

Examensarbete  
ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5169 SE

# Lantmäteriförrättning i projektform

Elin Eklund  
Linda Wijk

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle  
Lunds tekniska högskola, Lunds universitet

copyright © Elin Eklund och Linda Wijk

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5169 SE

## Lantmäteriförrättning i projektform

### Cadastral procedure in project

---

**Examensarbete utfört av/Master of science Thesis by:**

Elin Eklund, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Linda Wijk, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

**Opponent/Opponent:**

Anna Holgersson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Anna Isgren, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Anna Mattsson, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Karin Öhman, Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

**Handledare/Supervisor:**

Kristofer Törngård, Förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Skåne län

**Examinator/Examiner:**

Klas Ernald Borges, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

---

**Sökord:**

Projekt, förrättningshandläggning, förrättningslantmätare, tjänstemannaansvar, förvaltningsrätt

**Keywords:**

Project, cadastral procedure, cadastral surveyor, Swedish law of administration

## **Abstract**

Cadastral procedures in projects are coordinated with several cadastral authorities through a common work-model that amongst other things contain ready made documents and instructions for the course of conducting. The aim is to satisfy clients' desires to reach a uniform result for a large number of similar cadastral measures and make the course of conducting more effective.

This thesis aim at investigating whether the course of conducting in projects is viable and suitable in comparison with Swedish property formation law and the law of administration. Both law and its preparatory work have been treated in order to make this investigation. In addition, an account of the structure and organisation of projects has been made using general theories and Lantmäteriet's drawn up regulations. Thereafter comparisons between two of Lantmäteriet's recent projects have been made. A more thorough investigation of one of the projects has been made where views of those involved in the project have been collected.

A balance between the aim of the project and rule of law must be maintained in order to achieve a good course of conducting cadastral procedures in line with legislation. The greatest risk with conducting cadastral procedures in projects is that the cadastral surveyor's liability is restricted since he has to follow the project-specific regulations drawn up by Lantmäteriet.

To conclude, rule of law can generally be achieved when conducting cadastral procedures in projects. However, a balance between existing prerequisites and the cadastral surveyor's responsibility for the result of the conducting must be achieved.

## Sammanfattning

Lantmäteriförrättning i projektform har introducerats inom Lantmäteriet i samband med att TeliaSonera har ansökt om ledningsrätt för åtskilliga av deras befintliga telestationer över i stort sett hela landet. Att handlägga i projektform innebär att förrättningar samordnas med flera deltagande lantmäterimyndigheter genom en gemensam arbetsmodell som bland annat innehåller färdiga beslutsformuleringar och anvisningar till handläggningsförfarandet. Målsättningen är att tillmötesgå sökandes önskemål om att få ett enhetligt resultat för ett stort antal liknande åtgärder och effektivisera samt utveckla förrättningsförfarandet.

Examensarbetet syftar till att undersöka om förrättningshandläggning i projektform är möjlig och lämplig i förhållande till fastighetsbildningslagen och förvaltningslagen. För att kunna göra denna undersökning har både lagstiftning och förarbeten behandlats. Dessutom har en redogörelse för projektstruktur och projektorganisation gjorts med hänsyn till generell teori och Lantmäteriets utarbetade föreskrifter. Med detta som bakgrund har jämförelser genomförts av två aktuella projekt som Lantmäteriet har utfört i samarbete med TeliaSonera respektive Banverket. En grundligare utvärdering har gjorts av projekten med TeliaSonera, varför det har varit viktigt att ta del av de synpunkter som projektdeltagare, sökande samt berörda fastighetsägare har haft.

För att åstadkomma ett bra handläggningsförfarande i linje med lagstiftningens bestämmelser måste en avvägning göras i samband med att arbetsmodellen för projektet tas fram. Detta med hänsyn till projektets målsättning och den rättssäkerhet som måste upprätthållas vid förrättningar.

Enligt handläggningsreglerna i fastighetsbildningslagen och förvaltningslagen är det generellt sett inte någon skillnad i att bedöma rättsäkerheten i projektförrättning gentemot vanlig förrättning. Vad som speciellt bör tas hänsyn till i samband med projektutformningen är att noga utforma beslutsformuleringar, så att innehållet kan anpassas till så stor del av berörda förrättningar som möjlig utan att minimikraven i lagstiftningen frångås. Viktigt är dessutom att förrättningslantmätarens tjänstemannaansvar inte inskränks, eftersom denne inte själv kan styra över handläggningsförfarande och beslutsformuleringar. Vidare är det viktigt i projektsammanhang att möjliggöra för lantmäterimyndighetens aktiva myndighetsroll, vilket innebär att det i arbetsmodellen ges utrymme för att utreda åtgärdens förutsättningar.

Sammanfattningsvis står inte ett samordnat handläggande av förrättningar i strid med fastighetsbildningslagen eller förvaltningslagen, så länge en noggrann avvägning av rådande förutsättningar har gjorts i samband med att arbetsmodellen har utformats. Ett effektivare förrättningsförfarande kan vidare konstateras vara uppnådd till följd av att projektformen har introducerats inom organisationen, men det finns utrymme till ytterligare effektivisering genom att bland annat se över projektorganisationens arbetsfördelning, samordning och funktioner samt kvalitetssäkring av arbetsmodell.

## Förord

För färdigställande av detta examensarbete vill vi tacka vår handledare Kristofer Törngård, Lantmäterimyndigheten i Skåne län, för idén samt svar på våra frågor och det stöd vi fått, även under semestertider.

Vi vill också tacka Christer Höijer, Fastighetsuppdrag, Division fastighetsbildning - stab, Lantmäteriet och Marie Eklund, TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB för det givande introduktionsmötet, det material ni har gett oss och svar på våra efterföljande frågor.

Ett tack riktas även till Gun-Britt Rippma, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, för hjälp med utskick av enkäter och annan administration.

Till sist vill vi tacka alla som har hjälpt oss med vårt skrivande.

Lund den 21 augusti 2008

Elin Eklund och Linda Wijk

## Författningsförkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
AvgLf	Förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar
DF	Delgivningsförordning (1979:101)
DL	Delgivningslag (1970:428)
ESL	Lag (1987:11) om exploateringssamverkan
FBK	Fastighetsbildningskungörelse (1971:762) <i>senast ändrad genom 2004:391, 2004:398</i>
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FörvL	Förvaltningslag (1986:223)
JB	Jordabalk (1970:994)
KF	Kungörandeförordning (1977:827)
LEK	Lag (2003:389) om elektronisk kommunikation
LI	Förordning (2007:1057) med instruktion för det statliga Lantmäteriet
LK	Lag (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.
LKL	Lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
RB	Rättegångsbalk (1942:740)
ÄULL	Lag (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

## Innehållsförteckning

1	Inledning .....	10
1.1	Bakgrund.....	10
1.2	Syfte .....	10
1.3	Förtydligande frågor .....	10
1.4	Avgränsningar .....	11
1.5	Metod .....	11
1.6	Källkritik .....	11
1.6.1	Projektutvärdering.....	11
1.6.2	Enkätundersökning .....	12
1.6.3	Intervjuer .....	13
1.7	Definitioner .....	13
2	Lantmäteriets organisation.....	14
2.1	Bakgrund till organisation.....	15
2.2	Mål för Lantmäteriets verksamhet .....	15
2.3	Lagar som styr lantmäterimyndighetens handläggning .....	15
3	Förrättningsförfarandet .....	16
3.1	Lantmäterimyndighetens och förrättningslantmätarens roll .....	16
3.1.1	Sakkunnig .....	17
3.1.2	Jäv .....	17
3.2	Handläggning av förrättning .....	18
3.2.1	Handläggningsförfarandet vid inkommen ansökan .....	19
3.2.2	Utredning och förrättningens fortsättande enligt FBL 4:25.....	20
3.2.3	Sammanträde och sakägarnas rätt att yttra sig.....	20
3.2.4	Kallelse och delgivning.....	21
3.2.5	Protokoll.....	23
3.2.6	Byggnadsnämndens medgivande till fastighetsbildningen.....	23
3.2.7	Motivering av beslut .....	24
3.2.8	Rättelse och omprövning av beslut .....	25
3.2.9	Överklagan .....	26
3.3	Handläggning och särskilda bestämmelser enligt LL.....	26
3.3.1	Ledningsbeslut .....	27
3.3.2	Rättegångskostnad LL .....	28
4	Projektteori.....	29
4.1	Projektorganisation .....	29
4.2	Projektstruktur.....	31
4.3	Att nå ett framgångsrikt projekt.....	32
5	Projektstyrningsmodell för rikskundsprojekt inom Lantmäteriet .....	34
5.1	Generell projektorganisation.....	37
5.2	Osäkerhetsfaktorer .....	38
6	Rikskundsprojekt: TeliaSonera .....	39
6.1	Bakgrund.....	39



## Lantmäteriförrättning i projektform

6.2	TeliaSonera .....	40
6.3	Projektorganisation .....	41
6.4	Projektgenomförande .....	41
6.4.1	Övergripande mål.....	42
6.4.2	Parternas åtagande .....	42
6.4.3	Risker .....	42
6.4.4	Etappmål .....	42
6.4.5	Uppstart .....	43
6.4.6	Produktionsfas.....	43
6.4.7	Arbetsmodell.....	44
6.4.8	Rapportering .....	44
6.4.9	Tids- och resursplan .....	45
6.4.10	Kostnad .....	45
6.4.11	Avsteg från fastställd arbetsmodell.....	45
6.4.12	Projektavslut och utvärdering .....	46
6.5	Utvärdering av rijkundsprojekt.....	48
6.5.1	TeliaSonera .....	48
6.5.2	Lantmäteriet .....	49
6.6	Pågående projekt med TeliaSonera.....	51
7.1	Bakgrund.....	52
7.2	Banverket .....	53
7.3	Projektorganisation .....	53
7.4	Projektutformning .....	53
7.4.1	Övergripande mål.....	53
7.4.2	Parternas åtagande .....	54
7.4.3	Risker .....	54
7.4.4	Etappmål .....	54
7.4.5	Uppstart .....	54
7.4.6	Produktionsfas.....	54
7.4.7	Arbetsmodell.....	56
7.4.8	Rapportering .....	56
7.4.9	Tids- och resursplan .....	56
7.4.10	Kostnad .....	56
8	Empirisk undersökning .....	57
8.1	Enkätundersökning .....	57
8.1.1	Projekt med TeliaSonera.....	57
8.1.2	Enkätutformning .....	57
8.2	Intervjuer.....	58
8.2.1	Christer Höjjer .....	58
8.2.2	Kristofer Törngård .....	59
8.2.3	Marie Eklund .....	60
8.2.4	Göran Setterby .....	61
8.2.5	Malin Baggesen .....	63

## Lantmäteriförrättning i projektform

8.2.6 Kristin Andreasson.....	64
9 Analys .....	65
9.1 Lantmäterimyndigheten .....	65
9.1.1 Självständig prövning och aktiv myndighetsroll .....	65
9.1.2 Jäv .....	68
9.2 Handläggning .....	69
9.2.1 Samförstånd genom samråd och/eller sammanträde.....	69
9.2.2 Delgivning.....	71
9.2.3 Byggnadsnämndens medverkan.....	72
9.2.4 Anlitande av sakkunnig.....	73
9.2.5 Beslut .....	73
9.3 Lantmäteriets projektorganisation.....	75
9.4 Risker och projekthantering i förhållande till tid, kostnad och kvalitet.....	79
9.4.1 Kvalitetssäkring .....	79
9.4.2 Påverkan på tids- och kostnadsplanering .....	81
10 Slutsats .....	83
11 Referenser .....	85
11.1 Internet .....	85
11.2 Litteratur .....	85
11.3 Arbetsdokument .....	85
11.4 Propositioner och betänkanden .....	86
11.5 Muntliga .....	87
11.6 Figurer .....	87
Bilaga 1: Banverkets trädsäkringsprojekt .....	88
Bilaga 2: Medföljande brev till enkätundersökning.....	89
Bilaga 3: Enkät.....	90
Bilaga 4: Sammanställning av enkätundersökning .....	92
Bilaga 5: Geografisk spridning .....	97
Bilaga 6: Bifogat brev från enkätundersökning .....	98

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Förrättningshandläggning i projektform genomförs för att skapa en enhetlig handläggning vid ett större antal förrättningar, där berörda sakägare är många och sökta åtgärder likartade. Handläggning i projektform används bland annat vid större ledningsrättsförrättningar och förrättningar vid bildande av naturreservat.

Vid genomförande av större projekt, så kallade rikskundsprojekt, är flera lantmäterimyndigheter över stora delar av landet berörda och antalet deltagande förrättningslantmätare stort.

Förrättningshandläggning i rikskundsprojekt kännetecknas av att det bildas en projektorganisation utöver den vanliga verksamheten, och att kontakt med sökande sker genom en kontaktperson inom Lantmäteriet. Tillsammans med sökande utarbetas en gemensam målsättning, med krav på exempelvis leveranstid, kvalitet och pris, som sedan ligger till grund för framtagandet av en handläggningsmodell för det specifika projektet. Ärendena handläggs sedan parallellt eller schemalagt efter varandra, och den enskilde förrättningslantmätaren handlägger enligt modellens anvisningar och instruktioner. Avslutat projekt följs upp och utvärderas mot den utarbetade målsättningen.

Fastighetsbildningslagens fjärde kapitel och förvaltningslagen ger ett visst utrymme till att variera ett ärendes handläggning. Till exempel kan ett beslut utformas på olika sätt och en förrättning ske med eller utan sammanträde. Detta kan innebära en flexibel handläggning, vilken anpassas efter sökandes önskemål och övriga förutsättningar.

Sökande har intresse av en enhetlig handläggning, där resultatet i stort blir likvärt för hela landet. Följden har blivit att förrättningar handläggs i projektform. En viss kritik mot handläggningsformen har framförts av deltagande förrättningslantmätare. Hur berörda fastighetsägare ställer sig till projektformen är inte känt, eftersom de inte har tillfrågats.

## 1.2 Syfte

Att undersöka om förrättningshandläggning i projektform är möjlig och lämplig enligt såväl fastighetsbildningslagen som förvaltningslagen.

## 1.3 Förtydligande frågor

- Vad innebär handläggning i projektform?
- Hur ska lantmäterimyndigheten arbeta, och vilken är förrättningslantmätarens roll?
- Vad kan åstadkommas inom ramarna för lagstiftningen?

- Vilka faktorer i de berörda projekten påverkar genomförandet av förrättningshandläggning i projektform, och på vilket sätt?
- Har handläggningsmodellen efterlevts på tänkt sätt?
- Hur upplever parterna förrättningshandläggning i projektform?

## 1.4 Avgränsningar

Enbart projekt som berör flera lantmäterimyndigheter kommer att utvärderas. Vidare kommer inte frågor som behandlar ersättningsprinciper, tillåtligheten av en fastighetsbildning eller upplåtelse av en ledningsrätt att utredas.

## 1.5 Metod

Grunden för den utredning som ska genomföras är litteraturstudier av olika karaktär. Detta för att kunna utvärdera, och dra slutsatser av förrättningshandläggning i projektform. Det behövs en grundläggande förståelse för hur projekt bedrivs och förrättningar handläggs. Dessutom krävs en insikt i aktuella lagrum med tillhörande förarbeten, för att få en uppfattning av vilket utrymme lagen ger för olika sätt att handlägga ärenden i projektform.

