

Starkströmsledning vid nybildning av tredimensionella fastigheter

Oskar Berglund
Mattias Sjöberg

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5153 SE

Starkströmsledning vid nybildning av tredimensionella fastigheter

Oskar Berglund
Mattias Sjöberg

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

ISRN LUTVDG/TVLM 07/5153 SE

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 LUND
Sverige

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
P.O. Box 118
SE-221 00 LUND
SWEDEN

Starkströmsledningar vid nybildning av tredimensionella
fastigheter

Electric supply in three-dimensional real estate subdivision

Examensarbete utfört av / Master Thesis by:

Oskar Berglund, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH
Mattias Sjöberg, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH

Opponent / Opponent:

Emil Ekstrand, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH
Andreas Lundh, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, LTH

Handledare / Supervisor:

Universitetsadjunkt Kristofer Törngård, Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH
Ingenjör Bo Hansson, E.ON Elnät Sverige AB
Ingenjör Karin Lundgren, E.ON Sverige AB

Examinator:

Professor Ulf Jensen, Avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH

Copyright © Oskar Berglund & Mattias Sjöberg
Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

Abstract

This master thesis discusses rights to electric power lines in three-dimensional real estate subdivision. It is written by the students Oskar Berglund and Mattias Sjöberg at the Faculty of Engineering, Lunds University. The Idea to the master thesis comes from E.ON elnät Sverige AB.

The following problems are discussed and answered within this master thesis:

- What kind of legal methods are available to give rights to electrical power lines?
- What are the obligations for network owners to connect three-dimensional real estate to the power grid?
- How are rights to electrical power lines treated in subdivision of three-dimensional real estate?
- Has any custom for how to treat electrical power lines in three-dimensional real estate subdivision been developed by the cadastral authorities?

The methods of this master thesis have been studying of litterateur and interviews with experts within real estate law and electrical legislation. An examination has also been done where the purpose was to see how rights to electrical power lines have been treated by the cadastral authorities in the three-dimensional real estate subdivisions that have been done between the years 2004 to 2006.

A new legislation for three-dimensional real estate subdivision was implemented in Sweden in the beginning of 2004. A three-dimensional real estate consists of a limited volume. This means that it is possible to subdivide a building into different real estates e.g. a floor in a building. When land parcelling the surveyor must make sure that a new three-dimensional real estates has appropriate rights. A part of this is electrical supply.

According to electrical legislation a company who wants to operate electrical power lines within a certain area needs licence form the government. This permit involves an obligation and a monopoly to supply real estates within the area given by the license with electrical power. In some situations there is no need for a license. One of these exceptions is inside and on a building. This kind of power lines are to be considered property of the owner of the building and not property of the power company. This exception is applicable even if the building is divided into two real estates.

A network owner with a licence has an obligation to connect electricity consumers if they ask to be connected. An electricity consumer in this meaning is a household, a real estate etc. This obligation to connect is also applicable when it comes to three-dimensional real estates which mean that network owners not only have to work with power lines in the ground but also in buildings.

This master thesis shows that there are four legal methods to allow electrical power lines in three-dimensional real estates. These are: easement (both easement of agreement and easement of authority), jointly-owned facilities and utility easement. Easement and jointly-owned facilities are applicable for the regulation of rights between real estates while rights between network owners and real estate owners can be regulated with easement of agreement and utility easement.

The objective in this master thesis has been to study all three-dimensional subdivisions that have been finished between the years 2004 to 2006. The focus in this study has been to see how power lines are treated. The number of three-dimensional subdivisions during this period of time is 132. To get a comparable number of subdivisions a number of criteria were put up. This selection led to 23 subdivisions which came under further investigation.

This master thesis shows that the most ordinary way to allow power lines in three-dimensional subdivisions from the network owner to real estate boundary is easement which has been used in 20 of the 23 investigated subdivisions. 18 of these are easement of authority and only 2 is easement of agreement. The most ordinary use for jointly-owned facilities in three-dimensional subdivisions is to allow the electrical central to be common. This is the case in 9 of the 23 studied subdivisions. Utility easement hasn't been used in any studied case.

The different combinations of legal methods have been used to classify the subdivisions into type cases. The characteristics for type case 1 is to allow a jointly-owned facility to control the electric central together with an easement for the power line that connect the real estate in the top of the building. This is the case in 6 of the 23 studied objects. The characteristics for type case 2 are that the real estate in top of the building has an easement for both connecting power line and the electric central. This type case has been used in 11 of the total 23 studied objects.

This master thesis shows that similar objects are treated in different ways by cadastral authorities. Therefore there is hard to say that there has been any practice developed on how power lines in three-dimensional subdivisions are treated.

Sammanfattning

Examensarbetet behandlar hur starkströmsledningar upplåts och hur de kan upplåtas i tredimensionella fastigheter. Det är skrivet av Oskar Berglund och Mattias Sjöberg som är studenter på Lunds tekniska högskola. Idén till examensarbetet kommer från E.ON Elnät Sverige AB och E.ON Sverige AB.

Följande frågor har lyfts fram och besvarats i examensarbetet.

- Vilka rättsliga metoder finns för att ge rätt att anlägga och bibehålla elektriska starkströmsledningar i tredimensionella fastigheter?
- Hur långt sträcker sig nätägares skyldighet att ansluta tredimensionella fastigheter?
- Hur behandlas rättigheter till starkströmsledningar vid nybildning av tredimensionella fastigheter?
- Har någon praxis för hur elektriska starkströmsledningar behandlas av lantmäterimyndigheten vid nybildning av tredimensionella fastigheter utarbetats?

Examensarbetets metod har varit litteraturstudier, intervjuer med sakkunniga inom fastighetsrätt och ellagstiftning samt en undersökning av hur starkströmsledningar behandlats i de tredimensionella förrättningar som genomförts under åren 2004 till 2006.

Sedan 2004 går det att bilda tredimensionella fastigheter vilket möjliggjordes efter tillägg i jordabalken och fastighetsbildningslagen. En tredimensionell fastighet utgörs av en sluten volym, exempelvis ett våningsplan i en byggnad eller en gångbro mellan två byggnader. Vid fastighetsbildningen ska förrättningslantmätaren skapa nödvändiga rättigheter så att den tredimensionella fastigheten kan fungera på ett tillfredställande sätt. I detta ingår att rättigheter för elförsörjning skapas.

Enligt ellagen får starkströmsledningar inte anläggas eller drivas utan tillstånd från nätmyndigheten genom så kallad nätkoncession. Med tillståndet följer också en skyldighet och en ensamrätt för nätägaren att överföra el till elanvändare inom koncessionsområdet. I lagstiftningen benämns detta som överföring för annans räkning vilket också medför att nätbolaget ska överföra el från den elleverantör som den anslutne väljer. I vissa fall får el överföras utan koncession. Det gäller bland annat för nät på eller inom byggnad. I dessa fall kan överföring av el för annans räkning uppkomma då anslutningspunkten befinner sig i en av fastigheterna och vidareleverens av el sker via ett internt nät till den andra fastigheten.

En nätägare med koncession har anslutningsskyldighet vilket innebär att nätägaren har skyldighet att ansluta elektriska anläggningar via en anslutningspunkt om elanvändare begär det. Anslutningsskyldigheten gäller även för tredimensionella fastigheter vilket medför att nätbolagen från att tidigare ha arbetat genom att anlägga ledningar i mark fram till fastigheter och byggnader fått ett utökat ansvar som kan gälla även inom byggnader i höjddled

Examensarbetet visar att det finns fyra olika rättsliga metoder att upplåta elektriska starkströmsledningar inom tredimensionella fastigheter. Dessa är avtalsservitut, officialservitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt. Officialservitut, avtalsservitut och gemensamhetsanläggning kan tillämpas för att reglera rättigheter mellan fastighetsägare medan rättigheter för nätägare regleras med avtalsservitut och ledningsrätt.

Elinstallationer utgör byggnadstillbehör och sådana går inte att överföra till en annan fastighet. Delas en byggnad av flera fastigheter hör elinstallationerna till den del av byggnaden som ingår i respektive fastighet. Detta innebär att ledningar som upplåts genom de upplåtelseformer som beskrivs ovan endast ger rättighetshavaren en dispositionsrätt och inte ett totalt ianspråktagande av installationerna.

Målsättningen i examensarbetet var att granska samtliga tredimensionella fastighetsbildningar som genomförts under åren 2004 till 2006 och med fokus på hur elektriska starkströmsledningar behandlats i dessa. Antalet tredimensionella fastighetsbildningar uppgår under perioden till 132 st. Av dessa levererades 107 st. som undersöktes vidare. Ett antal kriterier på fastighetsbildningarna ställdes upp för att få ett jämförbart urval. Kriterierna var bl.a. att fastigheterna skulle utgöras av byggnader, att samverkansbehovet skulle vara stort och att rättigheter för el skulle vara bildade i samband med förrättningen. Utsorteringen ledde fram till 23 st. förrättningar som utgjorde underlaget i undersökningen.

Examensarbetet visar att den vanligaste metoden att upplåta elektriska starkströmsledningar från anslutningspunkt till fastighetsgräns är genom servitut vilket använts i 20 av de 23 förrättningar som studerats. 18 av dessa är officialservitut och två är avtalsservitut. Gemensamhetsanläggning tillämpas i större utsträckning då det gäller upplåtelse av elcentral och anslutningspunkt vilket är fallet för 9 av de 23 granskade förrättningarna. Ledningsrätt har inte använts i något studerat fall.

De olika kombinationerna av rättighetsupplåtelser har i examensarbetet används för att klassa förrättningar i olika typfall. Typfall 1 som karaktäriseras av att elcentral upplåts som gemensamhetsanläggning och ledningar från denna till fastighetsgräns upplåts med servitut förekommer 6 gånger. Typfall 2 som karaktäriseras av att den fastighet som ligger längst upp i byggnaden ges servitut för elledning från anslutningspunkt till fastighetsgräns förekommer 11 gånger. I vissa fall ingår anslutningspunkten i servitutet, i vissa fall inte och i en del fall är det oklart.

Någon tydlig praxis har inte hittats för hur elektriska starkströmsledningar behandlas vid nybildning av tredimensionella fastigheter i examensarbetet.

Förord

Vi vill härmed tacka Kristofer Törngård, Karin Lundgren och Bo Hansson som varit våra handledare under arbetets gång och varit ett bra stöd samt bistått med värdefulla kommentarer. Ett stort tack riktas också till alla de som vi intervjuat och fått material från. Vi vill också rikta ett tack till de forna lantmäteristudenterna och numera lantmätarna Julia Berglund och Erik Persson som på ett generöst sätt delade med sig av sitt tredimensionella material.

Trevlig läsning.

Oskar Berglund och Mattias Sjöberg

Lund september 2007

Innehållsförteckning

1 Inledning	11
1.1 Bakgrund	11
1.2 Syfte och problemställning	12
1.3 Metod	12
1.3.1 Litteraturstudier	12
1.3.2 Intervjuer	12
1.3.3 Undersökning	13
1.3.4 Avgränsningar	13
1.4 Källkritik	13
1.5 Disposition	14
2 Starkströmsinstallationer	15
2.1 Kraftledningar	15
2.2 Nät inom fastigheter	15
3 Regler om starkströmsledning	15
3.1 Bakgrund till den nuvarande ellagen	17
3.2 Inledning	18
3.3 Elhandel	18
3.4 Nätkoncession och nätverksamhet	19
3.5 Elmätning	20
3.6 Vad är en elektrisk anläggning?	21
3.7 Vad är en anslutningspunkt?	21
3.8 Vad är en uttagspunkt?	23
3.9 Anslutningsskyldighet	24
3.10 Icke koncessionspliktiga nät	26
3.10.1 Byggnadsundantaget	27
3.10.2 Gårdstomsundantaget	29
3.11 Nät där koncession och undantag för koncession saknas	30
4 Tredimensionell fastighetsbildning	33
4.1 Inledning	33
4.2 Behovet av tredimensionella fastigheter	33
4.3 Vad är en tredimensionell fastighet?	34
4.4 Lämplighetsprövning	36
4.5 Särskilda krav och regler som gäller för 3D-fastigheter	36
4.6 Teknisk separation	39
4.6.1 Befintlig bebyggelse	39
4.6.2 Nybyggnation	40
5 Rättsliga metoder för att upplåta elledningar	41
5.1 Servitut	41
5.1.1 Formkrav och rekvisit	41
5.1.2 Avtalsservitut	41
5.1.3 Officialservitut	42
5.1.4 Tjänande och härskande fastighet	42
5.1.5 Nyttja för den härskande fastigheten	42
5.1.6 I visst hänseende nyttja	43
5.1.7 Stadigvarande betydelse	43
5.1.8 Lämplighetskravet	43
5.1.9 Positiva och negativa servitut	43
5.1.10 Redovisning av rättigheten	44

5.1.11 Rättighetens bestående	45
5.1.12 Servituts tillämplighet på tredimensionella fastigheter	46
5.2 Ledningsrätt.....	47
5.2.1 Inledning	47
5.2.2 Bakgrund	48
5.2.3 Formkrav och rekvisit	49
5.2.4 Innehåll i ledningsbeslutet	51
5.2.5 Skyldighet att avstå utrymme	52
5.2.6 Redovisning av rättigheten	52
5.2.7 Rättighetens bestående	52
5.2.8 Ledningsrätts tillämplighet på tredimensionella fastigheter.....	53
5.3 Gemensamhetsanläggning.....	54
5.3.1 Inledning	54
5.3.2 Formkrav och rekvisit	54
5.3.3 Redovisning av rättigheten	56
5.3.4 Gemensamhetsanläggningens förvaltning.....	57
5.3.5 Rättighetens bestående	59
5.3.6 Gemensamhetsanläggningars tillämplighet på tredimensionella fastigheter	60
5.4 Grannelagsrätt.....	61
5.4.1 Grannelagsrättens tillämplighet inom tredimensionella fastigheter.....	63
6 Fastighetstillbehör och byggnadstillbehör	65
7 Nätägares möjligheter att ansluta elektriska anläggningar i tredimensionella fastigheter.....	69
8 Analys	73
8.1 Inledning	73
8.2 Urval	73
8.3 Granskning av utvalda lantmäteriakter	74
8.4 Resultat.....	74
8.4.1 Typfall 1	75
8.4.2 Typfall 2	77
8.4.3 Specialfall 1	79
8.4.4 Specialfall 2	79
8.4.5 Specialfall 3	81
8.4.6 Specialfall 4	81
8.4.7 Specialfall 5	82
8.5 Sammanfattning av undersökning	82
8.6 Problem i samband med undersökningen	84
9 Slutsats	85
10 Förslag till fortsatta studier	89
11 Avslutning	91
12 Källförteckning.....	93
Bilaga 1: Intervjuunderlag	95
Bilaga 2: Kommentarer till fastighetsbildningar	96
Bilaga 3: Rättighetsupplåtelse vid tredimensionella fastighetsbildningar.....	98

1 Inledning

Examensarbetet behandlar hur starkströmsledningar upplåts och hur de kan upplåtas tredimensionella fastigheter. Det är skrivet av Oskar Berglund och Mattias Sjöberg som är studenter på Lunds tekniska högskola. Idén till examensarbetet kommer från E.ON Elnät Sverige AB och E.ON Sverige AB, som vi har haft löpande kontakt med under arbetets gång.

1.1 Bakgrund

Sedan 2004 går det att bilda tredimensionella fastigheter vilket möjliggjordes efter ändringar i jordabalken och fastighetsbildningslagen. En tredimensionell fastighet utgörs av en sluten volym, exempelvis ett våningsplan i en byggnad eller en gångbro mellan två byggnader.

Efter att lagen om tredimensionell fastighetsbildning infördes har det uppstått frågor om nätbolagens skyldigheter och möjligheter att ansluta elektriska anläggningar i tredimensionella fastigheter.

Enligt ellagen får starkströmsledningar inte anläggas eller drivas utan tillstånd från nätmyndigheten genom så kallad nätkoncession. Med koncession följer också en skyldighet och ensamrätt för nätägare att överföra el till fastigheter inom tilldelat koncessionsområde. I lagstiftningen benämns detta som överföring för annans räkning vilket också medför att nätägaren ska överföra el från den elleverantör som den anslutne väljer.

I vissa fall får el emellertid överföras utan koncession. Ett av undantagen gäller bland annat för nät på eller inom byggnad. Hur detta undantag ska tolkas då det handlar om tredimensionella fastigheter är oklart.

Det är osäkert om nätägare vid nybildning av tredimensionella fastigheter kan ha en skyldighet att bygga ut sitt nät för att kunna tillgodose de nya fastigheternas behov av el genom att ansluta dem med en egen anslutningspunkt. Om så är fallet kan nätägares ansvar utökas från att tidigare ha arbetat genom att anlägga ledningar i mark fram till fastigheter och byggnader till att även gälla inom byggnader i höjdded.

Det saknas centrala riktlinjer från lantmäteriverket i Gävle för hur starkströmsledningar ska behandlas i tredimensionella fastigheter. Därför finner vi det intressant att studera hur rättigheter till starkströmsledningar kan upplåtas och upplåts i tredimensionella fastigheter.

1.2 Syfte och problemställning

De frågeställningar som ska besvaras inom ramen för examensarbetet är:

- Vilka rättsliga metoder finns för att ge rätt att anlägga och bibehålla elektriska starkströmsledningar i tredimensionella fastigheter?
- Hur långt sträcker sig nätägares skyldighet att ansluta tredimensionella fastigheter?
- Hur behandlas rättigheter till starkströmsledningar vid nybildning av tredimensionella fastigheter?
- Har någon praxis för hur elektriska starkströmsledningar behandlas av lantmäterimyndigheten vid nybildning av tredimensionella fastigheter utarbetats?

1.3 Metod

Examensarbetets metod har varit litteraturstudier, intervjuer och en inventering av genomförda tredimensionella fastighetsbildningar.

1.3.1 Litteraturstudier

Litteraturstudier utgör grunden för den teoretiska delen av examensarbetet. För att få kunskap om tredimensionell fastighetsbildning har vi studerat *proposition 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsbildning* och boken *Tredimensionell fastighetsindelning* av Barbro Julstad och Eije Sjödin. Kunskap om ellagstiftning har hämtats från *proposition 1996/97:136 Ny ellag, Förordningsmotiv, icke koncessionspliktiga elnät, FM 2007:1* och *Elmarknadshandboken*, utgiven av Svensk Energi. Lagar och förarbeten om ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning har studerats. Även kurslitteratur har använts som stöd under arbetets gång.

1.3.2 Intervjuer

I examensarbetet har intervjuer genomförts med sakkunniga inom fastighetsrätt och ellagstiftning. En del av dessa har varit förrättningslantmätaren som genomfört tredimensionella förrättningar. De har gett information om hur tredimensionell fastighetsbildning går till i praktiken och även gett upplysningar om vissa av de specifika fall som studerats i samband med examensarbetet. Andra sakkunniga inom fastighetsrätt som intervjuats är Eije Sjödin på Lantmäteriverket i Gävle och Staffan Bäckman på NAISvefa i Stockholm. Värdefulla fakta rörande ellagstiftning och koncession har erhållits genom intervjuer av Roger Husblad och Hans Olander på Energimarknadsinspektion i Eskilstuna. Valda delar av den information som erhållits i intervjuerna redovisas i löpande text. En fullständig förteckning på de personer som har intervjuats finns i källförteckningen.

Intervjumetodiken har gått ut på att i början samtala allmänt om tredimensionell fastighetsbildning och ellagstiftning. Därefter användes ett antal exempel som diskussionsunderlag på hur starkströmsledningar skulle

kunna upplåtas i tredimensionella fastigheter. Vi utgick även från ett frågeformulär för att svar från olika intervjuer skulle kunna jämföras med varandra. Dessa återfinns i bilaga 1. I vissa fall har kompletterande telefonsamtal gjorts för förtydligande.

1.3.3 Undersökning

Undersökningen syftar till att ta reda på hur rättigheter till elledningar upplåtits i tredimensionella fastigheter. Undersökningsperioden är åren 2004 till 2006. Under dessa år bildades 132 tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen. Förrättningsakter tillhörande dessa fastigheter beställdes. Av dessa levererades 107 som undersöktes baserat på uppställda kriterier för de typer av fastighetsbildningar vi velat undersöka. Kvar blev 23 fastighetsbildningar som uppfyllde ställda krav. Dessa analyserades sedan vidare baserat på ett antal parametrar. I analysen av examensarbetet behandlas undersökningen utförligare.

1.3.4 Avgränsningar

I examensarbetet görs följande avgränsningar:

- Examensarbetet undersöker endast de rättigheter för elledningar som bildats i samband med ny- eller ombildning av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen.
- Samfälligheter behandlas inte då användning av denna möjlighet att tillgodose gemensamma utrymmen inte torde förekomma i någon högre utsträckning.¹
- Examensarbetet behandlar inte allmän nyttjanderätt då denna inte utgör ett fullgott skydd för en starkströmsledning enligt det utökade kravet på att trygga rättigheter i samband med nybildning av tredimensionella fastigheter.
- Avgränsningar som görs i inventeringen behandlas i examensarbetets analys.

1.4 Källkritik

Visa av de förrättningar som levererats i samband med inventeringen har varit ofullständiga. Andra förrättningar har varit otydliga och lämnat ett visst tolkningsutrymme avseende reglering av elförsörjning.

I en del fall har vi talat med förrättningslantmätarna som gjort förrättningarna för att få förtydligande. Idealet hade varit att samtala med alla om de tredimensionella fastighetsbildningar som de genomfört men möjlighet till detta har inte funnits.

Mycket av den litteratur och de förarbeten som skrivits inom området tredimensionell fastighetsbildning tar upp samverkansfrågor i allmänhet men

¹ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 74

inte ellösningar i synnerhet. Detta har inneburit att vi fått göra tolkningar av den information som funnits tillgänglig.

1.5 Disposition

Examensarbetet inleds med en grundlig genomgång av ellagstiftning och regler om tredimensionell fastighetsbildning. Sedan behandlas de upplåtelsemetoder som kan användas för att upplåta starkströmsledningar i tredimensionella fastigheter. Till detta knyts den inventering som gjorts i samband med examensarbetet där det undersöks vilka upplåtelsemetoder som har använts vid nybildning av tredimensionella fastigheter mellan åren 2004 och 2006.

2 Starkströmsinstallationer

2.1 Kraftledningar

Det svenska elnätet delas in i stamnät, regionnät och lokalnät. Stamnätet ägs av det statliga affärsverket Svenska kraftnät och har kapacitet att transportera stora mängder el vilket görs med hög spänning (mer än 220 kV) för att minimera förluster vid överföringen. Stamnätets uppgift är att transportera el från producenter vidare till regionnäten. Elproduktionen i Sverige karakteriseras av överskott i norr och ett underskott i söder. Därför sker merparten av överföringen i stamnätet från norr till söder.²

Regionnäten är länken mellan stamnätet och lokalnäten och ägs av lokala nätagare varav de största ägarna är Eon, Fortum och Vattenfall. Näten har en spänning på mellan 40- 130 kV. Lokalnäten transporterar elen vidare till enskilda förbrukare. Ägare av lokalnät har ansvar för att rapportera uppmätt förbrukning vid varje anslutningspunkt till elhandelsföretag och till Svenska kraftnät som är systemansvarig. Att vara systemansvarig innebär att övervaka så att elproduktionen till nätet motsvarar konsumtionen samt att se till att olika inkopplade system samverkar på ett driftsäkert sätt.³

2.2 Nät inom fastigheter

Lokalnät kopplas till kabelskåp varifrån ström fördelas till fastigheter via en servisledning. På servisledningen sitter en servisledningssäkring för att skydda nätagarens ledningar mot kortslutning i servisledningen. Efter jordfelsbrytaren ansluter servisledningen till fastighetsägarens elnät vid servissäkringen.

En servissäkring bestämmer hur mycket ström som fastighetsägaren kan ta ut ur ledningen och fungerar därför som ett överlastningsskydd. Nätbolagens fasta kostnader för anslutningsavgift är normalt baserade på storleken på servissäkringen. Det som avgör vilken storlek på servissäkringen som behövs är den toppbelastning som elanvändaren kan beräknas komma upp i när förbrukningen är som högst. För en eluppvärmd villa är rekommendationen att ha en säkring på minst 20 ampere.⁴ Inom bostadsrättsföreningar och hyresfastigheter delar flera elanvändare på samma servissäkring. Förfarandet gör att man uppnår en så kallad sammanlagringseffekt vilket har den fördelen att man kan ha en mindre gemensam servissäkring jämfört med om man skulle ha en servissäkring för varje elanvändare.⁵ Det är osannolikt att samtliga elanvändare inom exempelvis ett hyreshus använder maximalt med el samtidigt.

Från servissäkringen grenas ledningsnätet ut till en eller flera elmätare beroende på hur många förbrukare det finns inom fastigheten. Det vanliga är

² www.svk.se (2007-07-06)

³ www.svk.se (2007-07-06)

⁴ www.nackaenergi.se (2007-07-09)

⁵ Samtal med Bo Hansson, Ingenjör E.ON Elnät Sverige AB (2007-01-21)

Starkströmsledningar vid nybildning av tredimensionella fastigheter

att det finns en mätare per hushåll. Innan varje elmätare finns en så kallad mätarsäkring vilken har till uppgift att skydda övriga förbrukare från fel som kan uppkomma i utrustning hos den enskilde förbrukaren.

3 Regler om starkströmsledningar

3.1 Bakgrund till den nuvarande ellagen

Arbetet med att reformera den svenska ellagstiftningen initierades av regeringen 1992 genom att tillsätta den så kallade ellagstiftningsutredningen. Den lagstiftning om elfrågor som gällde vid denna tidpunkt var den gamla ellagen benämnd *lag (1902:71 s.1) innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar*. Även om denna lag hade ändrats många gånger sedan den antogs så var lagstiftningen i behov av en grundlig genomgång. Med ellagstiftningsutredningens delbetänkande som grund beslutade riksdagen 1994 om att genomföra stora förändringar i ellagstiftningen.⁶ Beslutet medförde att en ny lag, *lag (1994:618) om handel med el* infördes den 1 januari 1996 och att förändringar gjordes i den gamla ellagen. Förändringen av regelverket kallas för elmarknadsreformen.

De viktigaste förändringarna med elmarknadsreformen innebar att nätägande och elproduktion separerades. Det blev inte längre möjligt att för samma juridiska person att bedriva både nätverksamhet och elhandel. Elproduktionen konkurrerades ut och el tilläts säljas på en avreglerad elmarknad medan elnäten även i fortsättningen skulle drivas med monopol.

Ellagstiftningsutredningens fortsatta arbete syftade till att ersätta den dåvarande lagstiftningen med en helt ny lag och 1995 presenterades utredningens slutbetänkande benämnt ”*ny ellag*”. Betänkandet föreslog i stora drag att *lag (1994:618) om handel med el* och den gamla ellagen (1902:71 s.1) skulle föras samman till en lag. Vidare skulle den nya lagen göras mer språkligt lättförståelig och nya regler för skadestånd skulle införas.

1996 presenterade den av regeringen utsedda elbörsutredningen betänkandet *regler för handel med el (SOU 1996:49)*. Betänkandet föreslog generella regler som skulle gälla för all handel med el och att handel med el på en elbörse endast fick göras efter tillstånd från regeringen. Utredningen konstaterade också att värdepappersmarknadens lagstiftning var gällande även för elhandel. Därför föreslog utredningen att befintliga aktörer på elmarknaden skulle ges möjlighet att fortsätta operera på denna medan nya aktörer som önskade starta en elmarknadsrörelse skulle tillämpa bestämmelser i värdepappersmarknadslagstiftningen.⁷ Utredningen kom även med förslag om hur utlandshandeln med el skulle kunna regleras. Den resulterade i att vissa ändringar i *lag (1994:618) om handel med el* gjordes.

Utredningen *Konsumentskydd på elmarknaden (SOU 1996:104)* som presenterades 1996 innehöll förslag på lagtext som krävdes för att skydda elkonsumenterna på en avreglerad elmarknad. Tidigare hade konsumentskyddet reglerats med standardavtal som utarbetats i samarbete mellan elbranschen och konsumentverket. Många av förslagen behandlade i vilken mån elföretagen skulle ha möjligheter att stänga av konsumenterna med

⁶ Prop. 1996/97:136, s. 31

⁷ Prop. 1996/97:136, s. 252

betalningssvårigheter. Utredningens förslag resulterade i att regler om konsumentskydd infördes i den nuvarande ellagens elfte kapitel.⁸

3.2 Inledning

Ovanstående utredningar låg till grund för den nu gällande ellagen (1997:857) som trädde ikraft den 1 januari 1998. Ellagen delas upp i fyra avdelningar. Den första avdelningen innehåller föreskrifter om elektriska anläggningar och elnät, regler om koncession och vilka skyldigheter som åläggs en koncessionshavare. Avdelning två behandlar regler om handel med el medan avdelning tre behandlar frågor rörande elsäkerhet. Den fjärde avdelningen tar upp regler om fjärrvärme. Examensarbetet kommer att koncentrera sig på innehållet i avdelning ett i ellagen.

