på stället. (9§ FDL)

Huvudförhandling
Huvudförhandlingen hålls i samband med syn på stället eller, då syn inte behövs, på plats som bestäms så att minsta möjliga kostnader uppstår. (5:10 ExL) Huvudförhandlingen inleds med att rätten kontrollerar att parterna, deras ombud och alla kallade vittnen är närvarande. Vid huvudförhandlingens början bör ordföranden eller annan ledamot kort redogöra för saken och de yrkanden som framställts i målet. (5:11 ExL) Därefter ska först käranden framställa sitt yrkande och svaranden ska ange om han medger eller bestrider det. Sedan ska käranden göra en sakframställan, varvid han anger grunden för sitt yrkande och redogör för målets bakgrund. Svaranden ska i sin sakframställan ange om han erkänner eller förnekar de omständigheter käranden åberopat samt om han vill göra någon invändning eller åberopa något motfaktum. Därefter lämnas ordet tillbaka till käranden.[230]

Då tvisteläget på så sätt har klarlagts ska bevisningen läggas fram. Först hörs parterna, därefter föredras innehållet i skriftliga bevis och sedan förhörs vittnena. Därefter redovisas eventuell sakkunnigbevisning. Huvudförhandlingen avslutas med parternas pläderingar. Då ska parterna mot bakgrund av bevisningen argumentera för vad de anser vara bevisat. Om rättsfrågor är tvistiga i målet ska pläderingen även omfatta dessa. Därefter överlämnas målet till rätten, som efter enskild överläggning meddelar dom ca 1-2 veckor efter förhandlingen.[231]

Ett partsförhör kan antingen syfta till att utreda innebörden av partens yrkanden och åberopanden eller ske i bevisningssyfte. I det senare fallet utreds inte vad parten menat med ett påstående, utan istället är det påståendets sanningshalt som ska utredas. Även om parten för sin talan genom ombud ska ett partsförhör i bevisningssyfte ske med parten själv. Parten kan då uttala sig under eller utan straffansvar, vilket kallas partsförhör under sanningsförsäkran respektive att parten hörs upplysningsvis. Part kan begära att förhör under sanningsförsäkran ska ske med parten själv, motparten eller av båda parter. Dessutom kan rätten ex officio förordna om detta. Partsförhör under sanningsförsäkran sker enligt samma regler som vittnesförhör. Då part endast hörs upplysningsvis ställs oftast endast enstaka frågor och ett sådant förhör protokollförs inte.[232]

4.17.2 Förrättningsförfarande

Förrättningsbegreppet
I begreppet förrättning innefattas alla åtgärder som LM vidtar från det förrättningen börjar till dess den avslutas, inställs eller avvisas. Förrättningen anses påbörjad då ansökan kommit in till LM. Förrättningen avslutas antingen genom ett avslutningsbeslut (4:29 FBL),

---

[230] Heuman s. 26
[231] Heuman s. 26
[232] Ekelöf IV s. 196 ff.

inställandebeslut (4:31 och 4:32 FBL) eller avvisningsbeslut (4:10 FBL), se vidare avsnittet om beslut nedan.[233]

Handläggning
Genom att vara flexibel i handläggningen av en förrättning finns det möjlighet att genomföra den på ett enklare och smidigare sätt. Denna flexibilitet är nödvändig eftersom det ofta finns en rad olikheter mellan olika förrättningar. I de fall förrättningen är av mindre omfattning och förhållandena i övrigt är okomplicerade ska alla utrednings-, planläggnings- och verkställighetsarbeten om möjligt utföras i ett sammanhang. I mera komplicerade fall bör handläggningen delas upp i olika moment på så sätt att arbetskrävande och kostsamma åtgärder inte utförs förrän man med säkerhet vet att de medför nytta.[234] I FBL är det därför inte reglerat när det ena eller andra handläggningssättet ska användas. Det får istället avgöras från fall till fall.[235]

Sammanträde
Enligt huvudregeln ska det vid förrättning hållas sammanträde med sakägarna. Sammanträdet är dock inte något krav utan en förrättning kan handläggas även utan sammanträde. För att en förrättning ska kunnas handläggas utan sammanträde får inte stridiga intressen mellan sakägarna eller hinder mot den sökta fastighetsbildningen finnas. En förrättning kan i ytterligare två fall avgöras utan sammanträde, nämligen då ansökan ska avvisas och i de fall det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas.[236]

Syftet med sammanträdet är dels att sakägarna ska få information angående ansökningen om fastighetsbildning och om de åtgärder som LM har utfört eller planerar att utföra och dels att sakägarna ska få tillfälle att yttra sig och ta fram sådan utredning som är av betydelse i saken.[237] Hur många sammanträden som ska hållas får LM avgöra från fall till fall och är därmed inte reglerat i lag. Ibland kan det vara lämpligt att dela upp frågorna på olika sammanträden. Det kan även vara bra att sammanträde hålls med en grupp av sakägare om frågor som endast berör dem.[238]

FBL innehåller inte några detaljerade bestämmelser om handläggningsordningen vid sammanträde utan endast riktlinjer. Lantmätaren bör hindra att det uppkommer yttranden och utredning i frågor som inte hör till dagordningen. Vidare bör sammanträdet vara väl förberett så att det blir givande för berörda parter. Det är viktigt att sakägarna informeras om vad som framkommit vid samråd mellan LM och andra myndigheter, särskilt ifall det vid samrådet kommit fram något som sakägarna motsätter sig.[239]

4.17.3 Avtalsförfarande
Avtalsprocessen inleds enligt huvudregeln med att den ena parten ger ett anbud till motparten. Motparten har sedan en viss tid på sig, den så kallade acceptfristen, att ta ställning till anbudet. Acceptfristens längd kan vara avtalad och accept ska då ges till anbudsgivaren inom en viss tid. Har parterna inte kommit överens om någon acceptfrist gäller istället att mottagaren av anbudet ska ha skälig betänketid. Under acceptfristen får skriftliga anbud inte

[233] Landahl s. 120
[234] Prop. 1969:128 s. B 258
[235] Landahl s. 135
[236] Landahl s. 120 ff.
[237] Prop. 1969:128 s. B 235
[238] Landahl s. 120
[239] Landahl s. 121

återkallas och således är anbudsgivaren bunden av sitt anbud under denna tid. Antar motparten anbudet kallas detta accept.[240]

Ett avtal uppstår om accepten inkommer till anbudsgivaren innan acceptfristen går ut samt accepten stämmer överens med anbudet. Kommer accepten in för sent gäller den som ett nytt anbud. I detta fall har den ursprunglige mottagaren av anbudet nu istället blivit anbudsgivare. Innehåller accepten andra uppgifter än vad som sagts i anbudet, så kallad oren accept, betraktas den som avslag av anbudet. Den orena accepten betraktas samtidigt som ett nytt anbud vilket anbudsgivaren får ta ställning till.[241]

Ett avtal föregås emellertid ofta av olika slags förhandlingar mellan parterna och inte enbart av anbud och accept.[242]

4.17.4 Tillämpning i praktiken

Banverket
Vid inlösen av hela bostadsfastigheter tar Banverket i första hand kontakt med ägarna till dessa. Annars skiljer det sig från projekt till projekt i vilken ordning kontakt tas med markägarna. Det är svårare att nå frivilliga avtal med markägare vid nybyggnad av järnväg eftersom de som bor där inte flyttat till en järnväg, medan de som redan bor vid en järnväg är vana vid det och kanske inte tycker det blir någon större skillnad om den kommer lite närmare.

Banverket tycker att de tar sig tillräckligt med tid till markägarna. När projektet är färdigt är de flesta markägare nöjda men i början är de flesta negativa. Särskilt ägare till större fastigheter behöver ett par år på sig för att smälta informationen. De drabbade drabbas ofta inte positivt utan nyttan är samhällsekonomisk och den som får järnvägen på sin mark kanske inte kan utnyttja fördelarna. Passiva fastighetsägare kan möjligen vara positiva till projektet, t.ex. sådana som ärvt fastigheten och arrenderar ut den.

De flesta markägare är ganska insatta i vad som gäller och vilka rättigheter de har. Banverket är väldigt noga med att upplysa markägarna om deras rättigheter.

Banverket anser att frivilliga avtal är i särklass bäst. Avtalsskrivandet sker i flera steg. Först sker en principöverenskommelse, vilken övergår i ett detaljavtal och eventuellt upprättas sedan ett avtal om ersättningsmark. Om avtalen skrivs med hjälp av ett av Banverket bekostat ombud för markägaren blir det lite dyrare. En stor fördel för Banverket med avtal är att det är lättare att göra tilläggsköp senare om relationen med markägaren är bra. De totala skadorna konstateras inte förrän då projektet är genomfört och därför bestäms inte heller ersättningen förrän efteråt. Då stora markområden tas i anspråk kan förskott utges. Vid avtal kan markägarna själva vara med och påverka ersättningen, vilket kan vara en fördel för dem. I annat fall bestäms ersättningen av lantmätaren eller domstolen. Flertalet fall löses genom avtal, vilka sedan fullbordas med förrättning.

Tidsåtgången i domstol och förrättning varierar eftersom processerna ofta inte fullföljs. Ibland kan en stämningsansökan ges in samtidigt som förhandlingen med markägaren fortsätter. Om

[240] Ramberg s. 46
[241] Ramberg s. 47
[242] Ramberg s. 104

fastighetsbildningsbeslutet blir preliminärfråga i förrättningen kan kanske ersättningsfrågan lösas av parterna själva.