För att få en ytterligare bild av förrättningshandläggning i projektform krävs det en utvärdering, och analys av genomförda och pågående projekt. Två aktuella projekt som Lantmäteriet har genomfört respektive håller på att genomföra kommer därför att granskas. I huvudsak sker en utvärdering av det rikskundsprojekt som utförs i samarbete med TeliaSonera. För att kunna göra jämförelser och dra slutsatser kommer även Banverkets trädsäkringsprojekt till viss del att studeras.

En viktig del av utvärderingen är hur berörda parter, såväl inblandade förrättningslantmätare och projektansvariga som sakägare, upplever förrättningshandläggningen. Kontakt med inblandade förrättningslantmätare, projektansvariga och sökanden kommer att ske genom personligt möte eller via telefonintervju. Berörda fastighetsägare är många till antalet och kommer att kontaktas genom enkätundersökning.

Framkomna kommentarer från enkäter och intervjuer kommer senare tillsammans med litteratur- och projektstudier att knytas samman i en utvärdering.

## 1.6 Källkritik

### 1.6.1 Projektutvärdering

Lantmäteriet har i samarbete med TeliaSonera genomfört två projekt, där det ena fortfarande pågår och är en vidareutveckling av det första. Mindre förändringar har gjorts i den arbetsmodell som har tagits fram till det tidigare projektet.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Den utvärdering som har genomförts avser främst det första samarbetet mellan Lantmäteriet och TeliaSonera med avslut 2006. Tillgången till det arbetsmaterial som har använts under projektet har varit begränsad. Delar av det underlag som finns till det pågående projektet med TeliaSonera har därför använts som utgångspunkt, tillsammans med de interna utvärderingar som både Lantmäteriet och TeliaSonera har gjort i samband med projektavslut för det första projektet.

Materialet som har använts vid utvärderingen är inte fullständigt i något av projekten med TeliaSonera eller Banverket, vilket har gjort att det i vissa sammanhang har varit svårt att få en fullständig bild av projektet. Det kan innebära att det uppstår fel i samband med redogörelsen av dessa, och att det blir svårt att hänvisa till tillförlitliga källor.

I vissa fall har den information som har funnits i de olika dokumenten inte stämt överens, främst i samband med de utvärderingar som respektive part har genomfört. Försök har gjorts för att reducera dessa fel, genom att använda det dokument som har bedömts vara mest tillförlitligt i det enskilda fallet.

Vidare bör observeras att de utvärderingar som har genomförts av Lantmäteriet och TeliaSonera är partens egen bedömning.

Slutligen har studier av Banverkets projekt främst baserats på det arbetsmaterial som finns tillgängligt på Lantmäteriets interna hemsida med viss avstämning från deltagare inom Lantmäteriets projektorganisation. Sökande eller andra sakägare har inte hörts.

### **1.6.2 Enkätundersökning**

Den enkätundersökning som har genomförts är geografiskt begränsad, vilket innebär att många av ärendena har handlagts inom samma lantmäterimyndighet. Detta kan påverka utfallet av undersökningen, vad gäller handläggningen, eftersom sannolikheten är större att detta har skett på ett likvärt sätt inom varje lantmäterimyndighet.

De fastighetsägare som har medverkat i enkätundersökningen har berörts av det fortsättningsprojekt som sker i samarbete med TeliaSonera med start 2006. Det bör observeras att det som utgångspunkt är det första projektet med TeliaSonera som ska utvärderas, och att det finns vissa mindre skillnader i de båda projektens utförande som kan påverka utfallet av undersökningen.

Vidare är det viktigt att ha i åtanke att fastighetsägare generellt sett inte har någon större insikt i den lagstiftning som styr handläggandet. Inte heller är det särskilt sannolikt att de tidigare har deltagit i någon förrättning, och har därför egentligen inget konkret att jämföra med. Ur den aspekten kan det bli svårt för dem att hitta och identifiera påtagliga brister eller felaktigheter i handläggandet. Det huvudsakliga syftet med att ta del av deras kommentarer och synpunkter bör därför vara att göra en generell avstämning, snarare än att konkret lista och identifiera felaktigheter i projektets genomförande.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Slutligen måste iakttas att det är länge sedan ett stort antal av de berörda förrättningarna har avslutats, och ännu längre sedan handläggandet faktiskt påbörjades. Det finns då en stor sannolikhet att felaktiga eller missvisande svar ges, eftersom fastighetsägaren inte längre kommer ihåg alla detaljer kring handläggandet.

### 1.6.3 Intervjuer

Intervjuerna har genomförts via telefon eller genom möte. Syftet har varit att den intervjuade ska få ge sin egen bild av främst det första projektet med TeliaSonera, och ges möjlighet att framhäva det som han/hon anser har varit relevant för projektet. Frågorna har därför inte varit utformade efter en bestämd mall och intervjuerna inte följt ett visst mönster. Det finns alltid en risk att misstolkningar sker när intervjuerna senare ska redogöras. Även skillnader i erfarenhet mellan intervjuad person och frågeställare kan leda till missförstånd.

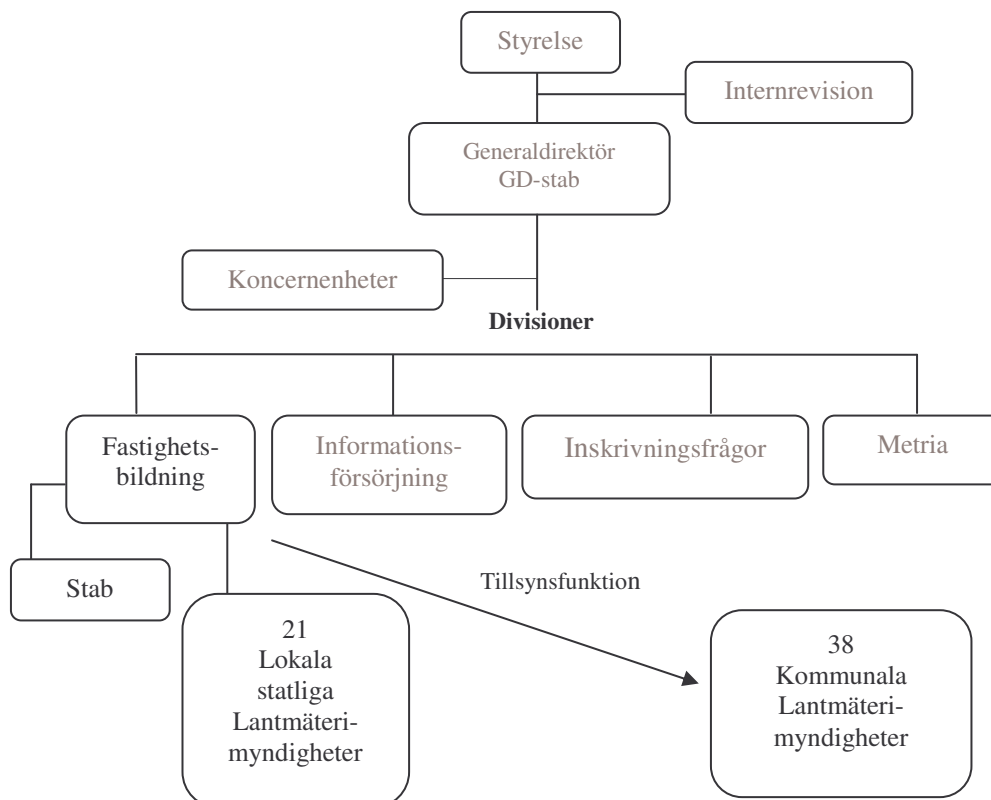
### 1.7 Definitioner

TeliaSonera Avser i rapporten TeliaSonera AB, TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, TeliaSonera Skanova Access AB och TeliaSonera Mobile Networks AB

## 2 Lantmäteriets organisation

De statliga lantmäterimyndigheterna ingår i Lantmäteriet och ansvarar på uppdrag av Miljödepartementet för bland annat fastighetsbildning. Denna verksamhet bedrivs på 21 lantmäterimyndigheter med verksamhetsområden indelade efter länen och är, personal- och budgetmässigt, organiserad under division Fastighetsbildning. Utöver detta har lantmäterimyndigheterna en självständig myndighetsfunktion. Divisionens stab arbetar med gemensamma frågor som berör verksamheten, och fungerar som stöd för lantmäterimyndigheterna. I 38 av landets kommuner finns kommunala lantmäterimyndigheter, vilka styrs av kommunalt huvudmannaskap. Lantmäteriet fungerar som en tillsynsmyndighet för deras verksamhet. Se figur 2:1 för en schematisk skiss över Lantmäteriets organisation. (Lantmäteriet, 2008)

Lantmäteriet är enligt 5 § LI chefsmyndighet för lantmäterimyndigheterna i länen. En myndighetschef tillsätts av Lantmäteriet och har enligt 22 § LI chefsansvaret för lantmäterimyndigheten. Inom varje lantmäterimyndighet tillsätts sedan enligt 25 § LI nödvändig personal.



Figur 2:1. Visar hur organisationen inom Lantmäteriet är uppbyggd.

## **2.1 Bakgrund till organisation**

Den nuvarande myndighetsorganisationen kom till genom riksdagsbeslut år 1994. Den centrala myndigheten Lantmäteriet bildades då genom sammanslagning av Centralnämnden för fastighetsdata, CFD, och delar av Statens lantmäteriverk. En länsvis myndighetsindelning kom därmed att ersätta de tidigare 69 lokala lantmäteridistrikten och fastighetsbildning samt fastighetsregistrering kom att samordnas. (Prop 1995/96:78, s. 39- 41)

## **2.2 Mål för Lantmäteriets verksamhet**

För Lantmäteriets fastighetsbildningsverksamhet utfärdar Regeringen genom Miljödepartementet årliga regleringsbrev som anger mål för aktuellt budgetår. Enligt nuvarande regleringsbrev för budgetår 2008 ska förrättningsverksamheten kännetecknas av enhetlig rättstillämpning, god service och information samt snabb, korrekt och kostnadseffektiv handläggning. Det innebär att Lantmäteriet ska säkerställa ett fortsatt förtroende för förrättningsverksamheten genom att verksamheten håller en hög rättssäkerhet, förkortar vänte- och handläggningstider för fastighetsbildningsåtgärder samt minskar kostnaderna för sakägare.

## **2.3 Lagar som styr lantmäterimyndighetens handläggning**

Förvaltningslagen är den lag som reglerar hur handläggning av förvaltningsärenden i förvaltningsmyndigheter och domstolar ska gå till, vilket fastslås i FörvL 1 §. Om en annan lag eller förordning innehåller en bestämmelse som avviker från FörvL, gäller enligt FörvL 3 § den bestämmelsen. I fastighetsbildningslagens fjärde kapitel finns särskilda bestämmelser för hur förrättningshandläggandet ska genomföras, vilket följaktligen innebär att FBL har företräde framför FörvL i de fall bestämmelser avviker.



### 3 Förrättningsförfarandet

Förrättning är enligt FBL 2:2 benämningen på det den handläggning som sker i samband med fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsfrågor i enlighet med FBL, eller andra åtgärder enligt AL, LL, ÄULL och ESL. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.0) Av FBL 2:2 framgår även att en förrättning handläggs av en lantmäterimyndighet, och att fastighetsbildningsfrågan tas upp efter ansökan om inte annat är föreskrivet. Flera fastighetsbildningsåtgärder får dessutom enligt samma paragraf handläggas gemensamt vid en förrättning, eller i de fall de handläggs gemensamt delas upp på flera skilda förrättningar.

Förrättning ska tas upp på den enskildes initiativ genom dennes ansökan, med undantag av officialinitiativ i samband med fastighetsreglering enligt FBL 5:3 eller fastighetsbildning för samordning med kommunal indelning, enligt FBL 13:2.

Förrättningsförfarandet ska ske på det mest fördelaktiga sättet i det enskilda fallet, vilket är avgörande för om en eller flera fastighetsbildningsfrågor ska handläggas i samma eller skilda förrättningar. Hänsyn ska även tas till andra faktorer. Exempel är om åtgärden gäller samma fastighet, eller att det finns annat som medför att ett alternativ bedöms mer ändamålsenligt. Förarbetena lämnar inga vidare riktlinjer, eftersom det inte anses nödvändigt och att det anses kunna motverka den förenklingssträvan som finns. (Prop 1969:128, s. B 85-86)

Förrättningen ska enligt FBL 4:7 handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där den eller de berörda fastigheterna är belägna. Ligger fastigheterna inom flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområde ska förrättningen enligt samma paragraf handläggas av någon av de berörda myndigheterna. Enligt LKL 5 § 2 pkt. ska en förrättning som avser flera lantmäterimyndigheters verksamhetsområden lämnas över till den statliga lantmäterimyndigheten i länet.

En förrättning är ofta inte den andra lik. Bland annat varierar antalet inblandade parter, vilken åtgärd som ska genomföras samt i vilken utsträckning parterna är överens om att genomföra åtgärden. Hänsyn ska, enligt FBL 3 kap tas till både allmänna och enskilda intressen, vilket ställer krav på att handläggningsbestämmelserna är flexibla och kan anpassas till den enskilda förrättningen. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.0)

#### 3.1 Lantmäterimyndighetens och förrättningslantmätarens roll

Beteckningen förrättningslantmätare utgör idag både en anställningstitel och en benämning på den som handlägger en förrättning. Vid en förrättning består lantmäterimyndigheten i regel av en förrättningslantmätare, men undantagsvis kan även gode män förekomma. Förrättningslantmätaren är ensam ansvarig för handläggningen av ett ärende och är i grunden enbart bunden av lag eller författning. Han kan och får alltså inte styras av någon annan. Följaktligen har myndigheten ett ansvar för att handläggningen utförs på rätt sätt, vilket även gäller om arbetet utförs av någon annan än myndigheten själv.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Lantmäteriet är ansvarigt för stöd och samordning av lantmäteriverksamheten och har därför tagit fram anvisningar och användarverktyg i syfte att förenkla den enskilda förrättningslantmätarens handläggning. Ett av användarverktygen är programmet för handläggningsstöd, Trossen, som innehåller anvisningar om handläggningsgång och beslutsformuleringar. (Törngård, 2008-07-02) Dessa behöver nödvändigtvis inte användas av förrättningslantmätaren utan ska fungera som ett stöd och får inte innehålla regler för hur han ska handlägga ett ärende, eftersom det inkräktar på förrättningslantmätarens självständiga roll som lantmäterimyndighet.

### 3.1.1 Sakkunnig

Enligt FBL 4:34 får lantmäterimyndigheten förordna lämplig person som sakkunnig i samband med utredning, där bedömning kräver särskild fackkunskap. En person som kan uppfattas som partisk får inte anlitas. Denna sakkunnig ska vidare närvara vid sammanträden, om det kan antas vara av betydelse för utredningen.

### 3.1.2 Jäv

Förtroendet för lantmäterimyndigheten är av stor betydelse för en effektiv myndighetsutövning, vilket ställer krav på myndighetens uppträdande. En av de viktigaste egenskaperna är opartiskhet, eller att inte vara jävig. Den som handlägger ett ärende ska enligt FörvL 12 § själv vara uppmärksam på omständigheter som kan antas utgöra jäv. Bland annat beror detta på att myndighetens handläggning till stor del sker skriftligen och att parten därför kanske inte känner till vem som handlägger ärendet (Prop 1971:30, s. 344-345). Om en person påstås vara jävig och någon annan inte har tagit över dennes handläggning, ska myndigheten enligt FörvL 12 § 3 st. genast besluta i jävsfrågan. Ett formellt beslut om jäv är ofta inte nödvändigt, om någon som anses vara ojävig tillsätts ärendet så snart som möjligt (Prop 1971:30, s. 345).