3.3 Elhandel

Elhandelsföretaget köper in el från elproducenter och säljer sedan vidare elen till elanvändarna. I ellagen används begreppet elleverantör i stället för elhandelsföretag. Denna säger att *”en elleverantör är den som yrkesmässigt levererar el som producerats av honom själv eller någon annan”*.⁹ Ellagen likställer alltså ett elhandelsföretag med den som producerar el. Elleverantören har balansansvar vilket innebär att denne måste se till att tillföra samma mängd el till nätet som dess kunder förbrukar.¹⁰ Detta kan göras antingen genom att elleverantören själv tar på sig rollen som balansansvarig eller att denne köper tjänsten från ett annat bolag.¹¹ En förutsättning för att elleverantören ska få bedriva elhandel på den öppna marknaden är att denne har ett avtal som bland annat reglerar balansansvar med det systemansvariga affärsverket Svenska kraftnät.¹²

Enligt ellagen ska försäljning av el vara konkurrensutsatt vilket innebär att konsumenten ska ha möjlighet att fritt välja elleverantör. Elleverantören säljer el på den konkurrensutsatta elmarknaden och har rätt att sätta det pris som han önskar. Kunden förutsätts bevaka elmarknaden och byta leverantör om han inte är nöjd det pris han köper el för.¹³

Nätverksamhet och elhandel får inte bedrivas av samma juridiska person.¹⁴ På grund av detta delar elbolag med både nät och försäljningsverksamhet upp nätdelen och elförsäljningsdelen i olika bolag. För bolag med fler än 100 000 elanvändare får inte heller ledningen i de olika bolagen bestå av samma personer.¹⁵

⁸ Prop. 1996/97:136, s. 88 -95

⁹ 1 kap. 6 § Ellag

¹⁰ 8 kap. 4 § Ellag

¹¹ Svensk elmarknadshandbok, s. 23

¹² www.svk.se (2007-07-06)

¹³ Svensk elmarknadshandbok, s. 23

¹⁴ 3 kap. 1a § Ellag

¹⁵ 3 kap. 1b § Ellag[0]

Inom nät som inte omfattas av koncessionskravet kan en fastighetsägare som köper el från det koncessionspliktiga nätet sälja vidare denna till andra användare inom det interna nätet. På grund av detta är det möjligt för en ägare av t.ex. ett hyreshus att debitera sina hyresgäster för förbrukad el eller inkludera elkostnaderna i hyran. På samma sätt går det att låta en gemensamhetsanläggning köpa in el från en elleverantör och sedan vidaredebitera kostnaderna till de fastighetsägare som är delägare i anläggningen.¹⁶ Detta förutsätter att de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna delar samma byggnadskropp. Denna typ av elförsäljning kan dock inte liknas med elhandel på den fria elmarknaden. Nackdelen med vidareförsäljning från ett internt nät är att den enskilde användaren inte har möjlighet att välja leverantör utan är hänvisad till samma leverantör som fastighetsägaren eller gemensamhetsanläggningen har valt. Detta medför också att användaren förlorar sitt skydd mot priser som överstiger de på den öppna marknaden såvida prisreglering inte skrivits in i något avtal. Fastighetsägaren skulle i princip kunna höja priset och därigenom göra vinst på den el han säljer vidare. Fördelen med förfarandet är att den fasta nätavgiften i vissa fall minskas. En ytterligare fördel är att en stor konsumtion av el kan ge fastighetsägaren / gemensamhetsanläggningen ett bättre förhandlingsläge och därigenom ett lägre pris.

3.4 Nätkoncession och nätverksamhet

I exemensarbetet benämns de företag som har nätkoncession som nätägare, koncessionshavare eller nätbolag. Att bedriva nätverksamhet innebär att man ställer elektriska starkströmsledningar till förfogande för överföring av el enligt 1 kap. 4 § Ellagen. För att få anlägga en starkströmsledning för överföring av el krävs tillstånd, så kallat nätkoncession. Denna utfärdas av regeringen eller av nätmyndigheten efter regeringens bemyndigande. Nätmyndighet är idag energimarknadsinspektionen.¹⁷ Nätkoncession kan ges antingen för en bestämd sträckning (linjekoncession) eller för ett helt område (områdeskoncession) enligt 2 kap. 2 § Ellagen. Den juridiska person som givits koncession för en linje eller område har också monopol på att bedriva nätverksamhet inom detta område eller linje. Skälen till detta är främst att elnät kan ses som ett naturligt monopol. Det skulle vara slöseri med både mark och andra resurser att ha flera konkurrerande elnät på samma plats och tanken är att endast samhällsekonomiskt motiverade ledningar ska tillåtas. Ett ytterligare motiv till att koncessionshavaren erhåller monopol är att denne ska få ekonomiska förutsättningar att bedriva sådan verksamhet som koncessionskravet medför. Monopolsituationen gör dock att det behövs regler för att skydda den enskilde fastighetsägaren vilken är hänvisad till den nätägare som har koncession i det område som fastigheten är belägen. Reglerna innefattar bland annat skyldighet för koncessionshavaren att ansluta elektriska anläggningar inom koncessionsområdet eller linjesträckningen. Detta behandlas utförligare i senare avsnitt.

¹⁶ Telefonmatal med Hans Olander, handläggare på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-07-06)

¹⁷ Innan energimarknadsinspektionen var det energimyndigheten som beslutade i koncessionsärenden. Då det i examensarbetet talas om energimyndigheten avser det beslut som energimyndigheten fattat i egenskap av nätmyndighet.

För att få tillstånd till nätkoncession måste ledningen och nätbolaget uppfylla ett antal villkor. Villkoren omfattar krav på att ledningarna och det sökande nätbolaget ska vara lämpligt från allmän synpunkt. Ledningarnas sträckning får inte strida mot gällande detaljplan eller miljöbalkens hänsynsregler. Koncessionsprövningen bidrar således till att skapa en lämplig utformning av elnätet.¹⁸ Prövningen innebär även en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

En starkströmsledning kan dock få byggas innan koncession erhållits efter medgivande från regeringen. En sådan ledning får användas tillsvidare, dock högst i tre år, innan ansökan om nätkoncession avgörs enligt 2 kap. 5 § Ellagen. Ellagen möjliggör även att undantag för nätkoncession kan lämnas i vissa fall vilket behandlas nedan i avsnittet *Icke koncessionspliktiga nät*. Nätkoncession beviljas för en bestämd tidsperiod. För linjekoncession är denna 40 år och för områdeskoncession 25 år. Om förlängning av koncessionstiden inte beviljas är nätägaren skyldig att bekosta borttagandet av starkströmsledningarna med tillhörande anläggningar. För att garantera att detta blir gjort måste den som ansöker om koncession ställa säkerhet för dessa kostnader innan koncessionen beviljas enligt 2 kap 11 a § Ellagen.

Nätkoncession kan återkallas om en ledning eller ledningsnät inte längre behövs för att säkra eltillförseln. Detta kan även göras om koncessionshavaren inte längre uppfyller villkoren för koncessionen eller om staten löser in ledningarna.¹⁹ Om koncessionen återkallas ska den senaste koncessionshavaren ansvara för att ledningen tas bort och att området återställs enligt 2 kap. 19 § Ellag. Om så inte sker får nätmyndigheten utdöma nätägaren att betala vite.

Koncessionshavaren är även skyldig att med god kvalitet överföra el för annans räkning vilket innebär att en nätägare inte kan neka en elproducent att transportera el i bolagets ledningar enligt 3 kap. 9 § Ellag. Nätägaren är ansvarig för de förluster som sker i det egna nätet vilket innebär att nätägaren ska ersätta elproducenten dessa enligt 3 kap. 15 § Ellag. Vidare är enligt 3 kap. 16 § Ellag koncessionshavaren skyldig att anskaffa el för att täcka förlusterna i det egna nätet.

3.5 Elmätning

Svenska kraftnät har i egenskap av systemansvarig och ägare av stamnätet kontrollansvaret för att elhandlarna tillför lika mycket el till nätet som de säljer. Detta görs genom att upprätta en så kallad balansavräkning. Om balansavräkningen visar på obalans faktureras elhandlarna för obalansen.²⁰ Mätning av förbrukad el ska göras av nätägaren som sedan skickar uppgifterna till elhandlaren enligt 3 kap. 10 § Ellag. Regler om hur mätningen ska gå till finns i mätningförfordningen och mätningföreskrifterna.

¹⁸ DS 2003:22 s. 10

¹⁹ 2 kap. 18 § Ellag

²⁰ Svensk elmarknadshandbok, s. 23

Fastighetsägaren har möjlighet att komma överens med koncessionsinnehavaren i området om att denne ska få utföra mätning av förbrukad ström på olika uttagspunkter inom fastigheten. På så sätt kan exempelvis enskilda hyresgäster i en hyresfastighet eller bostadsrättsinnehavare ges möjlighet till att välja elleverantör. Själva nätet inom fastigheten ägs och sköts däremot av fastighetsägaren. Energimyndigheten konstaterade i ett beslut att inom område som undantas kravet på koncession finns ingen skyldighet för koncessionshavaren att utföra mätning på varje enskild elanvändare, exempelvis varje lägenhetsinnehavare. Det finns heller inget krav på att varje lägenhet/hyresgäst ska ha en egen elmätare.²¹

3.6 Vad är en elektrisk anläggning?

Elektriska anläggningar är inrättningar avsedda för produktion, överföring eller användning av el. Dessa delas in i starkströms- eller svagströmsanläggningar beroende på om strömmen som passerar genom dem är farlig för människor eller inte.²² Vid tecknandet av ett elleveransavtal anges vilken anläggning som avtalet gäller samt vilken typ av förbrukning som avses.²³ Eftersom en fastighet kan innehålla flera olika elektriska anläggningar måste det finnas andra identifikationsmöjligheter än fastighetsbeteckningen. Anläggningen identifieras genom att den ges ett särskilt nummer, ett så kallat anläggnings-ID samt ett nummer för nätområdet vilket benämns områdes-ID.²⁴

Elektriska anläggningar för produktion av el är typiskt sett ett kraftverk av något slag medan en anläggning för överföring av el i normalfallet är en elledning. En elektrisk anläggning för användning av el är där elkund använder och förbrukar ström. Detta innebär således att varje lägenhet, varje bostad är att betrakta som en elektrisk anläggning oavsett upplåtelseform och antal anslutningspunkter som går in i byggnaden.²⁵ Fokus i examensarbetet ligger på elektriska anläggningar för överföring och användning av el.

3.7 Vad är en anslutningspunkt?

Begreppet anslutningspunkt är ett samlingsnamn för olika typer av anslutningar. Gemensamt för alla fall är att en anslutningspunkt är punkten där en elektrisk anläggning ansluts till ett nät. En anslutningspunkt kallas gränspunkt där två olika koncessionspliktiga nät ansluter till varandra.²⁶ Den kallas inmatningspunkt där en elproducents produktionsanläggning ansluter till det koncessionerande nätet.²⁷ Den punkt där nätägaren mäter förbrukad

²¹ Energimyndigheten, Dnr 7330-04-707

²² Förordning (1957:601) om elektriska starkströmsledningar 1 kap. 1 §.

²³ Svensk elmarknadshandbok, s. 26

²⁴ Svensk elmarknadshandbok, s. 27

²⁵ Telefonsamtal med Hans Olander, handläggare på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-07-10)

²⁶ Förordning (1999:716) om mätning, beräkning och rapportering av överförd el. 1 §

²⁷ Förordning (1999:716) om mätning, beräkning och rapportering av överförd el. 1 §

mängd el kallas uttagpunkt och kommer att beskrivas mer ingående i nästa avsnitt.

Den typ av anslutningspunkt som examensarbetet i fortsättningen kommer att inrikta sig mot är den punkt där det koncessionerade nätet ansluter till en elanvändare som äger sin anläggning. Anslutningspunkten kan i detta fall definieras som gränsen mellan det koncessionerade nätet och det icke koncessionerade nätet.²⁸ Vi har i examensarbetet hittat två olika tolkningar av var anslutningspunkten är belägen. I starkströmsförordningen står att nät i byggnader undantas av koncession. Eftersom det koncessionerade nätet tar slut vid byggnaden anses anslutningspunkten med denna tolkning som vi väljer att kalla juridisk anslutningspunkt vara belägen vid fasaden.^{29 30} Det är viktigt att påpeka att anslutningspunkten med detta synsätt inte är någon speciell inrättning utan endast den plats där koncessionskravet på ledningen upphör. Servissäkringen är fastighetsägarens egendom och avgör hur mycket el som kan tas ut ur ledningen. Denna är ofta placerad inne i byggnaden.³¹ Eftersom nätbolagen tar ut anslutningsavgift för servissäkringen är det brukligt att de ser den som anslutningspunkt.³² I nätbolagens allmänna avtalsvillkor står det att:

"[...]nätägaren drar mot engångsavgift fram erforderliga ledningar till en av honom vald anslutningspunkt." samt att nätägaren äger dessa ledningar fram till anslutningspunkten.³³ Vidare står det att "Kunden är skyldig att på begäran av nätbolaget teckna servitutsavtal eller medverka till att nätägaren erhåller ledningsrätt för sina anläggningar."³⁴

Med denna tolkning anses anslutningspunkten som vi här benämner fysisk anslutningspunkt vara belägen precis innan servissäkringen eftersom det är denna plats som nätbolagen väljer som anslutningspunkt. Servissäkringen utgör alltså en ansvarsgräns mellan nätägaren och fastighetsägaren. "

Påpekas bör att det inte finns någon legal definition av begreppet anslutningspunkt.³⁵ Det som nämns i lagstiftningen är gränspunkt, inmatningspunkt och uttagpunkt vilken den senare beskrivs i nästa avsnitt. När examensarbetet fortsättningsvis tar upp begreppet anslutningspunkt är det den fysiska punkten som avses. Detta eftersom det är där som elbolagets ansvar för ledningen slutar och att det är enkelt att identifiera en servissäkring som en punkt i den elektriska anläggningen.

²⁸ Intervju med Roger Husblad, Enhetschef på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-05-29)

²⁹ Intervju med Roger Husblad, Enhetschef på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-05-29)

³⁰ Telefonsamtal med Roland Stilleborn, VD Jurab AB samt kursledare för Elmarknadshandboken (2007-06-08)

³¹ Telefonsamtal med Bo Hansson, Ingenjör, E.ON Elnät Sverige AB. (2007-06-08)

³² Telefonsamtal med Bo Hansson, Ingenjör, E.ON Elnät Sverige AB. (2007-06-08)

³³ Svensk Energi, Nät 2004 K punkt 3.2

³⁴ Svensk Energi, Nät 2004 K punkt 7.6

³⁵ Telefonsamtal med Roland Stilleborn, VD Jurab AB samt kursledare för Elmarknadshandboken (2007-06-08)

3.8 Vad är en uttagpunkt?

Den punkt där en elanvändare tar ut el för förbrukning kallas uttagpunkt och kan ses som den sista delen som en nätägare ansvarar för.³⁶ Den installation som likställs med en uttagpunkt är mätaren vilken är nätägarens egendom.³⁷ I mindre fastigheter, exempelvis småhus kan uttagpunkten finnas direkt i anslutning till lokalnätet som drivs med stöd av områdeskoncession vilket innebär att uttagpunkt och anslutningspunkt sammanfaller. I lägenheter i flerbostadshus eller i tredimensionella fastigheter sker uttaget vanligtvis från ett nät som drivs utan koncession och ägs av en fastighetsägare. Det är viktigt att påpeka att ledningar mellan anslutningspunkt och mätare ägs av fastighetsägaren. Rättigheten till mätaren säkerställs i de allmänna avtalsvillkoren som nätbolaget har med kunden.³⁸ I de fall då varje lägenhets förbrukning mäts av elbolaget ges varje lägenhet ett anläggnings-ID. Den mätare som kopplas till lägenheten ges ett måtar-ID. Vid avläsning av mätaren noteras både anläggnings- och måtar-ID. I de fall som mätaren är av sådan typ som rapporterar förbrukning automatiskt skickas ett mät-ID (icke att förväxla med måtar-ID) tillsammans med uppgift om registrerad förbrukning.³⁹

Mätarna kan placeras antingen i varje lägenhet eller centralt i byggnaden vilket i dessa fall ofta blir i en elcentral i källaren. Då mätarna finns i lägenheterna kallas ledningarna i byggnaderna för ”omätta” huvudledningar och om mätarna samlas i en elcentral i källaren kallas ledningarna för ”mätta” huvudledningar.⁴⁰ I båda fallen kommer elen i byggnaden att transporteras i ett nät som ägs av fastighetsägaren.

Det är även möjligt att ta ut el direkt från stamnätet eller regionnätet vilket innebär att uttagpunkten placeras i anslutning till ledning som drivs med stöd av linjekoncession.⁴¹

³⁶ Förordning (1999:716) om mätning, beräkning och rapportering av överförd el. 1 §

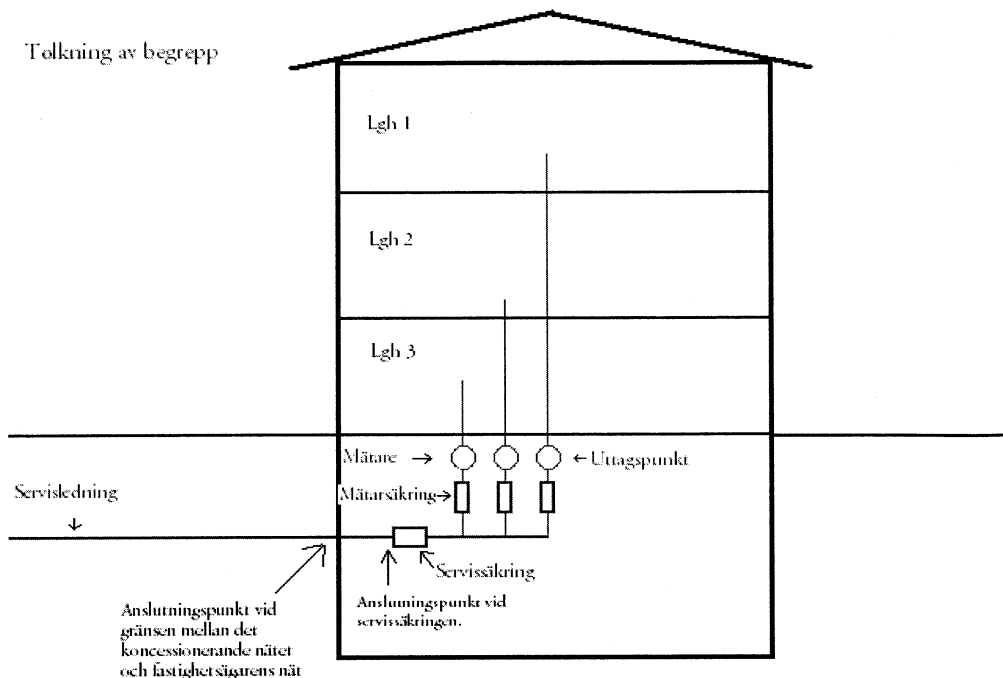
³⁷ Telefonsamtal med Roland Stilleborn, VD Jurab AB samt kursledare för Elmarknadshandboken (2007-06-08)

³⁸ Svensk Energi, Nät 2004 K punkt 3.4

³⁹ Telefonsamtal med Roland Stilleborn, VD Jurab AB samt kursledare för Elmarknadshandboken (2007-06-08)

⁴⁰ Telefonsamtal med Bo Hansson, Ingenjör, E.ON Elnät Sverige AB. 2007-06-08

⁴¹ Förordning (1999:716) om mätning, beräkning och rapportering av överförd el. 5 §



Figur 1. Figuren förklarar begreppen uttagspunkt och anslutningspunkt. Anslutningspunktens position kan tolkas olika och här redovisas de båda tolkningarna. Servissäkringen och nätet efter servissäkringen ägs av fastighetsägaren. Mätarna ägs av nätbolaget.

3.9 Anslutningsskyldighet

Huvudregeln innebär att den som innehar koncession är skyldig att ansluta elektriska anläggningar om så begärs enligt 3 kap. 6-8 §§ Ellag. Begreppet *ansluta* innefattar också återinkoppling av en anläggning till elnätet samt byte av elanvändarens servissäkring vilket möjliggör för denne att öka sitt uttag av el.⁴²

Eftersom elektriska anläggningar definieras som inrättningar för produktion, överföring eller användning för el finns det flera typer av aktörer på elmarknaden som har möjlighet att begära anslutning till sina elektriska anläggningar. Dessa kan delas in i:

- Kraftproducenter som vill förse elnätet med el vilket görs i inmatningspunkt.
- En annan nätinnehavare som vill ansluta ledning eller ledningsnät till annan ledning eller ledningsnät.
- Elanvändare som vill ta ut el från elnätet. Detta görs genom en uttagspunkt.

⁴² SOU 2004:129 s. 171

I den fortsatta framställningen kommer fokus ligga på att gå igenom nätbolagens skyldighet att ansluta elanvändare som tar ut el för förbrukning inom tredimensionella fastigheter.

Anslutning till elnätet ska ske på skäligena villkor vilket innebär att anslutningsavgiften och övriga villkor ska gå att motivera på sakliga grunder.⁴³ Den som innehar koncession har rätt att ta ut avgift, s.k. anslutningsavgift för att täcka sina kostnader. Detta betyder att hänsyn får tas till det geografiska läget som en elanvändare begärt anslutning till och koncessionshavaren har.⁴⁴ Anslutningsavgiften beror främst på längden på den ledning som ska anläggas och storleken på servissäkring. Värt att notera är att anslutningsavgiften skiljer sig från den fasta nätavgiften som inte är beroende av var anslutningen är belägen. Om tvist uppstår kan elanvändaren få villkoren för anslutning prövade av energimyndigheten enligt 6 och 7 §§ ellagen. Vidare så kan Energimyndighetens beslut överklagas till länsrätt. För överprövning i kammarrätt och regeringsrätt krävs dock prövningstillstånd. Kammarrätten i Stockholm har i en dom fastslagit att kostnader som uppkommer i samband med anslutning av en elektrisk anläggning och som endast är till nytta för den enskilde kunden också ska betalas av denne, s.k. kundspecifika kostnader.⁴⁵ Vi anser att denna dom kan tillämpas även i det tredimensionella fallet vilket innebär att nätbolaget kan begära att kunden ska betala samtliga kostnader som uppstår i samband med anslutning till en tredimensionell fastighet.

Som nämnts i tidigare avsnitt är varje lägenhet eller bostad att betrakta som en elektrisk anläggning. Med detta resonemang finns en skyldighet för elbolagen att ansluta tredimensionella fastigheter då dessa är att betrakta som självständiga enheter eller, annorlunda uttryckt, en eller flera elektriska anläggningar. Anslutningar till elnätet är dock förenade med kostnader och att endast ha en anslutning per byggnad är mer kostnadseffektivt än en anslutning per elektrisk anläggning. Av denna anledning saknas det i normalfallet skäl för en enskild lägenhetsinnehavare att begära direkt anslutning till sin lägenhet. Även om varje lägenhet i ett flerbostadshus är att betrakta som en elektrisk anläggning är det i många lägen inte möjligt att det går att begära anslutning hos koncessionshavaren. Elanvändare kan ha avtal med hyresvärd eller bostadsrättsförening om leverans av el som förhindrar egen anslutning.⁴⁶ Även om möjligheten finns att begära anslutning är det inte särskilt sannolikt att en elanvändare vill betala för en egen anslutning med servissäkring då denna redan har en tillfredställande elförsörjning.

Men om det nu finns en anslutningsskyldighet, när kan man anses vara ansluten? I detta fall använder vi en egen definition vilket innebär att en elektrisk anläggning anses ansluten när den kopplas till det koncessionerade nätet i området. Anslutningen ska vara utan mellanhänder vilket betyder att denna inte får göras via ett internt nät som inte säkrats med någon

⁴³ Prop. 1996/97:136, s. 49

⁴⁴ SOU 2004:129 s. 171

⁴⁵ SOU 2004:129 s. 172

⁴⁶ Telefonmatal med Hans Olander, handläggare på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen, (2007-07-06)

rättighetsupplåtelse till förmån för den fastighet där den elektriska anläggningen är belägen. Anslutning sker med en servisledning som ansluter till en servissäkring som även benämns anslutningspunkt (se avsnitt *Vad är en anslutningspunkt?*).

Det bör dock påpekas i sammanhanget att det inte är särskilt vanligt att begära anslutning inom områden som är undantagna kravet från koncession. Undantagen ger, som påpekats tidigare, en möjlighet för elanvändare att inom sådana områden själva lösa frågan om elanslutning och behovet att begära anslutning med stöd av ellagen är därför lägre än utanför dessa områden. Det finns dock situationer då det kan komma att bli aktuellt att ansluta bostäder inom sådana områden som är undantagna kravet på koncession. Om antagandet görs att det finns flera elanvändare anslutna till ett internt nät som omfattas av något av undantagen. Situationen kan då uppstå att det krävs en kvalitetsförbättring på den el som levereras. Ledningarna kanske har blivit omoderna eller så räcker inte den kapacitet som anslutningen klarar av att leverera. Om sedan den som innehar anslutningspunkten med äganderätt inte har lust att förbättra det interna nätet kan den eller de som tar ut el från det interna nätet och som inte har anslutningspunkten i sin ägo tvingas till att begära anslutning från den som innehar koncession i området. Sådana situationer kan uppstå inom industriområden som är undantagna från kravet från koncession.

3.10 Icke koncessionspliktiga nät

Det finns flera situationer där det inte är särskilt lämpligt att koncessionskravet ska gälla. Dessa tas upp i *Förordning (1957:601) om elektriska starkströmsledningar* som fortsättningsvis benämns starkströmsförordningen. Där redovisas de fall då undantag från kravet på nätkoncession ska medges. Dessa kan delas in i fyra grupper:

- Starkströmsledning inom ett slutet område vilket innefattas av gårdstomt, på eller inom byggnad och inom inhägnat område.
- Starkströmsledningar inom område som används för vissa aktiviteter exempelvis starkströmsledning inom industrianläggning, byggarbetsplats, eller jordbruk.
- Starkströmsledningar inom kommunikationsanläggning som innefattas av trafikled, järnväg och anläggning för telekommunikation.
- Starkströmsledningar inom försvarsanläggningar.

I en promemoria från Näringsdepartementet (DS 2003:22) framgår det att undantagen om kravet på nätkoncession anses något otidsenliga och behöver ses över.⁴⁷ Huvudmotiven för detta är främst att det inom industri och jordbruk som omfattas av undantagen uppkommer situationer där det inte är ovanligt att el överförs för annans räkning. Även undantaget för gårdstomt har vållat problem då det inte finns någon legaldefinition på begreppet vilket har

⁴⁷ DS 2003:22, s. 13

lett till olika tolkningar vilka går igenom senare.⁴⁸ Arbetet med att reformera reglerna om undantag har sedan promemorian skrevs fortsatt och den 1 juni 2007 trädde *Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)* i kraft. Till denna hör även ett förordningsmotiv, FM 2007:1. Textmassan i denna liknar i mångt och mycket den i DS 2003:22. Då byggnadsundantaget i princip inte ändrats sen det infördes, även om det i den nya förordningen uttrycks i andra ord, påverkar det inte den undersökning som genomförts i samband med examensarbetet. I sammanhanget är dock FM 2007:1 intressant och kommer att kommenteras här.

I FM 2007:1 har tre kriterier ställts upp för när ledningar bör vara undantagna från kravet på koncession:⁴⁹

1. Ledningen eller ledningsnätet är ett internt nät, dvs. att innehavaren överför el för egen räkning.
2. Ett internt nät får inte ha allt för stor utbredning.
3. De områden som är undantagna koncession ska vara väl avgränsade.

Efter detta följer i FM 2007:1 en genomgång av de situationer där kravet på koncession är undantaget och hur väl dessa passar in på uppställda kriterier. Genomgång och motiv av byggnadsundantaget följer i nästa avsnitt då det är det undantag som har störst vikt vid hur starkströmsledning behandlas vid nybildning av tredimensionella fastigheter.

Om det råder oklarhet huruvida ett undantag är tillämpligt eller ej går det att vända sig till energimarknadsinspektionen. Sedan år 2002 har den möjlighet att lämna bindande besked i fråga om undantagen för koncession.⁵⁰ Detta betyder att den kan ge besked huruvida undantagen är tillämpliga eller ej i det enskilda fallet och på så sätt lämna ett förtydligande i svårbedömda gränsfall. Bindande besked ska inte förväxlas med dispens för en ledning som i grunden är koncessionspliktig. Undantagen är tillämpliga oavsett om energimarknadsinspektionen har lämnat medgivande eller ej.⁵¹ Således går det, om man anser sig ha stöd för det genom de undantag från koncession som gäller, att anlägga nät utan koncession och utan inblandning av energimarknadsinspektionen.