När projektet är genomfört gör Banverket en ekonomisk utvärdering av det, men det är dåligt med erfarenhetsåterföringen till nya projekt. De anställda själva tar till sig och lär sig av sina erfarenheter men erfarenheterna dokumenteras inte så att andra kan dra nytta av dem. Projektledaren tar med sig sina erfarenheter och samma människor får fortsätta i nya projekt.

Banverket har inga organiserade kontakter med markägarna efteråt. De tror att de flesta markägarna blir nöjda. Banverket anser att deras förfarande har förbättrats. Byggfolket har förstått att markfrågorna inte är någon enkel och snabb process.

Sydkraft
Sydkraft har ingen särskild ordning för vilka markägare de tar kontakt med först utan kontakt tas med alla markägare efter vad som är praktiskt.

Vid mindre projekt där linjekoncession inte krävs är förfarandet betydligt enklare samt mindre tidsödande. Dessa frågor löses vid en närmare kontakt med fastighetsägaren och bättre anpassningsmöjligheter finns. Det är lättare att bygga en mindre ledning som markägaren själv kan utnyttja eftersom den inte har så stor påverkan på landskapet och det är enklare att motivera nätet i byn än nybyggnad av förbipasserande kraftledning.

Markägarna tycker oftast inte om projekten, vilket Sydkraft alltid är beredda på. De lägger ner möda på att få markägaren förstå att anläggningen behövs, och vill få till stånd en dialog. Det är också ett problem att hitta rätt folk som kan ta kontakt med markägarna och informera, lyssna och resonera.

Dialogen mellan Sydkraft och markägaren är viktig. Sydkraft tycker att markägarna har ganska klart för sig vilka rättigheter de har. LRF:s juridiska byrå informerar på informationsmötena och om markägarna inte från början vet vad som gäller sätter de sig snabbt in i det.

Projekten utvärderas när de är klara och de nya erfarenheterna tas in i nya projekt. Beslut som fattas i projektet följs upp med avseende på tid, teknik, ekonomi och miljö. Sydkraft är nöjd med sitt förfarande.

Har dialogen skötts på det personliga planet finns det ofta en god relation med markägaren. Markägaren respekterar ofta regelverk och behov. Kontakten med markägaren efter projektets slut kan avse underhåll, röjning av ledningsgator, stolpbyten m.m.

Vägverket
När det gäller ärenden utan fastställd arbetsplan försöker Vägverket i första hand skriva avtal med de fastighetsägare som anses vara de svåraste att komma överens med. I de fall det inte går att träffa avtal med dessa finns ingen anledning till att avtala med de övriga markägarna. I annat fall får entreprenörens behov styra vem som kontaktas först.

Markägarna tycker ofta i början av kontakten med Vägverket att de blir överkörda och att de inte har något att säga till om. Det är emellertid inte alla som är negativa, för vissa markägare kan inlösen vara ett bättre alternativ än fortsatt jordbruksdrift.

Vägverket tycker att de ägnar tillräckligt mycket tid till markägarna. Ett tecken på detta är det ringa antal fall där överenskommelse inte nås. Vägverket menar ändå att tiden är knapp eftersom tiden har stor betydelse för markägaren när det gäller att ta till sig den nya informationen. Vägverket hävdar att många markägare tycker det är jobbigt att de inte vet vilken ersättning de ska få då marken tas i anspråk för projektet. Vilken ersättning som ska utgå går ofta inte att fastställa förrän marken redan är tagen i anspråk. Vägverket kan inte heller gå ut och köpa marken i förväg, t.ex. från någon som ändå vill sälja, eftersom man inte vet om det finns medel för projektet.

Vägverket upplyser om markägarnas rättigheter vid första markägarsammanträdet. Markägarna är sällan själv insatta men har ofta pratat med någon som varit utsatt för något liknande. Stora projekt överklagas nästan alltid till regeringen, vilket innebär att det åtminstone är någon som utnyttjar sin rätt att överklaga arbetsplanen, och därmed markåtkomsten.

På markägarsammanträdet förs protokoll. Under detta möte informerar Vägverket markägarna om arbetsplaneförslaget och var och en får lämna sina synpunkter på detta. Mötet börjar med att Vägverket informerar om projektet. Mötet fortsätter med att en marklösare tar upp markfrågorna, d.v.s. den formella gången i en marklösenprocess samt vilka rättigheter (ersättning, överklagande, m.m.) markägarna har. Därefter är det avsatt tid för diskussion med markägarna. På dessa möten är det alltid samma dagordning. Vid mindre projekt utan arbetsplan har Vägverket inga markägarsammanträden.

Avtal är bäst enligt Vägverkets marklösare eftersom det går relativt snabbt att komma överens. Det är särskilt viktigt att överenskommelse kan träffas snabbt i de fall ingen fastställd arbetsplan finns. Förrättning tar längre tid och domstol vill Vägverket helst undvika eftersom det är både tidsödande och kostsamt. Processen i domstol kan ta flera år.

Om Vägverket har avtalen klara när de ansöker om förrättning tar det inte så lång tid, kanske 6 månader i genomsnitt. Vid större projekt kan det ta 2-3 år innan allt förrättningsarbete är klart. Förrättningen har främst betydelse som fastställande och fullbordande av avtalet. Därför gör det inte så mycket om förrättningen dröjer i de fall då själva avtalet är klart. Vägverket anser att LM har prioriterat Banverket och Telia i förrättningshandläggningen eftersom de är beroende av förrättning för att få tillträde till marken, vilket inte Vägverket är.

Vägverket kombinerar VägL med ansökan om förrättning eftersom förrättning krävs bl.a. vid markbyten. Markbyten kan användas för att minska skador som uppkommer i de fall vägens sträckning leder till att fastigheten blir avdelad på ett olämpligt sätt.

De många frivilliga avtalen visar att markägarna blir nöjda. Ingen särskild uppföljning finns av marklösenprocessen men många markägare säger att det blev bra till slut. I de fall då Vägverket återkommer för att t.ex. bredda vägen senare är markägarna oftast vänligt inställda. Ett annat tecken på att markägarna blir nöjda är att Vägverket kan fortsätta skriva frivilliga avtal.

I samband med byggstart kan Vägverket ha ett informationsmöte där entreprenören informerar om projektet, var bygget ska börja och hur det ska utvecklas.

4.17.5 Kommentar

De utförliga reglerna om gången i en domstolsprocess gör att tidsåtgången där blir större än i det smidigare förrättningsförfarandet där gången kan anpassas efter förhållandena i det enskilda fallet. Vi tror att rättssäkerheten kan påverkas av att lantmätaren har frihet att bortse från vissa moment i förrättningen. Rättssäkerheten beror således på hur kompetent lantmätaren är. I de flesta fall kan nog LM avgöra vilka moment som är relevanta, men om fel bedömning görs kan rättssäkerheten påverkas. Ett avtalsförfarande borde emellertid vara det allra snabbaste.

Alla de intervjuade marklösarna föredrar avtalsförfarandet framför andra förfaranden eftersom det är snabbast och billigast och leder till nöjda markägare.

Vid intervjuerna framkom att markägare oftast är negativa till ett projekt i början men efterhand som projektet fortskrider blir de mer positiva. Markägarna behöver med andra ord tid på sig att acceptera projektet. Med tanke på detta är det väsentligt om marklösarna är ute i god tid och träffar markägaren innan projektet ska ta sin början.

De flesta markägare har enligt de intervjuade marklösarna ofta kunskap om vilka rättigheter de har. Denna kunskap är viktig med tanke på det komplexa system som ett markåtkomstärende kan bestå av. Att markägaren vet vilka möjligheter som finns till buds är också utgångspunktens för hans agerande. T.ex. ska han kunna avgöra vilket förfarande han bör välja. Han kanske vill försöka utnyttja en förhandlingsposition genom att skriva avtal eller få ett mer rättssäkert förfarande genom att stämma till FD. Följaktligen är det viktigt att marklösaren är tydlig i sin information till markägaren om vilka möjligheter som finns.

Efter projekten görs ofta någon form av ekonomisk utvärdering. Däremot utvärderas inte själva förfarandet på ett sådant sätt att erfarenheter från marklösenprocessen dokumenteras så att de på så sätt kan återföras till nya projekt. Erfarenhetsåterföringen bygger i dagsläget på att varje medarbetare tar med sig sina erfarenheter till nya projekt. Marklösenprocessen utvärderas inte heller med avseende på effektivitet och total tidsåtgång.

4.18 Tillträde

4.18.1 Domstolsförfarande

Enligt ExL är huvudprincipen att ersättningen ska vara slutligt bestämd och betald innan egendomen får tas i anspråk. (6:9 ExL) Tillträde får emellertid ske innan ersättningsfrågorna avgjorts, genom så kallat förhandstillträde, ifall förvärvaren har ett särskilt intresse av att snabbt ta egendomen i anspråk. (5:17 ExL)

Det finns två olika typer av förhandstillträde, enkelt och kvalificerat. Enkelt förhandstillträde innebär att förvärvaren får tillträda en del av eller hela den aktuella fastigheten och vid kvalificerat förhandstillträde övergår egendomen till den förvärvande med samma rätt som om markåtkomsten fullbordats, d.v.s. oftast med äganderätt. [243]

Motivet till att det finns två typer av förhandstillträde är att behovet av förhandstillträde ofta bara avser en del av en fastighet. Om enkelt förhandstillträde inte fanns skulle fastighetsbildning behöva ske varje gång förhandstillträde används för del av fastighet eftersom ägandeförhållandena ändras vid kvalificerat förhandstillträde. Kvalificerat förhandstillträde används då den exproprierande behöver kunna belåna och företräda fastigheten.[244]

Innan förhandstillträde sker ska domstolen på yrkande av den exproprierande, fastighetsägaren eller annan sakägare som berörs av tillträdet föreskriva att den exproprierande betalar förskott på expropriationsersättningen till den ersättningsberättigade (5:17 ExL).