Mot förrättningsman gäller enligt FBL 4:5 samma regler för jäv som mot domare. Dessa regler omfattar även gode män, då de ingår i myndigheten som förrättningsmän. Vid förrättning är framförallt generalklausulen i denna paragraf av betydelse, då jäv i övriga punkter, som nämns nedan, ofta inte utgör ett problem.

Generalklausulen används i de fall en förrättningsman inte anses vara jävig enligt paragrafens övriga punkter. Detta kallas *delikatessjäv* och föreligger när det råder särskilda omständigheter som är ägnade att rubba förtroendet för förrättningslantmätarens opartiskhet i målet. Med rubbat förtroende menas att förrättningsmannen kan ha ett sådant förhållande till någon av parterna, eller del i sak som kan betraktas som jävigt. Att vara ägnad att rubba förtroendet betyder att jäv ska bedömas efter en objektiv måttstock. Att förrättningsmannen känner sig jävig har ingen betydelse för bedömningen. (Prop 1992/93:25, s. 10) Exempel på delikatessjäv är när förrättningsmannen är uppenbar ovän, eller har ett nära vänskapsförhållande till en part. Hänsyn får i detta fall tas till om förrättningsmannen anser sig jävig. En närmare bekantskap med part utan personlig relation är inte jävsgrundande, men det kan vara lämpligt att förrättningsmannen ändå avstår från att handlägga ärendet. Även förrättningsmannens uppträdande under ärendets gång kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. En grovt felaktig processledning, eller att förrättningsmannen tar

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

otillåten kontakt med ena parten utan att meddela sig om detta kan vara jävsgrundande. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4:5)

Förrättningsmannen kan även anklagas för jäv enligt övriga punkter, med undantag från åttonde punkten, i RB 4:13 om:

1. förrättningsmannen är part, har del i ärendet eller kan vänta sig synnerlig nytta eller skada av utgången av ärendet, så kallat *sakjäv* eller *intressejäv*.
2. förrättningsmannen är släkt eller på annat sätt är part närstående, exempelvis sambo (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4:5), vilket benämns *släktskapsjäv*.
3. förrättningsmannens närstående har del i saken eller kan vänta nytta eller skada på grund av utgången i ärendet.
4. förrättningsmannen eller honom närstående är ledamot av nämnd eller styrelse i kommun eller motsvarande som är part och ansvarig för förvaltningen av den fastighet eller annat förrättningen rör. Detta gäller även om förrättningsmannen eller närstående till honom är god man, förvaltare för part, parts ställföreträdare eller om denne är ledamot av styrelsen för bolag, förening eller annat samfund, stiftelse eller annan sådan inrättning, där den juridiska personen som förrättningsmannen eller närstående till honom är ledamot för är part.
5. förrättningsmannen eller någon närstående till honom har ett förhållande till någon, som inte är part i ärendet, men som har del i saken eller som kan vänta sig nytta eller tar skada av utgången.
6. förrättningsmannen är partens vederdeloman, det vill säga när det finns ett motpartsförhållande mellan förrättningsmannen och part i ett annat ärende. Om parten åstadkommit ett annat ärende i avsikt att göra förrättningsmannen jävig föreligger inte jävsgrund.
7. förrättningsmannen har fattat ett beslut i ett annat ärende som står i relation till saken eller kommit i kontakt med saken som befattningshavare i annat sammanhang än vid den egna myndigheten eller som skiljeman.
9. förrättningsmannen i saken har biträtt part, vittnat eller har varit sakkunnig.

### 3.2 Handläggning av förrättning

Vid handläggning av en förrättning ska förrättningslantmätaren vara opartisk och försöka komma fram till en samförståndslösning mellan berörda parter. Att uppnå detta är inte alltid möjligt. Myndigheten måste i de fall det inte går att få parterna att komma överens tydligt visa och klargöra sin roll som beslutsfattare.

Beslutsfattandet sker med utgångspunkt i hur stor betydelse beslutet har för den enskilde, och vilken kostnadsökning det medför i handläggningen. För att kunna göra

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

en sådan bedömning sker bland annat samråd med sakägare under ärendets gång. Samråd används även för att främja rättssäkerheten och minska handläggningstiden, vilket då även minskar kostnaden för förrättningen. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.0) Detta är i linje med de allmänna krav på handläggning av förvaltningsärenden som formuleras i FörvL 7 §. Förrättningslantmätaren ska se till att varje ärende handläggs så enkelt, snabbt och billigt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts. I praktiken innebär det att för varje ingående faktor vid en förrättning måste det göras en avvägning mellan såväl effektivitets- och kostnadsaspekter som rättssäkerhetsintressen. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.0).

Med rättssäkerhet menas enkelt uttryckt att lagen ska följas, vilket utgör en viktig del av myndighetsutövningen. I Handbok FBL nämns fyra punkter för vad som i första hand avses med rättssäkerhet:

1. Konsekvent tillämpning av lagarna så att lika fall bedöms lika
2. Förutsebart resultat
3. Korrekt och rationellt uppbyggt beslutsfattande
4. Möjlighet till överprövning av beslut

(Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.0)

Myndigheten ska enligt FörvL 7 § sträva efter att uttrycka sig lättbegripligt för att sakägarna på ett tydligt sätt ska kunna ta del av information, undvika missförstånd och bidra till en god kontakt mellan myndigheten och enskilda. (SOU 1983:73, s. 57) Myndigheten ska även på andra sätt underlätta för den enskildes kontakt med denne. (Prop 1985/86:80, s 24)

### 3.2.1 Handläggningsförfarandet vid inkommen ansökan

När ansökan kommer in inleds förrättningen på det sätt som tidigare har nämnts i inledningen till kapitel 3. Förrättningslantmätaren ska ta stor hänsyn till det bakomliggande syftet när tolkning av tänkt åtgärd görs. Om tolkningen av sakägarens vilja inte är möjlig ska han ges möjlighet att förtydliga sin ansökan. Lantmäterimyndigheten är inte bunden av hur åtgärden ska genomföras, utan avgör själv vad som är lämpligast. Exempel är då sökande har angett att han vill få en lott avstyckad och sedan sammanlagd med en annan fastighet. Då är det lämpligare att genomföra åtgärden med hjälp av fastighetsreglering. (Prop 1969:128, s. B 215)

Lantmäterimyndigheten är däremot bunden av yrkandet och sökandes avsikt som sådan när ärendet handläggs. Under förrättningens gång har sökande möjlighet att ändra sitt yrkande eller komma med alternativa yrkanden. Lantmäterimyndigheten ska alltså handlägga enligt sökandes yrkanden, om dessa inte är motstridiga eller strider mot lagstiftningen. Ett alternativ som bedöms som bättre får alltså inte genomföras om inte sökande ändrar sitt yrkande. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4)

### **3.2.2 Utredning och förrättningens fortsättande enligt FBL 4:25**

Lantmäterimyndigheten är en aktiv myndighet, vilket innebär att myndigheten ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Officialutredningen ska omfatta de omständigheter som kan inverka på fastighetsbildningens tillåtlighet. Myndigheten ska alltså utreda såväl de lagliga förutsättningarna, som de faktiska förutsättningarna för att genomföra åtgärden. (Prop. 1969:128, s. B 262) I samband med utredningen ska lantmäterimyndigheten ta hänsyn till hur fastighetsindelningen ser ut, om åtgärden överensstämmer med gällande plan, vilka önskemål och behov de enskilda har samt vilka ekonomiska konsekvenser som fastighetsbildningen medför. Hur omfattande utredningen ska vara bedöms utifrån varje enskilt fall. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.25.1)

I samband med en utredning där det har konstaterats att det inte föreligger några hinder mot fastighetsbildningen kan en fastighetsbildningsplan utarbetas. Vid behov sker även samråd med berörda myndigheter för att samordna viktiga intressen som måste tas hänsyn till. Även tekniskt arbete och värdering utförs. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.25.1)

### **3.2.3 Sammanträde och sakägarnas rätt att yttra sig**

Enligt huvudregeln i FBL 4:14 ska sammanträde hållas vid förrättning. På sammanträdet ska lantmäterimyndigheten redogöra för ansökan och förklara innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. I samband med sammanträdet ska sakägaren dessutom få möjlighet att yttra sig över förrättningen. Undantag från denna huvudregel ska, enligt FBL 4:14, göras när det inte förekommer några motstridiga intressen mellan sakägarna i ärendet, och det inte heller finns några hinder för den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan ska avvisas, eller det är uppenbart att fastighetsbildningen inte kan tillåtas, är sammanträde inte heller nödvändigt.

I de fall sammanträde inte hålls ska sakägaren delges ansökan och få möjlighet att yttra sig över den om han inte biträtt ansökan. Den sakägare som har del i en berörd samfällighet eller är innehavare av ett berört servitut enligt FBL 6:7 och FBL 7:5 3 st. behöver enligt FBL 4:15 inte underrättas eller ges tillfälle att yttra sig. Om kommunal nämnd eller nämnder inom plan- och byggväsendet begär att få underrättelse om förrättningen och sammanträde inte hålls ska lantmäterimyndigheten enligt FBL 4:15 2 st. underrätta nämnden innan förrättningen avslutas.

Sammanträde får, trots att undantagsregeln i FBL 4:14 kan tillämpas, ändå hållas om det är angeläget, men för att förenkla och inte fördyra handläggning i onödan bör antalet sammanträden begränsas (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.14.2). Detta måste vägas mot de fördelar som ett sammanträde ger. Ett sammanträde kan nämligen underlätta handläggningen genom att sakägarna informeras om frågor i ärendet, får framföra sina synpunkter och får möjlighet att diskutera fram lösningar på problem. På så sätt kan eventuella överklaganden undvikas. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.14.1)

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Sakägaren ska även tillförsäkras en rätt att ta del av förrättningsarbetet, varför kontakt med denne bör ske enligt FBL 4:25. Kontakt kan ske genom sammanträde eller på ett mer informellt möte (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.14.1).

Ärende får enligt FörvL 17 § inte avgöras om inte sökande, klagande eller annan part har underrättats om sådant som har tillförts ärendet av annan, och har fått tillfälle att yttra sig i frågan. Detta gäller då ärendet avser myndighetsutövning mot enskild. Undantag finns i FörvL 17 § 2 st. Myndigheten får då besluta i ärendet, om beslutet inte går emot parten, uppgiften saknar betydelse eller åtgärden inte är uppenbart nödvändig för avgörandet. Vidare behöver myndigheten inte heller upplysa berörd part om det med stor sannolikhet leder till att myndigheten får det avsevärt svårare att avgöra ärendet, eller att avgörandet inte kan skjutas upp.

Sökande, klagande eller annan part har enligt FörvL 16 § även rätt att bli upplyst om sådant som har tillförts ärendet när ärendet avser myndighetsutövning mot enskild.

Ombud eller biträde kan enligt FörvL 9 § anlitas till hjälp för den enskilde, när han ska föra talan i ett ärende, men om myndigheten begär det ska den som har ombud medverka personligen i ärendet.

I FBL 4:13 återges vilka som inte kan agera som ombud eller biträde. Ett ombud eller biträde i ett ärende får till exempel inte vara förrättningslantmätare eller god man vid samma myndighet som förrättningen handläggs. Samma sak gäller för en person som genom sin tjänst har kommit i kontakt med ärendet eller tidigare har varit ombud eller biträde åt sakägare med motstående intresse. Även en person som enligt RB 4:12 är närstående förrättningsmannen omfattas av förbudet.

### 3.2.4 Kallelse och delgivning

Till det första sammanträdet måste enligt FBL 4:18 och FBL 4:20 kallelse och delgivning alltid ske till samtliga kända och okända sakägare. Lantmäterimyndigheten är enligt FBL 4:11 skyldig att utreda vilka som är sakägare i förrättningen. Med sakägare enligt denna paragraf menas ägaren till fastigheten eller någon som på annan grund är sakägare. Den som innehar lagfart på en fastighet äger denna om det inte kan visas att fastigheten ägs av annan. Kallelsen ska utfärdas i god tid, där tiden är flexibel och anpassas efter ärendet, för att sakägaren ska ges skälig tid att förbereda sig. (Prop 1969:128, s. B 247)

Delgivning ska enligt FBL 4:20 ske i enlighet med de allmänna regler som finns avseende delgivning, om inte annat föreskrivs i FBL. Allmänna delgivningsregler finns i DL, DF, LK och KF. Enligt DL 1 § gäller andra författningar som reglerar delgivning framför DL.

Delgivning innebär enligt DL och DF att handlingen ska förmedlas så att avsändaren vet att adressaten har tagit del av denna, eller kan utgå från att handlingen verkligen har nått adressaten. Huvudregeln är att delgivning ska ske personligen till sakägaren och att handlingen kan vara i original eller kopia, där kopian enligt DL 6-7 §§ ska vara bestyrkt i de fall den inte har utfärdats av myndighet. Delgivning har skett enligt



## Lantmäteriförrättning i projektform

---

DL 19-20 §§, när beslut har meddelats vid sammanträde och sakägaren har varit närvarande, eller då den sökte själv har mottagit handlingen oavsett på vilket sätt han har fått handlingen. När delgivning ska ske används begreppet delgivning i FBL och delgivningsreglerna ska då tillämpas. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.20.1)

Delgivning sker vanligtvis genom att en skriftlig handling i form av ett brev sänds till sakägaren, där ett delgivningskvitto bifogas. Delgivningskvittot ska undertecknas av sakägaren och sändas till lantmäterimyndigheten. Förfarandet benämns i DL 3 § som ordinär delgivning. Kallelse till okända sakägare sker enligt DL 15 § genom kungörelse. Kungörelse innebär vidare enligt DL 17 § att handlingen hålls tillgänglig inom viss tid hos myndigheten eller annan plats som myndigheten fastställer samt att annonsering sker i lämplig tidning eller hos myndigheten.

Kallelse behövs enligt FBL 4:18 inte om det kan antas att sakägaren ändå kommer till sammanträdet. Kallelsen kan då genomföras på ett enklare sätt utan delgivningsförfarande, via exempelvis telefon eller delgivning utan delgivningskvitto. Risken finns att ingen eller få deltar vid sammanträdet, vilket då får ställas in och nytt sammanträde måste hållas. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.18.1) Kallelse behöver inte heller enligt FBL 4:18 utfärdas till den sakägare som har del i berörd samfällighet, eller servitut i fall som avses i FBL 6:7 och FBL 7:5 3 st., men denne kan yrka på att bli kallad till ett sammanträde. Detta gäller enligt FBL 4:22 även delägare av samägd fastighet med fler delägare än tio eller servitut till förmån för fler fastigheter än tio med skilda ägare. Om sakägare stadigvarande vistas utomlands regleras delgivningen i FBL 4:21. I de fall adressen är känd kan lantmäterimyndigheten sända handling med posten. Vid okänd adress får handlingen lämnas till fastighetsförvaltare eller den, som brukar fastigheten, vilken är skyldig att föra handling vidare. Delgivning har skett då fastighetsförvaltare, eller den som brukar fastigheten har tagit emot den.

Även till senare sammanträde sker enligt FBL 4:18 kallelse, men okända sakägare behöver inte kallas om de har kallats tidigare. På det första sammanträdet kan lantmäterimyndigheten enligt FBL 4:20 även besluta om hur fortsatt delgivning ska ske. Till exempel kan det beslutas att kallelse ska skickas ut utan delgivning, vilket innebär att delgivningsreglerna fortsättningsvis inte behöver tillämpas. Har det under det första sammanträdet bestämts tid och plats för kommande möte krävs det enligt FBL 4:19 inte att kallelse utfärdas.