3.10.1 Byggnadsundantaget

Regeln att koncession ej krävs inom byggnader är det viktigaste undantaget för de frågor examensarbetet behandlar eftersom de tredimensionella fastighetsbildningar som undersöks är byggnader och koncessionskravet således inte gäller i dessa. Vad som gällde från 1957 och fram till den 1 juni 2007 har beskrivits ovan. Den nya lydelsen framgår av 5 § i *Förordning*

⁴⁸ Intervju med Roger Husblad, Enhetschef på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-05-29)

⁴⁹ Förordningsmotiv, icke koncessionspliktiga elnät. FM 2007:1 s. 12

⁵⁰ 2 kap. 4 § Ellag (1997:857)

⁵¹ Intervju med Roger Husblad, Enhetschef på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-05-29)

(2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857): Ett internt nät, som är beläget på eller inom en byggnad, får byggas och användas utan nätkoncession. Interna nät definieras i 2 § där det står att läsa: Med internt nät avses en eller flera starkströmsledningar som innehavaren använder för överföring av el för egen räkning. I mindre byggnader, exempelvis småhus blir överföring av el för annans räkning aldrig aktuell. Innehavaren överför el i det interna nätet för egen förbrukning. Men situationen blir den motsatta i flerfamiljshus, som till exempel större hyreshus. Där överför fastighetsägaren el till de boende, dvs. för annans räkning. Lagstiftaren anser att detta även i fortsättningen ska vara tillåtet och i 23 - 29 §§ framgår det i vilka situationer denne anser att överföring av el för annans räkning på interna nät ska vara tillåtet. 24 § behandlar byggnader:

24 § Överföring av el för annans räkning får äga rum på ett elnät som är beläget på eller inom en byggnad och som får användas utan stöd av nätkoncession. Detta gäller även om nätet i sin helhet ursprungligen inte har använts för överföring av el uteslutande för egen räkning.

Det kan diskuteras huruvida det nät som en fastighetsägare av ett flerfamiljshus, exempelvis ett större hyreshus, överför el på ett internt nät eller ej. I FM 2007:1 resonerar lagstiftaren på det sättet att då överföringen sker i första hand till hyresgästerna eller bostadsrättsinnehavare och inte för fastighetsägaren kan nätet knappast komma att betraktas som ett internt nät.⁵² Men om lagen skulle ändras så att krav ställs att ett sådant nät skulle falla under koncessionsplikt menar lagstiftaren att det kan leda till två möjliga alternativ. Antingen får nätbolaget koncession inom byggnaden vilket torde innebära att de arrenderar nätet av fastighetsägaren då ledningar inom en byggnad enligt 2 kap 2 § jordabalken utgör ledningar byggnadstillbehör. Alternativet bör vara att fastighetsägaren söker koncession vilket innebär att ett koncessionsområde skapas inom ett redan befintligt koncessionsområde. Att dessutom ge koncession till en annan än den som redan har områdeskoncession torde strida mot grundtankarna med just koncessionsreglerna. I de fall tvister skulle uppstå kan såväl hyreslagstiftningen, bostadsrättslagstiftning och även ellagstiftningen komma att bli aktuella beroende på vilken lagstiftning som åberopas.⁵³ Därmed skulle liknande tvister kunna få olika utgång vilket lagstiftaren velat undvika.

Frågan gäller vidare om överföring för annans räkning ska få äga rum i de nyss nämnda fallen. Överföring av el för annans räkning inskränker nätägarens rätt att överföra el. Lagstiftaren resonerar i FM 2007:1 att eftersom det i normalfallet finns en elmätare kopplad till varje lägenhet och fastighetsägare vanligtvis ger de boende tillträde till husets elnät vilket innebär att de boende själva kan välja elleverantör och därmed har tillgång till den fria elmarknaden så uppstår i praktiken inte någon större inskränkning av koncessionshavarens ensamrätt att överföra el. Koncessionshavaren kommer i sådana fall i praktiken överföra el på husets elnät.⁵⁴

⁵² FM 2007:1 s. 33

⁵³ FM 2007:1 s. 33

⁵⁴ FM 2007:1 s. 34

Ur energimarknadsinspektionens bindande besked går det att få ledning hur begreppet byggnad avgränsas. År 2004 lämnade Energimarknadsinspektionen ett bindande besked i ett fall som gällde två flerbostadshus med sammanlagt 94 lägenheter som var belägna på samma fastighet. Båda husen var uppförda ovanpå ett och samma underjordiska garage. Frågan gällde om det var att anse som en och samma byggnad eller ej. Energimarknadsinspektionens tolkning i det fallet var att garaget och de båda husen utgjorde en och samma byggnad. Vi drar av detta slutsatsen att byggnadsundantaget gäller för sammanhängande byggnadskroppar.⁵⁵

Frågan om huruvida byggnader som delas av fler än en fastighet omfattas av byggnadsundantaget är något som inte har diskuterats i FM 2007:1 eller i förarbeten. Roger Husblad, enhetschef på tillsynsavdelningen \ enheten för företagstillsyn på Energimarknadsinspektionen, menar att en radhuslänga som är indelad i flera fastigheter och som utgörs av en och samma byggnadskropp ska vara undantaget kravet på koncession. Byggnadsundantaget gäller således oavsett om byggnaden är indelad i flera fastigheter eller ej. Med tanke på att undantagen från koncession i regel är skrivna för specifika ändamål eller användningssätt, inte för specifika typer av fastigheter borde det vara en rimlig slutsats av de regler som gäller. Det ska dock poängteras i sammanhanget att frågan inte har ställts på sin spets i någon prövning. En lösning med en anslutningspunkt till flera fastigheter som exempelvis en radhuslänga är inte något som energimarknadsinspektionen rekommenderar. De enskilda fastighetsägarna kan hamna i en situation där de inte själva kan få tillträde till den fria elmarknaden och välja elleverantör. Lösningen är, enligt Roger Husblad inte särskilt vanlig men den är ej att betrakta som olaglig.⁵⁶

Det som ovan diskuteras gäller traditionell fastighetsbildning och där en byggnad är indelad i flera fastigheter. Men samma resonemang borde utan större svårigheter gå att tillämpa på tredimensionella fastigheter. Någon skillnad i sak finns ej. Det handlar fortfarande om en byggnad som är indelad i flera fastigheter. I sammanhanget är det värt att nämna att inte heller något sådant fall har blivit prövat av energimarknadsinspektionen men det är enligt vår mening svårt att se att de skulle göra en annan bedömning än för traditionella fastigheter.

3.10.2 Gårdstomsundantaget

Begreppet gårdstomt saknar i lagen definition vilket har lett till olika tolkningar av skilda aktörer. Som exempel kan nämnas att bostadsrättsföreningar hänvisat till undantaget när de sammankopplat flera byggnadskroppar på samma fastighet och därmed skapat en anslutningspunkt för flera byggnader vilket är något som energimarknadsinspektionen inte godkänt i sina bindande besked. Grundtanken med införandet av gårdstomsundantaget torde ha avsett ett enskilt hus med en kringliggande tomt, gårdstomt.⁵⁷ I och med undantaget blir det möjligt att förse uthus och

⁵⁵ Energimyndigheten, Dnr 7330-04-1634.

⁵⁶ Intervju med Roger Husblad, Enhetschef på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-05-29)

⁵⁷ FM 2007:1 s.15

garage med starkström. Typexempel på detta är alltså en villa med tillhörande uthus. En tomt behöver i detta avseende inte vara samma sak som en fastighet. Undantag har medgivits ett garage som låg på fastighet B men tillhörde och användes av innehavare till fastighet A.⁵⁸ Detta visar att det är användningen som står i centrum och inte ägandet i sig. Att klargöra vad som ryms i begreppet gårdstomt var ett av syftena med den nya förordningen om undantag från koncession och begreppet är bortplockat i *Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)* och ersatt med följande paragraf:

6 § Ett internt nät, på vilket el överförs till anläggningar och byggnader som inte är avsedda som bostadshus och som ligger i omedelbar närhet till ett bostadshus, får byggas och användas utan nätkoncession.

Tanken bakom undantaget är detsamma som tidigare, dvs. att det ska gå att på tomten bygga upp ett internt nät mellan bostadshus och byggnader som ej är avsedda som bostadshus. Lagstiftaren har tydliggjort att det inte går att ansluta flera bostadsbyggnader och hänvisa till att nätet är undantaget koncession.

3.11 Nät där koncession och undantag för koncession saknas

Det förekommer emellertid att elnät drivs utan koncession och utan att de omfattas av undantag från krav på koncession. Överföring av el för annans räkning sker alltså trots att stöd för undantag saknas vilket innebär att sådan överföring strider mot grundprinciperna vad gäller reglerna om koncession. Samtidigt finns det idag interna nät där överföring för annans räkning sker och är tillåten. I detta avsnitt belyses denna problematik.

I FM 2007:1 diskuteras denna fråga och om överföring för annans räkning utan stöd av undantagen för koncession ska vara fortsatt möjligt eller ej. Det finns flera exempel på när en sådan situation kan uppstå. Ett är då jordbruksverksamheten på jordbruksfastigheter delvis lagts ner eller ändrats till att omfatta även andra verksamheter än den ursprungliga. Kanske hyrs en byggnad på en jordbruksfastighet ut som fritidsändamål. Ett annat exempel är då områden för industrianläggning där det interna nätet, från att ha överfört el för nätägarens räkning även kommit att överföra el för andra användare som etablerat sig inom industriområdet.

Liknande situationer kan också uppstå genom avstyckningar på jordbruksfastigheter. Det befintliga elnät som tidigare tillgodosett en enskild fastighets behov av el används efter avstyckning till att även förse de avstyckade fastigheterna med el. Att överföra el för annans räkning är något som koncessionshavaren inom området har monopol på. Genom avstyckning omfattas inte heller den avstyckade fastigheten av undantaget från koncession för jordbruksfastigheter. Därigenom uppstår ett nät utan koncession vilket inskränker på nätägarens monopolställning. Dessutom strider det mot

⁵⁸ Intervju med Roger Husblad, Enhetschef på tillsynsavdelningen, energimarknadsinspektionen (2007-05-29)

grundtanken av koncession. Att ha flera parallella nät anses varken ekonomiskt eller miljömässigt klokt.

I båda dessa fall gäller att den anläggning som tidigare varit avsedd för användning av el istället används i allt högre grad som en anläggning för överföring av el. Frågan gäller vidare om och i så fall hur man ska lösa dessa typer av uppkomna problem. Av förarbetena till ellagen kan utläsas att det är viktigt i bedömningen av om nät fortsatt ska vara undantagna från krav på koncession eller ej beror i hur hög utsträckning el överförs för annans räkning.⁵⁹ Är överföringen för annans räkning liten i förhållande till användningen av egen el bör anläggningen fortsatt vara undantagen koncessionsplikt. Visserligen förlorar då de externa kunderna möjligheten att utnyttja den avreglerade elmarknaden men de har ju alltid möjlighet att från koncessionshavaren begära en egen anslutning till elnätet. Att konsekvent hävda att all överföring av el för annans räkning på interna nät är olaglig menar lagstiftaren vara ett allt för hårt synsätt att tillämpa. Det skulle få allt för betungande effekter för elanvändare i förhållande till de vinster som uppkommer. Det är ju trots allt därför det finns undantag från koncession.

I FM 2007:1 diskuteras hur man principiellt ska hantera nät som inte omfattas av koncession eller undantagen från krav på koncession. Huvudprincipen innebär att överföring av el för annans räkning bara får förekomma med stöd av nätkoncession.⁶⁰ Motiven bakom nätkoncession har tagits upp i tidigare avsnitt. Att ägaren av det interna nätet söker och får koncession är knappast möjligt. Det innebär att det finns två konkurrerande nät inom samma område vilket inte kan anses rationellt. Alternativet som då finns kvar är att elanvändare får sin el direkt från nätägaren. Detta kan ske på två sätt. Det första innebär att nätägaren förvärvar det interna nätet i sin helhet. Risken är att nätägaren inte vill det om kvalitén på nätet är för dålig.⁶¹ Det andra alternativet innebär en gradvis nedsläckning av det interna nätet och gradvis anslutning till nätägaren nät. Detta är självklart ett kostsamt alternativ och anslutningsavgifterna för elanvändarna kan komma att kännas betungande. Det gäller alltså att väga de kostnader som det medför att "ta bort" interna nät mot de fördelar det som ett borttagande för med sig. Vidare menar lagstiftaren att en avvägning alltid bör göras mellan nätägarens intressen och elanvändarnas intressen. Därmed kan vissa interna nät som överför el för annans räkning och som inte omfattas av undantagen från krav på nät koncession fortsatt vara tillåtna.

Lagstiftaren tar i FM 2007:1 ett tydligare sikte på fastigheter när denne talar om avstyckade fritidsfastigheter som tidigare tillhört jordbruksfastigheter. Där menar lagstiftaren att så länge en extern användare hyr ett hus så kan det ses som naturligt att elen är en del av upplåtelsen. Vid avstyckning blir situationen annorlunda. Den avstyckade fastigheten innefattas inte av undantaget från koncession för jordbruksfastigheter. Lagstiftaren menar att i sådana lägen bör en egen anslutning till det lokala nätet skapas i samband med avstyckningen och att det då kommer tas med i beräkningarna av

⁵⁹ Prop. 1996/97:136, s. 50

⁶⁰ FM 2007:1, s. 28

⁶¹ FM 2007:1, s. 30

prissättningen i samband med köpet.⁶² Genom detta tror sig lagstiftaren också i högre utsträckning minska risken för eventuella framtida tvister för överföring av el från stamfastigheten till den avstyckade. Uppstår tvist finns risk att stamfastighetsägaren inte längre vill överföra el. Eftersom stamfastighetsägaren ej har koncession och därmed inte omfattas av de skyldigheter koncession innebär kan han sluta överföra el till den avstyckade fastigheten. Detta innebär att ägaren till den avstyckade fastigheten tvingas skaffa en egen anslutning till det lokala nätet till en kostnad som han kanske inte kunde förutse i samband med köpet. Detta vill lagstiftaren undvika samtidigt som denne ger fortsatt möjlighet till fortsatt överföring av el i sådana nät där avstyckning redan är skedd.

⁶² FM 2007:1, s. 40

4 Tredimensionell fastighetsbildning

4.1 Inledning

1 § Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan

Så lyder Jordabalkens första paragraf sedan den 1 januari 2004 då det blev möjligt att bilda tredimensionella fastigheter. En sådan fastighet utgörs av en avgränsad och lägesbestämd volym. Dessa skiljer sig från ”vanliga fastigheter” som endast är begränsade på ytan och saknar begränsning i höjd och djup. I litteratur om tredimensionella fastigheter benämns ”vanliga” fastigheter *traditionella fastigheter* för att markera särskiljningen vilket även är det begrepp som kommer användas i examensarbetet.⁶³

Även innan lagändringen var det möjligt att för olika ändamål nyttja fastigheter i tre dimensioner men man har i sådana fall fått använda rättsinstrument som servitut eller nyttjanderätter för att möjliggöra användningen. Detta gäller till exempel tunnlar under bebyggelse. Men i takt med att markutnyttjandet, särskilt i tätorter, ökat har också behovet att säkerställa och trygga rättigheter ökat. Detta beskrivs i nedanstående avsnitt.

4.2 Behovet av tredimensionella fastigheter

I regeringens proposition (Prop. 2002/03:116) *Tredimensionell fastighetsbildning* pekas på ett ökat behov av att kunna avgränsa fastigheter i tre dimensioner. Motiven och behovsområdena är flera. Här nämns kortfattat ett par av dessa:

- Kommunikationer. Tunnlar och broar som går genom och över fastigheter. Innan lagändringen löstes rätt till tunnel exempelvis med hjälp av servitut och nyttjanderätt.⁶⁴ Genom tredimensionell fastighetsbildning kan tunnlar avstyckas till egna fastigheter vilket underlättar ansvarsfrågor och ökar rättssäkerheten.
- Kommunikationsanläggningar. Här nämns cityterminalen i Stockholm och Knutpunkten i Helsingborg som exempel på kommunikationsanläggningar som integrerats med verksamheter av andra slag såsom kontor och butiker. En uppdelning torde underlätta ägandet och förvaltningen.⁶⁵
- Bostadsrättsföreningar. Många byggnader som förvaltas av bostadsrättsföreningar har förutom bostäder även lokaler. Genom tredimensionell fastighetsbildning går det att skikta dessa delar så de bildar egna fastigheter, en för bostadsdelen och en för kommersiella

⁶³ Ang. begreppet ”traditionell fastighet”, se exempelvis Julstad B. och Sjödin E. s. 20

⁶⁴ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 12.

⁶⁵ Prop. 2002/03:116 s. 31

lokaler.⁶⁶ Ett sådant förfarande kan underlätta för bostadsrättsföreningar som saknar den kompetens som krävs för att förvalta kommersiella lokaler. Dessutom kan bostadsrättsföreningen, om andelen lokaler är för stort, komma att ur en skatterättslig synpunkt betraktas som oäkta vilket ställer andra krav på beskattning och bokföring.⁶⁷

- Brist på mark. Lagändringen underlättar förtätning i tätorter. Som exempel nämns möjligheten att bygga bostäder på kommersiella lokaler eller bostäder ovanpå befintliga tunnelbanespår.⁶⁸ Exempelen visar på behov av byggnader och anläggningar som lättare kan utnyttjas om de kan brukas var för sig.
- Finansiering vid nybyggnation. Genom att kunna dela upp en byggnad i flera fastigheter med olika ändamål och inriktning tror utredarna att det är lättare att finansiera nya byggprojekt då varje fastighet går att pantsätta var för sig. Dessutom underlättas förvaltningen av fastigheterna.⁶⁹

Sammanfattningsvis visar exemplen på att tredimensionell fastighetsbildning i många fall kan komma väl till pass. Äganderättsbilden blir tydligare genom uppdelning av olika byggnader till fastigheter med olika ändamål och inriktning. Man behöver inte använda sig av mer osäkra rättsinstrument som servitut eller nyttjanderätt för att trygga viktiga rättigheter. Propositionen pekar också på att fastighetsförvaltning och finansiering av byggnader med skilda ändamål kan underlättas genom uppdelning till olika fastigheter.

4.3 Vad är en tredimensionell fastighet?

Tredimensionella fastigheter definieras i jordabalkens första kapitel:

1 a § I denna balk betyder

- 1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,*
- 2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.*

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

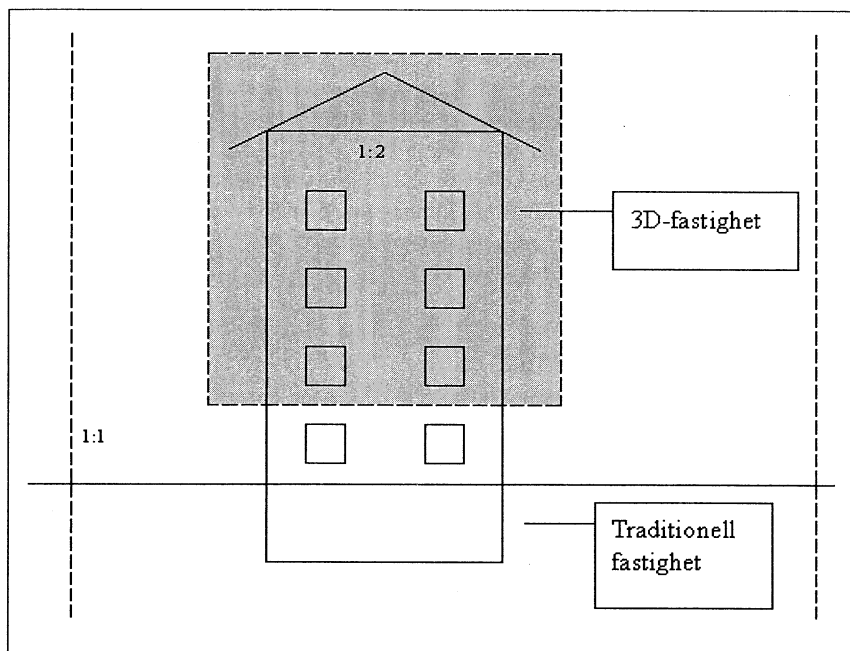
Som nämndes i inledningen till kapitlet är en tredimensionell fastighet avgränsad horisontellt och vertikalt vilket innebär att en sådan fastighet bildar en sluten volym. Se fig. 2 Det är därför inte möjligt att bilda tredimensionella fastigheter som är obegränsade i någon riktning. Fastigheterna måste ha ”tak”, ”väggar” och ”golv” som gör dem slutna.

⁶⁶ Prop. 2002/03:116 s. 32

⁶⁷ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 12.

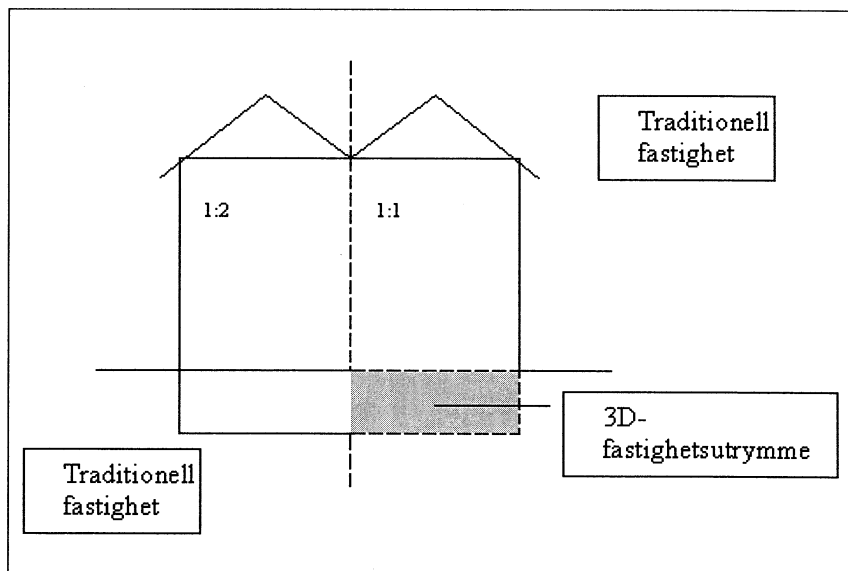
⁶⁸ Prop. 2002/03:116, s. 31

⁶⁹ Prop. 2002/03:116, s. 59



Figur 2. 3D-fastighet samt urholkad traditionell fastighet.

Enligt 1 a § 2p ovan kan man även bilda tredimensionella fastighetsutrymmen. Dessa måste liksom tredimensionella fastigheter utgöras av slutna volymer. Sådana utrymmen kommer då att betraktas som ett skifte till en traditionell fastighet och kan, men behöver ej ligga i direkt anslutning till denna. Se figur 3.



Figur 3. Tredimensionellt fastighetsutrymme.

Tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen urholkar traditionella fastigheter vilket innebär att det uppstår hål eller luckor i dessa. En tredimensionell fastighet eller utrymme kan urholka en eller flera traditionella fastigheter. Eftersom tredimensionella fastigheter och utrymmen alltid utgörs av slutna volymer kommer de traditionella fastigheter som urholkas alltid att utgöras av det som finns under och över det som de urholkas av. Samma metoder används att bilda tredimensionella fastigheter som för traditionella fastigheter.

4.4 Lämplighetsprövning

Fastigheter som bildas ska vara varaktigt lämpade för sina ändamål enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. En fastighet avsedd för bostäder ska alltså vara varaktigt lämpad för det ändamålet. Prövning om lämplighet sker med utgångspunkt på fastigheten som sådan och inte ägande. Fastighetsbildning får ej heller ske i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelse enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen.

Fastigheter har inte per definition behov av el eller elledningar. Behovet beror på vad fastigheten är avsedd att användas till. Detsamma gäller för tredimensionella fastigheter även om det finns en högre grad av elbehov på dessa då sådana fastigheter utgörs av byggnader eller anläggningar. Dock finns det tredimensionella fastigheter där som mycket väl kan tänkas lämpliga utan elförsörjning som exempelvis gångbroar. Att avgöra om en tredimensionell fastighet har behov av el eller ej blir en bedömningsfråga från fall till fall. I examensarbetet ligger dock fokus på tredimensionella fastigheter som har ett behov av el och där det finns ett samverkansbehov mellan två fastigheter där den ena är en tredimensionell fastighet eller utrymme.

4.5 Särskilda krav och regler som gäller för 3D-fastigheter

I mångt och mycket gäller samma regler för tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som för traditionella fastigheter. Förutom de generella lämplighetsvillkoren som finns i fastighetsbildningslagens tredje kapitel och som gäller för all typ av fastighetsbildning finns specifika regler som gäller för tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. För dessa görs en genomgång här.

I och med att det blev tillåtet att bilda tredimensionella fastigheter gjordes ändringar i fastighetsbildningslagen. Ett tillägg gjordes bl.a. i 3 kap. 1 § 3st. som lyder:

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet.

Med detta avses att tredimensionell fastighetsbildning endast ska användas om det är den lämpligaste åtgärden. Tanken med lagen var inte att lösa all efterfrågan på tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom bildande av tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.⁷⁰ Således ska förrättningslantmätaren, innan denne prövar frågan om att bilda tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen, först pröva möjligheten att använda andra rättsinstrument som tillgodoser avsett ändamål och som också är lämpligare. Prövningen ska således i första hand vara en ändamålsprövning.

Om man utrett den frågan och kommit fram till att tredimensionell fastighetsbildning eller tredimensionellt fastighetsutnyttjande är den lämpligaste åtgärden kan man gå vidare till fastighetsbildningslagens 3 kap 1a § där ett antal villkor ställs upp för bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Paragrafen lyder:

Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. fastigheten avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden
 - a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och
 - b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
4. fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
 2. fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.
- Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny- eller ombildas.*

3 kap. 1 a § första stycket 1 tar sikte på att tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen ska rymma byggnad eller anläggning. Med det avses ej enkla anläggningar enligt jordabalkens definition av anläggningar där ledningar och stängsel ses som anläggningar.⁷¹ Det framgår även av 3 kap. 1 a § första stycket 3 a som talar om anläggningens konstruktion och användning.⁷² Genom denna avgränsning vill lagstiftaren förhindra en uppsplittring och fragmentisering av fastighetsbeståndet.⁷³ 3 kap. 1 a § första stycket 3 b kräver att en tänkt åtgärd leder till en mer

⁷⁰ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 54

⁷¹ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 62

⁷² Som parentes i sammanhanget kan nämnas att man i SOU 1996:87 föreslog begreppet anläggningsfastighet i stället för tredimensionell fastighet. Detta visar på att man i ett tidigt skede var inne på att ge just anläggningar möjlighet till tredimensionellt fastighetsutnyttjande, och då anläggningar av de mer komplicerade slagen. Se SOU 1996:87 s. 11.

⁷³ Prop. 2002/03:116 s. 141

ändamålsenlig användning, dvs. en nyttoeffekt, en båtнад. Villkoret ska då vara uppfyllt om det uppkommer en förvaltningsmässig vinst genom att avstycka en fastighet med skilda verksamheter.⁷⁴ Detta innebär också att det inte alltid är lämpligt och därmed ej heller alltid tillåtet att avstycka fastigheter som innehåller samma slag av verksamhet i de fall ingen förvaltningsmässig vinst uppkommer. Det är exempelvis inte möjligt att dela upp en bostadsfastighet till flera olika enheter så länge man inte kan påvisa att det skulle innebära en mer ändamålsenlig fastighetsanvändning.

Ett ytterligare krav för att bilda tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen är enl. 3 kap. 1 a § första stycket 2 att den nybildade fastigheten tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Detta innebär att det inte är tillräckligt att anta att fastigheten kan få de rättigheter som krävs utan de ska vara rättsligt tryggade i samband med fastighetsbildningen.⁷⁵ Eftersom det i examensarbetet fokuseras på tredimensionella fastighetsbildningar avseende byggnader med elbehov ska dessa således vara tryggade i samband med fastighetsbildningen. I förarbetena har det dock inte preciserats vilka lösningar som rättsligt sett kan tänkas bli aktuella då det menas att det på förhand är svårt att veta. Dock nämns gemensamhetsanläggningar och officialservitut som de mest troliga.