4.18.2 Förrättningsförfarande

LM meddelar på samma sätt som domstolen beslut om tidpunkt för tillträde. Innan tillträde får ske ska enligt huvudregeln fastighetsbildningsbeslutet ha vunnit laga kraft. Har inte någon tidpunkt för tillträde meddelats sker tillträdet när uppgift om fastighetsbildningen förts in i fastighetsregistret. (5:30 FBL)

Om det på grund av särskilda omständigheter kan anses vara lämpligt får även LM bestämma om så kallat förtida tillträde, d.v.s. innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. LM kan emellertid bara bevilja enkelt förhandstillträde. Ytterligare villkor för förhandstillträde är att den tillträdande utger förskott av den slutliga ersättningen.[245]

4.18.3 Tillämpning i praktiken

Banverket

Banverket vet inte hela markbehovet vid projektets start eftersom det ofta blir förändringar både vid projekteringen och i byggskedet. Det kan t.ex. visa sig att extra servicevägar behövs, eller att servicevägarna inte kan byggas som planerat. Signalkiosker, ställverk m.m. kommer inte till förrän senare.

Tidigare tog Banverket ofta till lite extra mark i expropriationsansökan så att alla alternativa genomförandemetoder kunde tillgodoses. Detta eftersom det annars lätt kunde uppstå problem om mer mark behövdes efter att expropriationstillstånd meddelats. Om markbehovet ändras är

[243] Prop. 1972:109 s. 249
[244] Prop. 1972:109 s. 249
[245] Landahl s. 265

det lättare att komma överens med markägarna om tillträde till mer mark ifall frivilligt avtal slutits redan tidigare.

Markfrågorna har tidigare kommit in i projektet i samband med expropriationsansökan. Förändringar efterhand gjorde då att markbehovet ofta ändrades och markbehovskartan i tillståndsansökan därför inte stämde. Expropriationslagens regler medförde att projekteringen skedde långt innan vetskap fanns om vad som skulle ske under behandlingen av tillståndsansökan. Järnvägsplanen innebär enligt Banverket troligen en förbättring i detta avseende eftersom den tas fram i samråd med myndigheter och allmänhet och när den är fastställd ger den rätt att lösa in den aktuella marken. Nuförtiden kommer markfrågorna in i projektet flera år innan byggnationen startar. Folk blir då försiktiga med att köpa mark i utredningsområdet.

Banverket har ofta ansökt hos FD om enkelt förhandstillträde och fått det. Sedan har ersättningen i de flesta fall lösts genom frivilliga avtal. Att det finns en tvångsmöjlighet gör att Banverket oftast får igenom det frivilliga avtalet. Då påtryckningsmedlen, d.v.s. förhandstillträde, finns klarar parterna ofta att komma överens om ersättningen.

Sydkraft
Till skillnad från Banverket och Vägverket vet Sydkraft hela markbehovet vid byggstart.

I de fall avtal kan skrivas med markägaren går förrättningen snabbt, annars finns det ofta en konflikt som kan leda till överklagande av förrättningen vilket då drar ut på tiden. I förrättningen kan Sydkraft yrka på förhandstillträde och att ledningsbeslutet ska bli preliminärfråga. Detta beslut kan överklagas till FD och då kan markägaren yrka på inhibition. Ett sådant yrkande ska behandlas med förtur av FD, vilket innebär att tillträdesfrågan kan avgöras relativt snabbt.

Vägverket
Vägverkets marklösare anser att det är en fördel om markfrågorna uppmärksammas tidigt i projektet.

Då arbetsplanen fastställs är bygghandlingen ännu inte upprättad. Detta innebär att vissa frågor ibland inte är lösta, t.ex. avvattningsfrågor vilket medför att mark till så kallade fördröjningsmagasin för vatten tillkommer.

Vid byggstarten vet Vägverket markbehovet i stora drag, men det ändras lite i efterhand. Ibland måste Vägverket skriva flera avtal med samma fastighetsägare då markbehovet ändras, men i de flesta fall räcker det med ett.

4.18.4 Kommentar
Vi tror inte att möjligheten i FD att medge kvalificerat förhandstillträde i sig genererar någon större skillnad mellan domstolsförfarandet och förrättningsförfarandet.

Alla de intervjuade vill i första hand komma överens med markägaren och skriva ett avtal vilket kan ge marklösaren fördelar i ett senare skede om behov av ytterligare mark skulle uppstå.

För Vägverket utgör tillträdesfrågan inget större problem eftersom de får automatiskt tillträde i och med att arbetsplanen fastställs. För Banverket och Sydkraft däremot måste tillträdesfrågan avgöras innan marken kan tas i anspråk. Om inte avtal kan nås med markägaren yrkar de på förhandstillträde. När de sedan fått det återstår bara att avgöra

ersättningen. Banverket och Sydkraft menar att när tillträdet väl erhållits är det lättare att komma överens om ersättningen, markägaren ger så att säga upp när marken är tagen.

En annan punkt som Vägverket skiljer sig på är att det får ta marken i anspråk utan att markägaren har möjlighet att kräva förskott på ersättningen vilket innebär en begränsning av markägarens rättssäkerhet.

4.19 Fördelning av kostnader

4.19.1 Domstolsförfarande

Betalningsansvar
Förvärvaren ska svara för samtliga kostnader som uppkommer i tillståndsärendet, i målet vid fastighetsdomstolen och i ärendet om ersättningens fördelning. (7:1 ExL) I högre rätt svarar förvärvaren för sina egna kostnader och för kostnad som uppkommit för motparten genom att förvärvaren fullföljt talan. Fastighetsägaren behöver således bara betala sina egna rättegångskostnader om han själv överklagar och förlorar. (7:3 ExL)

Rättegångskostnader
Ersättning för rättegångskostnad ska motsvara kostnaden för att förbereda rättegången, utföra talan samt arvode till ombud eller biträde om kostnaden varit nödvändig för att ta tillvara partens rätt. Har parten tagit fram utredning i strid mot utredningsbeslutet ersätts kostnaden endast om utredningen haft betydelse för utgången i målet.[246] Till en parts ersättningsgilla rättegångskostnad hör först och främst hans utgifter för bevisning i målet. Som exempel kan nämnas ersättning till vittne som hörts på partens yrkande. Vittnet har rätt till ersättning för resa, uppehälle och tidsförlust. Den förberedelse som krävs för att vittnet ska friska upp sitt minne är däremot inte ersättningsgill.[247]

En stor del av partens ersättningsgilla kostnader brukar bestå i utgift för ombud. Ersättningen för arvode till ombud eller biträde bestäms med hänsyn till omfattningen och kvaliteten på arbetet de utfört. Om partens ombud under rättegången har anlitat ett tekniskt biträde kan kostnaden för detta ersättas som en del av ombudets arvode.[248] Part har också rätt till ersättning för sin egen inställelse, d.v.s. rese- och traktamentskostnader, samt för sitt eget arbete och tidsspillan, t.ex. förlorad arbetsinkomst. Även kostnad för rättegångens beredande är ersättningsgill, d.v.s. kostnader för att delta i förlikningsförhandling.[249]

Partssakkunnig har rätt till ersättning för resa, uppehälle och tidsförlust. Kostnader för arbete får betalas av den part som anlitat den sakkunnige och ingår således inte i rättegångskostnaderna. Har den partssakkunniges utlåtande emellertid bidragit till utredningen utgör arvodet ersättningsgill rättegångskostnad.[250] Sakkunnig som anlitats av rätten har alltid rätt till ersättning för det arbete han utfört.[251]

En part som vill ha ersättning för sin rättegångskostnad måste framställa sitt yrkande innan handläggningen avslutas, och då uppge vad kostnaden består av. (18:14 RB) Domstolen tar sedan ställning till om det yrkade beloppet är skäligt[252] och bestämmer ersättningens storlek inom ramen för yrkandet.[253]

---

[246] Bouvin s. 251 ff.
[247] Malmesjö (1991) s. 47
[248] Fitger s. 110
[249] Ekelöf III s. 178 f.
[250] Ekelöf IV s. 234
[251] Malmesjö (1991) s. 50
[252] Pettersson (1) s. 40
[253] Fitger s. 115

4.19.2 Förrättningsförfarande

Betalningsansvar
Då fastighetsreglering sker vid expropriation eller liknande tvångsförvärv ska, precis som i domstolen, förvärvaren betala förrättningskostnaderna. (5:14 FBL)

Förrättningskostnader
I förrättningskostnaderna ingår taxeavgift, ersättning till sakkunnig, samt andra utgifter LM har på grund av fastighetsbildningen t.ex. för god man. (2:6 FBL) Ersättning till sakkunnig bestäms av LM. Då en myndighetsperson anlitas som sakkunnig, utgår ersättning endast när någon särskild bestämmelse anger det. (4:34 FBL)

Om en part anlitar ombud eller biträde får parten själv betala kostnaderna för denne. LM har inte möjlighet att ålägga en part att stå för motpartens kostnader för medverkan i förrättningen, t.ex. rese- och ombudskostnader. LM kan bara ta betalt för själva förrättningen.[254]

I en artikel i lantmäteritidskriften kritiserar Bonde den enskilda sakägarens rättsställning vid lantmäteriförrättningar. Bonde menar att den enskildes möjligheter att hävda sin äganderätt i stor utsträckning beror på vilket förfarande som väljs. Särskilt vid lantmäteriförrättningar tycker Bonde att den enskilde har en mer åsidosatt position. Detta avspeglar sig genom att den enskilde i lantmäteriförrättning till skillnad mot i domstolsförfarandet inte har möjlighet att få ersättning för kostnader avseende egen inställelse vid förrättningssammanträde, kostnader för eget ombud eller biträde eller kostnader för egna utredningar.[255]

Kritiken mot den rådande ordningen ledde emellertid inte till några ändringar i lag. Bevis på detta gavs enligt Bonde genom prop. 1991/92:127 där regeringens motiv till att inte förstärka den enskildes rättsställning var att LM aktivt verkar för utredningen i förrättningen. Dessutom bistår LM sakägarna med råd och upplysningar vilket saknar motsvarighet i domstolsprocessen. I propositionen hävdas enligt Bonde vidare att en förstärkning av den enskilde sakägarens rättsställning skulle leda till ökade kostnader för samhällsekonomin. Bonde själv menar i denna fråga att de utgifter som är att hänföra till de enskilda sakägarnas biträdes- och utredningskostnader inte alltid är kostnader som kommer att belasta samhällsekonomin. Detta eftersom flera av de organ, d.v.s. förvärvare, som driver en affärsinriktad verksamhet får ta hänsyn till dessa kostnader när de bestämmer sin vinstnivå.[256]

4.19.3 Avtalsförfarande

Var part betalar sina kostnader för att upprätta avtalet om inte annat överenskommits.