Har sakägare inte kallats till sammanträde på det sätt, som föreskrivits ska enligt FBL 4:23 nytt sammanträde hållas om det inte är så att sakägaren ändå har deltagit i sammanträdet eller om han medger att förrättningen kan slutföras utan hans medverkan vid sammanträde. En förrättningsåtgärd som inte inverkar på sakägarens rätt i större utsträckning får genomföras trots att sakägaren inte har kallats på rätt sätt.

Lantmäterimyndigheten ska enligt FBL 4:24 underrätta de kommunala nämnder som utträttar uppgifter inom plan- och byggväsendet om tid och plats för sammanträde. Enligt förarbetena gäller det främst förrättningar inom detaljplan eller andra planer, där det kan finnas krav på bygglov. Det har inte ansetts nödvändigt att utfärda

## Lantmäteriförrättning i projektform

bestämmelser som reglerar på vilket sätt underrättelsen ska ske. (Prop 1969:128, s. B 256)

### 3.2.5 Protokoll

Protokoll ska enligt FBL 4:16 upprättas i samtliga förrättningar. I FBK 6 § anges att protokoll dessutom ska föras i samband med sammanträde. Detta gäller även vid annan handläggning, där det tas beslut som ska ingå i protokollet, eller om det behövs för att handläggningen ska kunna redovisas på ett tillfredsställande sätt. Enligt FBK 7 § ska förrättningslantmätaren eller annan tjänsteman på lantmäterimyndigheten föra och underteckna protokollet.

I protokollet ska enligt FBK 8 § redovisas lantmäterimyndighet, tid och plats för handläggningen och de personer som handlägger samt inblandade parter. Exempel på inblandade parter är förrättningsmännen, tolk om sådan har anlåtats, protokollförare, den som sökt förrättningen, sakägare och deras biträden eller ombud. Uppgifter om vilka av sakägarna och deras ombud eller biträden som är närvarande vid sammanträdet samt vilka fastigheter ärendet berör och sakägarnas anknytning till dessa ska även finnas med. En fullmakt som har framförts muntligen till lantmäterimyndigheten ska skrivas in i protokollet samt de överenskommelser, samtycken eller medgivanden, som krävs för viss åtgärd, om inte dessa uppgifter har tagits in som bilaga till akten. Vidare ska en kort beskrivning av ärendet ingå samt eventuella skiljaktiga meningar inom lantmäterimyndigheten. Slutligen anges lantmäterimyndighetens beslut.

När protokoll förs vid sammanträde ska det enligt FBK 9 § innehålla uppgifter utöver de som anges i FBL 8 §. En kort redogörelse för sammanträdets gång ska finnas med samt yrkanden och invändningar från sammanträdet, ändringar i tidigare framställda yrkanden och invändningar samt medgivanden av yrkanden. De omständigheter som framkommer på sammanträdet, yttrande över dessa och tidigare utredningar som har gjorts ska även redogöras. Vidare ska sådant som kan få betydelse vid en eventuell överklagan, eller som bör bevaras för framtiden protokollföras.

### 3.2.6 Byggnadsnämndens medgivande till fastighetsbildningen

Om det enligt FBL 4:25 har bedömts att samråd med kommunala nämnder ska hållas och någon av nämnderna anser att tillåtligheten enligt FBL 3:3 av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan sättas i fråga, ska Lantmäterimyndigheten i enlighet med FBL 4:25a hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Paragrafen är enbart aktuell om det i övrigt finns förutsättningar till att genomföra fastighetsbildningen.

Fastighetsbildning får enligt FBL 3:3 inte ske inom område som inte är detaljplanlagt om åtgärden försvårar områdets ändamålsenliga användning, orsakar olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området. Om det finns andra hinder mot fastighetsbildningen än de som prövas enligt FBL 3:3 får lantmäterimyndigheten inställa ärendet.



Byggnadsnämnden ska lämna sitt medgivande om villkoren i FBL 3:3 är uppfyllda och lantmäterimyndigheten behöver då inte göra någon vidare prövning i frågan. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4:25a.1) Om byggnadsnämnden eller högre instans däremot vägrar lämna sitt medgivande eller sätter upp villkor för fastighetsbildningen är detta beslut enligt FBL 4:25a 3:e st. bindande för lantmäterimyndigheten.

### 3.2.7 Motivering av beslut

Enligt FBL 4:17 2 st. ska de skäl som avgörandet grundar sig på redovisas i beslutet om inte en motivering är överflödig. Dessutom ska det innehålla anvisningar om hur beslutet kan överklagas när det tas i samband med att förrättningen avslutas eller inställs samt i andra fall då det får överklagas. Enligt FBL 4:17 3 st. ska beslut som meddelas vid sammanträde även läsas upp för de närvarande. Vidare gäller, om beslut tas vid annat tillfälle, att sakägare ska underrättas skriftligen utan dröjsmål.

Beslutsmotiveringen bestäms som ovan nämnt i varje enskilt fall, vilket medför att det saknas generella regler för hur omfattande en motivering ska vara. I praktiken borde det inte heller vara problematiskt att bedöma vad som är väsentligt för beslutet. Ett minimum är dock att aktuell lagstiftning ska nämnas. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.17.2)

I samband med förrättningar, där intressena är motstridiga eller frågorna i övrigt är kontroversiella, är det skäligt att motiveringen är mer omfattande. Det samma gäller när ett ärende avvisas eller inställs och inte är en följd av att sakägaren återkallar ansökan, att fordringshavare skyddas vid fastighetsreglering eller att ersättningsbelopp grundas på överenskommelser. Lantmäterimyndigheten bör dessutom alltid motivera sitt ställningstagande om en sakfråga ger utrymme till flera lösningar eller uppfattningar. Lagstiftningen ställer inga krav på att sakförhållanden och lantmäterimyndighetens överväganden skiljs åt utan båda utgör skäl som beslutet ska grundas på. (Lantmäteriet, 2008a, avsnitt 4.17.2)

Lantmäterimyndigheten ska enligt huvudregeln i FBL 4:25 meddela beslut efter det att de åtgärder som nämns i avsnitt 3.2.2 har vidtagits.

Ett fastighetsbildningsbeslut ska enligt FBL 4:25 2 st. innehålla en beskrivning av hur fastighetsindelningen har ändrats, vilka servitutsåtgärder som har vidtagits och om det finns byggnader eller andra anläggningar som har reglerats över till annan fastighet. Beslutet ska dessutom innehålla redogörelser för uttalanden i frågor som har omedelbart samband med fastighetsbildningen. För övrigt får beslut, i de fall det bedöms lämpligt meddelas innan alla tekniska åtgärder och värderingar har utförts. Av förarbetena till FBL framgår att det enda krav som ställs är att handläggningsformen har prövats och funnits lämplig. Detta är en viktig del av anpassningen av det enskilda ärendets handläggning, eftersom huvudregeln oftast bara kan komma ifråga vid enklare ärenden, där det inte behövs något bindande uttalande från förrättningslantmätaren förrän förrättningen avslutas. (Prop 1969:128, s. B 264)

Enligt FBL 4:25 3 st. kan beslut dessutom delas upp i flera delbeslut. Vid uppdelning är det viktigt att det går att överskåda och förutsäga den fortsatta handläggningen och

### Lantmäteriförrättning i projektform

---

att det inte hindrar fortsatt arbete eller att en lämpligare lösning elimineras. Den nytta som uppdelningen medför ska även sättas i relation till inverkan på handläggningstid, vilket framförallt är viktigt vid komplicerade ärenden. (Prop 1969:128, s. B 265 och 273)

Generella regler för beslutsmotiveringar finns i FörvL 20 §. När en myndighet tar ett slutligt beslut som berör en enskild person ska beslutet motiveras och innehålla skäl för fastställandet. I FörvL 20 § 2 st. nämns fem fall då skälen helt eller delvis får utelämnas. Tre av dessa är aktuella i samband med förrättningshandläggning och behandlar bland annat fall, där beslutet inte går emot någon part eller skälen av annan anledning är uppenbart överflödiga. På liknande sätt får skälen utelämnas i fall där rikets säkerhet, enskildas personliga och ekonomiska förhållanden eller något annat jämförbart förhållande behöver skyddas. Om ett ärende är brådskande och det inte finns tid att utforma skälen kan även de helt eller delvis utelämnas. När skäl utelämnas ska den part som begär det bli upplyst om dessa i efterhand i den mån det är möjligt.

I förarbetena till FörvL framgår att avsikten med FörvL 20 § är att en saklig och omsorgsfull prövning ska kunna garanteras. Dessutom ökar den enskilde sina möjligheter att få besluten omprövade. Garantier för en fast och enhetlig rättstillämpning skapas, vilket medför ett ökat förtroende hos allmänheten. Ett visst merarbete kan uppstå, men kompenseras av den tidsvinst som sker till följd av att förfrågningar och överklaganden troligtvis minskar. (Prop 1971:30, s. 476-483) Av förarbetena framgår det dessutom att det är viktigt att myndigheten uttrycker sig i korta lättförståeliga motiveringar, där de väsentliga skälen nämns. En begränsad motiveringsskyldighet menas minska belastningen på myndigheten, och medföra en snabb och effektiv handläggning. (Prop 1971:30, s. 476-483)

#### **3.2.8 Rättelse och omprövning av beslut**

Om det förekommer en uppenbar oriktighet i ett beslut till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande kan detta enligt FörvL 26 § rättas av den myndighet som har tagit beslutet. Innan rättelse sker ska myndigheten i de fall ärendet berör enskild och åtgärden inte är oväsentlig ge den som är part tillfälle att yttra sig.

I FörvL 27 § anges att beslut även kan omprövas om myndigheten finner att det beslut som har meddelats i första instans är uppenbart oriktigt på grund av att till exempel nya omständigheter har framkommit. Myndigheten ska då ändra beslutet om det kan ske snabbt, enkelt och inte är till nackdel för någon part. I förrättnings-sammanhang innebär det att lantmäterimyndigheten när en överklagan har kommit in kan ompröva eller upphäva beslutet om det bedöms vara felaktigt. Omprövning kan även göras när det till exempel upptäcks att rätt upplåtits på fel fastighet. Alternativet till omprövning är att förrättningen lämnas över till domstolen. Med tanke på att domstolsprocesser är tidskrävande kan det vara mer rationellt att låta myndigheten själv rätta sina fel. (Törngård, 2008-08-12)

### 3.2.9 Överklagan

Ur rättsäkerhetsperspektiv är det viktigt att det ges möjlighet att överklaga lantmäterimyndighetens beslut, vilket enligt FörvL 21 § först och främst tillförsäkras genom att myndigheten i samband med meddelat beslut underrättar sökande eller annan part om innehållet i beslutet. Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att det inte behövs. Enligt FörvL 22 § får den som berörs av beslutet överklaga.

I FBL 15:6 nämns att beslut som inte ska överklagas särskilt eller som gäller jäv enligt FBL 15:2-5 kan överklagas av sakägare inom fyra veckor från det att förrättningen har förklarats avslutad eller blivit inställd. Även den som inte är sakägare, men som har ålagts att betala kostnader eller ersättning får överklaga.

Fastighetsbildningsmål som har överklagats enligt bestämmelserna i FBL prövas enligt FBL 15:1 av den fastighetsdomstol inom det verksamhetsområde som fastigheten eller fastigheterna är belägna.

### 3.3 Handläggning och särskilda bestämmelser enligt LL

I samband med åtgärder i enlighet med LL tillämpas enligt LL 16 § FBL 4:1-24, 4:27-35 och 4:37-40 samt 6:6 och 6:7. För de paragrafer som inte tillämpas i FBL 4 kap. finns egna bestämmelser i LL. Till exempel reglerar LL frågor som berör samråd, sammanträde och hänskjutning till kommunala nämnder.

Ledningsrättsförrättning tas upp efter ansökan precis som vid fastighetsbildning, med undantag av de fall då frågan vid fastighetsreglering förordnas att prövas enligt LL. Frågan om ledningsrätt får prövas tillsammans med en fastighetsbildningsåtgärd. Om en ledning eller tillhörande anordningar enligt LL 2a § är av större omfattning kan förrättningen enligt LL 15 § delas upp på skilda förrättningar utifrån delsträckor.

Den som är innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller tas i anspråk för ledningsrättsändamål är enligt LL 18 § sakägare i förrättningen om hans rätt berörs av åtgärden. Med särskild rätt menas nyttjanderätt i form av till exempel arrende, servitutsrätt eller annan ledningsrätt.

Lantmäterimyndigheten har enligt LL 19 § en utredningsskyldighet som innebär att förutsättningarna för ledningsrätt ska klargöras. En utredning ska inte bara omfatta legala villkor, utan även den faktiska möjligheten att utföra ledningsbygget och eventuella alternativa lösningar. Undantaget är de fall då avtalsrättigheter för befintlig ledning ska omvandlas till ledningsrätt. (Prop 1973:157, s. 145-146)

Den eller de berörda kommunala nämnderna inom plan- och byggväsendet har enligt LL 21 § tilldelats en vetorätt i samband med att ledningsrätt upplåts. Vetorätten omfattar enligt förarbetena till LL alla ledningsbyggen som kräver bygglov, samt andra ledningsbyggen som berör detaljplanlagda områden (Prop 1973:157, s. 196). Enligt LL 19 § ska samråd hållas med nämnd om det bedöms finnas ett behov. Framkommer det under samrådet att denna nämnd ifrågasätter upplåtelsens tillåtlighet

### Lantmäteriförrättning i projektform

enligt vad som avses i LL 9 § och om lantmäterimyndigheten har bedömt att det finns förutsättningar till upplåtelse, med undantag av det som nämns i LL 9 -10 §§ ska Lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Har ledningens sträckning fastställts av koncessionsmyndigheten, ska hänskjutande inte ske. Denna prövning bör samordnas med förhandsbedömning i bygglovsärende (Prop 1973:157, s. 146). Om nämnden bedömer att LL 9-10 §§ inte utgör hinder för upplåtelsen ska medgivande lämnas.

Enligt LL 9 § tillåts inte upplåtelse av ledningsrätt inom område som saknar detaljplan, om upplåtelsen försvårar områdets ändamålsenliga användning, orsakar olämplig bebyggelse eller motverkar en lämplig planläggning av området. Bestämmelsen syftar till att planmässiga överväganden ska föregå upplåtelse av ledningsrätt utom detaljplan (Prop 1973:157, s. 133-134). Ledningsrätt får enligt LL 10 § inte heller upplåtas om det uppkommer betydelsefull olägenhet för allmänheten. Bestämmelsen ska fungera som ett extra skydd för det allmänna intresset. Lantmäterimyndigheten har i första hand ansvaret för allmänna intressen, och gör därför en egen bedömning av dessa intressen efter att den eller de kommunala nämnderna lämnat sitt medgivande (Prop 1973:157, s.146-147).

Är syftet med förrättningen att ett inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt ska omvandlas till ledningsrätt, ska enligt LL 16 § 2 st. sammanträde med sakägarna i enlighet med FBL 4:14 bara hållas om det finns särskilda skäl. Vidare behöver ärendet enligt LL 21 § inte hänskjutas till den eller de kommunala nämnder som utför arbeten inom plan- och byggväsendet. Handläggningen kan förenklas, eftersom ledningsrättshavaren genom avtal med fastighetsägaren redan har en grundad rätt till den befintliga ledningen (Prop 1973:157, s. 143).