Särskilda krav gäller för tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål. En sådan måste enligt 3 kap. 1 a § första stycket 4 omfatta minst fem bostadslägenheter. Begränsningen om minst fem lägenheter motiveras med framför allt två argument:

1. Ett mindre antal lägenheter skulle kunna möjliggöra bildande av ägarlägenheter genom att sammanlägga mindre fastigheter.
2. En begränsning på ett för högt antal lägenheter skulle försvåra bildande av tredimensionella fastigheter i form av påbyggnader på redan befintliga byggnader.⁷⁶

Lägenheterna i en tredimensionell fastighet för bostadsändamål behöver inte, enligt lagtexten, ligga bredvid varandra. De kan, teoretiskt sett vara utspridda i en byggnad och ändå tillhöra samma fastighet.⁷⁷ Det är dock tveksamt om detta går att genomföra i praktiken. I de flesta fall torde en sådan uppdelning ej vara att betrakta som lämplig utformning av fastigheter. Julstad och Sjödin visar dock på ett exempel där lägenheterna i samma fastighet skiljs åt av ett hisschakt eller dylikt som en möjlig fastighetsbildning som torde uppfylla lämplighetsrekvisitet.⁷⁸

Ett av de behov som framfördes som skäl till lagen som möjliggjorde tredimensionell fastighetsbildning var finansiering av byggprojekt. Genom fastighetsbildning underlättas, vilket tidigare påpekats, möjligheten att pantsätta fastigheten. I lagen uttrycks detta nu genom 3 kap. 1 a § första

⁷⁴ Prop. 2002/03:116 s. 141

⁷⁵ Prop. 2002/03:116 s. 141

⁷⁶ Prop. 2002/03:116 s. 57

⁷⁷ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 67

⁷⁸ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 67

stycket 3b att fastighetsbildningsåtgärden ”är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen[...]” I propositionen uttrycks det att syftet inte är att lantmäterimyndigheten ska pröva möjligheterna för den sökande att finansiera sitt projekt utan det ska framgå att fastighetsbildning är nödvändig för just finansieringen.⁷⁹

Enligt 3 kap. 1 a § andra stycket 2 ska nybildad fastighet antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Ur propositionen går att läsa att ”[...]sökanden skall göra sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året.” Detta kan ses som ett utökat eller ett starkare aktualitetskrav jämfört med vad som gäller för traditionella fastigheter och där kravet innebär att fastighetsbildning får ske om fastigheten ”[...]kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.”⁸⁰ Med detta visas att lagstiftaren velat undvika möjligheten att skapa luftfastigheter som aldrig kommer i bruk. Men även om den tredimensionella fastigheten inte får sin användning så som planerat så finns den kvar och blir då en luftfastighet. Beslut om fastighetsbildning blir inte ogiltigt i sig även fast byggnad eller anläggning aldrig uppförts även om det strider mot 3 kap. 1 a § första stycket 1 fastighetsbildningslagen att en tredimensionell fastighet ska inrymma byggnad eller anläggning. För att komma till rätta med eventuella sådana problem finns möjlighet till inlösen enligt 8 kap 7 § fastighetsbildningslagen.

4.6 Teknisk separation

Många av de tredimensionella fastighetsbildningar som gjorts i Sverige sedan den nya lagen om tredimensionell fastighetsbildning trädde i kraft har inneburit att en del av en byggnad har avskiljts till att bilda en egen fastighet. För att de nybildade fastigheterna ska anses som lämpliga och till viss del självständiga enheter krävs ett visst mått av teknisk separation inom byggnaden. Generellt sett vill fastighetsägare skilja så mycket som möjligt åt mellan fastigheter i en och samma byggnad.⁸¹ Men särskiljningen och nyttan med den måste ställas mot den kostnad det medför. När det gäller teknisk separation och tredimensionell fastighetsbildning kan det vara klokt att skilja på befintlig bebyggelse och nybyggnation då olika förutsättningar råder mellan dessa fall.

4.6.1 Befintlig bebyggelse

En byggnads tekniska egenskaper påverkar hur och till vilken kostnad det går att göra en teknisk separation. I en befintlig byggnad ligger ledningar för el, vatten och värme, utrymmen för undercentraler där de ligger och ofta är det bara att acceptera denna situation.⁸² Att teknikseparera kan i befintliga byggnader leda till betydande kostnader och då gäller det att göra en avvägning mot den nytta som åtgärden medför. De fastighetsägare som delar en byggnad kanske anser att det räcker med gemensam undercentral och

⁷⁹ Prop. 2002/03:116 s. 143

⁸⁰ FBL 3 kap. 1 § andra stycket

⁸¹ Intervju med Staffan Bäckman, Fastighetsrättslig konsult, NAISvefa (2007-06-01)

⁸² Intervju med Staffan Bäckman, Fastighetsrättslig konsult, NAISvefa (2007-06-01)

separata mätare för el. I de fall som de önskar en högre grad av teknisk separation och vill ha separata anslutningspunkter och egna undercentraler kommer detta att kosta mer att genomföra.

4.6.2 Nybyggnation

Vid nybyggnation är det lättare att redan i ett tidigt stadium projektera för tredimensionella fastigheter och det är lättare att välja vilka funktioner som ska vara separata och gemensamma för respektive fastighet. Som exempel kan nämnas avstyckningen av den tredimensionella fastigheten Jönköping Harven 4 som utgörs av byggnadens översta våningar. Målet från fastighetsägarens sida har varit att teknikseparera långtgående. Där har det tillskapats ledningsschakt som tillhör Jönköping Harven 4 och som ger denna kontakt med marken.⁸³ Även separata ingångar och trapphus har i det fallet tillskapats. Avstyckningen togs som preliminärbeslut vilket är en åtgärd som går att tillgripa vid byggnader och anläggningar som inte är uppförda. Förrättningen avslutas då i ett senare skede då byggnaden eller anläggningen är uppförd och det går att mäta in fastighetens gränser.

⁸³ Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun, Akt 0680K-3145

5 Rättsliga metoder för att upplåta elledningar

5.1 Servitut

Servitut är en rättighet för en fastighet att utnyttja en annan fastighet för att uppfylla ett behov som inte kan tillgodoses inom den egna fastighetens gränser. Genom detta uppnås en mer ändamålsenlig och effektiv markanvändning. Fastigheten som utnyttjar utrymme kallas för härskande och fastigheten som avstår utrymme benämns tjänande fastighet. Servitut kan inrättas för många olika ändamål och exempel på vanliga användningsområden är ledningar, brunnar, vägar, utfarter och utrymmen i byggnader. Det sistnämnda ändamålet används ofta i tredimensionella fastigheter där utrymme i byggnader behöver upplåtas för exempelvis trapphus.

Även byggnader eller anläggningar utanför en fastighet kan knytas till denna genom upprättande av servitut enligt 2 kap. 1 § JB. Med anläggning avses både fristående sådana och anläggningar som inryms i byggnader. Det kan exempelvis röra sig om värmepannor, pumpstationer eller infiltrationsanläggningar. Anläggningar som fastighetsägare upplåter åt nätägare med avtalsservitut kan vara transformatorbiosker, ställverk, elskåp, elmätare och andra anläggningar som har betydelse för elnätets funktion.⁸⁴

Olika former av servitut har använts regelbundet för att lösa elförsörjning i ett antal förrättningar där tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen har bildats. Därför beskrivs förutsättningarna för bildande och drift av servitut igenom nedan.

5.1.1 Formkrav och rekvisit

Servitut kan upplåtas genom avtal, s.k. avtalsservitut, mellan den tjänande och härskande fastigheten vilket regleras i Jordabalkens 7e och 14e kapitel. Servitut kan också bildas med stöd av fastighetsbildningslagen genom förrättning varvid servitutet skrivs in i fastighetsregistret och blir ett officialservitut. Officialservitut kan också bildas genom beslut av domstol enligt fastighetsbildningslagen, miljöbalken, plan och bygglagen, anläggningslagen eller expropriationslagen. I och med ledningsrättslagens inrättande tillåts inte längre officialservitut att bildas för koncessionspliktiga starkströmsledningar.⁸⁵

5.1.2 Avtalsservitut

I jordbalkens 14e kapitel ges möjlighet att bilda servitut genom avtal, så kallade avtalsservitut. För att ett servitutsavtal ska vara giltigt krävs att det är upprättat skriftligt och undertecknat av den härskande och tjänande fastighetens ägare. Ändamålet ska också framgå av avtalet.⁸⁶ Avtalsfriheten är däremot inte total och för att ett avtal ska anses vara ett servitut måste ett antal

⁸⁴ Karin Lundgren, Ingenjör, E.ON Sverige AB (2007-03-30)

⁸⁵ 7 kap. 2 § FBL

⁸⁶ 14 kap. 5 § JB

servitutsrekvisit som ställs upp i 14 kap. 1 § JB vara uppfyllda. Om inte rekvisiten är uppfyllda är servitutet istället att betrakta som ett avtal om nyttjanderätt oavsett benämningen på avtalet.⁸⁷ Om endast en del av avtalet inte uppfyller rekvisiten blir denna del ogiltig och den resterande delen fortsätter att klassas som ett servitut. Det finns även fall då avtalet inte ens kan anses vara en nyttjanderätt. Dessa fall uppkommer då det avtalats att den tjänande fastigheten ska åta sig uppgifter som är omöjliga att uppfylla. Avtalet blir då att klassa som ett vanligt obligationsrättsligt avtal mellan två parter som inte knyts till fastigheten.⁸⁸

5.1.3 Officialservitut

Bildande av officialservitut sker oftast genom fastighetsreglering enligt 5 kap. 1 § FBL. Den kan genomföras antingen som en separat åtgärd eller som en del i en mer omfattande förrättning där fastigheter exempelvis avstyckas, klyvs eller får sina gränser ändrade med fastighetsreglering. Den vanligaste situationen är att servitut bildas enligt det senare fallet, dvs. i samband med annan åtgärd.⁸⁹ När förrättningslantmätaren bildar ett officialservitut ska denne först pröva om servitutet uppfyller de rekvisit som ställs upp i 14 kap. 1 § JB. Förrättningslantmätaren ska också pröva huruvida de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL uppfylls genom bildandet av servitutet.

5.1.4 Tjänande och härskande fastighet

Servitut, oavsett om det är ett avtals eller officialservitut, ska upplåtas i fastighet, s.k. tjänande fastighet till förmån för härskande fastighet. Avtalsservitut får även upplåtas för gruvegendom och för tomträtt vilken kan vara både härskande och tjänande i ett servitutsförhållande.⁹⁰ För att ett servitut ska anses giltigt måste den härskande och tjänande fastigheten anges. Det finns inga krav på att den härskande fastigheten måste finnas i anslutning till servitutet. E.ON använder exempelvis transformatorfastigheten Olofström Hallandsboda 1:82 som ligger norr om Karlshamn som härskande fastighet för sina avtalsservitut i Skåne.^{91 92}

5.1.5 Nyttja för den härskande fastigheten

Servitutet måste vara till nytta för den härskande fastigheten. Med begreppet ”vara till nytta för” menas att servitutet ska avhjälpa en brist som inte kan tillgodoses inom den egna fastighetens gränser. Servitut bildas för att främja ändamålsenlig markanvändning och en sådan kan likställas med att servitutet ger en positiv nettoeffekt vilket innebär att både den tjänande och härskande fastigheten används på ett effektivt sett. Mer konkret innebär detta att servitutets belastningseffekt på den tjänande fastigheten inte ska bli högre än

⁸⁷ Nilsson L. Servitut, s. 34

⁸⁸ CD fastighetsbildning, Om Servitut, sektion 12/44 394

⁸⁹ Nilsson L. och Sjödin E. Servitut s. 77

⁹⁰ 14 kap. 2 § och 13 kap. 1 § JB

⁹¹ Karin Lundgren, Ingenjör, E.ON Sverige AB (2007-03-30)

⁹² Enligt lantmäterietverket hade Olofström Hallandsboda 1:82 år 2006 41522 inskrivna rättigheter. www.lantmateriet.se

nyttoeffekten för den härskande fastigheten. Ett bra sätt att bedöma detta på är att beräkna den sammanlagda värdetförändringen på den härskande och den tjänande fastigheten. Om servitutet ger en positiv värdetförändring kan det likställas med en positiv nettoeffekt.⁹³ När det gäller avtalservitut behöver detta krav inte uppfyllas för det enskilda fallet utan det räcker med att servitutet är av sådan typ som vanligtvis brukar uppfylla kraven.

5.1.6 I visst hänseende nyttja

Ett servitut ger rätt för innehavaren av den härskande fastigheten att nyttja en annan fastighet ”i visst hänseende”. Ett servitut får alltså inte innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. I begreppet totalt ianspråktagande läggs faktorer som att innehavaren av den härskande fastigheten kan använda det berörda området till olika ej bestämda verksamheter eller hindrar den tjänande fastighetens ägare att använda en del av sin fastighet överhuvudtaget.⁹⁴ Om detta sker i ett avtalservitut är rättigheten istället att betrakta som en nyttjanderätt.⁹⁵ När det gäller officialservitut prövar lantmätaren att villkoret uppfylls vid bildandet av servitutet.

5.1.7 Stadigvarande betydelse

Ett servitut ska vara ägnat för stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten enligt 14 kap. 2 § JB. Detta innebär att endast ändamål som syftar till att förbättra fastigheten i ett långsiktigt perspektiv tillåts som servitutsändamål. Ändamål som är tillfälliga och inte fyller någon praktisk funktion för fastigheten tillåts inte. För dessa ändamål hänvisas ägaren till allmänna nyttjanderättsavtal.

5.1.8 Lämplighetskravet

Bildande, upphävande och ändring av officialservitut är en form av fastighetsbildning och förrättningslantmätaren ska därför pröva om servitutet uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning som finns i 3 kap. 1 § FBL.

5.1.9 Positiva och negativa servitut

Den vanligaste typen av servitut är de som ger härskande fastighet en positiv rättighet alltså en rättighet att utnyttja en bestämd del av en annan fastighet. Den tjänande fastigheten presterar i ett sådant servitut en positiv ”handling” inom dess gränser till förmån för den härskande fastigheten. Denna typ av servitut är den vanligaste förekommande och kategoriseras som ett positivt lokaliserat servitut. Det är viktigt att påpeka att det är fastigheten som sådan som ska prestera. Ett servitut får inte innebära att fastighetens ägare ska

⁹³ Nilsson L. Servitut – en handbok, s. 28

⁹⁴ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 40.

⁹⁵ Nilsson L. Servitut – en handbok s. 30

genomföra någon prestation. Ett avtal som föreskriver något sådant är inte ett servitut utan istället ett obligationsrättsligt avtal.⁹⁶

En annan typ av positivt servitut är det som inte har något angivet utövningsområde på en tjänande fastighet men ändå ger härskande fastighet rätt att företa handlingar som belastar den tjänande fastigheten på ett negativt sätt. Ofta är detta handlingar som ligger utanför reglerna om förhållande mellan grannar i jordabalkens tredje kapitel. Det kan exempelvis vara att härskande fastighet ges rätt att släppa ut spillvatten på tjänande fastighet. Denna typ av servitut kallas för olokaliserade servitut.⁹⁷

En tredje typ av servitut är det negativa servitutet. Ett sådant hindrar ägaren av tjänande fastighet från att göra saker som i normalfallet skulle tillåtas på fastigheten. Ett negativt servitut kan exempelvis vara att ägaren till en fastighet till förmån för grannfastigheten förbinder sig att inte uppföra byggnader eller plantera träd som förstör utsikten för grannen.⁹⁸ Servitutet kan även ge härskande fastighets ägare rätt att röja skog på grannfastighet för att tillförsäkra sig god utsikt. De flesta negativa servitut blir onödiga inom tätbebyggda områden eftersom markanvändningen där kan styras genom detaljplaner.

5.1.10 Redovisning av rättigheten

När ett officialservitut har bildats förs information om detta in i fastighetsregistrets allmänna del.⁹⁹ Ansvarig för systemet är lantmäteriverket.¹⁰⁰ Om en fastighet belastas eller har förmån av ett officialservitut redovisas detta under rubriken ”rättigheter” i fastighetens registerutdrag. I den mån som det är möjligt redovisas servitutet på registerkartan. Detta är svårt att göra i fallet med tredimensionella fastigheter eftersom registerkartan är en karta som redovisar marken i två dimensioner. Servitut inom tredimensionella fastigheter redovisas därför genom att deras aktnummer sätts in mellan klamrar på registerkartan.¹⁰¹ För att få ytterligare information om servitutet kan en kopia av förrättningsakten beställas från lantmäterimyndigheten.

För att offentliggöra ett avtalsservitut kan fastighetsägare välja att skriva in servitutet varvid det registreras i inskrivningsregistret hos inskrivningsmyndigheten.¹⁰² På detta sätt blir avtalsservitutet offentligt och redovisas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.¹⁰³ Inskrivningen ses både i tjänande och härskande fastigheters registerutdrag. I dessa anges aktnummer, ändamål för servitut och om det är till förmån eller last för fastigheten. Om

⁹⁶ Nilsson L. Servitut – en handbok, s. 34

⁹⁷ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 38

⁹⁸ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 38

⁹⁹ 3 § Förordning (2000:308) om fastighetsregister

¹⁰⁰ 4 § Förordning (2000:308) om fastighetsregister

¹⁰¹ Intervju med Åke Persson, Lantmätare på Göteborgs kommun (2007-05-15)

¹⁰² 7 kap. 10 § JB

¹⁰³ 48 §§ Förordning 2000:308 om fastighetsregister

ytterligare information om servitutet önskas kan en kopia av avtalet beställas av inskrivningsmyndigheten.

5.1.11 Rättighetens bestående

Huvudregeln för avtalservitut är att de varar för evigt enligt 7 kap. 6 § JB om ingen tidsbegränsning anges.¹⁰⁴ Hårdare regler gäller för officialservitut där det inte ens är tillåtet att tidsbegränsa servitutet.¹⁰⁵ Officialservitutet kan dock göras beroende av att en speciell händelse som inte går att tidsbestämma inträffar. Exempelvis kan ett officialservitut villkoras av att ledningar får dras genom fastigheten tills den härskande fastigheten fått en egen anslutning.¹⁰⁶ Servitut är förenade med äganderätt för härskande fastighet. Detta innebär att servitutet inte får överlätas enskilt till någon annan fastighet eller person. Om den härskande fastigheten överläts följer servitutet med äganderätten till fastigheten.¹⁰⁷

Om ett avtalservitut inte är inskrivet kan detta komma att upphöra om området på den tjänande fastigheten som servitutet är beläget på regleras till en annan fastighet enligt 14 kap. 29 § JB eller om fastigheten överläts i sin helhet.¹⁰⁸ För att ett icke inskrivet servitut ska bestå är överlåtaren tvungen att göra förbehåll om avtalets existens till tredje man.¹⁰⁹ Om sådant förbehåll inte görs upphör servitutet att gälla under förutsättning att förvärvaren (tredje man) är i god tro.¹¹⁰ Förvärvaren får alltså inte ha anledning att tro att den fastighet han köper är belastad med ett servitut.¹¹¹ Om servitutet upphör att gälla till följd av att överlåtaren inte har gjort förbehåll om det kan innehavaren till den härskande fastigheten kräva överlåtaren på skadestånd enligt 7 kap. 18 § JB.

Om osäkerhet råder huruvida ett servitut är giltigt eller inte kan lantmäterimyndigheten avgöra detta genom fastighetsbestämning. Både officialservitut samt inskrivna och oinskrivna avtalservitut kan fastighetsbestämmas men avtalservitut måste fastighetsbestämmas i samband med en fastighetsbildningsförrättning eller om lantmäterimyndigheten har förordnat detta.¹¹² Ägaren till en tjänande fastighet kan exempelvis inte ansöka om fastighetsbestämning för att få avgjort om ett avtalservitut som belastar hans fastighet är giltigt. Ägaren är i detta fall hänvisad till allmän domstol. För officialservitut gäller att det bara är sakägare som får ansöka om att fastighetsbestämma servitutet samt att frågan ”inte ska sakna betydelse” för den sökande enligt 14 kap. 1 § FBL. Lantmäterimyndighetens beslut blir därefter rättsligt bindande.¹¹³ Om någon är missnöjd med beslutet kan detta överklagas till fastighetsdomstolen vilket måste göras inom 4 veckor.¹¹⁴

¹⁰⁴ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 40

¹⁰⁵ 7 kap. 1 § 2.st

¹⁰⁶ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 40

¹⁰⁷ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 41

¹⁰⁸ Nilsson L. Serviut - en handbok. s.45

¹⁰⁹ 14 kap. 11 § JB

¹¹⁰ 7 kap. 14 § JB

¹¹¹ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning s.42

¹¹² 14 kap. 1 § FBL

¹¹³ www.lantmateriet.se (2007-07-09)

¹¹⁴ 15 kap. 1 § FBL

Efter ansökan om fastighetsreglering prövar lantmäterimyndigheten frågor om ändring och upphävande av servitut enligt reglerna i 7 kap 3 -10§ FBL. I de fall det rör sig om avtalservitut ska myndigheten först kontrollera huruvida avtalet verkligen är ett giltigt servitut som uppfyller rekvisiten i 14 Kap 1§ JB.¹¹⁵ Om servitutet anses ogiltigt finns det heller ingen möjlighet att upphäva eller ändra detta enligt fastighetsbildningslagens regler.¹¹⁶ Ett officialservitut är däremot giltigt även om det är bildat på felaktiga grunder.¹¹⁷ En ändring av ett servitut innebär att det kan begränsas, flyttas eller att föreskrifterna i servitutet ändras. Det är viktigt att påpeka att ett servitut inte ändrar sin karaktär av avtalservitut eller officialservitut när det ändras eller flyttas. Ett avtalservitut fortsätter att vara ett avtalservitut även efter att det ändrats vid en fastighetsreglering.¹¹⁸ Ändringen av ett servitut får inte vara av den omfattningen att belastningen på den tjänande fastigheten ökar enligt 7 kap. 3 § FBL. Detta kan istället lösas med att servitutet upphävs följt av bildande av ett nytt servitut.¹¹⁹ För att ett servitut ska få ändras krävs att det hindrar ändamålsenligt nyttjande av den tjänande fastigheten eller att det hindrar markanvändning som är fastslagen enligt detalj- eller fastighetsplan.¹²⁰ Om det inte räcker med att ändra servitutet för att uppnå resultat får servitutet tas bort enligt 7 kap. 5 § FBL. Lantmäterimyndigheten ska alltså först pröva om det räcker med att ändra servitutet innan beslut om att det ska upphöra tas.

Ett avtalservitut kan upphöra genom hävning vilket får göras om någon av parterna missköter sina förpliktelser, inte återställer en skada som de orsakat eller inte betalar fastställt vederlag för servitutet inom en månad.¹²¹ Om en fastighetsägare önskar häva ett servitut ska denne enligt 14 kap. 10 § snarast underrätta den andre fastighetsägaren om detta.

Efter exekutiv försäljning av en fastighet gäller ett avtalservitut endast mot den nye ägaren i vissa fall. Kravet är att förbehåll för rättigheten ska ha gjorts vid försäljningen eller att rättigheten är skyddad enligt reglerna i utskökningsbalkens tolfte kapitel.¹²² I detta står det att ett servitut är skyddat om det har bättre rätt än exekutionsfordran.¹²³

5.1.12 Servituts tillämplighet på tredimensionella fastigheter

Servitut kan användas på många olika sätt när det gäller att reglera gemensamma funktioner inom en tredimensionell fastighet. Det kan röra sig om vatten och avloppsledningar, fjärrvärmesystem, trapphus, möjlighet till att få sätta upp skyltar på fasader etc. Sammantaget kan sägas att servitut är lämpligt då kravet på förvaltning av installationerna inte är stort. I sådana fall är istället en gemensamhetsanläggning att föredra.

¹¹⁵ Nilsson L. Servitut - en handbok. s. 108

¹¹⁶ CD fastighetsbildning, Om servitut, sektion 12/44 524

¹¹⁷ Intervju med Eije Sjödin, Lantmäterietverket i Gävle (2007-05-29)

¹¹⁸ Julstad, B, Fastighetsindelning och markanvändning, s. 120

¹¹⁹ Nilsson L. Servitut - en handbok s. 112

¹²⁰ 7 kap. 4 § FBL

¹²¹ 14 kap. 8-9 § JB

¹²² 7 kap. 16 § JB

¹²³ 12 kap. 33 § UB[0]

Vid fastighetsbildningsförrättning är det naturligt att förrättningslantmätaren bildar officialservitut för rättigheter som fastigheter behöver försäkras utanför deras gränser. Hinder för detta finns om det tredimensionella fastighetsutrymmet befinner sig på en tomrätt.¹²⁴ I sådana fall är byggnaden att betrakta som lös egendom. Officialservitut kan inte upplåtas i lös egendom varför man i detta fall är hänvisad till avtalservitut. Ett annat fall då avtalservitut blir tillämpligt är om rättighet för elledningar inom en byggnad ska ges till nätägaren. Härskande fastighet kan då exempelvis bli en transformatorfastighet ägd av nätägaren. I övrigt bör avtalservitut undvikas då rättigheter för starkströmsledningar skapas för tredimensionella fastigheter.

Hur ett servitut redovisas är av stor betydelse. Val av redovisningsgrad kan göras alltifrån enkla formuleringar där befintliga ledningar upplåts med servitut och ledningarnas position inte anges i förrättningsakten till mycket tydliga redovisningar där arkitektritningar används och ledningarnas läge redovisas tydligt för varje våningsplan. Valet av redovisningsgrad påverkas i stor grad av viken typ av fastighet som förrättningen avser. Vid förrättningar som avser nybyggnation eller fastigheter där ledningarnas läge är känt bör servituten lägesbestämmas. Den enklaste lösningen där servituten inte positionsbestäms kan användas vid tredimensionell fastighetsbildning av äldre byggnader där underlag för att bestämma ledningarnas position saknas.¹²⁵ Denna lösning bör undvikas om det är möjligt.¹²⁶

För att komma åt installationer som upplåts med servitut eller någon annan upplåtelseform är det viktigt att ge rättighetshavaren tillträde till de utrymmen i byggnaden som krävs för att ta sig fram till själva installationen.¹²⁷ Detta kan lösas antingen genom att skapa ett eller flera separata tillträdesservitut eller genom att skriva in rätt för tillträde till byggnad i servitut som reglerar elinstallationer.^{128 129} Dessa servitut kan vara både lokaliserade eller olokaliserade.

5.2 Ledningsrätt

5.2.1 Inledning

I dagens samhälle finns behov av ledningar av olika slag som till exempel ledningar för telekommunikation, VA, olja, gas och starkström. Sådana ledningar går ofta över långa avstånd och över många fastigheter. Genom ledningsrättslagen ges ledningshavaren en rätt, ledningsrätt, att anlägga, behålla, underhålla och nyttja dessa ledningar med tillhörande anordningar.¹³⁰

¹²⁴ Intervju med Olle Sjöblom, Lantmätare på Stockholms stad (2007-06-01)

¹²⁵ Intervju med Staffan Bäckman, Fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa (2007-06-01)

¹²⁶ Intervju med Eije Sjödin, Lantmäterietverket i Gävle (2007-05-29)

¹²⁷ Intervju med Åke Persson, Lantmätare på Göteborgs kommun (2007-05-15)

¹²⁸ Intervju med Rolf Carlsson, lantmätare på Jönköpings kommun (2007-05-28)

¹²⁹ Intervju med Olle Sjöblom, Lantmätare på Stockholms stad (2007-06-01)

¹³⁰ www.lantmateriet.se.

Enligt ledningsrättslagen kan den som vill utnyttja utrymme inom fastighet för att anlägga ledning och andra anordningar för allmänt ändamål få rätt därtill. Ledningarna kan vara såväl underjordiska som luftburna ledningar och till dessa hör även vissa anordningar.¹³¹ Enligt 1 § LL prövas fråga om ledningsrätt vid förrättning.

Rätt till ledning upplåts till förmån för en person, ledningsrättshavaren, som oftast är en juridisk person eller till en fastighet. En fördel med att knyta rätten till en person är att man inte behöver ta hänsyn till en fastighets behov vilket krävs vid bildande av servitut.¹³² Ledningsrätten kan även knytas till ledningshavarens fastighet om denne begär det enligt 1 § andra stycket LL. Ledningen kommer då att få tillbehörskaraktär till den fastighet den knyts till och kan komma att ingå i kreditunderlaget för denna.¹³³ Om ledningsrätten inte knyts till en fastighet är ledningen lös egendom.

Om ledningsrätt inte är upplåten till förmån för en fastighet innebär ledningsrätten en rätt för en person att nyttja en annans fastighet för ett visst ändamål. I detta fall kan ledningsrätt liknas med en allmän nyttjanderätt. Men till skillnad från nyttjanderätt är ledningsrätt bestående i tiden och upplåten för all framtid och kommer ur den aspekten mer att likna ett servitut.¹³⁴

5.2.2 Bakgrund

Innan ledningsrättslagen, som trädde ikraft 1974, skapades rätten till ledning normalt genom upprättande av servitut eller nyttjanderätt.¹³⁵ Kunde inte frivillig överenskommelse nås var alternativet expropriation vilket var ett långsamt och dyrt tillvägagångssätt.¹³⁶ Att trygga rätt till ledning genom avtalsservitut eller nyttjanderätt krävde ett avtal för varje fastighet som ledningen gick över. För att ge visst sakrättsligt skydd och skapa trygghet vid olika fastighetsbildningsåtgärder skrevs dessa avtal normalt in. Det säger sig självt att långa ledningar gav upphov till en stor mängd olika avtal. Ur det perspektivet syftade ledningsrättslagen att ge möjlighet att få rätt att dra ledningar över många fastigheter och med en enhetlig rättighetsbild över hela ledningen.