När det gäller överklagande betalar den förlorande parten rättegångskostnaderna vilka normalt bara innefattar parternas kostnader och advokater, men den som förlorar ett skiljeförfarande måste betala kostnaderna för både parternas advokater och skiljemännen.[257]

4.19.4 Tillämpning i praktiken

Banverket
Banverket bekostar ett valfritt ombud för markägaren ifall ombudet hjälper till att ordna ett avtal. Riktlinjer för när Banverket ska bekosta ombud för markägarens räkning är att

[254] Landahl s. 95
[255] Bonde s. 42
[256] Bonde s. 43 ff.
[257] Ramberg s. 310

markägaren är lekman, att fallet är komplicerat eller att det rör sig om stora belopp. Banverket får ingen ekonomisk vinst med ombuden men däremot kan det vara en vinst i sig att ett avtal nås. Hela skalan av ombud finns och Banverket vill helst inte betala för ett inkompetent ombud. Ibland kan ombudskostnaden bli hög och då händer det att Banverket prutar på fakturan. Banverket ställer i princip upp på ombudshjälp för markägarens räkning även vid förrättning.

Banverket påpekar att det finns ombud som tar kontakt med markägarna och påstår sig kunna hjälpa markägaren att få en hög ersättning. Det är olämpligt om ombuden lurar i markägaren att han ska få en större ersättning än han har rätt till, i sådana fall blir markägaren alltid missnöjd.

Vid budgetering av markförvärvskostnader tas hänsyn till kostnader för mark, förrättning, ombud och annan ersättning t.ex. för skördeskador. Övriga kostnader kommer på projektet medan markförvärv i sig räknas på ett eget konto.

För att nå ett så kostnadseffektivt resultat som möjligt används samma personal i liknande projekt i så stor utsträckning som möjligt. Banverket tycker att det är bättre att köpa hela fastigheter och sedan göra markbyten än att betala höga intrångsersättningar. Banverket tar hellre in konsulter för en viss del av projektet istället för att anställa personal enbart för ett visst projekt.

Fastighetsdomstolen kostar 450 kr per ärende. Den stora kostnaden i fastighetsdomstolen är ombudskostnader för motparten. Banverket måste även betala LM för att upprätta en karta till expropriationsärendet i fastighetsdomstolen. För själva tillståndet går vilken karta som helst bra men eftersom expropriationen har fastighetsbildande verkan behövs en karta av lantmäteristandard för att expropriationen ska kunna fullbordas.

Sydkraft

Vid avtalsskrivande får markägarna anlita ombud från LRF:s juridiska byrå på Sydkrafts bekostnad i enlighet med ett centralt avtal. LRF:s personal är redan insatt i avtalet och ska ge nödvändig hjälp till markägaren för att han ska förstå avtalet. De som skriver avtal ska inte hamna i sämre läge än de som processar. Därför grundas ersättningserbjudandet på erfarenhet, kompetens och gällande regler. Sydkraft kan förklara sina bud och följer upp hur prisfaktorerna utvecklas. Vad gäller ombud för markägare anser Sydkraft att det är värt att betala rimliga kostnader för att nå ett frivilligt avtal. Vid avtal betalas ett ombud från LRF men inte i förrättningen eftersom det då är lantmätarens uppgift att beakta den enskildes intressen. Sydkraft anser att förrättning ibland tar lång tid och därmed blir onödigt dyrt.

Sydkraft föredrar att skriva avtalsservitut eftersom förhandling med markägaren krävs innan koncession söks och det blir billigare än ledningsrätt. Nackdelen med avtalsservituten är att de måste bevakas. Detta sker genom att lantmätaren vid fastighetsbildning som berör ett sådant servitut hör av sig till Sydkraft som då får begära att lantmätaren ska förordna att rättigheten ska bestå.

Kostnaderna för markåtkomst ingår i projektkostnaderna och följs upp i projekten. Sydkraft försöker nå förhandlingsuppgörelser men drar sig inte för att processa. Det är viktigt för Sydkraft att veta vilka principer som gäller för t.ex. ersättning, så man vet att den ersättning man erbjuder ligger på rätt nivå.

Sydkraft har en projektorganisation med beställare och utförare inom organisationen. Man lägger krutet i början av processen eftersom man anser att det är viktigt med korrekt information och samråd för att undvika kostsamma upptäckter senare.

Vägverket
Vid avtalsförfarande har fastighetsägare möjlighet att anlita ombud även på Vägverkets bekostnad om ersättningsbeloppet är tillräckligt stort. Vägverket bekostar ombudet om en frivillig uppgörelse nås. Ombudet får markägaren själv utse. Kravet från Vägverkets sida är dock att kostnaden för ombudet håller sig under ett visst takbelopp.

De kostnader Vägverket räknar in för markförvärv är mark-, ombud- och förrättningskostnader.

4.19.5 Kommentar
Kostnadsfördelningen är det som vi tror har störst påverkan på rättssäkerheten. I domstolen får markägaren sina kostnader betalda både för sin egen inställelse och för ombuds- eller biträdeshjälp. Detta gör att han har en större möjlighet att bevaka sina intressen utan att för den skull göra någon ekonomisk förlust. Kostnaderna för förvärvaren blir emellertid högre.

Enligt ExL ska fastighetsägaren vid ett tvångsförvärv hållas skadeslös. Det innebär att vederbörandes ekonomiska ställning inte ska påverkas av förvärvet. Att en fastighetsägare vid förrättning inte får betalt för resekostnader, förlorad arbetsinkomst m.m. motsäger enligt oss denna princip.

Markägarens möjlighet att få ett ombud bekostat vid avtalsskrivande leder troligen till en fördel för markägaren men troligtvis en ännu större nytta och därmed ekonomisk och tidsmässig vinst för marklösaren. Därmed är markägarens möjligheter att få betalt för sina ombudskostnader någonting som båda parter borde tjäna på.

Det skulle kanske löna sig för Sydkraft att bekosta ombud även vid förrättning. De andra marklösarna som bekostar ombud vid förrättning har goda erfarenheter från detta. Å andra sidan hamnar inte Sydkraft i förrättning om de kunnat skriva avtal med markägaren. När Banverket och Vägverket betalar ombud i förrättning beror detta antagligen delvis på att ombudet medverkat vid avtalsskrivandet och att avtalet sedan ligger till grund för förrättning, d.v.s. ombudet får följa med till förrättningen eftersom han varit med redan innan.

4.20 Beslut

4.20.1 Domstolsförfarande

Rättens avgörande av saken sker genom dom. Annat avgörande kallas beslut. (17:1 RB) Dom i inlösenmål ska grundas på vad som framkommit vid syn eller annan förhandling och vad handlingarna innehåller i övrigt. (5:28 ExL) Om parterna förlikas och begär att rätten fastställer förlikningen ska detta ske genom dom. (12:6 RB)

Överläggning

Innan dom beslutas ska överläggning hållas. Under överläggningen diskuterar domstolens ledamöter de olika frågeställningar som uppkommit i målet. Då kan ledamöterna låta sig övertygas av varandras argumentationer och stridiga meningar kan sammanjämkas. Skiljaktigheter i fråga om motiveringen bör emellertid inte döljas bakom diffusa eller mångtydiga uttryckssätt, eftersom detta kan leda till att den förlorande parten överklagar bara för att vederbörande inte begripit de tankegångar som ligger till grund för domen.[258]

Omröstning

Om det råder skiljaktiga meningar inom rätten under överläggningar angående dom eller beslut ska omröstning ske. (16:1 RB) Härvid avger varje ledamot sin röst, vilken innehåller ett fullständigt förslag till avgörande inklusive motivering.[259] Den mening ska då gälla som får mer än hälften av rösterna och vid lika röstetal gäller ordförandens röst. (16:3 RB)

Motivering

Domstolen måste motivera sin dom. Detta innebär bl.a. att den ska analysera parternas värderingsutlåtanden och därigenom bedöma deras relevans och tillförlitlighet. I vissa fall är det emellertid omöjligt att göra en tillförlitlig värdering och då får ersättningen uppskattas till ett "skäligt belopp".[260]

På grund av expropriationens fastighetsbildande verkan ska en av LM upprättad karta lämnas in till domstolen ifall fastighetsindelningen ändras.[261]

Meddelande

Vid huvudförhandlingen ska underrättelse ges om tiden och sättet för domens meddelande. (12:9 RB)

Domen ska vara skriftlig och innehålla uppgift om (12:7 RB):