#### 3.3.1 Ledningsbeslut

Om det saknas hinder mot upplåtelsen ska lantmäterimyndigheten enligt LL 22 § meddela ledningsbeslut. I ledningsbeslutet anges ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet, vilket utrymme som ska upplåtas, vilken fastighet eller del av en fastighet som ska inlösas, tidsfristen inom vilken ledningen ska vara utförd och vad som i övrigt behöver föreskrivas. Det ska dessutom enligt LL 1 § framgå av ledningsrättsbeslutet om ledningsrätten ska upplåtas till ägaren av ledningen eller om denna ska vara knuten till en fastighet. Vidare kan lantmäterimyndigheten enligt LL 12a § besluta att en byggnad eller annan anläggning som enligt JB 2:1 normalt tillhör en fastighet och är ägnad för stadigvarande bruk inte längre ska tillhöra fastigheten utan äganderätten ska övergå till ledningsrättshavaren. Kravet är att nyttjandet av ledningsrätten blir mer ändamålsenlig och att en båtnad uppkommer.

Enligt LL 11a § kan lantmäterimyndigheten förordna rätt till andrahandsupplåtelse av ledningar inom det upplåtna utrymmet, om villkoren i LL 2 § 1 st uppfylls.

Om en ledningsrättsfråga prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får ledningsbeslutet enligt LL 22 § 3 st. tas med i fastighetsbildningsbeslutet.

### **3.3.2 Rättegångskostnad LL**

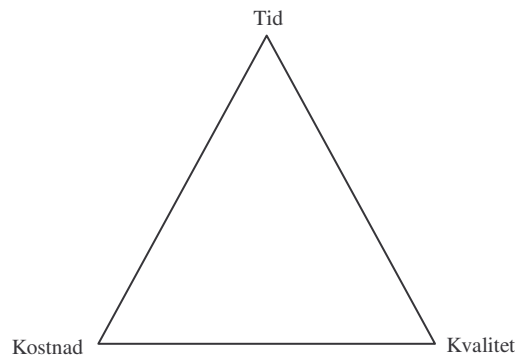
Enligt LL 29 § med hänvisning till FBL 16:14 2 st. ska den som avstår mark eller särskild rättighet få ersättning för sina rättegångskostnader oavsett målets utgång. Sakägaren kan dessutom få ersättningar för kostnader i hovrätt och högsta domstolen om han inte själv överklagar och förlorar. Ledningsrättshavaren får alltså ersätta berörda sakägare för rättegångskostnader med undantag av de fall när sakägaren har överklagat utan tillräckliga skäl. Domstolen kan då förordna att denne får betala sina egna rättegångskostnader. Om inte tillräcklig grund finns kan sakägaren även bli betalningsskyldig för ledningsrättshavarens kostnader.

## 4 Projektteori

Det ständiga kravet på effektivisering, utveckling och förnyelse har lett till att projekt och projektorganisation i allt större utsträckning används inom såväl den offentliga som den privata sektorn. Det finns en uppsjö av användningsområden för projektformen. Projekt kan till exempel bedrivas i syfte att konstruera och utveckla en ny verksamhet, produkt eller metod, men även i syfte att utreda, följa upp eller utvärdera en befintlig verksamhet, produkt eller metod. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 22) Avsikten med projekt är att samla de resursinsatser som finns inom verksamheten och på ett mer effektivt sätt ta till vara på de erfarenheter och kompetenser som finns tillgängliga inom organisationen. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 29 och 34) Gemensamt för alla typer av projekt är att de utgör en särskild organisation, projektorganisation, där resurser är inlånade från den ordinära verksamheten. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 29)

Grundläggande för projekt är att den verksamhet som bedrivs sker under en begränsad tidsperiod mot ett definierat mål och har en förutbestämd resursinsats. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 16) Arbetsformen i projekt är dessutom starkt grupporienterad och skiljer sig ofta från det mer traditionella hierarkiska arbetssättet, där ansvars- och arbetsfördelning sker över olika sektioner. Detta för att motverka den statiskhet inom verksamheten som annars tenderar att uppstå. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 33)

Det finns ingen generell modell för hur ett projekt ska struktureras och bedrivas. Istället talas det om att projekt är organiserade utifrån tre huvudsakliga mål som hanterar tid, kostnad och kvalitet, ofta benämnt TKQ. (Söderlund, 2005, s. 55; Wisén & Lindblom, 2004, s. 156) Dessa schematiseras ofta i en triangel för att visa att resultatet av ett projekt är beroende av hur prioriteringen mellan målen är fastlagd, se figur 4:1. Resultatet illustreras i triangeln av dess tyngdpunkt. (Söderlund, 2005, s. 56)



Figur 4:1. Visar sambandet mellan tid, kostnad och kvalitet

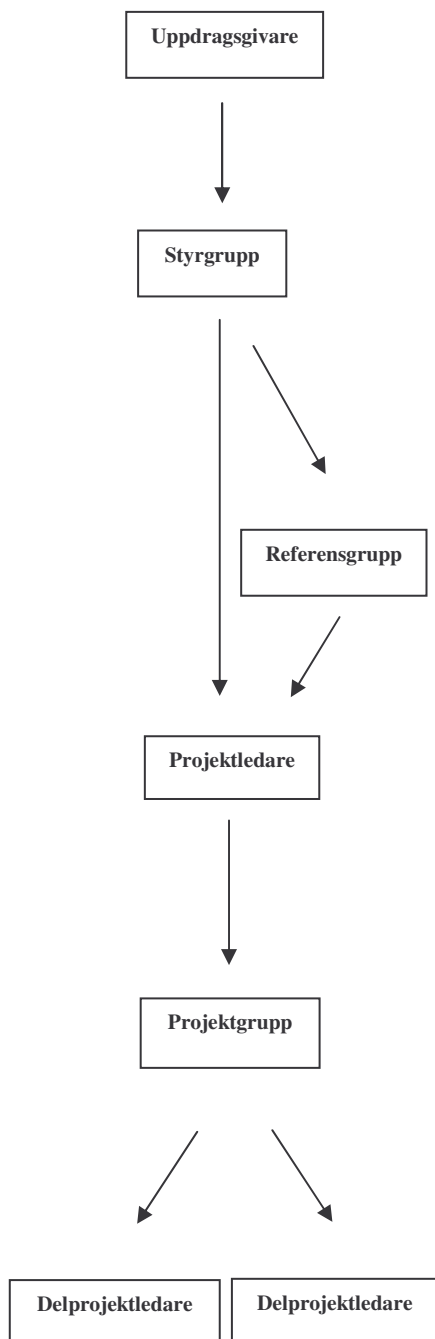
### 4.1 Projektorganisation

En projektorganisation är tillfällig och har till syfte att underlätta projektprocessen från planering och styrning till uppföljning. Dess uppgift är att samordna och bedriva verksamheten på så sätt att projektets mål kan uppfyllas inom planerad tidsram med de resurstillgångar som har avsatts.

## Lantmäteriförrättning i projektform

En projektorganisation är uppbyggd efter varje enskilt projekts struktur och målsättning och ska ses som ett komplement till linjeorganisationen och inte en ersättning av denna. (Löow, 2001, s. 24; Wisén & Lindblom, 2004, s. 94)

Nedan följer en schematisk skiss av hur en generell projektorganisation är uppbyggd.



**Uppdragsgivaren** är den som beställer uppdraget, anger tidsram och resurstillgång samt framställer projektdirektivet. Uppdragsgivaren utser projektledare och representanter i styrgruppen. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 96)

**Styrgruppen** utgörs av ett fåtal personer inom organisationen och tillsätts när projektet påbörjas. De har det övergripande ansvaret för att planering, styrning och uppföljning av projektet sker effektivt och i enlighet med det fastställda direktivet. I de fall flera organisationer medverkar i projektet bör dessa finnas representerade i styrgruppen. Vanligt är att beställaren är ordförande i styrgruppen. (Löow, 2001, s. 25; Wisén & Lindblom, 2004, s. 98)

**Referensgruppen** består av olika intressenter och experter som ger stöd och råd under projektets gång. Den saknar direkt inflytande och beslutsrätt för projektet. Gruppen kan ändra utseende under projektets gång (Löow, 2001, s. 27; Wisén & Lindblom, 2004, s. 103)

**Projektledaren** har rollen som arbetsledare, samordnare och informatör och ansvarar för att utarbetade direktiv och mål efterlevs under projektets genomförande. Projektledaren är den som ansvarar för att dokumentation under genomförandet sker. (Löow, 2001, s. 26; Wisén & Lindblom, 2004, s. 100)

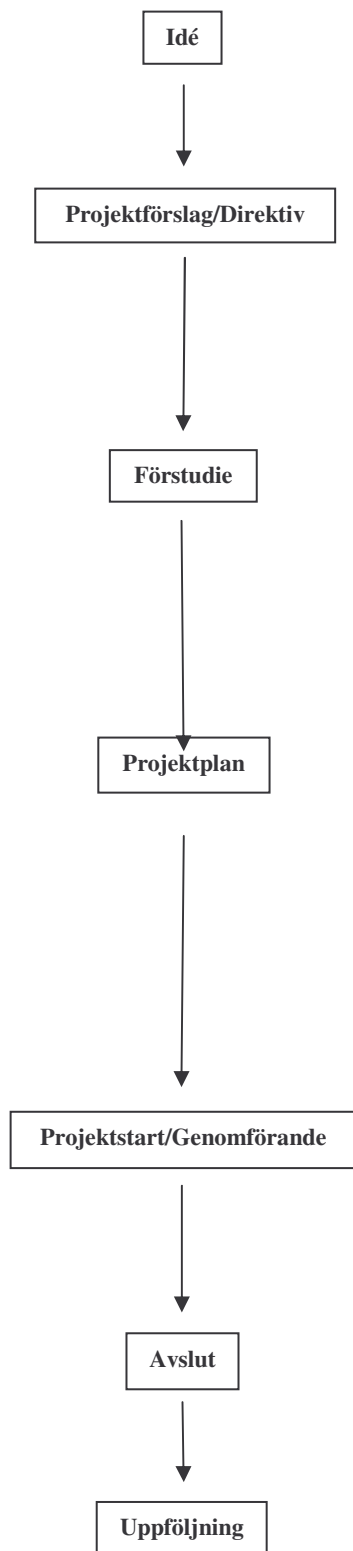
**Projektgruppen** är den som utför det huvudsakliga arbetet och består av ett antal olika personer inom organisationen, valda efter kompetens, yrkeserfarenhet och förmåga att arbeta i grupp. Projektgruppen är flexibel och anpassningsbar och kan variera med tiden. Dess viktigaste uppgift är att följa de direktiv som har getts och direkt rapportera eventuella avvikelser (Löow, 2001, s. 27; Wisén & Lindblom, 2004, s. 101)

Större, mer omfattande projekt kan delas upp i mindre delprojekt. Inom varje delprojekt utses en **delprojektledare**, som inom delprojektet har samma befogenheter som projektledaren (Wisén & Lindblom, 2004, s. 100)



## 4.2 Projektstruktur

Nedan visas en schematisk bild över en generell och beprövad projektstruktur.



**Projektidén** är grundläggande för projektets existens.

Med utgångspunkt i projektidén utarbetas ett **projektförslag** som konkretiseras i ett **direktiv**. Detta ska kunna användas som vägledning vid beslutstaganden och vara både entydigt och realistiskt utformat. I direktivet sammanfattas bakgrunden till projektet. Vidare klargörs syfte, målsättning och avgränsning. En kartläggning av tänkbara åtgärder för genomförandet sker tillsammans med en uppskattning av resursinsatser och tidsplan. Slutligen görs en preliminär framställning av den projektorganisation som krävs. (Löow, 2001, s. 19-21)

I samband med större projekt är det vanligt att en **förstudie** genomförs innan det faktiska projektet startas upp. Syftet är att minska riskerna med projektet. Förstudien kan bedrivas som en del av det verkliga projektet, eller som ett eget, mindre projekt. Vanligt är att pilotfall genomförs i en mindre skala. Förstudien resulterar i att en preliminär projektplan utarbetas. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 47)

I projektsammanhang är nyckelordet planering. Ett dåligt planerat projekt tenderar att få svårigheter under genomförandefasen. Syftet med planering är dels att i ett tidigt stadium upptäcka svårigheter och avvikelser och på så sätt mildra effekterna av dessa, dels att öka effektiviteten och resursutnyttjandet. Planering kan ses som en ytterligare fördjupning av projektförslaget och resulterar i att en **projektplan** kan utarbetas. Denna utgör en grundsten i projektet, fungerar som ett viktigt styrinstrument och underlättar för framtida prioritering mellan tid, resurs och resultat. (Löow, 2001, s. 56-57; Wisén & Lindblom, 2004, s. 68-88)

Styrgruppen avgör om **projektstart** ska ske efter det att projektplanen har granskats. Det är i detta skede som det är lättast att påverka utfallet av projektet. Under **genomförandet** krävs en viss administrativ insats för att projektet ska kunna styras på rätt sätt. I takt med att förutsättningar ändras och kunskaper ökar revideras de satta målen. Det är främst delmålen som förändras. Det övergripande målet står fast. (Löow, 2001, kap. 9; Wisén & Lindblom, 2004, kap. 5)

**Avslut** och avrapportering sker genom ett möte med styrgruppen, där projektledaren överlämnar en slutrapport med resultatet av projektet. Rapporten kan sedan användas som styrmedel vid bedömning av likartade framtida projekt. (Löow, 2001, s. 99-100)

**Uppföljning** och utvärdering sker i syfte att utveckla och förbättra den pågående verksamheten och blir en slags kontroll av på vilket sätt de satta målen uppnåtts. Det bästa är om utvärderingen utförs av en person som inte är involverad i projektet på annat sätt. (Löow, 2001, s. 101-102)



### 4.3 Att nå ett framgångsrikt projekt

Det finns ett antal fallgropar som förhindrar att ett projekt får det önskvärda resultat och den framgång som organisationen förväntat sig. Det allra vanligaste är att tiden missbedöms genom en dåligt utförd planering, vilket hänger starkt samman med otydligt formulerade mål, direktiv och avgränsningar. Dessutom är det i sådana fall vanligt att regelbundna avstämningar saknas. (Löow, 2001, s. 34 och 57) Det är därför viktigt att förankra projektet hos projektorganisationens deltagare genom att ha regelbundna avstämningar, och tydligt ange hur beslutsordningen inom organisationen ser ut, vilket syfte och målsättning som finns samt vilka konkreta avgränsningar som är gjorda, eftersom många av dessa osäkerhetsfaktorer då kan undvikas. (Löow, 2001, s. 33-34) Projekt kan dessutom med fördel delas upp i etapper. Genom att använda milstolpar kan kvaliteten säkras, och projektet får naturliga avstämningpunkter. (Löow, 2001, s. 58) I samband med detta kan en riskanalys genomföras för att i så stor utsträckning som möjligt minimera eventuella risker (Löow, 2001, s. 53).