Att hålla ordning på en så stor mängd avtal som uppkom i samband med ledningsdragningar sågs i propositionen till ledningsrättslagen (Prop. 1973:157 Ledningsrättslag)

som en stor belastning för ledningsägaren och även för inskrivningsmyndigheten.¹³⁷ Ytterligare motiv till en ny lagstiftning var därför enligt propositionen att underlätta och förenkla förfarandet med att tillskapa rätt till nya ledningar. Enligt den statliga utredning som föregick

¹³¹ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning s. 157

¹³² Victorin A. & Julstad B. Ledningsrätter i IT-tider, s. 5

¹³³ Victorin A. & Julstad B. Ledningsrätter i IT-tider, s. 5

¹³⁴ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning s. 157

¹³⁵ Prop. 1973:157 s. 14

¹³⁶ Prop. 1973:157 s. 81

¹³⁷ I SOU 1972:57 s. 27 uppskattas antalet inskrivna avtalsservitut för starkström till över 200 000.

propositionen fanns planer för en stor utbyggnad av elnätet varför behovet av en ny lagstiftning kan antas ha varit stort.¹³⁸ Man ville genom lagstiftningen alltså underlätta för ledningsägare och även minska arbetsbelastningen för inskrivningsmyndigheten inför den kommande utbyggnaden av elnätet.

Trots att avtalsservitut och nyttjanderätter var inskrivna var de inte helt tryggade. Vid exekutiv försäljning kunde dessa rättigheter komma att upphöra vilket inte sågs som särskilt lämpligt då ledningar representerar stora ekonomiska värden samt det allmänintresse av att ha väl fungerande ledningar. Med bakgrund av detta framhålls i propositionen att ledningar upplåtna med ledningsrättslagen ges ett bra sakrättsligt skydd. Vid läsning av propositionen till ledningsrättslagen ges känslan av att lagen tillkom till förmån för ledningsägare i allmänhet och ägare till starkströmsledningar i synnerhet.¹³⁹

Sammanfattningsvis var tanken med tillskapandet av ledningsrättslagen att:

- Skapa en enhetlig rättighetsbild över hela ledningen.
- Ge ett ökat sakrättsligt skydd för ledningsägaren.
- Skapa ett rättsmedel som ger ett snabbare och enklare förfarande än tidigare.
- Underlätta den belastning som ett stort antal avtal innebär för ledningsägare och för inskrivningsmyndigheten.

5.2.3 Formkrav och rekvisit

Bildande

Ledningsrätt bildas genom förrättning efter skriftlig ansökan till lantmäterimyndigheten eller i samband med fastighetsreglering och i sådana fall kan detta ske utan ansökan med stöd av 15 § första stycket LL.¹⁴⁰

Ledningsfrågan kan också prövas gemensamt med annan fastighetsbildningsåtgärd vid samma förrättning men vid behov kan en sådan gemensam förrättning delas upp i skilda ärenden för separat prövning. Även ansökningar om förrättning som enbart berör ledningsrätt kan delas upp i flera förrättningar enligt 15 § tredje stycket LL. Detta får göras om ansökan gäller en ledningsrätt som sträcker sig över stora områden. I dessa fall kan det vara lämpligt att dela upp förrättningen i flera mindre delar.

Ledningar som får upplåtas med ledningsrätt

För att en ledning ska få dras fram med stöd av ledningsrätt så måste den vara av en viss typ och uppfylla speciella ändamål. Fyra huvudgrupper av ledningar och anordningar som omfattas av lagen definieras i 2 § första stycket LL. Dessa presenteras kortfattat nedan:

¹³⁸ SOU 1972:57 s. 29

¹³⁹ Prop. 1973:157 s.27 samt SOU 1972:57 s. 27

¹⁴⁰ lantmateriet.se

- Ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål.
- Elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som behövs för sådana ledningar som avses i första punkten.
- VA-ledningar som ingår i allmän va-anläggning eller förser samhälle med vatten eller bortför avloppsvatten.
- Ledning för fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara.

Gemensamt för dessa ledningar är att de ska uppfylla allmänna behov. Av dessa är punkt två, som behandlar starkströmsledningar den viktigaste för detta examensarbete.

Ledningsrättslagen är inte tillämplig om utrymmet för ledning som ansökan gäller kan upplåtas genom anläggningslagen.¹⁴¹ Detta innebär att ledningsrätt inte kan upplåtas för ledningar som ska vara gemensamma och reglerar förhållandet mellan flera fastigheter.¹⁴² Eftersom anläggningslagen reglerar anläggningar mellan fastigheter medan koncession för starkströmsledningar endast ges till personer anses inte anläggningslagen kunna tillämpas för koncessionspliktiga starkströmsledningar.

6-10 §§ LL innehåller villkor som ska uppfyllas för att ledningsrätten ska kunna tillskapas. Dessa kan delas in i efter huruvida de skyddar allmänna eller enskilda intressen.

Skyddande av allmänna intressen

En ledningsrätt får inte upplåtas så att den orsakar betydande olägenhet för allmänt intresse. Olägenheten får inte överväga den nytta som den skapar.¹⁴³ Prövning av detta görs av lantmäterimyndigheten i en så kallad lämplighetsprövning där fördelar och nackdelar med den föreslagna ledningsrätten vägs mot varandra.¹⁴⁴

En ledningsrätt får inte heller upplåtas så att den strider mot vad som föreskrivs i detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelse. Mindre avvikelser får dock göras under förutsättning att syftet med planens bestämmelser inte motverkas med stöd av 8 § första stycket LL. I områden som inte omfattas av någon detaljplan är kravet enligt 9 § LL att ledningsrätten inte ska motverka områdets ändamålsenliga användning. Vid bedömningen om huruvida dessa villkor uppfylls så bör lantmäterimyndigheten vid tveksamhet samråda med den planmyndighet som upprättat planen.¹⁴⁵

¹⁴¹ 2 § LL

¹⁴² Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning. s.159

¹⁴³ 6 § och 10 § LL

¹⁴⁴ CD fastighetsbildning, Handbok ledningsrätt, Avsnitt 15/44 524

¹⁴⁵ CD fastighetsbildning, Handbok ledningsrätt, Avsnitt 15/44 524

Till skydd för allmänt intresse hör också kravet att ledningen uppförs på ett ur säkerhetsaspekt riktigt sätt.¹⁴⁶ Detta regleras av föreskrifter som dels tar upp krav på ledningens tekniska konstruktion dels ledningens placering i omgivningen. Här är det lantmäterimyndighetens uppgift att pröva att ledningens lokalisering uppfyller kraven på säkerhet.¹⁴⁷

Skydd av enskilda intressen

För att skydda enskilda intressen får en ledningsrätt inte bildas om ändamålet kan tillgodoses på ett annat sätt och om olägenheterna från enskild eller allmän synpunkt överväger fördelarna med upplåtelsen enligt 6 § LL. För att skydda den enskilde, som ofta är en fastighetsägare, ska lantmäterimyndigheten göra en behovsprövning där man prövar om det finns andra lämpliga lösningar för ledningsdragningen än den som angivits i ansökan.¹⁴⁸

Villkor för ledningar som kräver koncession

Enligt 11 § LL ska ”*Vad som i koncessionsbeslut eller eljest av den som meddelar koncession föreskrivits om ledningens framdragande skall lända till efterrättelse utan hinder av 6-10 §§ LL.*” Eftersom starkströmsledningar kräver koncession enligt 2 kap 1 § ellag för att tillskapas faller villkorsprövningen enligt 6-10 §§ LL. Detta beror på att det redan i koncessionsbeslutet har prövats om starkströmsledningen är lämplig eller inte och därmed undviks dubbelprövning. Lantmäterimyndigheten prövar alltså villkoren endast för ledningar som inte kräver koncession. Däremot har lantmäterimyndigheten möjlighet att pröva ledningarnas lokalisering inom de gränser som angivits i koncessionsbeslutet. Om en ledningsrätt identifieras som en 1 mm linje på en karta med skala 1:50 000 ger detta förrättningslantmätaren möjlighet att pröva ledningens dragning inom en 50 meter bred korridor.¹⁴⁹

5.2.4 Innehåll i ledningsbeslutet

Om förrättningslantmätaren anser att det inte finns hinder mot upplåtelsen bildar han ledningsrätten och skriver ett ledningsbeslut. I beslutet ska det enligt 22 § LL anges:

- Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaftenhet
- Utrymme som upplåts för ledningen
- Den fastighet eller del av denna som inlöses
- Anläggning som inte längre ska utgöra fastighetstillbehör
- Ledningshavarens befogenheter inom området som upplåts
- Den tid inom vilken elledningen ska vara utförd

Ledningshavaren svarar normalt för förrättningskostnaderna enligt 27 § LL. Om ledningsrättsfråga avgörs gemensamt med andra

¹⁴⁶ 7 § LL

¹⁴⁷ CD fastighetsbildning, Handbok ledningsrätt, Avsnitt 15/44 524

¹⁴⁸ CD fastighetsbildning, Handbok ledningsrätt, Avsnitt 15/44 524

¹⁴⁹ Samtal med Kristoffer Törngård, Lektor, 2007-06-18

fastighetsbildningsåtgärder kan dock kostnader komma att fördelas efter vad som är skäligt.

5.2.5 Skyldighet att avstå utrymme

Som tidigare nämnts är ledningsrättslagen en till förmån för ledningsrättshavaren stark lagstiftning med vilken mark eller utrymme mot fastighetsägarens vilja kan tas i anspråk för framdragande av ledning. Mark eller annat utrymme får tas i anspråk på fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten enligt 12 § första stycket LL. Även om synnerligt men uppkommer kan mark tas i anspråk om ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.¹⁵⁰ Detsamma gäller också om energimarknadsinspektionen beslutat att ledningen ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det kan fastigheten inlösas eller del av fastigheten om olägenheten är begränsad till viss del.

Vid ianspråktagande av mark enligt ledningsrättslagen har fastighetsägaren rätt till ersättning för upplåtelse av ledningsrätt eller inlösen av mark med stöd av 13 § LL. Expropriationslagens bestämmelser om ersättning skall tillämpas i sådana fall enligt samma paragraf.

5.2.6 Redovisning av rättigheten

När en ledningsrätt har bildats förs information om detta in i fastighetsregistrets allmänna del.¹⁵¹ Då ledningsrättsåtgärden är införd i fastighetsregistret anses ledningsåtgärden vara fullbordad.¹⁵² Ansvar för att föra in uppgifter i detta register har lantmäterimyndigheten.¹⁵³ Om en fastighet belastas eller har en ledningsrätt upplåten till förmån till sig redovisas detta under rubriken ”rättigheter” i fastighetens registerutdrag och på registerkartan.¹⁵⁴ För att få ytterligare information om ledningsrätten kan en kopia av ledningsbeslutet beställas från lantmäterimyndigheten.

5.2.7 Rättighetens bestående

Krav på anläggande av ledning

För ledningshavaren är det viktigt att anlägga ledningen eller anordningen inom den tid som bestämts i beslutet. Görs inte det förfaller beslutet enligt 31 § första stycket LL. Beslutet förfaller även om ersättning som beslutats enligt 13 § LL inte betalats inom ett år efter att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Förändring genom ny förrättning

Huvudregeln innebär att de förutsättningar som fastslagits vid bildandet av ledningsrätten ska gälla för framtiden. Om det uppstår ändrade förhållanden som inverkar på ledningsrätten kan ledningsbeslutet ändras eller upphävas genom en ny förrättning enligt 33 § LL. Kraven för att en ledningsrätt ska få

¹⁵⁰ 12 § andra stycket LL

¹⁵¹ 3 § Förordning (2000:308) om fastighetsregister.

¹⁵² Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning. s. 161

¹⁵³ 4 § Förordning (2000:308) om fastighetsregister.

¹⁵⁴ Kontroll via fastighetsregistret.

ändras är att de ändrade förhållandena är av ”faktisk” natur. En ledningsrätt får alltså inte ändras för att gammal information bedöms på ett annat sätt.¹⁵⁵ Däremot kan ändringar få göras om exempelvis detaljplanen ändras.¹⁵⁶ För en ledning som kräver koncession måste tillstånd till att ändra ledningsrätten erhållas av nätmyndigheten.¹⁵⁷

Om ledningsägaren lider skada till följd av att ledningsrätten ändras eller upphävs genom förrättning är denne berättigad till ersättning. Ersättningen betalas av de sakägare som har nytta av att ledningsrätten ändras och ska motsvara de kostnader som ledningsägaren får för att montera ned ledningarna samt de kostnader som kan uppkomma då ledningen uppförs på en annan plats.¹⁵⁸

5.2.8 Ledningsrätts tillämplighet på tredimensionella fastigheter

Ledningsrättslagen är tillämplig för elektriska starkströmsledningar som kräver koncession för att få dras (2 § 2.punkt LL). Huvudregeln innebär att elektriska starkströmsledningar kräver koncession.¹⁵⁹ Koncessionskravet är undantaget för ledningar inom byggnader.¹⁶⁰ I den nya förordningen om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857) har undantaget förtydligats. I denna står det: ”*Ett internt nät, som är beläget på eller inom byggnad får byggas och användas utan nätkoncession*”.

Vi gör här tolkningen att ledningsrättslagen inte blir tillämplig för att upplåta interna nät inom byggnader. Däremot kan ledningsrättslagen tillämpas för ledningar inom byggnader fram till att det interna nätet börjar. Ledningsrätt kan med denna tolkning användas inom byggnader fram till anslutningspunkten som finns i anknötning till servissäkringen. Därmed blir tillämpningen av ledningsrätt inom tredimensionella fastigheter aktuell då det med denna rätt finns en möjlighet för nätbolaget att uppfylla sin anslutningsskyldighet gentemot de elanvändare som begär anslutning och för fastigheter som saknar en egen anslutning. En nätägare kan alltså dra en ledning i en byggnad med stöd av ledningsrätt fram till servissäkringen.

Ledningsrättslagen blir också tillämplig i de fall som en ledningsrätt passerar genom en byggnad och inte ansluter till det interna nätet inom den byggnad som ledningsrätten passerar. Det är viktigt att påpeka att undantagen från kravet på koncession innebär en möjlighet att bygga och använda interna nät utan koncession men de ställer inte krav på att det ska göras så. Ledningar som går genom byggnader och inte ansluter till något internt nät där de

¹⁵⁵ CD fastighetsbildning, Handbok ledningsrätt, Avsnitt 15/44 524

¹⁵⁶ CD fastighetsbildning, Handbok ledningsrätt, Avsnitt 15/44 524

¹⁵⁷ 17 § LL och 33 § första stycket LL

¹⁵⁸ CD fastighetsbildning, Handbok ledningsrätt, Avsnitt 15/44 524

¹⁵⁹ 2 kap. 1 § Ellag

¹⁶⁰ 5 § Förordning (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857)

passerar byggnaden borde således kunna upplåtas med ledningsrätt med motiveringen att det inte tillhör det interna nätet.¹⁶¹

5.3 Gemensamhetsanläggning

5.3.1 Inledning

Genom anläggningslagen som antogs 1973 ges möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar för att tillgodose gemensamma behov för flera fastigheter. Inrättande av en gemensamhetsanläggning ger möjlighet för flera fastigheter att tillsammans sköta driften av en anläggning som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna enligt 1 § AL. Även tomträtt, hus på ofri grund, naturreservat och gruva kan vara deltagare i en gemensamhetsanläggning.¹⁶²

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för många olika ändamål. Exempel på vanliga användningsområden är värmepannor, brunnar, vägar, garage och belysningsanläggningar.¹⁶³ Inom tredimensionella fastigheter är det vanligt att byggnadens bärande delar, tak, trapphus och väggar inrättas som en gemensamhetsanläggning. På så vis kan kostnaden för anläggande, drift och underhåll av byggnaden fördelas på ett enkelt sätt.

Rätt att använda det utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen hör till de deltagande fastigheterna. Det kan liknas som en servitutsrätt där gemensamhetsanläggningen får rätt att använda den tjänande fastighetens mark.¹⁶⁴ Gemensamhetsanläggningen blir genom detta att anse som fastighetstillbehör till den tjänande fastigheten och kan inte likställas med en egen fastighet.

Gemensamhetsanläggningar har använts för att lösa samverkansfrågor för elinstallationer i ett antal förrättningar där tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen har bildats. Därför går förutsättningarna för bildande och drift av gemensamhetsanläggningar igenom i denna rapport.

5.3.2 Formkrav och rekvisit

Bildande

En gemensamhetsanläggning bildas genom anläggningsförrättning efter ansökan till lantmäterimyndigheten enligt 17 § AL. Den kan också bildas genom en anläggningsåtgärd i samband med en fastighetsbildningsförrättning.¹⁶⁵ Behörig att påkalla anläggningsförrättning är hyresgästorganisation, kommunen, ägare till fastighet som enligt detaljplan ska användas för allmän plats samt fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen.¹⁶⁶

¹⁶¹ Telefonsamtal med Eije Sjödin, 2007-06-18

¹⁶² Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 142

¹⁶³ Lundén B. Samfälligheter, s. 11

¹⁶⁴ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 142

¹⁶⁵ Lundén B. Samfälligheter, s. 10

¹⁶⁶ 18 § första stycket AL

Väsentlighetsvillkoret

För att en gemensamhetsanläggning ska få bildas krävs att den kommer att få väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna (5 § AL) vilket kallas för väsentlighetsvillkoret. När väsentlighetsvillkoret prövas är det fastigheternas behov och ändamål som ska vara avgörande för behovet av att delta i gemensamhetsanläggningen. Därför går det inte att tvinga en fastighet där ägaren kan visa att fastigheten klarar sig utan gemensamhetsanläggningen att delta i denna.¹⁶⁷ En motsatt situation uppstår då fastighetsägarna vill att antalet deltagare i gemensamhetsanläggningen ska begränsas. En icke önskvärd fastighetsägare kan då tvinga sig till att bli delägare i anläggningen om förrättningslantmätaren anser att det är av väsentlig betydelse att dennes fastighet deltar.¹⁶⁸ Väsentlighetsvillkoret är dispositivt vilket innebär att om fastighetsägarna är överens om deltagande så behöver inte villkoret uppfyllas.

Båtnadsvillkoret

För att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas krävs att vinsten med att inrätta den överstiger kostnaden för åtgärden enligt 6 § första stycket AL. Detta kallas för båtnadsvillkoret. Prövningen av båtnadsvillkoret kan göras genom att en ekonomisk kalkyl upprättas för gemensamhetsanläggningen. Om kalkylen visar att anläggningen ger en vinst jämfört med nuvarande och alternativa lösningar kan villkoret anses uppfyllt. Båtnadsvillkoret går inte att förhandla bort. Förrättningslantmätaren får alltså inte bilda gemensamhetsanläggningar som innebär fördyringar jämfört med nuvarande lösningar.¹⁶⁹

Opinionsvillkoret

Enligt 7 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om ägarna till de fastigheter som är tänkta att delta i denna motsätter sig att vara med i den och har beaktansvärda skäl att göra detta vilket kallas för opinionsvillkoret. Vid bedömningen om villkoret är uppfyllt ska förrättningslantmätaren inte göra någon opinionsundersökning bland fastighetsägarna utan grunda beslutet på samtal med berörda fastighetsägare. Vid dessa samtal ska störst hänsyn tas till vad de fastighetsägare som får störst nytta av anläggningen tycker. Det är nämligen de som får betala de största kostnaderna för anläggningen.¹⁷⁰

Innehåll i anläggningsbeslutet

Om förrättningslantmätaren anser att de tre villkoren är uppfyllda meddelar han ett anläggningsbeslut och inrättar därmed en gemensamhetsanläggning. I beslutet ska det enligt 24 § första stycket AL anges:

- Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt.
- Vilka fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen.
- Utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen.
- Vilken fastighet eller del av en fastighet som inlöses.

¹⁶⁷ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 145

¹⁶⁸ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 145

¹⁶⁹ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 146

¹⁷⁰ CD fastighetsbildning 2006, Handbok AL, sektion 15/44394

- Viken byggnad eller annan anläggning som överförs från tjänande fastighet till gemensamhetsanläggningen enligt 12 § a AL.
- Tiden för gemensamhetsanläggningens bestånd, om en sådan bör bestämmas.
- Den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen skall vara utförd.
- Behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande.

I beslutet får det också anges de olika fastigheternas andelstal i gemensamhetsanläggningen. Andelstal behövs för att fördela kostnader för utförande och drift av anläggningen. Andelstal för utförande av anläggningen ska grundas på den nytta som fastigheten kommer att ha av anläggningen och andelstal för drift ska baseras på den omfattning som fastigheten beräknas använda anläggningen enligt 15 § AL.

5.3.3 Redovisning av rättigheten

När en gemensamhetsanläggning har bildats förs information om detta in i fastighetsregistrets allmänna del.¹⁷¹ Ansvar för att föra in uppgifter i detta register har lantmäterimyndigheten.¹⁷² Om en fastighet är delägare i en gemensamhetsanläggning redovisas detta under rubriken ”andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter” i fastighetens registerutdrag.¹⁷³

Gemensamhetsanläggningar redovisas även separat som en egen registerenhet i fastighetsregistret och det går därför att söka på anläggningens namn för att få information om denna. I gemensamhetsanläggningens registerutdrag finns bland annat uppgifter om deltagande fastigheter, anläggningens ändamål, förvaltande samfällighetsförening, administrativ tillhörighet etc.¹⁷⁴ För att få information om andelstal för de olika fastigheterna kan en kopia av akten för anläggningsbeslutet beställas. Information om aktnummer finns i registerutdraget för gemensamhetsanläggningen.¹⁷⁵ Värt att notera är att det är akten för anläggningsbeslutet som är det rättsligt bindande dokumentet. Redovisningen i fastighetsregistret är till för att hålla informationen offentlig.

¹⁷¹ 3 § Förordning (2000:308) om fastighetsregister.

¹⁷² 4 § Förordning (2000:308) om fastighetsregister.

¹⁷³ Kontroll via fastighetsregistret.

¹⁷⁴ 35 § Förordning (2000:308) om fastighetsregister.

¹⁷⁵ Kontroll via fastighetsregistret

5.3.4 Gemensamhetsanläggningens förvaltning

Gemensamhetsanläggningar förvaltas gemensamt vilket ger fastighetsägarna möjlighet att påverka driften av anläggningen. Frågor som kan vara intressanta för fastighetsägarna att påverka kan vara:

- Ska mätning av förbrukad el skötas av koncessionshavaren i området eller av gemensamhetsanläggningen?
- Ska gemensamhetsanläggningen köpa in sin el centralt och fakturera sina medlemmar för förbrukad el eller ska medlemmarna ges möjlighet att teckna egna avtal med elproducenter?
- Om någon av de deltagande fastighetsägarna önskar att öka sitt effektuttag markant kan detta kräva en investering i form av nya ledningar och större servissäkringssäkring. I detta fall krävs ett beslut huruvida detta ska tillåtas och vem som ska stå för kostnaderna för investeringen.

Delägarförvaltning

En gemensamhetsanläggning ska skötas av de deltagande fastigheterna. Detta kan göras på två sätt, antingen genom delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning. Om det inte anges hur en gemensamhetsanläggning ska förvaltas ska detta ske genom delägarförvaltning.¹⁷⁶ Detta innebär att de deltagande fastigheternas ägare förvaltar anläggningen direkt utan inblandning av en samfällighetsförening. Förvaltningsformen kräver att deltagande fastighetsägare är överens om de beslut som fattas. Det går alltså inte för en majoritet av fastighetsägarna att genomföra en åtgärd som en minoritet motsätter sig.¹⁷⁷ Detta faktum gör att delägarförvaltning lämpar sig bäst för gemensamhetsanläggningar med få deltagare.

Vid en delägarförvaltning ansvarar delägarna solidariskt för de utgifter som gemensamhetsanläggningen får. De deltagande fastigheterna utgör inte panträttsobjekt för anläggningssamfällighetens utgifter men däremot kan fastighetsägarna själva krävas på betalning från tredje man om denne inte får betalt från samfälligheten.¹⁷⁸

Om en tvist uppstår om hur förvaltningen ska skötas kan någon av fastighetsägarna ansöka hos lantmäterimyndigheten om att ett delägarsammanträde ska ordnas. Delägarsammanträdet ska ledas av en person med fastighetsrättsliga kunskaper vilket vanligtvis är en förrättningslantmätaren på lantmäterimyndigheten. Under sammanträdet kan ett avgörande av frågan bestämmas genom majoritetsbeslut.¹⁷⁹ Om lantmäterimyndigheten anser att tvisten kan leda till att gemensamhetsanläggningen skadas kan myndigheten tillsätta en god man med uppgift att tillfälligt förvalta anläggningen. Myndigheten kan även förordna

¹⁷⁶ Julstad B. Fastighetsindelning och markanvändning, s. 151

¹⁷⁷ Lundén B. Samfälligheter, s. 25

¹⁷⁸ Lewenhaupt C. Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning s.94

¹⁷⁹ Lundén B. Samfälligheter, s 26

föreningsförvaltning om den ser en risk i att fortsatt delägarförvaltning kan komma att ge upphov till fler tvister i framtiden.^{180 181}

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning innebär att en samfällighetsförening bildas vilket ofta sker i samband med anläggningsförrättningen genom ett sammanträde. Det räcker med att någon av de deltagande fastighetsägarna eller lantmätaren anser att anläggningen ska drivas genom föreningsförvaltning för att ett sammanträde ska hållas.¹⁸² Vid sammanträdet avgörs frågan om föreningens bildande genom omröstning mellan berörda fastighetsägare. En samfällighetsförening är en juridisk person där styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Större beslut som tillsättande av styrelse, andelstal, utgiftstak etc. fattas av stämman där samtliga delägare får delta.¹⁸³ Samfällighetsföreningar registreras av den statliga lantmäterimyndigheten och förs in i samfällighetsregistret.¹⁸⁴

Vid föreningsförvaltning får inte den enskilde delägaren ett så stort ansvar för gemensamhetsanläggningens ekonomi jämfört med om den skulle förvaltas med delägarförvaltning. Det finns i detta fall inget solidariskt betalningsansvar för medlemmarna vilka istället svarar för gemensamhetsanläggningens kostnader genom att betala en årlig avgift som fastställs genom andelstalen.¹⁸⁵ Föreningen kan begära utmätning hos en medlem som inte har betalat avgiften. Som en sista utväg kan medlemmen sättas i konkurs och hans fastighet säljas med bästa förmånsrätt för att få in betalning för avgiften.¹⁸⁶

Vid föreningsförvaltning finns det bättre möjligheter att hantera tvister jämfört med delägarförvaltning eftersom frågor avgörs på stämman genom omröstning. Huvudregeln innebär att en fastighetsägare har en röst oavsett hur många fastigheter han äger men i frågor som har ekonomisk betydelse kan en medlem begära att rösterna fördelas efter hur stort andelstal som ägarens fastighet eller fastigheter har.¹⁸⁷ Stämmans ordförande avgör om omröstningen ska ske enligt andelstalsmetoden.¹⁸⁸ Tidigare i detta kapitel föreslås lösningar för hur elförsörjning till en tredimensionell fastighet kan säkras. De olika lösningarna får anses ha en ekonomisk betydelse för fastigheterna eftersom de kräver investeringar i form av exempelvis ledningar, anslutningsavgifter och undercentraler. Dessutom tillkommer kostnader för den löpande driften. Därför bör elfrågor enligt vår bedömning avgöras enligt andelstalsmetoden. Det kan emellertid uppstå situationer då en fastighet med lågt andelstal får ett behov som kräver nya investeringar i gemensamhetsanläggningen. Om ägarna till fastigheter med stora andelstal motsätter sig att nya investeringar genomförs kan den mindre fastighetsägaren som en sista utväg ansöka om att en ny anläggningsförrättning görs.