- Domstolen, tid och plats för domens meddelande
- Parterna och deras ombud och biträden
- Domslutet
- Parternas yrkanden och invändningar och de omständigheter de grundas på
- Domskälen med uppgift om vad som är bevisat i målet
- Besvärshänvisning

Laga kraft

Dom ska upprättas särskilt och skrivas under av de lagfarna domare som deltagit i avgörandet. (12:10 RB) När tiden för överklagandet gått ut har domen rättskraft. (12:11 RB) Rättskraft

---

[258] Ekelöf III s. 84
[259] Ekelöf III s. 85
[260] Pettersson (1) s. 40
[261] Ekbäck s. 38

innebär att ingen omprövning av saken kan ske och att domen på åberopande av part kan läggas till grund för bedömning av liknande fråga.[262]

4.20.2 Förrättningsförfarande

Huvudregeln är att *fastighetsbildningsbeslut* ska meddelas först sedan de i 4:25 1 st. FBL angivna åtgärderna utförts. Detta innebär att förutsättningarna för förrättningen har utretts, tekniska åtgärder utförts samt erforderliga samråd hållits. Fastighetsbildningsbeslutet ska således i detalj redovisa hur fastighetsbildningen ska genomföras.[263]

Om förrättningen inte är uppenbart tillåten kan särskilt *tillståndsbeslut* behöva meddelas. Tillståndsbeslut används främst vid större förrättningar eftersom det då kan vara svårt att avgöra om alla åtgärder blir tillåtna. En uppdelning av förrättningsbesluten bör inte ske i onödan utan endast då det avsevärt underlättar handläggningen av förrättningen.[264]

Vid fastighetsreglering, vilket ofta är den typ av fastighetsbildning som görs i inlösensituationer, ska LM upprätta ett *ersättningsbeslut*. Detta redovisar vilken ersättning som ska utgå respektive utges av respektive part. (5:15 FBL)

Förrättningshandläggningen upphör i och med att LM förklarar förrättningen avslutad. Innan *avslutningsbeslutet* får meddelas ska ersättningsfrågorna ha avgjorts och förrättningen fullbordats. Har ett beslut tidigare under förrättningen överklagats får inte förrättningen förklaras avslutad innan beslutet vunnit laga kraft.[265]

Motivering

Huvudregeln är att det i beslutet ska anges på vilka grunder det avgjorts. Undantag från detta medges då motiveringen kan anses överflödig. Beslut som meddelas under förrättningens gång och gäller själva förfarandet kräver normalt inte någon motivering. Om beslut får överklagas särskilt är motiveringen i allmänhet viktig. I omstridda frågor behövs en utförlig redovisning av myndigheternas ställningstagande.[266]

Meddelande

För att de som har rätt att överklaga ska få kännedom om beslutet ska LM vid sammanträdet läsa upp beslutet för de närvarande och beslutet hålls därefter tillgängligt hos LM. I och med detta anses beslutet offentliggjort. Till dem som inte varit närvarande på mötet kommer inte någon underrättelse om beslutet att skickas ut särskilt.[267]

4.20.3 Avtalsförfarande

Huvudregeln är att myndigheter ska motivera sina beslut då de avser myndighetsutövning mot enskild. (20§ FörvL) Ett ärende får heller inte avgöras innan alla berörda parter underrättats om uppgifter som tillförts ärendet. (17§ FörvL) Myndigheten är också skyldig att underrätta part om beslut om myndighetsutövning mot enskild. Om beslutet kan överklagas ska besvärshänvisning ingå. Underrättelsen kan ske muntligt, genom brev, delgivning eller på annat sätt. Den enskilde har alltid rätt att få skriftlig underrättelse om han begär det. (21§ FörvL) I förvaltningslagen finns även regler om omröstning vilka i princip motsvarar RB:s regler. Förvaltningslagens regler är emellertid inte lika detaljerade. (18§ FörvL)

---

[262] Fitger s. 99
[263] Landahl s. 141
[264] Landahl s. 144 ff.
[265] Landahl s. 150
[266] Landahl s. 124
[267] Landahl s. 125

När ett avtal upprättats är det bindande för avtalsparterna.[268] Det finns två olika principer som behandlar frågan om när avtalet blir bindande, nämligen löftesprincipen och kontraktsprincipen. Enligt löftesprincipen medför anbudet, eller ett löfte att på vissa villkor sluta avtal med annan, bundenhet. Enligt kontraktsprincipen däremot blir båda parter bundna samtidigt, d.v.s. först när anbudet antagits genom motpartens accept.[269] Genom att ta in olika förbehåll i avtalstexten kan avtalsbundenheten regleras efter parternas egna önskemål.[270]

4.20.4 Tillämpning i praktiken

Banverket
Angående huruvida det blir någon skillnad i resultatet mellan förrättnings- och domstolsförfarandena tyckte Banverket att det inte blir någon skillnad i beslutet. Den största skillnaden består i att markägaren enligt lag alltid får betalt för ombud i domstolen, något han inte har lagstadgad rätt till i förrättningen. Banverket försöker se till så att det inte blir någon skillnad i detta avseende och bekostar därför ombud även vid förrättning. Banverket har aldrig gått till domstol såvida markägaren gått med på ett avtal.

Sydkraft
Sydkraft anser att det inte blir någon skillnad i resultatet mellan förrättning och domstol. FD har aldrig ändrat i ledningsbeslutet, men däremot ersättningen. Det beror på domstolens ledamöter hur de bedömer psykiska immissioners inverkan på fastighetens värde. Domstolen får i sådana fall göra en skälighetsbedömning.

Vägverket
Vägverket vet inte om det blir någon skillnad i resultatet mellan förrättning och domstol. I ett fall som överklagades blev resultatet detsamma, FD gick på lantmätarens utslag.

4.20.5 Kommentar

Både FD och LM är skyldiga att motivera sina beslut. De intervjuade ansåg inte att det blir någon skillnad i beslutet mellan avtal, förrättning och domstol, det enda som varierar är ersättningen. Om detta beror på huruvida markägaren alltid får ombud bekostat i FD eller om det beror på att domstolen har en annan uppfattning än lantmätaren om hur ersättningen ska bedömas framgår inte av intervjusvaren. En annan skillnad är att avtalsskrivande leder till en bättre relation efteråt mellan parterna.

---

[268] Adlercreutz s. 17
[269] Ramberg s. 112
[270] Ramberg s. 127

4.21 Överklagande

4.21.1 Domstolsförfarande

Talan mot ett utredningsbeslut får endast ske i fall som avses i 49:6 RB vilket innebär att möjligheten att överklaga utredningsbeslutet är begränsad.[271]

FD:s dom eller utslag kan av part i målet överklagas till HovR och vidare till HD.[272] Det skriftliga överklagandet ska inges till fastighetsdomstolen inom tre veckor från den dag då domen meddelats. (50:1 RB) Om en part överklagat har motparten rätt att få ytterligare en vecka på sig för att också överklaga domen. (50:2 RB)

4.21.2 Förrättningsförfarande

LM:s beslut kan överklagas till FD.[273] Alla beslut som får överklagas ska precis som FD:s domar förses med en besvärshänvisning som anger hur man går till väga för att överklaga dem. (4:17 FBL) Fastighetsbildnings- tillstånds- och tillträdesbeslut får överklagas av sakägare. Överklagandet ska inges till LM inom fyra veckor från den dag beslutet meddelats. (15:3 FBL) Samma sak gäller för avslutningsbeslutet. (15:6 FBL) Sakägare får även överklaga beslut om sakkunnigutredning, men för detta gäller däremot ingen tidsfrist. (15:4 FBL)

Besvär över LM:s ersättningsbeslut är mycket sällsynta. Detta med anledning av att parterna som regel är överens om ersättningen när regleringen begärs. Även i inlösenmål kommer parterna i stor utsträckning överens om ersättningen. Endast omkring 25 procent av inlösenmålen prövas i sak av FD. De sakprövade målen överklagas i mycket stor utsträckning till HovR.[274]

4.21.3 Avtalsförfarande

Om tvist uppkommer kan en stämningsansökan ges in till tingsrätten, och alltså inte till fastighetsdomstolen, såvida en överenskommelse om avgörande i skiljenämnd inte tagits in i avtalet. I avtalet kan sålunda bestämmelser tas in om att tvister ska avgöras genom skiljeförfarande i skiljenämnd i stället för av allmän domstol. Skillnader mellan skiljeförfarandet och domstolsförfarandet är att ett skiljeförfarande normalt är snabbare och inte offentligt. Dessutom går det inte att överklaga en skiljedom.[275]

Inskränkning i avtalets giltighet

Om avtalet är oskäligt på grund av omständigheter vid avtalets uppkomst eller vid senare uppkomna förhållanden kan avtalet ogiltigförklaras eller jämkas. I lagen nämns som exempel på ogiltighetsgrunder tvång, svek och ocker. (28-31§§ AvtL) Om avtalet i övrigt anses oskäligt kan det jämkas genom 33§ eller 36§ AvtL.

För att kunna bedöma om ett avtal är oskäligt eller inte måste en avvägning göras av vad som anses vara normalt i avtalssituationen. Hur stor avvikelse som ska föreligga för att avtalet ska anses vara oskäligt får bedömas från fall till fall.[276]

---

[271] Bouvin s. 247
[272] Prop. 1991/92:127 s. 26
[273] Prop. 1991/92:127 s. 26
[274] Prop. 1991/92:127 s. 27
[275] Ramberg s. 310
[276] Ramberg s. 222

För att en jämkning ska kunna ske av avtalet på grund av ändrade förhållanden krävs att den drabbade parten inte kunnat eller bort förutse den senare händelseutvecklingen. Exempel på sådana händelser är krig och arbetskonflikter. [277]

4.21.4 Tillämpning i praktiken

Banverket
Det vanligaste är att Banverket förr eller senare når en överenskommelse med markägarna. Överenskommelsen kan nås i olika skeden, antingen träffas överenskommelse med markägaren eller dennes ombud, men överenskommelse kan även nås under förrättning eller inför domstol. Det är väldigt olika i vilket skede överenskommelsen nås. Särskilt svårt är att nå överenskommelse i plankorsningsärenden.