En av nycklarna till ett framgångsrikt projekt är att göra en bra arbetsfördelning inom projektgruppen och ge gruppen en möjlighet att etableras och utvecklas genom att avsätta tillräckligt med tid och pengar. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 139 och s. 168) Det är även viktigt att antalet i styrgruppen hålls nere för att beslutsfattandet ska gå snabbt och risken för onödiga konflikter som fördröjer processen ska minimeras. (Löow, 2001, s. 24-25)

Det finns en inbyggd konflikt då det gäller resurstillgång mellan projektorganisationen och den ordinära verksamheten till följd av att projektdeltagarna ingår i båda. För att minimera denna konflikt är det viktigt att det vid projektets uppstart har gjorts en prioritering av tiden mellan dessa två verksamheter. (Löow, 2001, s. 98)

Genom en aktiv uppföljning kan projektets utveckling lättare kontrolleras och åtgärder sätts in i ett tidigt skede för att avhjälpa eventuella brister. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 158) Projektets omfattning och organisation avgör på vilket sätt uppföljning och rapportering sker. Det är viktigt att ta hänsyn till både kvantitativa och kvalitativa aspekter för att få en så heltäckande bild som möjligt. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 153) Den mest komplicerade delen i uppföljningsprocessen är uppföljningen av kvaliteten och det är inte ovanligt att kvalitetsfrågor i det här sammanhanget försummas (Wisén & Lindblom, 2004, s. 155)

Ett enkelt och effektivt sätt för projektdeltagarna att följa händelseutvecklingen under projektets gång är att göra projektinformationen digital. Den blir då lättillgänglig och uppdaterad för samtliga deltagare. Det gör dessutom det möjligt att på ett lätt och effektivt sätt revidera processen (Wisén & Lindblom, 2004, s. 159-160)

### Lantmäteriförrättning i projektform

---

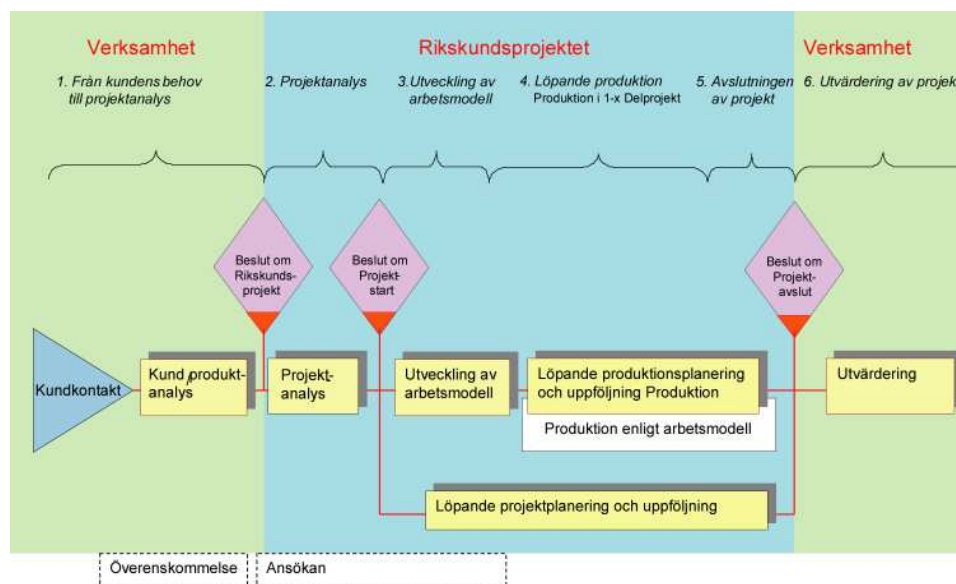
Det är viktigt att efter slutförandet göra en grundlig utvärdering av såväl arbetsgången som konsekvenserna av projektet för att ge en samlad bild av hur projektet bedrivits och ge linjeorganisationen en möjlighet att utveckla sitt projektkunnande genom att ta lärdom av de erfarenheter som tidigare projekt gett. (Wisén & Lindblom, 2004, s. 161-163)

## 5 Projektstyrningsmodell för rikskundsprojekt inom Lantmäteriet

Inom Lantmäteriet finns en mindre utbredd projekttradition. Det är först sedan sammanslagningen 1995 med Centralnämnden för fastighetsdata, som arbete i projektform i större utsträckning har introducerats i organisationen. Syftet med rikskundsprojekt är att effektivisera och utveckla förrättningsförfarandet. (Höijer, 2008-04-07)

I samband med uppstarten av Lantmäteriets rikskundsprojekt med TeliaSonera har en generell projektstyrningsmodell för rikskundsprojekt inom Lantmäteriet utarbetats, se figur 5:1. Modellen har sin utgångspunkt i den allmänna projektmodellen PEJL och har specialanpassats efter Lantmäteriets behov (Höijer, 2008-04-07). Generellt har projektorganisationen till uppgift att samordna handläggningsordningen med hänsyn till exempelvis tidplaner, utredningar och samråd och ta fram en enhetlig arbetsmodell med förslag till beslutsformuleringar. Projektorganisationen har även till uppgift att innan projektets påbörjan upprätta en budget, där kostnader för arbetsmodell, projektledning och förrättning uppskattas. Under projektets genomförande ska projektorganisationen även fungera som informatör gentemot kunden och se till att tidplanen hålls enligt överenskommelse. (Lantmäteriet, 2001, s.3)

Rikskundsprojekt delas generellt in i sex etapper, se figur 5:1.



Figur 5:1. Grafisk beskrivning av processflödet för rikskundsprojekt inom Lantmäteriet

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Nedan följer en sammanfattning av förloppet under varje etapp.

### Etapp 1: *Från kundens behov till projektanalys*

En ansökan som kräver ett omfattande samarbete mellan olika chefsområden inkommer till Lantmäteriet. Marknadsenheten, kundansvarig och/eller annan person arbetar tillsammans med kunden fram en överenskommelse, där ramarna för det framtida samarbetet fastställs utifrån kundens behov och de produkter och tjänster Lantmäteriet kan leverera. Överenskommelsen bör innehålla vad Lantmäteriet avser att leverera, hur budgeten ska se ut, vilka leveranstider som ska hållas samt vilka åtagande kunden har. (Lantmäteriet, 2001, s. 3-4)

I samband med att överenskommelsen utarbetas utses kommande projektledare och kvalitetssäkringsansvarig som analyserar och sammanställer eventuella risker och konsekvenser samt genomförbarhet enligt gällande lagstiftning. Detta för att på så sätt ta fram den mest effektiva ärendehantering i det specifika fallet och utarbeta ett preliminärt projektkontrakt. Det preliminära projektkontraktet används sedan tillsammans med överenskommelsen som underlag för divisionsledningen när denna tar beslut om huruvida uppstart av rikskundsprojekt eller annan genomförandeform är aktuellt. (Lantmäteriet, 2001, s. 3-4)

### Etapp 2: *Projektanalys*

Nästa steg i processen är att styrgrupp och projektledare utses. En fortsatt analys av projektet sker för att ta fram bästa möjliga effektivitet i ärendehantering. Syftet med projektanalysen är att ta fram tillräckligt bra underlag och upprätta en kvalitetssäkringsplan för att i ett senare skede kunna besluta om en uppstart av projektet. I analysen sker dels en avstämning av projektmålen och en bedömning av eventuella risker och kvalitetsbrister, dels en översiktlig projektplanering inklusive vald arbetsmodell, budgetering och bemanning samt intressensamverkan. Det är viktigt att projektet förankras hos projektdeltagarna och berörda lantmäterimyndigheter, eftersom onödiga missförstånd då undviks. Resultatet av projektanalysen sammanställs i ett projektkontrakt som undertecknas av såväl intern beställare som projektledare. Analysen avslutas genom att projektkontraktet kvalitetssäkras, avstämning sker med kunden och styrgruppen har ett konstituerande möte. Det framarbetade projektkontraktet ligger sedan till grund för beslut om projektstart. (Lantmäteriet, 2001, s. 4)

### Etapp 3: *Utveckling/fastställande av arbetsmodell*

En framarbetad arbetsmodell används för att på ett effektivt sätt skapa en enhetlig och rättssäker ärendehantering inom projektet och beskriver ärendets förväntade innehåll. Modellen anpassas efter ett antal olika faktorer som till exempel befintligt datastöd och aktuell rättstillämpning. Även faktorer som kundens önskemål och andra betydelsefulla förhållanden i projektet inverkar på arbetsmodellens utformning. Arbetsmodellen innehåller instruktioner för hur förrättningen ska genomföras. Bland annat utarbetas dokument- och beslutsmallar som ska ligga till grund för beslutstagandet. Även anvisningar för värderingsprinciper, handlägningsstöd och kartmaterial tas fram. Det är viktigt att det under framtagningsprocessen sker en kontinuerlig avstämning med kunden och eventuella intressenter för att kunna få det

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

resultat som eftertraktas. En kvalitetssäkring av modellen genomförs av kvalitets-säkringsansvarig för att stämma av mot överenskommelse och aktuell rätts-tillämpning. (Lantmäteriet, 2001, s. 4-5)

Framtagandet av modellen finansieras i normalfallet av kunden och sker antingen i anslutning till att produktionen påbörjas i full skala eller i samband med att ett pilotärende, där ett begränsat område ingår i produktionen, startas upp. I de fall pilotärende genomförs görs en utvärdering av projektledare och kund. Efter att modellen tagits fram och styrgruppen godkänt denna ansöker kunden om fortsatt produktion. Ansökningarna sker normalt länsvis. (Lantmäteriet, 2001, s. 4-5)

### *Ettap 4: Löpande produktion enligt fastlagd arbetsmodell samt uppföljning*

Den övergripande planeringen gällande kvalitet, leveranstid och pris sker utifrån överenskommelse med kunden. Vanligt är att projektet delas upp i mindre delprojekt som omfattar ett eller flera chefsområden. Delprojektledare utses av projektledaren i samråd med överlantmätaren. Delprojektledaren gör på samma sätt som projektledaren en översiktlig projektplanering med tillhörande analys för det specifika delprojektet och sammanställer resultatet i ett projektkontrakt som skrivs under av överlantmätare, projektledare och delprojektledare. (Lantmäteriet, 2001, s. 5)

Varje delprojekt arbetar efter fastlagd arbetsmodell och påbörjas i normalfallet med ett särskilt uppstartsmöte, där regional kund, projektledare för såväl huvud- som delprojekt samt överlantmätare deltar. De intäkter som genereras hamnar normalt hos de lantmäterimyndigheter, där ärendet hanteras, det vill säga hos respektive delprojekt. Inom varje delprojekt sker planering och uppföljning på detaljnivå och redovisas till projektledaren, som i sin tur sammanställer och rapporterar till såväl kund som intern styrgrupp. På så sätt sker en kontinuerlig uppföljning som håller projektplanen uppdaterad. Delprojekten avslutas allt eftersom ärendena inom respektive delprojekt slutförs. När samtliga delprojekt är avslutade slutförs även huvudprojektet. (Lantmäteriet, 2001, s. 5)

### *Ettap 5: Projektavslut*

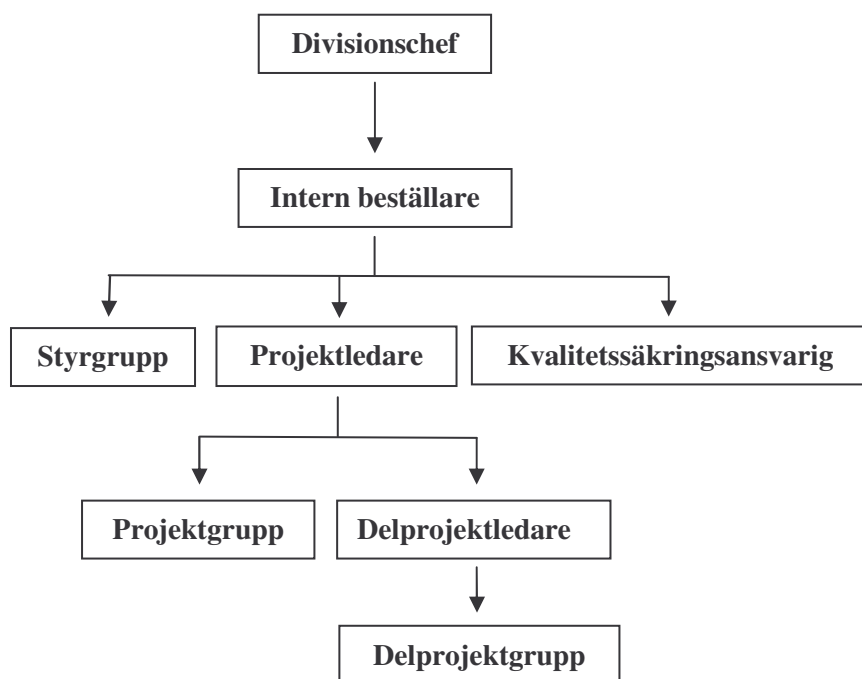
Inför projektavslutet sker dels ett slutmöte med kund, intern beställare och projektledare, dels en sammanställning av projektet i en slutrapport. Detta ligger sedan till grund för beslut om projektavslut. (Lantmäteriet, 2001, s. 5)

### *Ettap 6: Utvärdering av projekt*

Efter att projektet har sammanställts i en slutrapport genomförs två utvärderingar. De ena är externt och sker mot kunden, där kundens synpunkter och upplevelser samlas upp. Den andra görs internt och baseras på såväl kundens som interna erfarenheter. Erfarenheter och nyckeltal från projektet läggs in i en projektkatalog som staben inom division fastighetsbildning, FQ, ansvarar för. (Lantmäteriet, 2001, s. 5-6)

## 5.1 Generell projektorganisation

Nedan följer en generell skiss över hur projektorganisationen är uppbyggd inom Lantmäteriet.



Figur 5:2. Skiss över projektorganisation

Division fastighetsbildnings ledning beslutar om rikskundsprojekt är aktuellt med utarbetad överenskommelse som underlag. (Lantmäteriet, 2001, s. 8) Marknadsenheten/kundansvarig utarbetar i ett inledande skede en behovsbeskrivning utifrån kundens önskemål och Lantmäteriets produkter och tjänster och gör sedan en bedömning utifrån preliminär överenskommelse och projektkontrakt om hanteringen ska ske lokalt inom varje enskild myndighet eller genom någon form av samordning, regionalt eller rikstäckande. De kostnader som uppkommer i samband med utarbetandet av preliminär överenskommelse och projektkontrakt ligger på marknadsenheten och finansieras via täckningsbidrag, TB. Efter genomfört projekt ansvarar marknadsenheten/kundansvarig för att en extern och intern utvärdering genomförs och att de erfarenheter och nyckeltal som finns tillvaratas. (Lantmäteriet, 2001, s. 7-8 och 17)

**Divisionschef** eller annan efter delegering utser *intern beställare*. Vanligtvis är det divisionschefen som är intern beställare, men rollen kan även delegeras till annan. (Höijer, 2008-06-26)

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Projektet initieras av den **interna beställaren** som utser *styrgrupp, projektledare* och *kvalitetssäkringsansvarig*. (Lantmäteriet, 2001, s. 8) Den interna beställaren har det yttersta ansvaret för att projektet fungerar samt är beslutför vid konflikter och resursfördelning. (Höijer 2008-06-26)

**Styrgruppen** har till uppgift att ta ställning och besluta i viktiga frågor under projektets gång. Den fungerar även som ett stöd och hjälp för projektledaren. Styrgruppen försäkras sig om att projektet tilldelas de nödvändiga resurser som krävs, både då det gäller bemanning och ekonomi. (Höijer, 2008-06-26)

**Projektledaren** ansvarar för projektförberedelser, planering och organisering. (Lantmäteriet, 2001, s. 9-17) Tillsättning av projektgrupp och eventuella delprojektledare sker i samråd med linjechef och berörd överlantmätare. (Höijer, 2008-06-26) Projektledaren fastlägger dessutom arbetsmodell, gör löpande uppföljningar och uppdateringar av projektplan och budget samt kontinuerliga avstämningar och lägesrapporteringar med den interna beställaren, kunden samt eventuella intressenter. Lägesrapportering bör ske minst en gång per kvartal. Projektledaren beslutar om uppstart och avslut av huvud- och delprojekt. (Lantmäteriet, 2001, s. 9-17) Det är lämpligt att låta kundansvarig vara projektledare. (Lantmäteriet, 2001, s. 7)