¹⁸⁰ 7 § Lag (1973:1159) om förvaltning av samfälligheter

¹⁸¹ Lundén B. Samfälligheter, s. 25

¹⁸² 20 § Lag (1973:1159) om förvaltning av samfälligheter

¹⁸³ Lundén B. Samfälligheter, s. 34

¹⁸⁴ § 25 Lag (1973:1159) om förvaltning av samfälligheter

¹⁸⁵ Lewenhaupt C. Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning s.97

¹⁸⁶ Lewenhaupt C. Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning s.98

¹⁸⁷ § 49 Lag (1973:1159) om förvaltning av samfälligheter

¹⁸⁸ Lundén B. Samfälligheter, s. 76

5.3.5 Rättighetens bestående

Bundenhet till fastighet

Deläggande i en gemensamhetsanläggning är knutet till ägandet av den fastighet som är knuten till anläggningen. Om gemensamhetsanläggningen drivs med föreningsförvaltning uppstår medlemskap i denna genom förvärv av fastigheten. Om fastigheten säljs följer rätten att nyttja gemensamhetsanläggningen och medlemskapet i samfällighetsföreningen med till nästa ägare.¹⁸⁹

Förändring genom ny förrättning

Huvudregeln innebär att de förutsättningar som fastslagits vid bildandet av gemensamhetsanläggningen ska gälla för framtiden.¹⁹⁰ Om det uppstår ändrade förhållanden som inverkar på gemensamhetsanläggningen kan anläggningsbeslutet ändras genom en ny förrättning enligt 35 § AL. Ändringen av förhållandena ska ha en väsentlig och faktisk påverkan på gemensamhetsanläggningen vilket innebär förändringar av fysisk natur.¹⁹¹ Även om sådana förändringar inte har skett kan beslutet ändras om det ”finns ett klart behov av omprövning”.¹⁹² Exempel på ett sådant behov är om fastighetsägarna önskar en omprövning av de andelstal som gäller för gemensamhetsanläggningen eller om samtliga delägare anser att anläggningen ska avvecklas.¹⁹³

Förändring utan förrättning

Lagstiftaren ger möjlighet att i vissa fall göra förändringar i gemensamhetsanläggningens andelstal utan förrättning och inblandning av lantmäterimyndigheten. Anläggningens styrelse kan förändra andelstalen mellan fastigheterna om lantmäterimyndigheten i anläggningsbeslutet har bemyndigat denna att göra så enligt 24 § a AL. Förändring av andelstal och beslut om fastighets in eller utträde ur gemensamhetsanläggningen kan även göras genom överenskommelse mellan de deltagande fastighetsägarna enligt 43 § AL.

Fastighetsbestämning

En fråga angående huruvida en fastighet ska ha rätt till gemensamhetsanläggningen kan avgöras genom fastighetsbestämning i samband med förrättning, efter förordnande av lantmäterimyndigheten eller efter ansökan av en sakägare eller kommun (14 § FBL, 17 § AL).

¹⁸⁹ Lundén B. Samfälligheter, s. 32

¹⁹⁰ CD fastighetsbildning 2006, Handbok AL, sektion 15/44394

¹⁹¹ CD fastighetsbildning 2006, Handbok AL, sektion 15/44394

¹⁹² 35 § AL

¹⁹³ CD fastighetsbildning 2006, Handbok AL, sektion 15/44394

5.3.6 Gemensamhetsanläggningars tillämplighet på tredimensionella fastigheter

Gemensamhetsanläggningar kan användas på många olika sätt när det gäller att reglera gemensamma funktioner inom en tredimensionell fastighet. Det kan röra sig om vatten och avloppsledningar, fjärrvärmesystem, stomme, fasader, trapphus etc. Sammantaget kan sägas att gemensamhetsanläggningar är lämpliga då kravet på förvaltning av installationerna är stort eller när det är flera fastigheter som ska dela på dessa.

Vid bildandet av en gemensamhetsanläggning kan valet stå mellan att inrätta en gemensamhetsanläggning som reglerar många funktioner som är gemensamma för fastigheterna eller flera gemensamhetsanläggningar som endast reglerar en funktion var, exempelvis el. Från förvaltningssynpunkt spelar det inte så stor roll om gemensamhetsanläggningen reglerar en eller flera funktioner eller om det bildats en separat anläggning för varje funktion. En samfällighetsförening kan förvalta flera gemensamhetsanläggningar. Alternativt kan en gemensamhetsanläggning sektionsindelas vilket innebär att de deltagande fastigheterna ges individuella andelstal för respektive sektion. Om en fastighet inte har behov av någon funktion kan denna ges andelstalet noll. Detta tillvägagångssätt bör dock användas med försiktighet eftersom en fastighet trots att den getts andelstalet noll har rätt att utnyttja samtliga delar i gemensamhetsanläggningen.¹⁹⁴

Avgörande för hur många funktioner som ska ingå i gemensamhetsanläggningen kommer även bero på hur positivt inställda de olika fastighetsägarna är till att samverka med andra fastigheter. Fastighetsägare som är negativt inställda till gemensamhetsanläggningar kommer förmodligen att låta så få funktioner som möjligt ingå i anläggningen och endast ansöka om bildande där det är absolut nödvändigt.

Valet mellan delägarförvaltning eller föreningsförvaltning bör grundas på två faktorer; hur omfattande gemensamhetsanläggningen är samt hur många fastigheter som ska delta i anläggningen. Om anläggningen omfattar många av byggnadens funktioner och många fastigheter bör föreningsförvaltning övervägas. Anledningen till detta är att ju fler funktioner och deltagare som anläggningen har desto mer komplicerad blir förvaltningen och risken för konflikter mellan de deltagande fastigheternas ägare blir större.¹⁹⁵ Föreningsförvaltning ger en bättre möjlighet att hantera tvister jämfört med delägarförvaltning (se ovan).

Gemensamhetsanläggningar kan användas i kombination med andra rättigheter. Det som ligger närmast är att en gemensamhetsanläggning används i kombination med servitut. Eftersom gemensamhetsanläggningen reglerar installationer som är gemensamma för flera fastigheter ligger det nära till hands att de ledningar som går från gemensamhetsanläggningen vidare till

¹⁹⁴ Julstad B, Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning. s. 75

¹⁹⁵ Lundén Björn, Samfälligheter, s 23

enskilda fastigheter upplåts med servitut. Dessa ledningar används enskilt av respektive fastighet.

Fastighetsägarna måste också ta ställning till om gemensamhetsanläggningen ska köpa in el och sälja denna vidare till de deltagande fastigheterna. Alternativt kanske nya mätare behöver installeras för respektive fastighet för att sedan överlåtas till nätägaren vilket möjliggör för fastighetsägarna att fritt välja elleverantör. Oavsett vilket alternativ som väljs måste kontakt tas med nätägaren för att antingen registrera gemensamhetsanläggningen eller de deltagande fastigheterna som nya elkunder. Om gemensamhetsanläggningen väljer att sälja elen vidare till delägarna kan debitering av förbrukad ström göras efter andelstal eller efter uppmätt förbrukning från undermätare i de deltagande fastigheterna.

5.4 Grannelagsrätt

Det är inte enbart inskrivna rättigheterna som servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt som reglerar förhållanden mellan fastigheter. Dessa regleras även i jordabalkens tredje kapitel som handlar om rättsförhållanden mellan grannar. Reglerna är mer otydliga jämfört med tidigare beskrivna rättigheter. Lagstiftningen på detta område kan delas upp i två delar. 3 kap. 1-4 §§ JB reglerar rättsförhållanden mellan både traditionella och tredimensionella fastigheter medan 3 kap. 6-10 §§ JB gäller för tredimensionella fastigheter eller anläggningar som hör till flera fastigheter.

Det tredje kapitlet inleds med den så kallade allmänna hänsynsregeln vilken säger att *"Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen"*.¹⁹⁶ Denna regel kan åberopas av grannar för att komma tillrätta med många olika typer av störningar som kan påverka deras fastigheter.¹⁹⁷ Regler som liknar denna finns i miljöbalkens andra kapitel om allmänna hänsynsregler där det står att den som ska vidta en åtgärd ska *"[...]utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått som behövs"* för att undvika skada på människor och miljö.¹⁹⁸ Vidare tas i jordabalkens allmänna hänsynsregler upp frågor om inträngande rötter och hur man ska förfara vid grävning på sin fastighet.

För tredimensionella fastigheter ställs det i många fall högre krav på samverkan mellan grannar jämfört med traditionella fastigheter.¹⁹⁹ Detta blir extra tydligt i de fall då en fastighetsbildning medför att två tredimensionella fastigheter ska dela på en gemensam anläggning. Många gånger regleras rättigheten till denna med gemensamhetsanläggning eller servitut vilket tidigare gått igenom i examensarbetet. I de fall som sådan reglering saknas eller inte tillräckligt reglerar en funktion mellan fastigheterna kan de grannelagsrättsliga reglerna användas. För att göra de tredimensionella fastighetsägarnas rättsställning säkrare har de grannelagsrättsliga reglerna utökats med 6 – 10 §§ som enbart gäller om en byggnad eller anläggning hör

¹⁹⁶ 3 kap. 1 § JB

¹⁹⁷ Prop. 2002/03:116 s. 88

¹⁹⁸ 2 kap. 3 § MB

¹⁹⁹ Prop. 2002/03:116 s. 88

till skilda fastigheter eller om en byggnad eller anläggning hör till ett tredimensionellt fastighetsutrymme.²⁰⁰ Utökningen av reglerna avser byggnadsarbeten och vanvård. Det bör tilläggas att dessa regler endast kan tillämpas för tredimensionella fastigheter som inrymmer del av gemensam byggnad eller anläggning. Reglerna omfattar alltså inte alla typer av tredimensionella fastigheter.²⁰¹

För fastigheter som definieras i 3 kap. 5 § JB görs en utökning av de regler som gäller för grävning och beskrivs i 3 kap. 3 - 4 §§ JB till att även omfatta byggnadsarbeten. Detta innebär att den som ska utföra byggnadsarbeten inom tredimensionella fastigheter måste vidta åtgärder för att förebygga skada på angränsande fastighet. Sådana åtgärder får även genomföras på grannfastigheten. I vissa fall kan grannfastigheten åläggas att bekosta en del av skyddsåtgärderna. Detta gäller om den del av byggnaden eller anläggningen som ska skyddas är otillräckligt uppförd eller underhållen och detta medför att denna behöver större skyddsåtgärder än som hade krävts om den hade varit av normal standard.²⁰²

Ägaren av en tredimensionell fastighet eller anläggning som beskrivs i 3 kap. 5 § JB har rätt till tillträde till andra delar av byggnaden eller mark i anslutning till fastigheten om detta krävs för att göra byggnadsarbete på sin del av byggnaden eller anläggning.²⁰³ Rätten till tillträde ska bedömas efter vilket behov som finns och om skada uppstår av intrånget ska ersättning betalas. Det bör påpekas att regeln om tillträde inte ger rätt att tillämpa för löpande underhållsarbete.²⁰⁴ Detta regleras genom skapande av tillträdesservitut eller skrivs in i det servitut som reglerar funktionen.

Om en tredimensionell fastighet vanvårdas i sådan omfattning att skicket på fastigheten påverkar eller riskerar att påverka övriga fastigheter i byggnaden är ägaren till den vanvårdade fastigheten skyldig att åtgärda problemet.²⁰⁵ Det räcker inte med en misstanke om fastighetens skick påverkar byggnaden. Kravet är att risken ska vara konkret och tydligt påvisbar.²⁰⁶ I de fall som ägaren inte agerar har andra fastighetsägare i byggnaden rätt att agera förebyggande för att avhjälpa problemet. Detta kan göras genom att fastighetsägaren till den vanvårdade fastigheten stäms. Domstolen kan om den går på de kärandes linje ålägga fastighetsägaren att åtgärda problemet. Om fastighetsägaren trotsar domstolens beslut kan de kärande vända sig till kronofogdemyndigheten för att få verkställighet av domstolens beslut.²⁰⁷

²⁰⁰ 3 kap. 5 § JB

²⁰¹ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 104

²⁰² Prop. 2002/03:116 s. 90

²⁰³ 3 kap. 7 § JB

²⁰⁴ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 105

²⁰⁵ 3 kap. 8 § JB

²⁰⁶ Prop. 2002/03:116 s. 129

²⁰⁷ Prop. 2002/03:116 s. 129

5.4.1 Grannelagsrättens tillämplighet inom tredimensionella fastigheter

För elektriska starkströmsledningar inom tredimensionella fastigheter torde reglerna om tillträde och vanvård i 3 kap. 6 – 8 §§ vara mest tillämpbara. Det kan röra sig om att en ledning upplåten med servitut behöver byggas om eller på annat sätt förändras. För dessa ändamål finns i många fall ett behov av att utnyttja utrymmen inom delar av byggnaden som inte tillhör den egna fastigheten för att komma åt ledningen. Ombyggnationer av ledningar ska inte förväxlas med åtgärder som mer kan liknas med drift och underhåll. Det kan vara mätaravläsning och underhåll av elcentral med säkringar och andra installationer. För dessa ändamål bör tillträdesservitut skapas i vilket den härskande fastigheten ges rätt gå genom en annan fastighet för att komma till elcentralen.

Reglerna om vanvård kan aktualiseras om en ägare till en tredimensionell fastighet missköter sin del av byggnaden eller gemensamma elanläggning i den omfattningen att elsäkerheten eller övriga fastigheters elförsörjning hotas. Ett exempel på detta kan vara om en fastighetsägare beslutar att göra ombyggnader i sin del av byggnaden och elledningarna upplåtits med olokaliserade servitut. I och med ombyggnaden kanske denne drar om de befintliga ledningarna som försörjer andra fastigheter i byggnaden på ett sätt som påverkar deras försörjning eller påverkar elsäkerheten i form av ökad brandrisk etc. I detta fall bör de reglerna i 3 kap. 8 §§ JB ge stöd för övriga fastighetsägare i byggnaden att genomföra åtgärder för att undvika skador på sina fastigheter.

Ett tredje exempel på problem som kan uppstå gäller de fall då flera fastighetsägare delar på en anslutningspunkt vilket innebär att de har samma servissäkring. Om en fastighetsägare ökar sitt eluttag i den omfattningen att förbrukningen vid förbrukningstoppar överskrider servissäkringens kapacitet kommer servissäkringens att lösa ut vilket får till följd att samtliga fastigheter i byggnaden blir utan el.²⁰⁸ Grannfastigheterna bör i detta fall kunna hävda att det kraftigt ökade uttaget av el orsakar dem olägenhet i form av elavbrott och åberopa de allmänna hänsynsreglerna i 3 kap. 1 § JB. Fastighetsägaren som orsakar olägenheten måste därför agera så att olägenheten för övriga fastighetsägare inte uppkommer igen vilket kan ske genom att minska sin elförbrukning eller finansiera en större servissäkring. Det bör tilläggas att vi i detta fall diskuterar en ökning av elförbrukningen som är väsentligt mycket större än vad som kan anses vara normalt.

²⁰⁸ Telefonsamtal med Bo Hansson, Ingenjör, E.ON Elnät Sverige AB, (2007-06-08)

6 Fastighetstillbehör och byggnadstillbehör

Fastighets- och byggnadstillbehör är föremål som ägaren tillfört fastighet eller byggnad och är ämnade för stadigvarande bruk.²⁰⁹ I jordabalkens andra kapitel regleras vad som klassas som fastighetstillbehör. Hit hör ”byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturligt gödse!”. Byggnader är alltså fastighetstillbehör men de har också egna tillbehör vilket beskrivs i 2 kap. 2 § JB. ”Byggnadstillbehör är bland annat fast inredning, ledning för vatten, värme, ljus, eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning samt annat varmed byggnaden blivit försedd”. I denna definition anses elledningar inom fastigheter normalt ingå även om de inte nämns specifikt såsom det görs för värme- och vattenledningar.

Det är viktigt vem som har tillfört ledningar till en fastighet. Om ledningarna tillförts fastighet eller byggnad av dess ägare är de att betrakta som tillbehör.²¹⁰ Även om befintliga ledningar upplåtits med servitut åt härskande fastighet räknas de fortfarande som fastighetstillbehör till tjänande fastighet. Den härskande fastigheten har bara rätt att disponera ledningarna. Om ledningarna däremot tillförs fastigheten av tredje man anses de vara lös egendom som tillhör den tredje mannen. Tillförs ledningarna fastigheten med stöd av servitut blir de fast egendom tillhörandes den fastighet som har det härskande servitutet.²¹¹

Liknande resonemang görs i fallen ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Om ledningen tillförs fastigheten med stöd av ledningsrätt är den att betrakta som lös egendom tillhörandes den juridiska person som innehar ledningsrätten.²¹² Om ledningsrätten är knuten till en speciell fastighet blir ledningen fast egendom som tillhör den fastighet som har ledningsrätten.²¹³ Ledningsrätt som skapats för befintliga ledningar gör däremot inte ledningarna automatiskt till ledningsrättshavarens egendom. Dessa räknas fortfarande som fastighetstillbehör till den fastighet som de är belägna på.²¹⁴ Det bör påpekas att det vanliga förfarandet är att en ledningsrätt skapas och att ledningarna därefter tillförs med stöd av ledningsrätt. Det är alltså sällsynt att befintliga ledningar omvandlas till ledningsrätter.

För gemensamhetsanläggningar gäller att om den rättsligt bildas innan anläggningen fysiskt är uppförd inom fastigheten eller fastigheterna så kommer de i anläggningen ingående installationerna att bli samfällda fastighetstillbehör till de fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen.²¹⁵ I 12 § AL sägs att mark som behövs för gemensamhetsanläggningen får tas i anspråk på den eller de fastigheter som ska delta i anläggningen. Ianspråktagandet av mark kan närmast liknas vid ett

²⁰⁹ 2 kap. 1-2 § JB

²¹⁰ Strömholm S. (red.) och Jensen U. Svensk rätt – en översikt s. 416

²¹¹ Proposition (2000/01:138) om överföring av fastighetstillbehör s.18

²¹² Proposition (2000/01:138) om överföring av fastighetstillbehör s. 18

²¹³ 1 § andra stycket LL

²¹⁴ Strömholm S. (red.) och Jensen U. Svensk rätt – en översikt s. 416

²¹⁵ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning. s. 48

servitut.²¹⁶ Om en gemensamhetsanläggning inrättas för befintliga installationer blir dessa i likhet med servitut tillbehör till den eller de fastigheter som de befinner sig på.

Det faktum att härskande fastighet, gemensamhetsanläggning eller person som har ledningsrätt bara har en dispositionsrätt och inte ett direkt ägande av en ledning kan skapa osäkerhet i ansvarsfrågor. Osäkerhet kan uppstå kring frågor om vem som ska svara för underhåll, investeringar eller reparationer när ledningen eller installationer som hör till denna går sönder. Det kan också uppstå oklarheter om i vilken grad som rättighetshavare kan få panträtt i ledningar med tillhörande installationer för att exempelvis finansiera en ombyggnad av dessa.²¹⁷ Tidigare var den som önskade åstadkomma ett direkt ägande av installationer på en annan fastighet tvungen att montera bort dessa för att därefter montera tillbaka dem med stöd av servitut, ledningsrätt eller enligt anläggningslagen.

För att undvika procedurer som beskrivs ovan infördes 2002 nya regler om så kallad överföring och frigörande av fastighetstillbehör. För att befintliga ledningar ska kunna göras till fastighetstillbehör åt härskande fastighet, knyts till den person som har ledningsrätt eller till en gemensamhetsanläggning kan förrättningslantmätaren besluta om överföring eller frigörande av fastighetstillbehör. Detta blev möjligt år 2002 efter förändringar i fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen. Överföring eller frigörande av fastighetstillbehör genomförs med stöd av olika lagar beroende på ledningarnas upplåtelseform. Oavsett upplåtelseform görs överföring genom förrättning.

Ledningar som upplåts med servitut kan överföras till den härskande fastigheten vilket regleras i 5 kap. 1 § 5 punkt FBL. Överföringen genomförs genom fastighetsreglering vilket innebär att de allmänna bestämmelserna i 5 kap. FBL tillämpas vid överföringen.

För att befintliga ledningar ska kunna bli ledningsrättshavarens egendom kan förrättningslantmätaren besluta om ett frigörande av fastighetstillbehör vilket regleras i 12a § LL. Förfarandet innebär att ledningsrättshavaren efter godkänd lämplighetsprövning ges ett direkt ägande av ledningarna och inte bara en dispositionsrätt vilket är fallet om de befintliga ledningarna enbart upplåts med ledningsrätt.²¹⁸ Om ledningsrätt är knuten till en fastighet blir ledning efter ett frigörande tillbehör till densamma.

Att överföra fastighetstillbehör till en gemensamhetsanläggning betyder att anläggningens delägare efter godkänd lämplighetsprövning ges ett samfällt ägande av ledningarna och inte bara en dispositionsrätt vilket är fallet om de befintliga ledningarna enbart låtits ingå i gemensamhetsanläggningen. Regler för överföring av fastighetstillbehör finns i 12a § AL.

²¹⁶ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning. s. 47

²¹⁷ Proposition (2000/01:138) om överföring av fastighetstillbehör, s. 19

²¹⁸ Proposition (2000/01:138) om överföring av fastighetstillbehör s. 19

Viktigt i sammanhanget är att det endast är fastighetstillbehör vilka definieras i 2 kap. 1 § JB som kan överföras. Frågan om installationer i byggnader som delats in i tredimensionella fastigheter ska anses vara byggnadstillbehör eller fastighetstillbehör diskuterades i proposition 2002/03:116 om tredimensionell fastighetsbildning. Diskussionen fick till följd att ett tillägg gjordes i 2 kap. 2 § JB lydandes ”*om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns*”. Enligt propositionen ska detta tolkas som att byggnadstillbehör inom tredimensionella fastigheter inte hör till hela byggnaden utan till den del av byggnaden som ingår i den tredimensionella fastigheten. De är dock fortfarande att anse som byggnadstillbehör. I propositionen diskuteras även om det skulle göras möjligt att frigöra byggnadstillbehör inom tredimensionella fastigheter. Behovet ansågs inte vara tillräckligt stort och bedömningen var att traditionella servitut och gemensamhetsanläggningar var tillräckliga för att lösa samverkansfrågor. Detta innebär att överföring inte går att göra för byggnadstillbehör varför tillämpningen inom tredimensionella fastigheter har begränsad omfattning eftersom de flesta tredimensionella fastigheter skapas i byggnader som avstyckats till flera fastigheter.²¹⁹

²¹⁹ Julstad B. och Sjödin E. Tredimensionell fastighetsbildning s. 41

7 Nätägares möjligheter att ansluta elektriska anläggningar i tredimensionella fastigheter

Trots att en lantmätare vid bildandet av en tredimensionell fastighet ska skapa rättigheter för att ge denna tillgång till el kan det uppkomma situationer då den tredimensionella fastigheten behöver en egen anslutning.²²⁰ Det har tidigare i examensarbetet konstaterats att nätbolagen har skyldighet att ansluta tredimensionella fastigheter som begär anslutning till det koncessionerande nätet.²²¹ Med anslutning avses att fastigheten ges strömförsörjning via en egen servisledning och servissäkring.²²² Vidare har det slagits fast att nätbolagen har rätt att få full ersättning för sina kostnader för att genomföra anslutningen.²²³ Olika upplåtelseformer för att rättsligt upplåta ledningar i byggnader har också behandlats i examensarbetet. Detta kapitel kommer att behandla frågan om vilka tillvägagångssätt som ett nätbolag kan använda sig av för att ansluta en tredimensionell fastighet till det koncessionerande nätet.

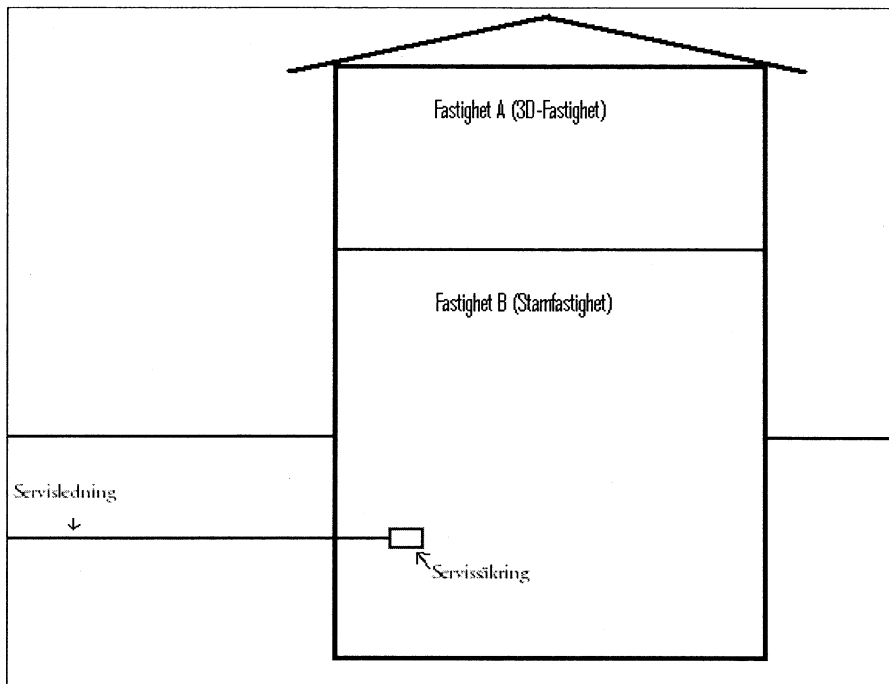
För att tydligt illustrera situationen visas en schematisk bild av en byggnad innehållandes två fastigheter inom en byggnad. Den tredimensionella fastigheten benämns A och stamfastigheten som har kontakt med marken benämns B. Den inkommande servisledningen visas också på bilden. Kapitlet tar upp nätbolagets möjligheter att ge A en separat anslutningspunkt vilket innebär att den ges en egen servissäkring och servisledning.

²²⁰ Se avsnitt "Särskilda krav och regler som gäller för 3D fastigheter" om skyldighet att skapa rättighet för el.

²²¹ Se avsnitt "Anslutningsskyldighet"

²²² Se avsnitt "vad är en anslutningspunkt?"

²²³ Se avsnitt "Anslutningsskyldighet"



Figur 4. Figuren visar den tredimensionella fastigheten A och stamfastigheten B som har kontakt med marken. Den inkommande servisledningen visas också på bilden.

Möjligheterna att ansluta tredimensionella fastigheter kan påverkas av många omständigheter från fall till fall. Det är därför svårt att presentera en universallösning som är den bästa i varje situation. Nedan presenteras olika faktorer som kan påverka valet av tillvägagångssätt.

- Ska servisledningen gå upp till fastigheten A:s gräns eller ska fastigheten A skapa rättigheter för att ansluta till en servisledning i byggnadens källare?
- Är det fråga om nybyggnation eller en fastighet i en befintlig byggnad som ska anslutas?
- Är fastighet B:s ägare positivt eller negativt inställd till att upplåta sin fastighet för elektriska installationer till förmån för fastighet A?
- Hur mycket är fastighetsägaren beredd att betala för anslutningen?

Om ett nätbolag får en förfrågan om att göra en ny anslutning med separata servissäkningar för varje fastighet anser vi att bolaget bör sträva efter att samla fastigheternas anslutningspunkter nära varandra och att minimera den mängd ledning i byggnaden som näbolaget ska ansvara för. Detta görs genom att ägaren till den fastighet som vill ha en ny anslutning (fastighet A) själv ser till att skapa rättigheter för sin fastighet att dra och bibehålla ledningar och servissäkning på den fastighet som har kontakt med markplanet, i denna illustration fastighet B. Det är viktigt att betona att en ansökan om en fastighetsreglering med avsikt att bilda ett officiälservitut måste göras av den som berörs av regleringen, i detta exempel fastighet A. Det är alltså inte möjligt för en tredje part exempelvis ett nätbolag att ansöka om att det skapas

ett servitut till förmån för fastighet A. Efter att ett servitut har bildats räcker det för nätbolaget att dra in en ny servisledning och koppla på en ny servissäkring till denna. Servissäkringen kommer i detta fall bli fastighetstillbehör till fastighet A. Om behov finns att rättsligt upplåta servisledningen kan detta göras med avtalservitut eller ledningsrätt.

Om nätägaren ska ansvara för en servisledning som går ända upp till fastighet A:s gräns kan denna upplåtas antingen med avtalservitut eller ledningsrätt. Officialservitut är inte tillämpligt eftersom det inte kan upplåtas för ledningar som kan upplåtas med ledningsrätt. Gemensamhetsanläggningar reglerar gemensamma funktioner mellan fastigheter och kan därför heller inte tillämpas för detta ändamål av en nätägare. Oavsett vilken lösning som väljs blir ingreppet större i den del av byggnaden som tillhör fastighet B jämfört med om A ges ett officialservitut för anslutning i fastighet B:s källare. Vidare krävs juridiskt utredningsarbete för att utreda ansökan om en ledningsrätt. Detta skapar kostnader för nätägaren bestående av förrättningskostnader och ersättningsanspråk från ägaren till fastigheten B. Det faktum att nätägaren har rätt att få ersättning för dessa kostnader torde vara ett bra argument för att få fastigheten A ägare att välja alternativet att skapa en rättighet för sin fastighet istället för att nätägaren ska dra servisledningen ända upp till fastighetsgräns. Detta torde bli billigare för ägaren till fastigheten A eftersom nätbolaget då kan dra den nya servisledningen bredvid den befintliga.