Banverket tycker det är svårt att svara på överklagandefrekvensen. Överklaganden från LM till FD rör mest frågor enligt anläggningslagen, t.ex. fördelning av andelstal eller inbördes motsättningar om var ersättningsvägar ska byggas. På Bjärehalvön och Onsalahalvön, d.v.s. på västkusten, finns mycket "skrivkunnigt" folk och överklagandefrekvensen upplevs vara störst där.

Sydkraft
Avtal om tillträde träffas i ca 95% av fallen. Överenskommelse om tillträde nås ofta före ansökan om koncession. Ersättningen bestäms efter att byggnationen är slutförd för att man ska få med både intrång och annan ersättning. Vad gäller ersättningar träffas överenskommelser i standardfallen, men i de svårare specialfallen, t.ex. vid miljöintrång eller då en grustäkt upptäckts, nås inte överenskommelser i lika stor utsträckning. I de fall överenskommelse om ersättning och eller tillträde inte träffas ansöker Sydkraft om ledningsrätt.

Sydkraft har generellt väldigt få processer eftersom de använder avtal i stor utsträckning. Sydkraft upplever att det är tuffare att gå fram i tätbefolkade områden som exempelvis på Skånes västkust. Detta beror i stor utsträckning på den stora infrastruktur- och befolkningskoncentrationen som finns i dessa områden. Markägarna där är mer engagerade och ställer krav, de vill vara med och bestämma och är ofta mer insatta. T.ex. påpekar de oftare att förväntningsvärden finns p.g.a. närhet till storstäder, och att de vill ha ersättning för dessa. I glesbygd utan speciella bevarandevärden är det lättast att gå fram.

Vägverket
Då man inte fastställer arbetsplanen nås överenskommelser om tillträde och ersättning så att ca 95% av projekten kan utföras. Om överenskommelse inte nås i dessa fall kan projektet inte genomföras såvida arbetsplanen inte fastställs. Tillträdet till marken faller ut av sig själv då fastställd arbetsplan finns. Ersättningen kommer Vägverket överens med markägarna om i de allra flesta fall. I övriga fall blir det fastighetsdomstolen eller dess överinstanser som får besluta om ersättningen.

Vägverket har inte många överklaganden av förrättningar eftersom frivilliga avtal ligger till grund för dem.

[277] Ramberg s. 244

4.21.5 Kommentar

Instansordningen är alltså (LM →)[278] FD → HovR → HD. Om denna ordning påverkar rättssäkerheten, kostnaderna eller tidsåtgången i förrättning respektive fastighetsdomstol är ovisst.

De beslut som förrättningslantmätaren meddelar vid en förrättning överklagas sällan och ändras i sak endast i undantagsfall vid en prövning till FD. Däremot sker oftare en ändring av ersättningsbeloppet vilket kan bero på att markägaren i FD har rätt till ombud som i sin tur kan föra markägarens talan och därmed hjälpa honom att få en högre ersättning än vad han annars skulle ha fått. Denna högre ersättning behöver dock inte vara ett faktiskt högre belopp utan kan utgöras av ränta.

Vilken betydelse det har att man vid avtal kommer i tingsrätten eller i skiljenämnd är att tvisten i tingsrätten betalas av den förlorande parten och att skiljebeslutet inte kan överklagas och är dyrt, snabbt och sekretessbelagt. Det tar alltså längre tid i tingsrätten. Det är naturligtvis tråkigt att förlora i tingsrätten eftersom markägaren där kan få stå för alla kostnader.

[278] Det är endast i vissa fall som LM är första instans

5 DISKUSSION

5.1 Andra undersökningar

Det finns även andra som har gjort liknande undersökningar som vår. De har kommit fram till lite olika resultat. Nedan redovisas intressanta aspekter ur dessa resultat.

5.1.1 Kvalitet i markåtkomstprocesser

I ett på KTH utfört examensarbete, av Katarina Nanryd och Karolina Olsson, som belyser kvaliteten i markåtkomstprocesser ur ett sakägarperspektiv har det gjorts en enkät som skickats ut till sakägare vid järnvägsbygge där olika markåtkomstsätt använts för olika delar av sträckan: avtal, fastighetsreglering samt expropriation. Gemensamt för alla delsträckorna är att sakägarna efterlyser mer övergripande information samt tidsplan över området, mer personlig kontakt istället för brev- kollektiv- och telefonkontakt.[279]

Ovanstående önskemål från sakägarna speglades också lite i de intervjuer vi gjorde där det framkom att de intervjuade föredrog fler tillfällen till personlig kontakt och att tiden för denna kontakt är allt för knapp. Vägverket sa också att denna tid till sakägarna har minskat med åren. Banverket har i sin rangordning av de faktorer som är viktigast i en marklösenprocess gett högst prioritet åt att överenskommelse nås med markägarna. Vägverket i sin tur har överenskommelser på andra plats.

Vidare framgår av Nanryd och Olssons enkät att möjligheterna att framföra egna synpunkter samt att bemötandet från frontpersonalen var bäst vid frivilliga avtal och sämst vid expropriation. Ungefär hälften av de som svarade ansåg att hänsyn togs till deras synpunkter. En del av sakägarna ansåg att allt redan var förutbestämt och därför togs det inte någon hänsyn till deras åsikter. Enkäten visade att kvaliteten varierar beroende på typ av markåtkomstprocess. I enkäten upplevdes avtalsförfarandet som bäst med avseende på enkelhet, snabbhet, kostnader, rättssäkerhet och flexibilitet. Någon rangordning mellan fastighetsreglerings- och expropriationsförfarandena gick inte att göra då någon tydlig skillnad inte kunde utläsas från enkätsvaren.[280]

Denna slutsats är intressant med tanke på resultatet från de intervjuer vi gjort, där även marklösarna ansåg avtalsförfarandet som bäst. En av anledningarna till att domstols- och förrättningsförfarandena fått sämst kritik i Nanryd och Olssons enkät kan vara att de som kommer till förrättning eller domstol är de som inte gått med på frivilliga avtal och kanske haft en negativ inställning redan från början. Till skillnad från Nanryd och Olsson har vi inte kommit fram till att rättssäkerheten är högst i avtalsförfarandet. Denna skillnad kan bero på att vi utgått från både teori och praktik medan Nanryd och Olsson utgått från enkätsvar.

5.1.2 Sakägares syn på förrättningshandläggning

I ett annat examensarbete utfört på KTH som behandlade sakägares syn på förrättningshandläggningen framkom bl.a. att de lantmätare som hade handlagt ärendena ansågs som kunniga och bra att ha att göra med. Ibland kände sig dock sakägarna maktlösa och utan några möjligheter till påverkan under förrättningens gång. I undersökningen framkom att kontinuerlig information under hela förrättningen behövdes.[281]

---

[279] Nanryd s. 18
[280] Nanryd s. 18 ff.
[281] Persson s. 24

I vår intervju framkom att förrättningslantmätarna har olika kompetens. Våra intervjuobjekt efterlyste kompetenta och starka förrättningslantmätare. Denna skillnad kan bero på att marklösarna har större krav på hur en kompetent lantmätare ska vara och de har kunskap för att kunna jämföra olika lantmätare. En genomsnittlig markägare har kanske inte samma förväntningar på lantmätaren.

5.1.3 Markåtkomst och ersättning genom förrättning

En annan undersökning, utförd av lantmäteriverket, tar upp markåtkomst och ersättning genom förrättning och undersöker förrättningsförfarandets funktionella kvalitet. Rapporten består av en sammanställning och analyser av synpunkter från främst sökanden, berörda fastighetsägare och förrättningslantmätare i sju undersökta ärenden. Intressant i denna undersökning är bl.a. att de intervjuade har en relativt positiv inställning till förrättningsförfarandet. Denna positiva inställning finns hos alla de tre olika intervjugrupperna.[282] I ett undersökningsfall framkom att LM borde ha en tydligare framtoning beträffande dess agerande mot sökanden. Fastighetsägarna tyckte att kontakten mellan LM och sökanden kunde vara alltför nära ibland.[283]

Sådana synpunkter framkom även i våra intervjuer.

På flera ställen i lantmäteriverkets undersökning påpekas att förrättningsförfarandet är det bästa förfarandet. Motiv till detta är bl.a. att lantmätaren anses vara bättre än parterna på att avgöra hur markfrågorna bör lösas på bästa sätt samt att lantmätaren bidrar till att alla sakägare blir behandlade på samma sätt.[284]

Någon motsvarighet till detta fann inte vi. Snarare kom vi fram till att då ett avtal finns, lägger lantmätaren detta till grund för förrättningen, och att lantmätaren i stor utsträckning använder sig av förvärvarens utredning då han fattar sina beslut, även i de fall då förrättningen inte baseras på avtal. Dessutom kan parterna själva i ca 95% av fallen komma överens om hur frågorna ska lösas på ett sådant sätt att båda blir nöjda. Om parterna är nöjda kan man inte säga att resultatet skulle bli bättre om en lantmätare fattat beslutet istället.

[282] Malmesjö (1993) s. 3 ff.
[283] Malmesjö (1993) s. 29 ff.
[284] Malmesjö (1993) s. 29 ff.