**Kvalitetssäkringsansvarig** analyserar risker och kvalitetsbrister i projektet och upprättar en kvalitetssäkringsplan, för både huvud- och delprojekt som omfattar kvalitetssäkring av överenskommelse, projektkontrakt och arbetsmodell. (Lantmäteriet, 2001, s. 10-12 och 15) Kvalitetssäkringsansvarig ska även ses som ett projektstöd. (Lantmäteriet, 2001, s. 7)

**Delprojektledaren** är inom delprojektet ansvarig för produktionsplanering, budgetering samt organisering och bemanning i samråd med projektledare och överlantmätare. Delprojektledaren gör dessutom löpande uppföljningar av både produktion och ekonomi inom delprojektet samt kontinuerliga avstämningar med projektledaren. (Lantmäteriet, 2001, s. 15-16)

### 5.2 Osäkerhetsfaktorer

Precis som för alla typer av projekt är rixskundsprojekt förenade med osäkerhet. I samband med utarbetandet av en generell projektstyrningsmodell inom Lantmäteriet har ett antal risker av allmän karaktär listats. Det finns till exempel alltid en viss risk i att kunden återkallar sin ansökan eller att det tar tid för kunden att ta fram och leverera behövligt underlag. Andra faktorer som spelar in är förändringar i rättspraxis eller andra omvärldsförhållanden. Vidare kan tiden som har åsidosatts för projektet vara för snålt tilltagen, både då det gäller projektet i sin helhet eller projektledningens och projektdeltagarens delaktighet. Slutligen kan berörd förrättningslantmätare avvika från utarbetad arbetsmodell eller berörd fastighetsägare motsätta sig åtgärden, vilka båda kan leda till att arbetet försenas och projektet inte får det resultat som har önskats. (Lantmäteriet, 2000)



## 6 Rikskundsprojekt: TeliaSonera

Det första egentliga rikskundsprojekt som genomförts av Lantmäteriet har skett i samarbete med TeliaSonera och har inneburit att TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB och TeliaSonera AB ansökt om ledningsrätt för cirka 2700 telestationer med tillhörande telestationsbyggnader mellan åren 2000 och 2004. (TeliaSonera, 2006, s. 2) Av dessa har Lantmäteriet bildat drygt 2200 ledningsrätter med avslut 2006-06-30. (Lantmäteriet, 2006a, s. 2) I februari 2007 träffade TeliaSonera en överenskommelse med Lantmäteriet om ett andra projekt, som sträcker sig över en femårsperiod. Projektet ska omfatta 800 telestationer, varav 200 är de stationer, i Västra Götaland och Halland som har brutits ut ur det första projektet. Till grund för handläggningen ligger det tidigare rikskundsprojekt som Lantmäteriet har genomfört och är en vidareutveckling av den arbetsmodell, som har utformats i samband med projektet. (Lantmäteriet, 2007a, s. 2)

### 6.1 Bakgrund

Idén att upplåta ledningsrätt för ett stort antal av de telestationer med tillhörande telestationsbyggnader som TeliaSonera har, uppkom i slutet av 1990-talet och är en följd av att åtskilliga avtal avseende dessa telestationer var på väg att upphöra. Avtalen slöts på 1950-60-talen i samband med att det skedde en automatisering av telestationerna. Televerket skrev då avtal med berörda fastighetsägare enligt Jordabalkens bestämmelser som innebär, enligt JB 7:5 1 men, att upplåtelse enbart kan ske i 50 år. Även andra telestationer berörs av projektet. Exempel är telestationer där det betalas årlig ersättning eller att rådigheten är inskränkt. (Eklund, 2008-04-07)

TeliaSonera vill kunna säkra rätten att disponera marken på samma sätt som har skett tidigare, så länge behovet av telestationen finns kvar. Att skriva och förhandla fram nya avtal är varken tids- eller kostnadseffektivt och bidrar förmodligen till en diversifiering vad gäller avtalets juridiska såväl som ekonomiska innehåll. (Eklund, 2008-04-07)

Ledningsrätt kan enligt LL 2 § 1 st. 1 pkt upplåtas för teleledningarna, då dessa ingår i ett telekommunikationssystem för allmänt ändamål. Det gäller även för den utrustning som finns i telestationsbyggnaden enligt LL 3 §. Telestationsbyggnaden kan likställas med teleledning enligt LL 2 § 2 st. varför även denna kan upplåtas med ledningsrätt.

Ledningsrätt är till skillnad från avtal en i tiden obegränsad rätt och är gällande tills den upphävs genom lantmäteribeslut enligt LL 1 §. Vidare medför lantmäterimyndighetens ledningsrättsbeslut att upplåtelsevillkor och ersättningsbelopp blir reglerat enligt gällande lagstiftning, vilket innebär att förutsättningarna för berörda fastighetsägare är lika och inte beroende av deras förhandlingsförmåga. (Eklund, 2008-04-07) En ytterligare följd av ett ledningsrättsbeslut är att det inte krävs några särskilda åtgärder för att trygga rättigheten vid en eventuell försäljning av fastigheten eller delar av den. Ledningsrätten kan till följd av att den är obegränsad i tiden uppfattas som mer



## Lantmäteriförrättning i projektform

---

negativ för fastighetsägaren än vad en avtalad nyttjanderätt gör, framförallt i de fall när fastighetsägaren helst ser att rättigheten försvinner.

För TeliaSonera är målsättningen med att genomföra handläggningen i projektform utifrån en enhetlig arbetsmodell att skapa säkra rättigheter avseende telestationerna med likartade upplåtelse- och ersättningsvillkor samt att minska administrationen kring markrättigheterna. (Eklund, 2008-04-07) Vidare får TeliaSonera underlag till att dels konstruera register för de telestationer och telestationsbyggnader som innehas, dels ansöka om dödning av inaktuella avtal hos inskrivningsmyndigheten. (Lantmäteriet, 2007a, s. 2)

TeliaSonera är även, enligt LEK som tillkom år 2003, skyldig att upplåta sitt nät till andra operatörer på marknaden. Denna har sedan projektet påbörjats legat på remiss, vilket har gjort att TeliaSonera har yrkat att ledningsrätten även ska innehålla rätt till andrahandsupplåtelse (Eklund 08-04-07).

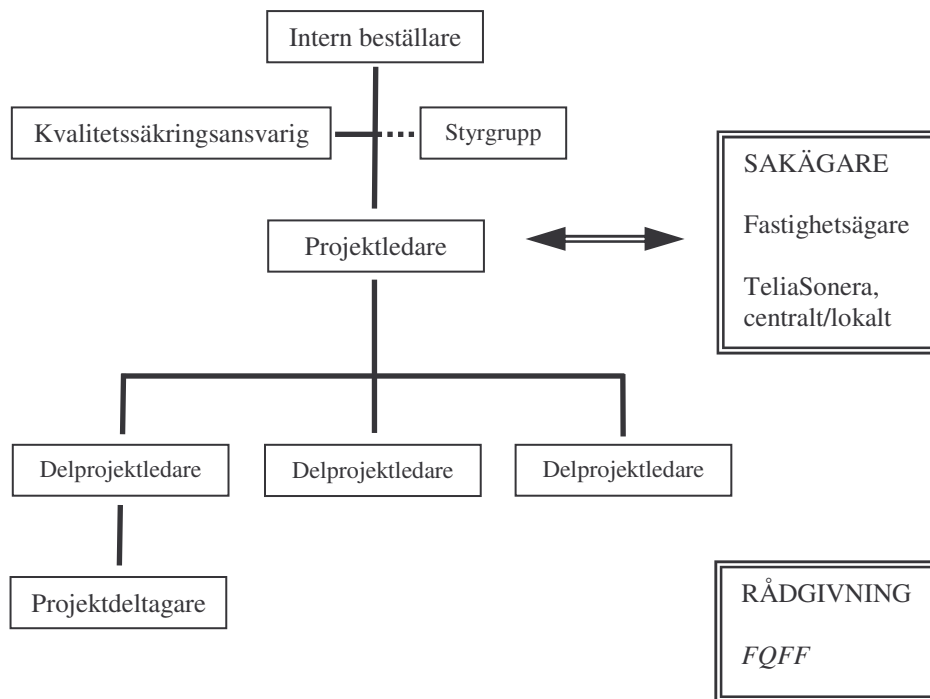
### **6.2 TeliaSonera**

TeliaSonera AB är det ledande företaget inom telekommunikationstjänster i Sverige och har ett väl utbyggt ledningsnät samt ett stort antal telestationer (TeliaSonera, 2008a)

Från projektets uppstart fram till årsskiftet 2007/2008 är det två bolag inom TeliaSoneras koncern som har ansökt om ledningsrätt. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB bildades 1997 och äger alla telestationsbyggnader. Ledningsrätten ska höra till en fastighet som ägs av bolaget och är belägen i Stockholm. Äganderätt till teleteknik, master och telekablar ligger på TeliaSonera AB. Sedan årsskiftet 2007/2008 har även TeliaSonera Skanova Access AB bildats och äganderätten till telekablar har överförts, vilket har resulterat i att ledningsrätt i fortsättningen ska upplåtas på tre bolag inom TeliaSoneras koncern. Därutöver äger TeliaSonera Mobile Networks AB master, teknikhus och teleteknik i det mobila nätet. I de fall de har begärt ledningsrätt har detta skett genom att bolaget har biträtt aktuella ansökningar. (Eklund, 2008-07-02)

### 6.3 Projektorganisation

Den projektorganisation som har bildats i samband med uppstarten av projektet, följer i stort mallen för den generella projektorganisation som finns inom Lantmäteriet. Nedan följer en schematisk skiss, se figur 6:1.



Figur 6:1. Visar organisation och resursfördelning för riks-kundsprojekt med TeliaSonera

I det första projektet har styrgruppen utgjorts av projektledare och berörda överlantmätare. En delprojektledare har utsetts för varje chefsområde och 2-4 förrättningslantmätare från respektive lantmäterimyndighet har varit delaktiga. Kontaktperson för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB respektive TeliaSonera AB har funnits. Utöver detta har även regionala kontaktpersoner från TeliaSonera deltagit i projektet. (Lantmäteriet, 2006a, s. 3-4)

### 6.4 Projektgenomförande

Parterna har under projektets inledande skede utarbetat en skriftlig överenskommelse som senare legat till grund för ett projektkontrakt. I denna har förutsättningarna för projektets genomförande sammanställts, både då det gäller vilken åtgärd som har sökts och vilka mål och krav som ställs, men även vilka resurser som finns att tillgå, hur kvalitetssäkring och rapportering ska ske samt vilka risker som projektet medför. (Lantmäteriet, 2007a; Lantmäteriet, 2007b) Delar av överenskommelsen och projektkontraktet kommer att presenteras närmare nedan.

#### 6.4.1 Övergripande mål

Ett övergripande mål är att skapa en enhetlig och rättssäker upplåtelse. Påbörjad förrättning ska avslutas och registreras senast efter 12 månader om inte tvist uppstår. (Lantmäteriet, 2007a, s. 2)

#### 6.4.2 Parternas åtagande

I projektkontraktet finns parternas åtaganden listade. TeliaSonera ska till exempel ta fram nyttjanderättsavtal avseende berörda telestationer, lämna en fullständig förteckning av aktuella objekt, sorterade kommunvis samt ta fram deras geografiska läge. Utöver detta ska TeliaSonera medverka vid fältarbetet för telestationerna, föra deras talan vid sammanträden samt delta vid eventuella förhandlingar med fastighetsägare avseende upplåtelsevillkor eller ersättning. (Lantmäteriet, 2007a, s. 3) Lantmäteriet däremot, ska ha kontakt med berörda fastighetsägare och i samråd med TeliaSonera bryta ut de telestationer som inte kan handläggas inom projektets ramar på grund av exempelvis tvist mellan sakägare eller andra omständigheter. Vidare är det Lantmäteriet som ska göra fastighetsutredningar och värderingar samt utföra fältarbete. (Lantmäteriet, 2007a, s. 3)

#### 6.4.3 Risker

Det finns ett antal risker som är kopplade till genomförandet av projektet. Dessa kan påverka uppsatta mål avseende leveranstider, kostnader och kvaliteter negativt. Till exempel kan förutsättningarna för projektet förändras genom att det ändras i rättspraxis eller att någon form av omorganisering äger rum. Även yttre faktorer kan ha inverkan. Till exempel medför användningen av resurser utanför verksamheten en risk, både då det gäller tids- och kostnadsmässigt, men även rent kvalitetsmässigt. Detsamma gäller om det inom verksamheten inte tillsätts tillräckligt mycket resurser. (Lantmäteriet, 2007a, s. 5)

#### 6.4.4 Etappmål

I samband med projektstart har parterna utarbetat följande sex etappmål för projektet (TeliaSonera, 2006, s. 3):

Etapp 1	Framtagande av arbetsmodell
Etapp 2	Pilotförrättningar i Skåne län
Etapp 3	Utvärdering av etapp 1 och 2
Etapp 4	Fullskaleprov inom några chefsområden
Etapp 5	Produktionsfas, förrättningar inom respektive chefsområde
Etapp 6	Utbrutna förrättningar inom respektive chefsområde
Etapp 7	Projektavslut och utvärdering

Parterna har valt att inte samordna andra ledningsrättsförrättningar eller åtgärder för TeliaSonera med projektet. (Lantmäteriet, 2007a, s. 3)

#### **6.4.5 Uppstart**

Arbetsmodellen har tagits fram i samband med att pilotförrättningar har genomförts i Skåne län med start 1999. Syftet är att innan projektets uppstart testa gångbarheten med en enhetlig arbetsmodell för ett antal av de ledningsrättsförrättningar som TeliaSonera har ansökt om, i Skåne län och ta fram en modell, där samma kvalitet kan uppnås oberoende av var i Sverige förrättningen genomförs. (Törngård, 2008-04-07)

Pilotförrättningarna bidrar även till att få en bild av hur kostnadsfördelningen kommer att se ut, men det är inte självklart att denna är användbar i hela landet, eftersom förutsättningar är olika beroende på var telestationen är belägen. (Törngård 2008-04-07)

Samtidigt som pilotförrättningarna har genomförts, har även anvisningar för tillvägagångssätt vid handläggning och värdering samt dokumentmallar utformats. Dessa har senare årligen reviderats för att kunna hållas uppdaterade. (TeliaSonera, 2006, s. 9)

#### **6.4.6 Produktionsfas**

Inför påbörjandet av varje delprojekt har samtliga berörda projektdeltagare medverkat i ett uppstartsmöte, där bakgrunden till projektet och den framtagna arbetsmodellen har presenterats av representant från TeliaSonera och projektledare i projektet. (TeliaSonera, 2006, s. 8)

Ansökan om ledningsrätt sker länsvis. Samtliga delprojektledare ska sedan i takt med att ansökningarna inkommer upprätta en detaljerad genomförandeplan i samråd med regionala kontaktpersoner inom TeliaSonera. (Lantmäteriet, 2007a, s. 5) Från diariet bryts sedan de förrättningar som ska handläggas av kommunal lantmäterimyndighet ut. En ärendeplanering genomförs av förrättningslantmätaren med hjälp av en planerings- och kontrollista för projektet som reglerar planering, uppföljning och kontroller. (Lantmäteriet, 2007c, s. 1)

I huvudsak utför de statliga lantmäterimyndigheterna handläggningen av ledningsrättsförrättningarna med undantag av de kommunala lantmäterimyndigheterna i Gävle, Jönköping, Kalmar, Karlstad, Linköping, Motala, Nacka, Norrköping, Sandviken och Västerås som inledningsvis har beslutat att själva handlägga de telestationer som är belägna inom deras verksamhetsområde. (TeliaSonera, 2006, s. 2)

Förrättningen inleds med att kontrollera det avtal om rätt till ledning som TeliaSonera har lämnat och därefter genomförs fastighetsutredning för att lokalisera berörda fastigheter. Meddelande om begärd förrättning skickas till fastighetsägare, TeliaSonera och byggnadsnämnd. I meddelandet bifogas en kopia av ansökan, informationsdokument och utredning av ersättning. (Lantmäteriet, 2007c, s. 5-8)

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Fältarbete genomförs normalt på så sätt att lokal representant från TeliaSonera visar ut område för telestation som förrättningslantmätaren mäter in. Fastighetsägaren ska kunna få delta i fältarbetet och framföra synpunkter. (Lantmäteriet, 2007c, s. 9)

Kontakt sker med fastighetsägare och ombud för TeliaSonera. Vid behov sker även samråd med byggnadsnämnden. Medgivande ska inhämtas om byggnadsnämnden kräver detta. Sammanträde behöver normalt inte hållas. (Lantmäteriet, 2007c, s. 9) Om tvist uppstår ska förrättningen brytas ur projektet (Lantmäteriet, 2007c, s. 2) och sammanträde kan bli aktuellt.