Frågan om den fastighet som ska upplåta utrymme för en ledning för att en annan fastighet ska få tillgång till el är positivt inställd till upplåtelsen eller ej påverkar nätbolagets anslutningsmöjligheter. Nätbolaget har som påpekats tidigare två olika möjligheter att rättsligt upplåta ledningar, nämligen avtalservitut och ledningsrätt. Avtalservitut kräver att båda parter är överens och går inte att tvinga fram om fastighetsägare motsätter sig detta. Nätägare hänvisas i sådana lägen till ledningsrätt som kan användas för att rättsligt upplåta en ledning fram till servissäkringen.²²⁴ Om ett nätbolag anser att avtalservitut är det alternativ som föredras kan det vara aktuellt att genom förhandling försöka påverka den fastighetsägare som motsätter sig att en ledning dras på hans fastighet. Denne kan informeras om att han har två val som får olika konsekvenser för honom. Antingen går fastighetsägaren med på att ett avtalservitut skapas i vilket han ges ersättning från nätbolaget för upplåtelsen. Det andra alternativet är att nätbolaget tvingar fram en ledningsrätt genom hans fastighet. I sådana fall är det lantmäterimyndigheten som bedömer ersättningen och det bör påpekas för fastighetsägaren att denna förmodligen kommer att bli mindre än ersättningen som nätbolaget erbjuder för att skapa ett avtalservitut.

Frågan om det är en nybyggnation eller befintlig byggnad som ska anslutas har stor betydelse för hur anslutningsfrågan kan lösas. Vid nybyggnation finns det stora möjligheter för byggherren, lantmäterimyndigheten och nätägaren att utforma lösningar för att i hög grad separera ledningar. Ju tidigare i processen som arbetet påbörjas desto större är möjligheterna. Det finns däremot inget krav på att nätägaren ska kontaktas. I de fall som stamfastigheten redan har en

²²⁴ Se resonemang i "Ledningsrätts tillämpning inom tredimensionella fastigheter".

Starkströmsledningar vid nybildning av tredimensionella fastigheter

anslutning kan förrättningslantmätaren och fastighetsägaren / fastighetsägarna bestämma sig för att dela på denna genom att inrätta servitut eller gemensamhetsanläggning.

8 Analys

8.1 Inledning

I samband med examensarbetet har en undersökning genomförts med mål att ta reda på hur rättigheter till el upplåtits i genomförda tredimensionella fastighetsbildningar. I undersökningen har fokuserats på de rättsliga metoder som använts i förrättningar och syftar i det avseendet på att vara en kvalitativ och inte en kvantitativ undersökning. Vi har ansett undersökningsmaterialet för litet för att kunna dra några säkra statistiska slutsatser. Men vi väljer ändå att presentera siffror från undersökningen även om vi inte vet hur representativa de är för det tredimensionella fastighetsbeståndet som helhet.

8.2 Urval

Målsättningen var att granska samtliga tredimensionella fastighetsbildningar som genomförts under åren 2004 - 2006. Genom Lantmäteriverket i Gävle erhöles en lista på tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som bildats mellan de aktuella åren. Denna uppgick till 132 stycken. Utdrag ur fastighetsregistret skrevs ut på respektive fastighet och på dessa noterades vilka typer av rättigheter som låg som belastning eller till förmån för respektive fastighet. Med registerutdragen som utgångspunkt beställdes sedan förrättningsakterna som beskriver de tredimensionella fastighetsbildningarna från de lantmäterimyndigheter som handlagt dem. 107 av de 132 förrättningsakter som beställdes levererades. Den främsta anledningen till att akter inte kunde levereras var att de var på scanning. I de fall som rättigheter uppläts med inskrivna avtalsservitut beställdes kopior på dessa från inskrivningsmyndigheten.

Ett antal kriterier ställdes upp på de fastighetsbildningar som skulle undersökas vidare:

- Nybildning av tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.
- Endast fastigheter i samma byggnadskropp och med ett tydligt samverkansbehov togs med i undersökningen. Ett tredimensionellt fastighetsutrymme i direktanslutning till den resterande fastigheten anses ej ha ett så starkt samverkansbehov som när det rör sig om avstyckning av ett våningsplan.
- Broar, gångbroar etc. föll utanför undersökningen då dessa inte anses ha något explicit samverkansbehov eller strömförsörjningsbehov.
- Förrättningar där det ej har redovisats några bildade rättigheter för el har ej behandlats.
- Förrättningar tagna med preliminärbeslut ingår ej i undersökningen då sådana inte med säkerhet har alla rättigheter skapade som sedan finns med i de slutgiltiga förrättningarna.
- Lantmäteriakter med för lite information togs bort ur undersökningen. Detta beroende på att hela akten ej hade levererats eller att akten i sig inte var tillräckligt omfattande med avseende på hur

starkströmsledningar har behandlats. I vissa fall har dock akter med bristfällig information kunnat behandlas genom att tolkningar av vad som är det mest sannolika har gjorts.

De lantmäteriakter som inte uppfyllde ovanstående kriterier betecknas som ”avskrivna”. Urvalsprocessen ledde fram till följande:

Totala antalet 3D-fastighetsbildningar	132
Antal behandlade lantmäteriakter	107
Antal ej behandlade lantmäteriakter	25
Antal avskrivna lantmäteriakter	84
Antal lantmäteriakter som ingår i undersökningen	23

8.3 Granskning av utvalda lantmäteriakter

De återstående 23 lantmäteriakterna har granskats noggrant. Fokus har legat på att söka reda på hur rättigheter för el upplåtits varefter vi har skapat en bild, en principskiss över hur elförsörjningen ser ut i varje enskilt fall, med avseende på elcentral där el till byggnaden går in samt elledning för enskild fastighet. Vi ville ta reda på om det fanns någon skillnad mellan hur el behandlas vid fastighetsbildande av befintliga och nybyggda byggnader. Vi undersökte även var i byggnaden den tredimensionella fastigheten var belägen och ifall detta kunde tänkas ha någon påverkan på vilket sätt som elledningarna upplåtts. Således är undersökta parametrar följande:

- Typ av upplåtelse rätt för starkströmsledning för den fastighet som inte innehar servissäkringen.
- Typ av upplåtelse rätt för elcentral för inkommande el.
- Om nybildningen av den tredimensionella fastigheten avser befintlig byggnad eller nybyggnation.
- Om den tredimensionella fastigheten befinner sig överst eller underst i den byggnad som fastigheterna delar.

Efter denna procedur har de olika fastighetsbildningarna delats upp i olika klasser, s.k. typ- och specialfall baserat på vilken rättighetsform som elcentral och elledning upplåtits i. Dessa beskrivs i nedanstående avsnitt.

8.4 Resultat

För att tydligt redovisa principerna för upplåtelse av elektriska installationer väljer vi att använda oss av figurer. Figurerna visar en byggnad som delas av två fastigheter där den traditionella fastigheten betecknas 1:1 och den tredimensionella fastigheten betecknas 1:2. Den tredimensionella fastigheten är i figurerna belägen längst upp i byggnaden. I vissa av de fall som observerats ligger emellertid den tredimensionella fastigheten längst ned i byggnaden. Rättighetsmässigt har detta dock ingen betydelse. Andra avvikelser har varit då det funnits flera tredimensionella fastigheter i en och samma byggnad. I redovisningen används begreppet anslutningspunkt vilken som tidigare påpekats likställs med servissäkring. Vi har valt att i figurerna placera uttagspunkten i anslutning till den tredimensionella fastighetens gräns.

Uttagpunkten kan lika gärna vara belägen i källaren. Vi anser inte att uttagpunktens placering har någon påverkan i sak. I de fall som uttagpunkten befinner sig i källaren kommer den också omfattas av servitutet för ledningen. Servisledningen är i samtliga fall nätägarens egendom. Resultatet visas genom klassindelning i typfall, vilka är att betrakta som vanligt förekommande lösningar. Specialfallen betecknar andra lösningar som är ovanliga och bara hittats en eller två gånger i undersökningen. Nedan redovisas de typ- och specialfall som framkommit genom undersökningen

8.4.1 Typfall 1

Typfall 1 karakteriseras av att elcentralen upplåts som gemensamhetsanläggning och ledningarna från denna till fastighetsgräns upplåts med servitut. 6 av de 23 fastighetsbildningar som undersökningen omfattar går att hänföra till typfall 1. Information om huruvida anslutningspunkten ingår i servitutet eller ej har inte uttryckts explicit i någon av de granskade förrättningarna. Vår tolkning är att anslutningspunkten ingår i elcentralen och därmed är en del av gemensamhetsanläggningen.

Servitutens formuleringar skiljer sig åt i de granskade förrättningarna som klassas som typfall 1. Skillnaderna är små men samtliga ger rätt för den härskande fastigheten att dra elledningar från elcentral till fastighetsgräns även om det uttrycks på olika vis i olika servitut.

Konstruktionen med gemensamhetsanläggning för elcentral och anslutningspunkt ger möjlighet för fastighetsägarna att knyta elleveransavtal med gemensamhetsanläggningen som sedan fördelar elen till respektive fastighet. Gemensamhetsanläggningens förvaltning debiterar sedan fastighetsägarna för förbrukad ström. Alternativet är att nätägaren mäter strömförbrukningen i uttagpunkterna och debiterar varje fastighetsägare. Uppgifter om hur debitering ska ske är otydlig i de förrättningar som ingår i typfall 1. Vår tolkning är att avsikten i de flesta fall varit att nätägaren ska ansvara för mätning och debitering. Detta med tanke på att det i flera förrättningshandlingar uttryckligen står att undermätare inte ingår i gemensamhetsanläggningen varpå det alternativ som återstår är att nätägaren äger mätarna och således mäter förbrukad ström i dessa punkter.

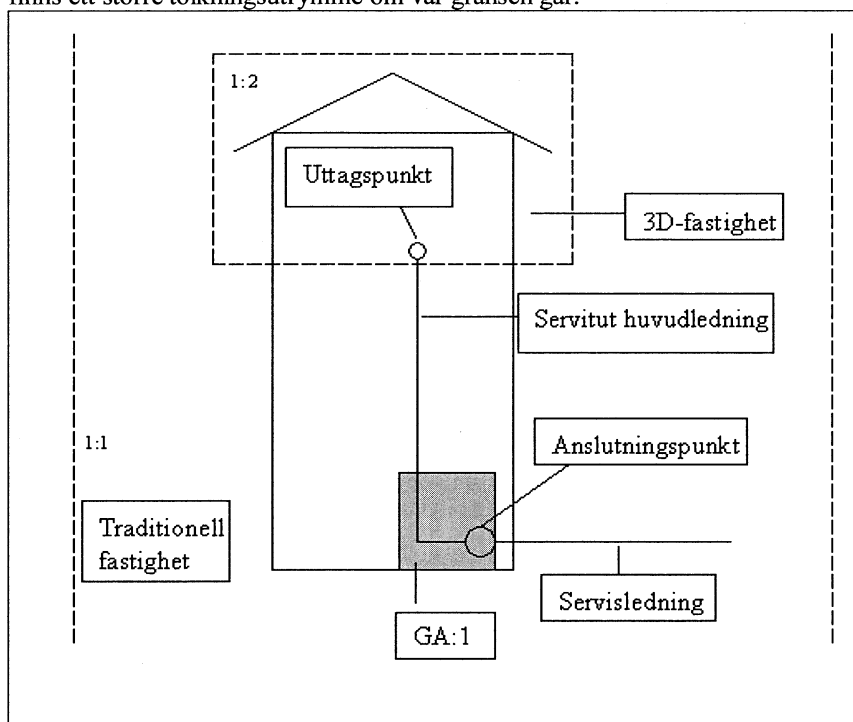
Gränsdragningen mellan gemensamhetsanläggningen görs i flera förrättningar genom generella formuleringar. Exempel på detta kan hämtas från fastighetsbildning för Göteborg Inom Vallgraven 64:30 där det står att läsa:

”Installationer inom ytor tillhörande GA, servitut eller fastighet och som enbart betjänar dessa, tillhör den aktuella delen inom respektive GA, servitut eller fastighet.”²²⁵

Med endast denna formulering är det svårt att se vilka delar av installationerna som tillhör gemensamhetsanläggningen respektive fastighet eller servitut. Den

²²⁵ Akt 1480K-2005F310

tolkning som får göras är att installationerna avgränsas med avseende på om de är till för båda eller en enskild fastighet. Generellt kan sägas att om gränsdragningen är för otydligt utformad kan risken för konflikter öka då det finns ett större tolkningsutrymme om var gränsen går.



Figur 5. Figuren visar typfall 1.

Fördelar:

- Rättighet till anslutningspunkt blir tydligt reglerad genom gemensamhetsanläggning och eftersom anslutningspunkten ingår i gemensamhetsanläggningen får båda fastigheterna samma rätt till denna.
- Gemensamhetsanläggningens förvaltning har möjlighet att knyta leveransavtal med elleverantör och sedan debitera fastighetsägarna för förbrukad ström. På så vis kan nätavgiften bli lägre
- Det är fortfarande möjligt att överlåta mätning och debitering av förbrukad el till den nätägare som har koncession i området.
- Gemensamhetsanläggning ger möjlighet att fördela kostnader avseende installationers underhåll.

Nackdelar:

- Förvaltning med gemensamhetsanläggning kan uppfattas som onödigt krånglig och kräver engagemang från de deltagande fastighetsägarna.
- Konstruktionen med gemensamhetsanläggning minskar graden av teknikseparering mellan fastigheterna.

Tillämplighet:

- Typfall 1 kan vara en god lösning i befintliga byggnader där det är svårt att teknikseparera p.g.a. byggnaders tekniska konstruktion. Genom denna lösning får båda fastigheterna en lika stor rätt till anslutningspunkten.
- Om lösningen ska tillämpas på nybyggnation bör detta göras efter att alternativet med teknikseparering har övervägts och slutsatsen dragits att det inte finns något behov av separata anslutningspunkter.

8.4.2 Typfall 2

Typfall 2 karaktäriseras av att den tredimensionella fastigheten 1:2 som visas i figuren nedan innehar servitut för huvudledning från anslutningspunkt till fastighetsgräns. Det finns alltså inte någon gemensamhetsanläggning som reglerar elcentralen. Avläsning och debitering av förbrukad el överläts i detta fall alltid åt nätägaren. 11 av de 23 fastighetsbildningar som undersökningen omfattar går att hänföra till typfall 2.

I en del förrättningar redovisas det tydligt att anslutningspunkten ingår i servitutet medan detta är mer tveksamt i andra fall. Tveksamheten beror på att det i en del lägen varit svårt att avgöra servitutets omfattning eftersom lydelseerna varit generellt hållna och inte tydligt visat vilka installationer som avsetts ingå i servitutet. I två fall (Västerås Loke och Stockholm Trossen 13) är ledningarna upplåtna med avtalsservitut och inte, som i normalfallet, officialservitut.

Exempel från Karlstad Regementet 16 som här är lotten A. Ändamål servitut:

”Rätt att behålla, avläsa, underhålla och förnya elmätare och elektriska ledningar i det läge de har blivit monterade från elleverantörens anslutningspunkt över Regementet 7 fram till lotten A.”²²⁶

I detta fall görs bedömningen att servissäkringen inte ingår i servitutet och äganderätten till denna finns kvar på stamfastigheten. Vid liknande lydelser har samma bedömning gjorts.

I förrättningsakten till Ljungby Björklunden 14 m.fl. finns ett exempel på en tydlig formulering av servitut i vilken det klart framgår att servissäkringen ska ingå i servitutet.

Det talas om ”[...]tillhörande anordningar, förgreningar och anslutningsledningar[...]” vilket lämnar ett litet tolkningsutrymme för vilka delar av installationerna som ska ingå.

”Ändamål servitut:

Ledningar för el vatten o värme

Rätt att använda underhålla och förnya befintliga elektriska ledningar, vattenledningar och värmeledningar i utrymme B med tillhörande anordningar, förgreningar och anslutningsledningar i befintliga lägen.

²²⁶ Akt 1780K-2006/169

Till förmån för
Belastar

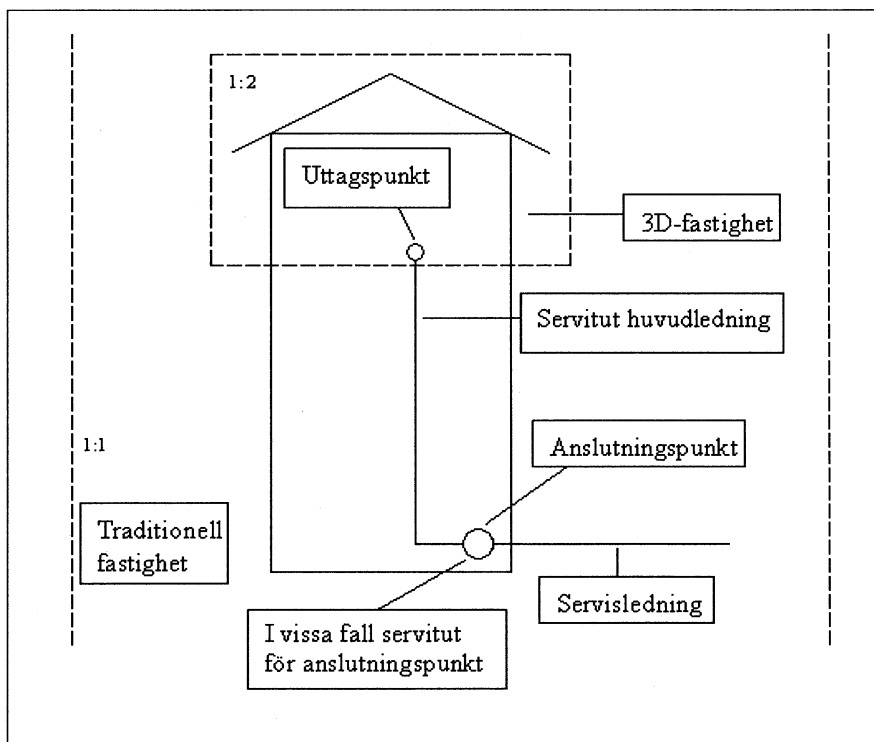
Björklunden 14
Björklunden 10²²⁷

Ännu tydligare blir formuleringen av servitutet i förrättningen avseende Stockholm Grinden 25 där lydelsen på servitutet är följande:

”Ändamål: *Elservisledningar*

*Rätt att bibehålla, underhålla och förnya de anordningar för elförsörjning för bostadsdelen (Grinden 24) som är belägna inom lokallen (Grinden 25), såsom inkommande elservisledning och utrustning i elcentral, se aktbilaga Ri9, och ledningar därifrån.*²²⁸

Som synes är torde det i detta fall inte råda någon tvekan på att servissäkringen ingår i servitutet vilket är positivt då det lämnar ett litet tolkningsutrymme.



Figur 6. Figuren visar typfall 2.

Fördelar:

- I de fall som anslutningspunkten ingår i servitutet innebär det en tydlig rättighet att nyttja denna.

²²⁷ Akt 0781-04/70

²²⁸ Akt 0180K-2003-13319

- Eftersom lösningen inte kräver någon förvaltningsorganisation kan den anses enklare jämfört med bildande av en gemensamhetsanläggning.

Nackdelar:

- Otydligt utformade servitut kan leda till oklarheter om servitutets omfattning.
- Vid tvister är fastighetsägare hänvisade att använda de grannelagsrättsliga reglerna.

Tillämplighet:

- Typfall 2 är det vanligast förekommande typfallet i undersökningen. Lösningen fungerar bra för befintliga byggnader med ett litet behov av att reglera förvaltningen av installationerna.

8.4.3 Specialfall 1

Detta specialfall har hämtats från fastighetsbildningen av den tredimensionella fastigheten Solna Planen 4. Fastigheten är belägen på bottenplanet i en byggnad. Den urholkar alltså byggnaden så att stamfastigheten får ett utrymme i byggnadens övre våningar samt under den tredimensionella fastigheten. Elcentralen är belägen i den tredimensionella fastigheten och upplåts med gemensamhetsanläggning där anslutningspunkten ingår. Situationen liknar typfall 1 med den skillnaden att stamfastigheten ansluter till gemensamhetsanläggningen via en ledning utan servitut eller någon annan upplåtelseform.

Enligt gränstragningen för gemensamhetsanläggningen är gränsen mellan enskild elledning och ledning som tillhör gemensamhetsanläggningen belägen i förgreningspunkten. Ur förrättningsakten går det inte att utläsa var förgreningspunkten är belägen och om inte förgreningspunkten ligger i fastighetsgränsen innebär det att en sträcka av ledningen inte är reglerad med någon rättighet. Om något händer med ledningen på den sträckan kan det innebära problem i ansvarshänseende då ansvaret inte är reglerat.

Här kan de grannelagsrättsliga reglerna komma att spela en roll. Detta är ingen lösning att rekommendera. Det kan även vara så att det finns någon form av avtal mellan fastighetsägarna som reglerar rättighetsförhållandet som vi då inte känner till.

8.4.4 Specialfall 2

Detta specialfall har hämtats från fastighetsbildningen av den tredimensionella fastigheten Helsingborg Fiskaren 43. I detta fall ingår ledningar från elcentral till fastighetsgräns i gemensamhetsanläggningen.

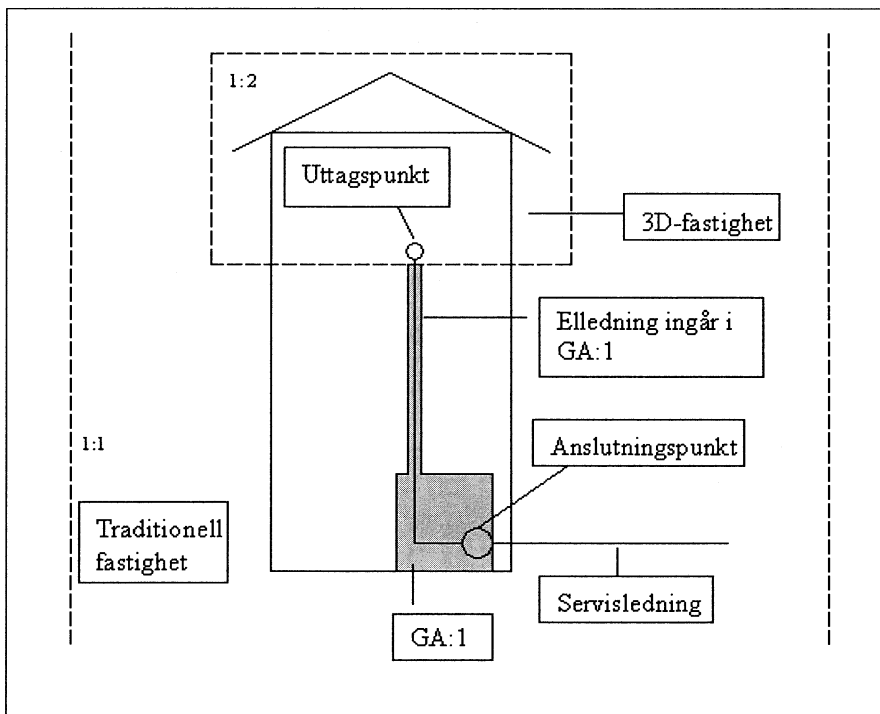
I anläggningsbeslutet går det att läsa följande:

”Samtliga ledningar och till dessa hörande anordningar i källar- och markplan (upp till övre gränshjäklag) skall ingå i gemensamhetsanläggningen. Denna skall förvaltas av samfällighetsförening.

som genom sin status som juridisk person skall vara fakturamottagare för leveranser av vatten, el och fjärrvärme.”²²⁹

”De i anläggningen ingående fastigheterna skall ha gemensamma anslutningar till vatten, el och fjärrvärme via undercentral och elcentraler samt individuella förbrukningsmätare för vatten och el. Debitering sker genom samfällighetsföreningen.”²³⁰

Formuleringen tolkas som att ledningar som försörjer fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen. Detta gäller även den elledning som endast försörjer den tredimensionella fastigheten. Vi tror att förrättningslantmätaren i detta fall gör bedömningen att ledningen är en del av ett sammanhängande elsystem och därmed kan upplåtas som en gemensamhetsanläggning. Intressant är också att förvaltningen av gemensamhetsanläggningen drivs genom föreningsförvaltning och att samfällighetsföreningen ska debitera fastighetsägarna för förbrukad el. Denna förvaltningsform är ovanlig bland de granskade förrätningarna.



Figur 7. Figuren visar principskiss över Helsingborg Fiskaren 43.

I detta fall förs samtliga ledningar till en gemensamhetsanläggning vilket är en bekväm väg att gå om det inte är klarlagt var ledningarna i byggnaden är belägna. Att teknikseparera långtgående kan vara för kostsamt i förhållande

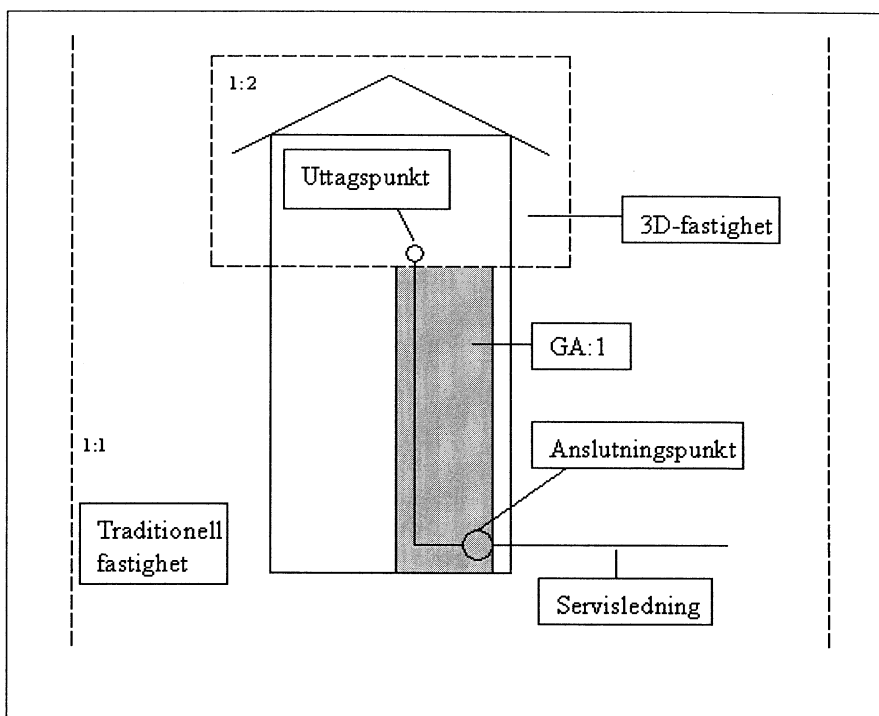
²²⁹ Akt 1283K-16077

²³⁰ Akt 1283K-16077

till de vinster som uppkommer. Problem kan dock uppkomma om tvist uppstår avseende vilka ledningar som ingår i gemensamhetsanläggningen.

8.4.5 Specialfall 3

Detta specialfall har hämtats från fastighetsbildningen av den tredimensionella fastigheten Åre Mörviken 1:129. I specialfallet ingår elcentralen i gemensamhetsanläggningen. Ingen rättighet för elledningar har bildats till förmån för den tredimensionella fastigheten vilket skiljer specialfall 3 från specialfall 2. Utrymmet för gemensamhetsanläggningen har av allt att döma kontakt med den tredimensionella fastigheten. Därför har det troligtvis inte funnits behov av att bilda någon rättighet för elledningar i samband med förrättningen.



Figur 8. Figuren visar principskiss över Åre Mörviken 1:129.

8.4.6 Specialfall 4

Detta specialfall har hämtats från fastighetsbildningen av den tredimensionella fastigheten

Lidingö Västerbotten 18. Det liknar mycket typfall 2 med den skillnaden att det skapats ett servitut för undercentral och ett annat servitut för ledningar. Därmed är det ingen tvekan att undercentralen ingår i servitutet till skillnad från mer generellt skrivna servitut som talar om "elledningar från undercentral i ett sammanhängande elsystem". Det kan vara svårt att avgöra vad som är ett sammanhängande elsystem med sådana lydelse.

8.4.7 Specialfall 5

Detta specialfall har hämtats från fastighetsbildningen av de tredimensionella fastigheterna

Stockholm Vågskvalpet 3 och 4. I detta fall har två tredimensionella fastigheter bildats och sammantaget finns tre fastigheter representerade i byggnaden. Rättighetsmässigt ligger specialfallet närmast typfall 2 eftersom upplåtelsen av elledningar och elcentral sker med servitut.