5.2 De olika förfarandena

5.2.1 Inledning

Domstolsförfarandet är det förfarande som vi anser har högst rättssäkerhet. Däremot innebär förfarandet höga kostnader för förvärvaren och ett ärende tar ofta lång tid. Förrättningsförfarandet innebär en nästan lika hög rättssäkerhet men med betydligt lägre kostnader för förvärvaren. Dessutom är förrättningsförfarandet snabbare än domstolsförfarandet. Avtalsförfarandet är snabbast, billigast och minst rättssäkert men eftersom överenskommelse träffats är parterna antagligen ändå nöjda. Överenskommelse kan även nås under förrättning eller inför domstol. Både lantmätaren och domstolen ska verka för att parterna enas.

Bristen med domstolsförfarandet är att det är dyrt och långsamt. Bristen hos avtalsförfarandet är att rättssäkerheten beror på parternas kompetens. Om det skulle gå att med bibehållen rättssäkerhet göra domstolsförfarandet smidigare, kanske på så sätt som Pettersson föreslagit hade det varit bra. Alternativet vore att stärka markägarens ställning genom att lagstadga rätten till ombud vid avtalsskrivande i alla expropriationsliknande situationer. Det bästa borde vara om parterna själva med hjälp av ombud kan lösa frågorna genom avtal, d.v.s. markägaren alltid hade laglig rätt till ombud. I de fall det inte är möjligt skadar det inte om domstolsförfarandet vore snabbare ifall inte rättssäkerheten påverkas. Detta både med hänsyn till förvärvaren och markägaren; det ligger väl i båda parters intresse att frågorna löses så fort som möjligt.

Man måste ha i åtanke när man kritiserar förrättningsförfarandet eller avtalsförfarandet för att brista i rättssäkerhet, att den sakägare som vill ha hjälp av ombud alltid har rätt att lämna in en stämningsansökan till fastighetsdomstolen. I en sådan process ska förvärvaren stå för alla kostnader. Dessutom kan det vara en fördel även för fastighetsägaren att förfarandet går snabbt, eftersom vederbörande då bl.a. får ut ersättningen snabbare. Ersättningen betalas först när tillträde till marken givits, även om förskott medges. Det är bäst eftersom det går att fastställa skadan säkrare men det är mindre bra ifall fastighetsägaren behöver pengarna.

VägL, LL och LBJ är tre olika lagar som reglerar ungefär samma sak, d.v.s. markåtkomst för en "markremsa". Trots att LL och LBJ tillkommit med VägL som förebild skiljer de sig åt. I praktiken använder förvärvarna sig oftast av avtal och den största skillnaden mellan de olika lagarna är att tillträdet fås automatiskt vid tillämpning av VägL i samband med att arbetsplanen fastställs. Motivet till detta var att vägar ansågs medföra nytta för markägaren. Huruvida detta faktum dels stämmer och dels är relevant för att motivera att inget särskilt tillträdesbeslut behövs kan diskuteras. Risken med att inte kräva ett särskilt avgörande av tillträdesfrågan är att väghållaren inte känner någon brådska med att komma överens med markägaren, utan denne får förlita sig på väghållarens välvilja. Å andra sidan är det ju ingenting att göra åt själva markåtkomsten när tillståndet erhållits, det är mest ersättningen man kan justera. Hursomhelst framstår lagstiftningen i dagens läge som inkonsekvent, även om man tar hänsyn till att avtal används i de allra flesta fall oavsett vilken lag som ligger till grund för markåtkomsten.

Slutsatser när det gäller kostnader är helt grundade på vad de intervjuade sagt, inte på någon undersökning vi gjort. Det rör sig heller inte om någon totalkostnad utan endast sökandens. Kostnaderna inkluderar främst markkostnader, ombudskostnader för motparten, eventuell kostnad för egen utredning samt kostnader på grund av tidsutdräkt.

5.2.2 Domstolsförfarande

I ett domstolsförfarande har markägaren alltid rätt till ombud på förvärvarens bekostnad. Detta bl.a. eftersom det i domstolen ligger på parterna att ta fram alla nödvändiga utredningar. Ett annat särdrag för domstolsförfarandet är att det finns möjlighet att höra vittnen, vilket i vissa fall antas kunna leda till en säkrare bedömning i målet, men samtidigt högre kostnader. De utförliga reglerna om gången i en domstolsprocess, eventuellt kombinerat med brist på resurser eftersom domstolen är bidragsfinansierad, gör även att tidsåtgången där blir mycket större.

Kostnadsfördelningen är det som enligt oss har störst påverkan på rättssäkerheten. I domstolen får markägaren, i enlighet med ExL:s princip om att den drabbade ska hållas skadeslös, sina kostnader betalda både för sin egen inställelse och för ombuds- eller biträdeshjälp. Detta gör att markägaren i domstol har en stor möjlighet att bevaka sina intressen utan att för den skull göra någon ekonomisk förlust.

En intressant aspekt i sammanhanget är att trots att domstolsförfarandet är det som verkar mest rättssäkert försöker Vägverket, som prioriterat rättssäkerhet som viktigast i en marklösenprocess, och Banverket att så långt möjligt undvika detta förfarande eftersom man anser att det är tidsödande och kostsamt. De betalar istället ombud för markägaren vid avtalsskrivande, och gör på så sätt det förfarandet mer rättssäkert.

Sammanfattningsvis kan antas att domstolsförfarandet är mest effektivt då frågorna är svårbedömda och komplexa samt då stora värden står på spel och det därmed krävs hög kompetens hos dem som ska fatta besluten. I sådana fall är det även extra viktigt att markägaren kan få hjälp att bevaka sin rätt och kritiskt granska och ta ställning till ersättningserbjudandet. I enklare fall kan domstolsförfarandet ur marklösarens perspektiv däremot framstå som onödigt omständigt.

5.2.3 Förrättningsförfarande

Till skillnad från domstolsförfarandet är det i förrättningsförfarandet förrättningslantmätarens skyldighet att se till att all nödvändig utredning i ärendet görs. Alla de intervjuade är av den uppfattningen att lantmätaren trots detta inte gör så mycket utredning själv utan ofta använder marklösarens utredning rakt av vilket vi anser kan ha en negativ inverkan på rättssäkerheten eftersom ingen opartisk utredning görs. I de fall då det inte finns ett avtal som ligger till grund för förrättningen är det befogat att lantmätaren i större utsträckning gör egen utredning, t.ex. av fastigheters värde, än att han använder ena partens utredningar som grund för förrättningen, i enlighet med Bondes åsikter ovan. Ett fortgående av detta tveksamma förhållande skulle i annat fall kunna leda till en större misstro hos markägarna vilket i sin tur kan leda till fler överklagande till FD.

Under intervjuerna framkom generellt synpunkter på att det fanns stor variation beträffande kompetensen hos förrättningslantmätare. Hur resultatet av en förrättning blir samt hur lång tid den tar ska inte behöva påverkas av i vilken region av landet man befinner sig. I och med att parterna inte får välja vilken lantmätare de vill använda sig av är det viktigt att alla lantmätare håller en jämn nivå.

De intervjuade ansåg inte att det blir någon skillnad i beslutet mellan förrättning och domstol, det enda som varierar är ersättningen. Om detta beror på huruvida markägaren alltid får ombud bekostat i FD eller om det beror på att domstolen har en annan uppfattning än lantmätaren om hur ersättningen ska bedömas framgår inte av intervjusvaren.

Sammantaget antyder dessa resultat att förrättningsförfarandet inte är lika rättssäkert som domstolsförfarandet bl.a. eftersom inte alla förrättningslantmätare håller en jämn nivå samt domstolen består av fler ledamöter med bredare kompetensspektrum. Förrättningen är däremot ett snabbare och för förvärvaren billigare förfarande. Förrättningsförfarandet är effektivast att använda i de fall parterna har kommit överens då ansökan om förrättning görs och det därmed finns ett avtal som kan ligga till grund för förrättningen. De intervjuade föredrar förrättningsförfarandet framför domstolsförfarandet.

5.2.4 Avtalsförfarande

De formkrav som finns vid avtalsskrivande kan sägas vara motsvarigheten till krav på sakägarutredning. För att formkraven ska kunna uppfyllas krävs det att man t.ex. tar reda på vem som är den rätte ägaren till fastigheten. Dock behöver inte kontakt tas med alla vars rätt kan beröras, t.ex. panträttshavare, vilket gör att rättssäkerheten för dessa sakägare inte är lika hög i avtalsförfarandet.

Om man tycker att LM och FD ställer formella kunskapskrav på sina medarbetare så ställer Banverket och Vägverket mer personliga krav, såsom förhandlingsskicklighet. Däremot finns inga krav på att markförhandlarna ska ha kunskap om ersättningsprinciper, lantbruksdrift eller fastighetsrätt. Detta kan ha betydelse eftersom det ofta krävs specialkunskaper för att bedöma en fastighets värde. Annars är risken att ersättningen inte blir konsekvent för alla markägare och då är inte rättssäkerheten hög även om parterna är nöjda. Varje fastighet är unik och om inte värderingen görs av någon som behärskar området så kanske någon värdehöjande faktor, som t.ex. delningsbar tomt, inte uppmärksammas. Om inte avtalen blir offentliga, vilket de kanske inte blir om de inte upprättas av en myndighet, kan man inte kontrollera att ersättningen ligger på en konsekvent nivå. Detta medför att rättssäkerheten kan bli låg i avtalsförfarandet.

De vi intervjuat ställer upp och betalar ett ombud för markägaren, med vissa begränsningar, vid avtalsskrivande vilket emellertid inte är någon skyldighet. Orsaker till att markförvärvaren ändå väljer att göra detta kan vara att ett avtal nås snabbare samt att markägaren får hjälp och inte känner sig helt överkörd.