8.5 Sammanfattning av undersökning

Resultatet av klassindelning i typfall, vilka är att betrakta som vanliga lösningar, presenteras i nedanstående tabell. S(X) (Specialfall X, där X är 1,2,...,5) betecknar andra lösningar än de typfall som förekommer.

Typfall	Antal
1	6
2	11
S(X)	6

Av resultatet framgår att typfall 1 och 2 dominerar som de vanligaste upplåtelsemetoderna. Båda lösningarna har det gemensamt att de reglerar hela kedjan av elinstallationer i byggnaden från anslutningspunkten till det att elnätet övergår till den enskilda fastigheten

Intressant är att relativt liknande situationer behandlas på olika sätt i granskade förrättningar. Detta kan tyda på att det inte finns någon tydlig praxis inom lantmäteriverket på hur elledningar ska behandlas vid tredimensionell fastighetsbildning. Det kan också vara ett resultat av vad fastighetsägarna begärt i samband med ansökan av förrättningen. Lantmäterimyndigheten ska främst pröva det som inkommit vid ansökan vilket innebär att fastighetsägarna har stort inflytande i frågan om det ska bildas gemensamhetsanläggning för elcentralen eller ej.

20 av 23 förrättningar avser befintliga byggnader medan endast 2 avser nybyggnation. En förrättning avser påbyggnad på befintlig byggnad. Antalet nybyggnationer visade sig alltså vara lågt. En anledning till det är att flera förrättningar som berört nybyggnationer har avskrivits då beslut tagits med preliminärbeslut och rättigheter inte har varit fullständiga vilket lett till att de fallit utanför undersökningen enligt de kriterier som varit uppställda.

Redovisning kan även göras utifrån hur elcentral respektive elledningar i byggnad upplåtits. I undersökningen noterades även den tredimensionella fastighetens läge i byggnaden.

Detta redovisas nedan samt i bilaga 3:

Reglering av elcentral

9 fall av gemensamhetsanläggning för elcentral
7 fall av officialservitut för elcentral
2 fall av avtalsservitut för elcentral
5 fall saknar reglering av elcentral

Reglering av elledningar

18 fall av officialservitut för ledningar
1 fall av gemensamhetsanläggning för ledningar
2 fall av avtalsservitut för ledningar
2 fall där ledningarna är oreglerade varav det i det ena fallet saknas behov av reglering. (Åre Mörviken 1:129)

Av det ovan skrivna kan noteras att servitut och i synnerhet officialservitut för ledningarna från elcentralen till fastighetsgräns är det i särklass vanligaste rättighetsupplåtelsemetoden enligt undersökningen.

Den tredimensionella fastighetens läge i byggnaden

15 fall överst i byggnaden
4 fall i mitten av byggnaden
4 fall underst i byggnaden

Vanligast är att stycka av de översta våningarna. Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ligger vanligtvis överst i byggnaden medan kommersiella lokaler ligger underst eller i mitten av byggnaden. Ofta styckas de översta våningarna av i en byggnad vilket innebär att byggnadens undre delar tillhör stamfastigheten vilket i sin tur bildar en lämplig enhet då stamfastigheten kan antas ha större nytta av marken under byggnaden än styckningslotten. Något samband mellan den tredimensionella fastighetens läge och hur elledningar respektive elcentral upplåts har inte hittats.

Överföring av fastighetstillbehör

I en av de förrättningar som har granskats har förrättningslantmätaren valt att göra en överföring av fastighetstillbehör till den gemensamhetsanläggning som har bildats. Förrättningslantmätaren har alltså vid dessa förrättningar gjort bedömningen att en del av byggnadens elinstallationer varit att klassa som fastighetstillbehör. Detta står i konflikt med bedömningen att installationer inom byggnader är att klassa som byggnadstillbehör.²³¹ Överföring av fastighetstillbehör sker i samband med fastighetsbildning för Göteborg Sannegården 27:5.

Reglering av gemensam anslutningspunkt

I vissa av de granskade förrättningarna finns servitut som endast upplåter rätt för elledning från anslutningspunkt till egen fastighetsgräns och inte servitut för själva anslutningspunkten. I dessa fall skulle problem kunna komma att uppstå. Strikt tolkning av ett servituts formulering och omfattning kan då leda fram till att det endast ger rätt att förnya ledningar från anslutningspunkt och inte att förnya själva anslutningspunkten. Detta kan i sin tur innebära problem

²³¹ Se kapitlet om fastighetstillbehör och byggnadstillbehör

om en fastighetsägare på grund av ändrad fastighetsanvändning eller någon annan anledning behöver öka eluttaget till sin fastighet. Tydliga formuleringar i servitutet om vilka rättigheter och elektriska installationer som faller inom servitutets ramar är att föredra.

8.6 Problem i samband med undersökningen

Tydligheten i förrättningsakterna är skiftande. I en del fall beskrivs inte hur elledningar och elcentraler regleras medan andra förrättningar innehåller tydliga ritningar med utlåtande från tekniska konsulter som bilagor. Eftersom utgångspunkten har varit att studera just hur rättigheter behandlas i förrättningar har det av naturliga skäl varit svårt i de fall det saknats uppgifter. För att kunna få ut något resultat av undersökningen har vi varit tvungna att göra tolkningar av förrättningarna i de fall som informationen varit bristfällig.

Att studera förrättningsakter med avseende på starkströmsledningar är en väg att gå. Men för att vara säker på att resultaten stämmer borde en kontroll av elritningsscheman för varje fastighet ske. Kanske hade det gett ett annat resultat och inkluderat fler fastighetsbildningar i undersökningen. Dock har vi inte haft den utgångspunkten i examensarbetet och tidsbrist har gjort att det fallit utanför ramen. Detta innebär dock en viss osäkerhet i resultaten. Vi har förutsatt att det i varje enskilt fall finns en anslutningspunkt som alltid är belägen i elcentralen.

9 Slutsats

I detta kapitel ska de frågeställningar som lyftes fram i inledningens syfte försöka besvaras.

- Vilka rättsliga metoder finns för att ge rätt att anlägga och bibehålla elektriska starkströmsledningar i tredimensionella fastigheter?

De rättsliga metoder som finns att tillgå är avtalsservitut, officialservitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Dessa kan tillämpas på olika sätt beroende på situationen. Om upplåtelseformen avser att ge rätt för en fastighetsägare att dra elektriska ledningar över en annan fastighet kan detta lösas vid en förrättning genom att ett officialservitut eller en gemensamhetsanläggning bildas. I de fall som fastighetsägaren inte önskar blanda in lantmäterimyndigheten finns även möjligheten att bilda ett avtalsservitut för elledningen. Detta förutsätter att fastighetsägarna till den härskande och den tjänande fastigheten är överens. I annat fall är fastighetsägaren hänvisad till att skapa rättigheten genom förrättning.

Koncessionshavaren som i examensarbetet även benämns nätägaren har två möjligheter att få rätt att dra ledningar inom byggnader. De upplåtelseformer som kan tillämpas i detta fall är avtalsservitut och ledningsrätt. Om nätägaren ska upplåta ledningar inom byggnad med avtalsservitut krävs att denne är överens med den fastighetsägare som servitutet ska gå över. Ledningsrätt är en starkare metod att använda sig av och bättre rättsligt tryggt. Ledningsrätt kan bildas även om den tjänande fastighetens ägare motsätter sig detta och kan knytas både till person eller fastighet vilket är en fördel när rättigheten ska ges till en nätägare.

- Hur långt sträcker sig nätägares skyldighet att ansluta tredimensionella fastigheter?

Den som innehar koncession är skyldig att ansluta elektriska anläggningar om så begärs vilket också innefattar återinkoppling av en anläggning till elnätet samt ett byte av elanvändares mätarsäkring. Varje lägenhet eller bostad är att betrakta som en elektrisk anläggning. Därför finns en skyldighet för nätbolagen att ansluta tredimensionella fastigheter eftersom dessa är att betrakta som en eller flera elektriska anläggningar. Det bör påpekas att nätbolagens anslutningsskyldighet för tredimensionella fastigheter inte har prövats rättsligt varför det inte med säkerhet går att säga hur långt anslutningsskyldigheten sträcker sig. Det som fortfarande är osäkert är huruvida en nätägare kan tvingas att gå in med en ledning i en byggnad och vidare upp till en fastighet belägen i byggnadens övre våningar.

Viktigt i sammanhanget är också frågan om när en tredimensionell fastighet kan anses vara ansluten. Vi anser att en tredimensionell fastighet är ansluten när den kopplas in till den nätägare som har koncession i området. Anslutningen ska vara utan mellanhänder vilket betyder att denna ska göras

till fastighetsgräns eller till ledningar upplåtna med en rättighet knuten till den fastighet som ska anslutas vilket kan göras på de sätt som beskrivs tidigare i detta kapitel.

Nätägaren kan begära att elanvändare ska betala samtliga kostnader som uppstår i samband med anslutning till en tredimensionell fastighet. Att endast ha en anslutning per byggnad är mer kostnadseffektivt än en anslutning per elektrisk anläggning. Av denna anledning saknas det i normalfallet skäl för en enskild innehavare av en tredimensionell fastighet att begära direkt anslutning till sin fastighet. Denna uppfattning styrks av de resultat som vi har fått från den genomförda undersökningen.

- Hur behandlas rättigheter till starkströmsledningar vid nybildning av tredimensionella fastigheter?

Enligt de särskilda krav som ställs på tredimensionella fastigheters lämplighet enligt fastighetsbildningslagen måste lantmäterimyndigheten då fastigheten bildas se till att rättighet till el tryggas för den tredimensionella fastigheten. Undersökningen visar på många exempel på hur detta kan göras och vi har fokuserat på hur elcentral respektive ledning från elcentralen till den tredimensionella fastigheten har behandlats. Två tillvägagångssätt har visat sig mer frekvent förekommande än andra.

Undersökningen visar att användning av servitut för elcentral och ledningar fram till fastighetsgräns är det vanligaste tillvägagångssättet att behandla starkströmsledningar vid tredimensionella förrättningar. Servitutlösningen är ett enkelt sätt att angripa problemet på men det är svårt att med servitut reglera vem som ska betala kostnader för underhåll och eventuella kapacitetsökningar i elsystemet vilket kan orsaka framtida problem. Den näst vanligaste lösningen är att elcentralen upplåts som gemensamhetsanläggning och att ledningen som går från elcentralen upplåts med servitut. Det gör att det med gemensamhetsanläggningens andelstal som grund går att ta ut avgifter för att finansiera åtgärder i den gemensamma installationen. Vi tycker att detta alternativ är en mer långsiktig lösning jämfört med den rena servitutlösningen.

Servitut är den vanligaste metoden att upplåta rätt till den ledning som går från elcentral till fastighetsgräns. Av de rättsliga metoder som finns att tillgå för att upplåta rätt till ledning har alla utom ledningsrätt använts i de förrättningar som studerats.

- Har någon praxis för hur elektriska starkströmsledningar behandlas av lantmäterimyndigheten vid nybildning av tredimensionella fastigheter utarbetats?

Även om det i undersökningen förekommer två typfall för hur rättigheter till starkströmsledningar upplåts går det inte att säga att det finns någon tydlig praxis. I de förrättningar som undersökts har liknande situationer behandlas på

olika sätt. Denna bild bekräftas av att de lantmätare som vi har intervjuat alla gett olika besked på hur ett tycker att problemet ska lösas. Det gäller exempelvis val av upplåtelseform, frågor om tillträde och hur detaljerat beskrivna upplåtelseformerna ska vara. Det är i detta fall viktigt att påpeka att skillnaderna i undersökningen även kan bero på hur fastighetsägaren har utformat den ansökan som lantmätaren i varje enskilt fall måste utgå ifrån.

10 Förslag till fortsatta studier

- I de fall som en servissäkring delas mellan två fastigheter avgör storleken på denna hur mycket el som fastigheterna kan ta ut från nätet. Men vem har rätt till den kapacitet som finns i servissäkringen? Inget av de granskade servitut som omfattar anslutningspunkter har reglerat fördelningen av den el som får tas ut. En intressant fortsättning på denna studie skulle därför vara att undersöka svaret på ovanstående frågeställning samt försöka komma med förslag på hur en reglering av detta skulle kunna göras.
- Vi har tidigare i arbetet skrivit om att grannelagsrätten skulle kunna användas för att reglera frågor rörande fastighetsägare som genom sitt handlande agerar så att elsäkerheten påverkas. Reglering av detta kan även skrivas in i servitut eller göras inom förvaltningen av en gemensamhetsanläggning. Här uppkommer frågor om huruvida detta är tillräcklig för att reglera ansvar avseende elsäkerhet. En utredning av detta skulle kunna inriktas mer mot det eltekniska området och bland annat involvera elsäkerhetsverket.
- I arbetet har vi i huvudsak fokuserat på nätägar- och lantmäteriorienterade frågeställningar. Däremot tar rapporten inte upp frågeställningen ur ett fastighetsägarperspektiv. Fastighetsägarna har stor påverkan på hur de frågor som rapporten tar upp behandlas bland annat eftersom det är de som utformar ansökan om fastighetsbildning. Därför kan en frågan om hur fastighetsägare anser att elektriska starkströmsledningar inom tredimensionella fastigheter ska behandlas vara ett intressant ämne att skriva om.

11 Avslutning

I de flesta tredimensionella fastighetsbildningar som vi har undersökt har de olika fastighetsägarna valt att dela på en anslutningspunkt genom upprättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. I examensarbetet diskuteras möjligheter för nätbolag och fastighetsägare att direktansluta fastigheter vilket innebär att varje fastighet ges en egen anslutningspunkt. Den naturliga frågan blir hur stort behovet av en egen slutningspunkt kan vara för tredimensionella fastigheter?

En fördel med att ha en anslutningspunkt per fastighet är att ansvaret blir tydligt reglerat. Servitut- och gemensamhetsanläggningslösningar för att dela på en anslutningspunkt kan alltid ge upphov till konflikter oavsett hur väl formulerade förrättningsbesluten är.

En annan fördel med separata anslutningspunkter är att fastighetsägaren inte riskerar avbrott orsakat av att den fastighetsägare som anslutningspunkten delas med ökar sin elförbrukning med sådan omfattning att servissäkringens kapacitet överskrids.

Vid många tredimensionella fastighetsbildningar görs indelningar av byggnader i en kommersiell del och en bostadsdel utan någon större förändring av det sätt som byggnaden används. Vi har efter arbetets gång fått uppfattningen att fastighetsägare som avstyckar sådana byggnader inte ser ett särskilt stort behov av att skapa separata anslutningspunkter. De gör förmodligen bedömningen att eftersom elinstallationerna har fungerat i de fall som då byggnaden var en fastighet så kommer de även att göra detta då byggnaden består av två fastigheter.

Vår uppfattning är att efterfrågan på separata anslutningspunkter är störst i samband med tredimensionella fastighetsbildningar av fastigheter som betingar höga värden eftersom kostnaden för genomförandet blir liten i förhållande fastighetsvärdet.

12 Källförteckning

Litteratur

Julstad B. och Sjödin E. *Tredimensionell fastighetsbildning*. Norstedts Juridik. Stockholm 2005.

Julstad B. *Fastighetsindelning och markanvändning* (3:e upplagan) Norstedts Juridik. Stockholm 2005

Lewenhaupt C. *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning*. Iustus Förlag. Uppsala 2006.

Lundén B. 2004. *Samfälligheter. Praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik* (4:e upplagan). Björn Lundén Information. Näsviken 2004

Nilsson L.I. *Servitut. En handbok*. Norstedts Juridik, Stockholm 2000

Nilsson L.I. och Sjödin E. *Servitut. En handbok* (2:a upplagan). Norstedts Juridik. Stockholm 2003.

Strömholm S. (red.) *Svensk rätt – en översikt*. Iustus förlag. Göteborg 2001

Offentliga tryck

DS 2003:22

Icke koncessionspliktiga elnät.

FM 2007:1

Förordningsmotiv, icke koncessionspliktiga elnät.

Prop. 1973:157

Ledningsrättslag.

Prop. 1996/97:136

Ny ellag.

Prop. 2002/03:116

Tredimensionell fastighetsbildning.

Prop. 2000/01:138

Överföring av fastighetstillbehör.

SOU 1972:57

Ledningsrättslag.

SOU 1996:87

Tredimensionell fastighetsindelning.

SOU 2004:129

El- och naturgasmärnaderna, Energimärknader i

utveckling.

Elektroniska källor

www.nackaenergi.se (2007-07-09)

www.svk.se (2007-07-06)

www.lantmateriet.se (2007-07-09)

Svenske Energi, Oberoende elhandlare och Svenska kraftnät (2007) *Svensk elmarknadshandbok, rutiner och informationsstruktur för handel och avräkning* (Utgåva 2.10) www.elmarknadshandboken.se

Rättsfall

Energimyndigheten, Dnr 7330-04-707

Energimyndigheten, Dnr 7330-04-1634.

Lantmäteriakter

Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun
Akt 0680K-3145

Intervjuer

Intervju med Åke Persson, Förrättningslantmätare på Göteborgs kommun
(2007-05-15)

Intervju med Rolf Carlsson, Förrättningslantmätare på Jönköpings kommun
(2007-05-28)

Intervju med Eije Sjödin, Lantmäterietverket, (2007-05-29)

Intervju med Olle Sjöblom, Förrättningslantmätare på Stockholms stad,
(2007-06-01)

Intervju med Roger Husblad, Enhetschef på tillsynsavdelningen,
energimarknadsinspektionen, (2007-05-29)

Intervju med Staffan Bäckman, Fastighetsrättslig konsult, NAISvefa, (2007-
06-01)

Telefonsmatal med Hans Olander, Handläggare på tillsynsavdelningen,
energimarknadsinspektionen, (2007-07-06)

Telefonsamtal med Roland Stilleborn, VD Jurab AB samt kursledare för
Elmarknadshandboken (2007-06-08)

Telefonsamtal med Bo Hansson, Ingenjör, E.ON Elnät (2007-06-08, m.fl.)

Handledarmöte med Karin Lundgren, Ingenjör, E.ON Sverige AB, (2007-03-
30)

Övrigt

CD fastighetsbildning. (Utgåva 2007:1) Norstedts Juridik

Svensk Energi. Nät 2004 K. Allmänna avtalsvillkor för anslutning av elektriska anläggningar till elnät och överföring av el till sådana anläggningar (konsument). Allmänna avtalsvillkor utarbetade av Svensk Energi efter överenskommelse med konsumentverket. Svensk Energi.

Victorin, A. & Julstad, B. 2000. *Ledningsrätter i IT-tider – en kvartssekel gammal form måste anpassas till IT-satsningarna.* Det IT-rättsliga Observatoriets rapport 12/2000.

Bilaga 1: Intervjuunderlag

Nedanstående frågor har använts vid de intervjuer som genomförts dels som intervjufrågor och dels som ett underlag för diskussion.

I ellagen står det att koncessionshavaren är skyldig att överföra el för annans räkning. Vad innebär detta? Vem är den andre? Finns det någon definition för detta någonstans? Vad är energimyndighetens bedömning och finns det utrymme för nätägarna att göra olika tolkningar av lagbestämmelsen i 9 § 3 kap ellagen?

Vad innebär undantaget för gårdstomt och undantaget för byggnad då det gäller undantagen för koncession?

Om man har ett nät där koncession är undantaget. Vilka regler gäller då? Är det okej att någon annan än ett nätbolag överför el för annans räkning? Vilka skyldigheter har ett nätbolag i områden som undantas av koncession?

Vad säger gällande regler om anslutningspunkter. Ska varje fastighet, anläggning eller varje byggnadskropp ha en egen anslutningspunkt?

Har energimyndigheten särskilda rekommendationer då det gäller hur starkströmsledningar ska behandlas i 3D-fastigheter?

Om en fastighet avstyckas så att byggnaden på fastigheten får skilda ägare i form av flera 3D fastigheter kommer byggnaden då att innehålla flera elektriska anläggningar?

Vilka rättsliga instrument kan användas för att ge rätt till ledning med avseende på 3D-fastigheter?

Vilka rättighetsmetoder anser du lämpligast och varför?

Vilka säkerhetsföreskrifter gäller för ledningar på/i hus?

Är det lämpligare ur fastighetsbildningssynpunkt med en anslutning per fastighet?

Innebär teknikseparation något problem/konflikt med lagstiftningen?

Vilket ansvar anser du att lantmäterimyndigheten har för att se till att regler för starkströmsledningar följs vid nybildning av fastigheter.

Vilket ansvar anser du att koncessionshavaren/lantmäterimyndigheten har för att se till att regler för starkströmsledningar följs vid nybildning av fastigheter.

Bilaga 2: Kommentarer till fastighetsbildningar

Fastighet: Redovisas med fastighetsbeteckning

Kommentar: Kommentarer om hur ledningarna upplåtits i varje enskilt fall.

Fastighet	Kommentar
1. Göteborg Inom vallgraven 64:30	Undercentral upplåts i en GA. Ledningar dras dels i ett schakt ingående i GA och upplåts på andra platser genom servitut. Den tydliga separeringen gör att vi antar att nätägaren äger mätare och ansvarar för avläsning av dessa.
2. Göteborg Sannegården 37:5	Servitut för elledning. GA för elrum. Nätägaren står för mätningen (uteslutningsmetoden) Elledningarna har också överförts som fastighetstillbehör.
3. Helsingborg Erik Dahlberg 10	GA för AP, Servitut för ledning, Individuell mätning av nätägare.
4. Helsingborg Fiskaren 43	Framgår inte om det blir nyinstallationer av ledningar.
5. Karlsad Bryggaren 15	3D-fastighet överst i byggnaden. Officialservitut för elledningarna.
6. Karlstad Druvan 21	Det går inte utläsa i förrättningsakten var anslutningspunkten är belägen. Vi tror att den ligger byggnadens källare och att den är gemensam för de 3D fastighet och stamfastighet.
7. Karlstad Regementet 16	Efter samtal med förrättningslantmätaren förstod vi att man satt in egna mätare till fastigheterna varför vi anser att nätägaren svarar för mätning.
8. Ldingö Västerbotten 18	Med servitut ges rätt att dra ledningar genom annan fastighet för att koma till AP. AP upplåts i sin tur med ett annat servitut.
9. Linköping Elden 14	Avstyckning av ett utrymme i mitten av byggnad. Undercentralen är inte reglerad. Finns bara rätt att dra ledningar från denna.
10. Ljungby Björklunden 10	Påbyggnation av befintlig byggnad. Servitut för undercentral och ledningar. Vem som ska svara för mätningen eller om nya mätare ska installeras anges inte men vi förmodar att detta ska göras av nätägaren.
11. Malmö Carolus 33	Servitut för ledningar mm i ett sammanhängande elsystem. AP tillhör förmodligen stamfastigheten.
12. Solna Planen 4	3D fastigheten finns på bottenplanet. Undercentral, AP, mätare och undermätare ingår i GA. Ledningarna från undercentral ingår inte i GA. Dessa upplåts inte med servitut. ”Avgränsning mot enskild fastighet är där ledning för gemensam distribution förgrenar sig till enskild fastighet”.

Fastighet	Kommentar
13. Stockholm Grinden 25	Ledningar och undercentral upplåts med servitut. En Elutredning bifogas som säger att det går in tre gemensamma servisledningar i byggnaden. Detta ser vi som bevis på att det är gemensam AP. I utredningen står även att målet varit att separera så långt som möjligt. Separat tillträdesservitut finns. 3D fastighet finns längst ned.
14. Stockholm Oxen Mindre 37	Servisledningarna går in i ett elrum som ägs stamfastigheten. Installationer i elrummet upplåts till 3D fast med servitut. Ledningarna går indirekt att lokalisera. Mätare installeras och nätÅ kommer förmodligen att läsa av dessa.
15. Stockholm Roddaren 59	Tydlig beskrivning på upplåtelsen av ledningar. Vi tror att AP är GA egendom. Servitut för elledningarna ledningarna. Troligtvis delägarförvaltning. Ingen
16. Stockholm Skörden 27	Omvänt typfall 3. 3D fastigheten innehåller elinstallationerna. Servitut ges till stamfastigheten. Ingen reglering av AP. Denna har därför övergått till 3D fastigheten. Mätare regleras inte. Dessa är förmodligen nätägarens ansvar.
17. Stockholm Trossen 13	Befintlig byggnad uppförd på tomträtt. Förrättningslantmätaren har skrivit förslag till avtalsservitut som ska skrivas på. Vem som ska mäta anges inte men det är förmodligen nätägaren.
18. Stockholm Vågskvalpet 3	Servitut för elledningar och installationer. Anslutningspunkt nämns inte i servitutet. Denna har blivit vågskvalpet 4s egendom. Specialfall då det är 3 fastigheter i samma byggnad.
19. Stockholm Vågskvalpet 4	Servitut för elledningar och installationer. Anslutningspunkt nämns inte i servitutet. Denna har blivit vågskvalpet 4s egendom. Specialfall då det är 3 fastigheter i samma byggnad.
20. Södertälje Neptunus 8	Undercentral och förmodligen också AP upplåts till en GA med delägarförvaltning. Ledningar upplåts med servitut. Förmodligen ska mätarna ägas av nätägaren.
21. Västerås Loke 28	Tydligt avtalsservitut som beskriver rätt för fastigheten att utnyttja och förnya ledningar i ett sammanhängande system. Förrättningslantmätaren hänvisade fastighetsägarna till att själva teckna avtalsservitut.
22. Åre Mörviken 1:129	Gemensamhetsanläggningen gränsar direkt till båda fastigheterna. Ingen upplåtelse av ledningarna krävs därför.
23. Åre Mörviken 1:118	Vi tror att AP ingår i GA men det kan också vara så att det finns två AP. Uttagspunkter ska ägas av nätägaren.

Bilaga 3: Rättighetsupplåtelse vid tredimensionella fastighetsbildningar

3D-Fastighet	Aktnummer	B / N	Undercentral	Ledning	Typtall	U / M / Ö	Ändamål
Göteborg inom vallgraven 64:30	1480K-2005F310	B	GA	Oserv	1	U	Kommersiell (kontor)
Göteborg Sannegården 27:5	1480K-2006F97	B	GA	Oserv	1	Ö	Bostad
Helsingborg Erik Dahlberg 10	1283K-16124	B	GA	Oserv	1	Ö	Bostad
Helsingborg Fiskaren 43	1283K-16077	B	GA	GA	S2	M	Kommersiell (handel)
Karlstad Bryggaren 15	1780K-2006/133	B	/	Oserv	2	Ö	Kommersiell
Karlstad Druvan 21	1780K-2006/60	B	/	Oserv	2	Ö	Bostad
Karlstad Regementet 16	1780K-2006/169	B	/	Oserv	2	Ö	Bostad
Lidingö Västerbotten 18	0186-04/19	B	Oserv	Oserv	S4	Ö	Bostad
Linköping Elden 14	0781-04/70	BN	Oserv	Oserv	2	Ö	Bostad
Ljungby Björklunden 10	0580K-184/04	B	/	Oserv	2	Ö	Kommersiell (handel, kontor)
Malmö Carolus 33	1280K-18/2006	B	Oserv	Oserv	2	Ö	Bostad (hotell)
Solna Planen 4	0184-06/11	B	GA	/	S1	U	Kommersiell (bl. a. garage)
Stockholm Grinden 25	0180K-2003-13319	B	Oserv	Oserv	2	U	Kommersiell (handel, garage)
Stockholm Oxen Mindre 37	0180K-2004-00725	B	Oserv	Oserv	2	Ö	Bostad
Stockholm Roddaren 59	0180K-2004-21135	B	GA	Oserv	1	Ö	Bostad
Stockholm Skörden 27	0180K-2005-10078	B	/	Oserv	2	M	Kommersiell (garage)
Stockholm Trossen 13	0180K-2005-20063	B	Aserv	Aserv	2	Ö	Bostad
Stockholm Vågskvalpet 3	0180K-2006-01086	B	Oserv	Oserv	S5	M	Kommersiell (friskvård)
Stockholm Vågskvalpet 4	0180K-2006-01086	B	Oserv	Oserv	S5	U	Kommersiell (garage)
Södertälje Neptunus 8	0181K-79/2005	B	GA	Oserv	1	Ö	Bostad
Västerås Loke 28	1980K-2006/207	B	Aserv	Aserv	2	Ö	Bostad
Åre Mörviken 1:129	2321-06/72	N	GA	/	S3	Ö	Bostad
Åre Mörviken 2:118	2321-06/25	N	GA	Oserv	1	Ö	Bostad
Förklaring							
B = Befintlig byggnad							
N = Nybyggnation							
GA = Gemensamhetsanläggning för undercentral							
Oserv = Officialservitut för ledning							
Aserv = Avtalservitut för ledning							
1, 2, SX = Typfallsnummer							
U / M / Ö = 3D-fastighetens läge i byggnaden, Underst, Mitten, Överst							
/ = Uppgift saknas							