Avtalsförfarandet är alltså det allra snabbaste men samtidigt det sämsta ur rättssäkerhetssynpunkt. Rättssäkerheten kan emellertid bli större om markägaren får ett ombud till sin hjälp. Alla de intervjuade marklösarna föredrar avtalsförfarandet framför andra förfaranden eftersom det är snabbast och billigast. Avtal är också det förfarande som används mest och motsvarar ca 95% av alla markåtkomstärenden. Vidare vill alla de intervjuade i första hand komma överens med markägaren och skriva ett avtal vilket kan ge marklösaren fördelar i ett senare skede, t.ex. om behov av ytterligare mark skulle uppstå. Avtalsförfarandet är effektivast då båda parter dels är beredda att gå med på en frivillig uppgörelse och dels är någorlunda jämbördiga när det gäller förhandlingsskicklighet och kunskap om ersättningsprinciper.

Artiklar
Andersson, Gunnar, Fastighetsdomstolens roll, Lantmäteritidskriften 5/1994
Bonde, Fredrik, Smolk i regeringens "äganderättsbägare", Lantmäteritidskriften 3/1992
Ekbäck, Peter, Förfaranderegler vid markåtkomst, Lantmäteritidskriften 5/1994
Eliason, Bo, Kompetenskrav på framtidens lantmätare, Lantmäteritidskriften 5/1994
Kvarnbäck, Martin, Järnvägsplan och lantmäteriförrättning, Lantmäteritidskriften 3/1997
Malmesjö, Rolf och Mattsson, Hans, Alternativa metoder vid markåtkomst, Lantmäteritidskriften 4/1992
Malmesjö, Rolf, Vittne och sakkunnig- vid rättegång i tvistemål, Lantmäteritidskriften 3/1991
Nanryd, Katarina och Olsson, Karolina, Kvalitet i markåtkomstprocesser- ett sakägarperspektiv, Lantmäteritidskriften 3/1995
Persson, Eva och Welin, Tove, Sakägares syn på förrättningshandläggning, Lantmäteritidskriften 4/1992
Pettersson, Tore J. A., Svenska modellen för fastighetsvärdering vid domstol, Lantmäteritidskriften 2/1994
Pettersson, Tore J. A., Fastighetsdomstolens roll – ett genmäle, Lantmäteritidskriften 6/1994

Intervjuer
Banverket, Malmö den 5/11 1998
Johannesson, Krister
Lövqvist, Birger
Mörée, Bo
Nilsson, Hans
Norgren, Erik
Persson, Ingemar
Renström, Lars

Sydkraft, Malmö den 3/11 1998
Larsson, Caj
Lokrantz, Olof

Vägverket, Kristianstad den 2/11 1998
Hansson, Bo Göran
Lantz, Jerker
Larsson, Elsy
Lindqvist, Nils-Åke
Rönngard, Rune

Övrigt
Banverkets årsredovisning 1997
Bergström, Sture m.fl., Juridikens termer, 1993
Handbok-FBL, Lantmäteriverket 1994
LMV, Kravprofil förrättningslantmätare för normalärenden, 1996
Sydkrafts årsredovisning 1997
Vägverkets årsredovisning, 1997

Bilaga

LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA
Lantmäteriutbildningen

Hej!

Vi är två lantmäteriteknologer som studerar på Lunds Tekniska Högskola och vi håller nu på med vårt examensarbete. Bakgrunden till examensarbetet är att beroende på vilken lag som används då man tvångsvis vill förvärva mark och om överenskommelse träffas med markägarna, fullbordas markåtkomsten antingen vid domstol eller genom lantmäteriförrättning. Syftet med vårt examensarbete är att utreda hur olika marklösare arbetar med marklösenfrågor och hur de resonerar när det gäller val av förfarande samt skillnaderna mellan dessa förfaranden. Denna enkät är således en stor del av vårt examensarbete och Era svar kommer att få stor betydelse för vilka slutsatser vi kommer att dra.

Tack på förhand!

Torbjörn Lagrelius & Susanne Norlindh

☎ 044-48684

Policy

Har företaget någon allmän policy vad gäller markåtkomst, hur ser den i så fall ut?

Marklösen

Hur tidigt kommer markfrågorna in i projektet?

I vilket skede får markägarna information om projektet?

Vet Ni hela markbehovet vid projektets start eller är det något som växer fram under projektets gång?

Avtals-, förrättnings- och domstolsförfarandena

Vilka för- och nackdelar anser Ni att respektive förfarande har?

Vilket förfarande (avtal/förrättning/domstol) föredrar Ni?

Vilket förfarande använder Ni mest? Har det skett någon förändring över tiden? I så fall, vad är anledningen till att Ni har bytt metod?

Vilka faktorer anser Ni vara viktigast i en marklösenprocess? Rangordna nedanstående alternativ med 1-5 där 1 är viktigast.

- att det går snabbt
- att rättssäkerheten är hög
- att kostnaderna hålls nere
- att överenskommelse nås med markägarna
- annat

Tidsåtgång

Hur lång tid tar processen i förrättning respektive i domstol i genomsnitt?

Rättssäkerhet
Hur upplever Ni att rättssäkerheten är i de olika förfarandena? Är kompetensen tillräckligt hög hos de olika handläggarna?

Anser Ni att samordningen är bra mellan förrättningslantmätaren och hans sakkunnige? Blir en sakkunnig tillräckligt informerad ifall förutsättningarna ändras?

Vid förrättning, är det samma lantmätare varje gång? Känner Ni varandra? Anser Ni att detta har betydelse för rättssäkerheten?

Blir det någon skillnad i beslutet vid ett förrättningsförfarande respektive ett domstolsförfarande? I vilka avseenden? Vad tror Ni i så fall att denna skillnad beror på?

Hur upplever Ni överklagandefrekvensen; vid vilket förfarande är överklagande vanligast? I vilka typer av situationer förekommer överklagande mest respektive minst? Skiljer det sig åt i olika delar av Ert verksamhetsområde (dvs. olika kommuner / län)?

Brukar förrättningsmannens utredning räcka för att lösa frågorna?

Tycker Ni att fastighetsdomstolens utredningsbeslut (5:12 ExL) brukar motsvara behovet av utredning?

Brukar Ni anlita ombud eller andra konsulter, t ex värderare? Varför? Hur formulerar Ni uppdraget till denne, berättar Ni om eventuell policy? Anlitar Ni samma personer vid upprepade tillfällen? Hur håller Ni kontakt med dessa konsulter, kontinuerlig dialog med konsulten eller får han ett uppdrag och hör inte av sig förrän det är klart?

Kostnader
Vad räknar Ni in i Era kostnader för markförvärv; mark, personal, resor, utredning, ombud, administration, lokaler etc.

Hur arbetar Ni för att nå ett så kostnadseffektivt resultat som möjligt?

Hur är förhållandet mellan kostnader för förrättning respektive i domstol? Vari ligger de största kostnaderna i respektive förfarande?

Hur resonerar Ni vad gäller ombud, lönar det sig ekonomiskt att anlita någon?

Annat
Brukar Ni kombinera ansökan om expropriation och fastighetsreglering, dvs använder Ni dessa förfaranden parallellt och samtidigt? Om ja, vad vinner Ni med detta?

Finns det något som Ni anser bör förbättras inom de olika typerna av förfarande, i så fall vad och på vilket sätt anser Ni att detta kan förbättras?

Markägare
Hur informerar Ni markägarna om projektet?

Kallar Ni markägarna till möte eller åker Ni ut till dem?

Hur kallar Ni markägarna till möte; kungörelse i tidning, via brev, telefon etc?

Har Ni någon särskild ordning med avseende på vilka markägare Ni först tar kontakt med respektive väntar att ta kontakt med? Om ja, skiljer sig denna ordning vid olika typer av projekt eller är det samma gång i alla projekt?

Hur går det till på informationsmötena (upplägg m.m.) om Ni har sådana?

När Ni kallar till sammanträde med markägarna, är uppslutningen då stor eller varierar detta beroende på vad ärendet gäller?

Hur uppfattar Ni att markägarna upplever projektet? Tycker Ni att Ni tar er tillräcklig tid med dem?

Hur väl är markägarna insatta i vilka rättigheter (t.ex. information, att yttra sig, ersättning) de har och hur ofta utnyttjar de dessa rättigheter till fullo? Upplyser Ni om dessa rättigheter? I vilket skede lämnar Ni i så fall dessa upplysningar, gör Ni det vid flera tillfällen?

Hur vanligt är det att Ni kommer överens med markägarna om tillträde, ersättningar m.m.? Svara gärna i procenttal. Ange även gärna i vilket skede överenskommelsen nås.

Organisation
Hur organiserar Ni ett projekt; har Ni t ex en särskild arbetsgrupp där de olika personerna besitter kunskap inom olika områden, eller arbetar Ni på ett annat sätt?

Är det samma personer som har kontakt med markägarna under hela projektet?
Hur ofta har Ni kontakt med markägarna under ett projekts fortskridande? I vilken form?

Ser processen likadan ut vid större respektive mindre projekt eller är det någon del som slopas respektive utvidgas, t ex. färre/flera kontakter med markägare?

Uppföljning
Har Ni någon form av utvärdering då ett projekt är färdigt? Om ja, hur arbetar Ni för att integrera dessa erfarenheter i nya projekt? Har Ni sett någon förbättring eller är det fortfarande svårt att förbättra vissa delar?

Tror Ni att markägarna blir nöjda efteråt? Blir Ni nöjda? Har ni några kontakter med markägarna efteråt?

Är Ni i dagsläget nöjda med Ert (företagets) förfarande i ett projekt eller finns det något som Ni tycker kan förbättras och i så fall hur?