Rättigheter skapas för två eller tre av bolagen, se avsnitt 6.1 (Lantmäteriet, 2007c, s. 10). I anslutning till detta framställs kartmaterial och värderingar utförs. Till grund för beslutsformuleringar används de mallar som har framarbetats i arbetsmodellen. (Lantmäteriet, 2007c, s. 12-13) Detta sker med hänsyn tagen till yrkanden från övriga sakägare. (Lantmäteriet, 2007a, s. 2) Sakägarna underrättas om beslutet och ärendet införs i fastighetsregistret efter att besvärstiden har gått ut och beslutet har vunnit laga kraft. (Lantmäteriet, 2007c, s. 14-17).

Innan avslut lämnas sakägarkopia av förrättningsakt och lista på inskrivna rättigheter som har ersatts av ledningsrätt till TeliaSonera. (Lantmäteriet, 2007c, s.18) Övriga sakägarna får även utdrag ur förrättningsakten. Förrättningen avslutas efter fakturering. (Lantmäteriet, 2007c, s. 18-19)

### 6.4.7 Arbetsmodell

Arbetsmodellen utgår från att förrättningen genomförs utan sammanträde. Vid eventuella tvister ska ärendet brytas ut och handläggas separat. Det är två bolag inom TeliaSonera koncernen, som har ansökt om ledningsrätt. Utgångspunkten är att total upplåtelse ges för det område, som berörs. Området utgörs av den mark, som telestationen står på samt den väg, som finns i anslutning till denna. (Lantmäteriet, 2007a)

Till stöd och hjälp för projektdeltagarna har en hemsida lagts upp på Division fastighetsbildnings intranät. Projektdeltagarna kan då snabbt och enkelt hållas uppdaterade vad gäller fortlöpande information om projektet och dessutom få tillgång till aktuella dokument, mallar och anvisningar i takt med att dessa revideras. (TeliaSonera, 2006, s. 5)

### 6.4.8 Rapportering

En lägesrapportering för respektive delprojekt sker kvartalsvis till huvudprojektledaren som gör en sammanställning av läget för pågående förrättningar och en prognos för resterande förrättningar med utgångspunkt i arbetsmodellen samt redovisar aktuella tidsplaner och kostnader. De telestationer som bryts ut redovisas särskilt. (Lantmäteriet, 2007a, s. 4)

#### **6.4.9 Tids- och resursplan**

Inför projektstart har det avtalats i plan, 2000-06-09, att förrättningar omfattande berörda telestationer ska handläggas fram till och med årsskiftet 2004/2005. I mars 2002 har det skett en komplettering av planen, där projekttiden förlängts med ett år och beslut har tagits om att utbrutna förrättningar ska handläggas i en ny etapp inom ramen för projektet. En ytterligare överenskommelse om förlängning av projekttiden med ett halvår har skett i februari 2005. (TeliaSonera, 2006, s. 2)

Inom samtliga delprojekt har det inför projektstart upprättats en tidsplan med utgångspunkt i hur många telestationer som berörs och vilka resurser som finns tillgängliga. (Lantmäteriet, 2007a)

TeliaSonera har 2002 beslutat att cirka 400 telestationer belägna i Västra Götaland och Halland ska brytas ut ur projektet efter att det bedömts att förrättningarna inte kan genomföras inom projektets tidsramar till följd av att arbetsgången inom länen skiljer sig åt från övriga landet. Detta genom att TeliaSonera i dessa län själv har utfört fältarbetet för att sedan lämna in underlag till lantmäterimyndigheterna (Lantmäteriet, 2007a, s. 2)

#### **6.4.10 Kostnad**

Debitering av förrättningskostnaderna sker löpande inom varje delprojekt i enlighet med gällande prislistor enligt AvgLf. I de fall TeliaSonera återtar sin ansökan debiteras de för nedlagda kostnader. (Lantmäteriet, 2007a, s. 5)

I den projektbudget som har utarbetats under projektets inledande skede år 2000, med utgångspunkt från pilotprojektet i Skåne, uppskattas kostnaden per telestation till 9 100 kronor. Observera att fastighetsregistreringen då inte var avgiftsbelagd och att budgeten inte har reviderats sedan dess. Projektledningskostnad avseende den centrala ledningen samt framtagande av arbetsmodell har budgeterats till cirka 250 kronor per telestation. (Lantmäteriet, 2006a, s. 5-6) För de utbrutna telestationerna som hanteras i etapp 6, har snittkostnaden uppskattats till 25 000 kronor per telestation med en spännvidd på 12 000 till 35 000 kronor. (TeliaSonera, 2006a, s. 8)

#### **6.4.11 Avsteg från fastställd arbetsmodell**

I Stockholms och Gotlands län har några avsteg gjorts från den fastställda arbetsmodellen. Förrättningslantmätarna på dessa myndigheter har bedömt att sammanträde med sakägare ska hållas i samtliga ärenden. (TeliaSonera, 2006, s. 5-6) Vidare har några omformuleringar av ledningsrättsbesluten gjorts i Stockholms län. (TeliaSonera, 2006, s. 6) Förrättningslantmätarna har ansett att beslut inte kan tas ifråga om andrahandsupplåtelse av ledning enligt arbetsmodellens beslutsmodell, eftersom det framtagna beslutet endast grundar sig på en remiss, se avsnitt 6.1. Dessutom har de bedömt att det inte är lämpligt med total upplåtelse av det område som omfattas av väg till telestationen. (Baggesen 08-06-19) För vidare kommentarer se avsnitt 8.2.5. I övrigt har arbetsmodellen vad gäller mallar och ärendehantering följts.

#### **6.4.12 Projektavslut och utvärdering**

Det officiella datumet för projektavslut är 2006-06-30. Vid denna tidpunkt har ledningsrätt totalt sett ansökts för 2367 telestationer bortsett från de som är belägna i Hallands och Västra Götalands län. Ledningsrätt har beslutats för 2202 av dem. Sammanlagt har närmare 10 % (253 stycken) av telestationerna på grund av tvister och stridiga intressen brutits ut ur projektet och handlagts separat. Av dessa återstår runt 140 telestationer. Knappt 3 % (cirka 65 stycken) av de bildade ledningsrätterna har överklagats. En kommun och ett skogsbolag är sammanlagt ägare till cirka en tredje del av dessa. Cirka 40 stycken eller drygt 60 % har vunnit laga kraft genom att överklagandet återkallats eller avgjorts i domstol. Utanför projektets ramar har ytterligare 190 ledningsrätter bildats, belägna i Västra Götaland. Telestationer i Hallands län är inte påbörjade. De kommunala lantmäterimyndigheterna har meddelat beslut för sammanlagt 63 telestationer. (Lantmäteriet, 2006a, s. 2; TeliaSonera, 2006, s. 2-3)

De etappmål som har ställts upp i projektets inledande skede har i princip följts och genomförts med undantag från det fullskaleprov som planerats inför produktionsfasens uppstart. Projektet har vidare i stort sett kunnat genomföras enligt fastlagd tidsplan och budget. (Lantmäteriet, 2006a, s. 3; TeliaSonera, 2006, s. 2)

#### **Produktionsfas**

De åtaganden som parterna har kommit överens om har i huvudsak följts. Representanter för TeliaSonera har medverkat vid inspektion och fältarbete av samtliga telestationer. Vanligtvis har förrättningslantmätaren underrättat fastighetsägaren om ärendet innan besiktning har genomförts. Cirka hälften av de berörda fastighetsägarna har kontaktats via telefon. Det är enbart i undantagsfall som det har visats sig vara oklart för fastighetsägaren vilken roll Lantmäteriet har haft i förhållande till TeliaSonera. (Lantmäteriet, 2006a; TeliaSonera, 2006)

De nyttjanderättsavtal som har ersatts med ledningsrätt har inte dödats till följd av att avtalet reglerar upplåtelser som inte omfattas av ledningsrätten. (TeliaSonera, 2006, s. 3)

Ersättningsberäkningarna har ibland inte varit tillräckligt utförliga, vilket har gjort dem svåra att förstå. Framförallt för fastighetsägarna som vanligtvis har svårare att ta till sig informationen, eftersom de ofta inte känner till de begrepp och principer som tillämpas. (TeliaSonera, 2006, s. 7)

Nacka, Motala, Linköpings och Jönköpings kommun har valt att återlämna ärendena till den statliga lantmäterimyndigheten. I Nacka och Jönköpings kommun har detta skett, efter vissa påtryckningar, i ett sent skede av produktionsfasen. Ärenden inom Jönköpings kommun har vid tid för projektavslut inte slutförts. (TeliaSonera, 2006, s. 5)



### **Tids- och resursplan**

Samtliga delprojekt med undantag från Stockholms, Gotlands, Södermanlands, Västmanlands och Gävleborgs län hade vid projektets officiella upphörande avslutat de förrättningar som har ingått i produktionsfasen. (Lantmäteriet, 2006a, s. 6; TeliaSonera, 2006, s. 9)

Resultatet för de utbrutna telestationerna är betydligt sämre. Endast de telestationer som är belägna i Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län är fullständigt avslutade. Orsakerna beror till stor del på att det tidvis har varit svårt att både få kontakt med och besked från TeliaSonera centralt och att NAISvefa har haft eftersläpningar med de ersättningsvärderingar, som de har fått i uppdrag att genomföra. Dessutom har en del av förrättningarna fått ligga vilande i väntan på prejudicerande domstolsutslag. (Lantmäteriet, 2006a, s. 6)

### **Kostnad**

Den faktiska kostnaden har vid projektavslut uppgått till 9 800 kronor per telestation, jämfört med den budgeterade kostnaden på 9 100 kronor, där kostnaderna för genomförda förrättningar har varierat mellan 7 900 och 23 800 kronor per telestation. Lägst har kostnaderna varit i Kronoberg och högst i Stockholm. Anledningen till de höga avgifterna i Stockholm beror till stor del på att lantmäterimyndigheten där inte har godtagit arbetsmodellens beslutsformuleringar fullt ut, vilka då har fått genomgå en omfattande omarbetning samt att lantmäterimyndigheten har ställt krav på att sammanträden ska hållas för samtliga telestationer. (TeliaSonera, 2006, s. 8-9)

Projektledningskostnad avseende den centrala ledningen samt framarbetande av arbetsmodell har uppgått till cirka 400 kronor per station jämfört med den uppskattade kostnaden på 250 kronor. Anledningen är dels att projekttiden har förlängts, vilket kräver ökad resurstillgång, dels för att större justeringar har gjorts i arbetsmodellen för att anpassa den till de ändringar som har skett i ledningsrättslagen samt de ersättningsprinciper som TeliaSonera har överenskommit med LRF. (Lantmäteriet, 2006a, s. 5-6)

För de utbrutna telestationerna har den faktiska kostnaden vid projektavslut uppgått till 17 800 kronor. Snittkostnaden kommer troligtvis att öka med anledning av att ett stort antal av de utbrutna telestationerna finns kvar (TeliaSonera, 2006, s. 8)

Kostnaderna för de förrättningar som är genomförda av de fem kommunala lantmäterimyndigheterna har inte kunnat följas upp inom ramen för projektet, men utifrån TeliaSoneras egna interna uppföljning har kostnaden varit drygt 8 800 kronor per telestation med en variation mellan 7 200 kronor och 11 300 kronor. (TeliaSonera, 2006a, s.9)

### **Uppföljning**

På ett möte 2006-09-28 efter avslutat projekt, där majoriteten av delprojektledarna och TeliaSoneras regionala/lokala kontaktpersoner medverkat, har erfarenheter och förslag till förbättringar sammanställts för att vara till hjälp inför kommande ledningsrättsprojekt. (TeliaSonera, 2006, s.8)



## 6.5 Utvärdering av rikskundsprojekt

Sedan det första projektet har avslutats har både TeliaSonera och Lantmäteriet gjort en intern utvärdering. Sammanfattningsvis redovisas deras erfarenheter och synpunkter i följande två avsnitt.

### 6.5.1 TeliaSonera

Generellt sett har TeliaSonera uppfattat att samarbetet mellan regionala/lokala representanter från såväl Lantmäteriet som TeliaSonera har fungerat mycket bra och varit givande för samtliga parter. (TeliaSonera, 2006, s. 5) Anvisningarna som tagits fram vid projektstart och uppdaterats efter behov under projektets gång har varit till stor hjälp även för TeliaSonera för att kunna följa ärendegången. (TeliaSonera, 2006, s. 9)

#### Rapportering

Enligt TeliaSonera har rapportering skett i lagom utsträckning och gett en inblick i hur projektet stegvis har utvecklats. Till exempel har hållbarheten i fastlagda tider och kostnader kunnat kontrolleras. (TeliaSonera, 2006, s. 4)

#### Kvalitetssäkring

TeliaSonera har med erfarenheter från projektet fått uppfattningen av att lantmäterimyndigheternas kvalitetsgranskning inte alltid har prioriterats, vilket har orsakat överklaganden, otydligheter i beslut samt andra mindre fel som har rättats enligt bestämmelser i förvaltningslagen. Följden har blivit att kostnaderna blivit högre än det som har budgeterats. (TeliaSonera, 2006, s. 6)

#### Projektrisker

Sökandes representanter har inte alltid haft möjlighet att prioritera projektet till följd av att deras arbetsbelastning stundtals har varit hög. Det har till exempel inte alltid avsatts tillräckligt mycket tid för att ta beslut i utbrutna ärenden. Även TeliaSoneras kontakter med konsulter avseende exempelvis värdering och ersättningsfrågor har i många fall dragit ut på tiden. Följden har blivit att Lantmäteriet har fått svårt att hålla de tidsplaner som har överenskommit. (TeliaSonera, 2006, s. 5-6)

#### Övriga kommentarer

Många av de utslag som har getts av överklagade ärenden tillsammans med lagändringar har medfört flera klargöranden som har varit användbara för TeliaSonera. Exempelvis klargör ett hovrättsutslag att ledningsrätt kan upplåtas för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB:s telestationsbyggnad. Numera är det dessutom tillåtet att vidareupplåta ledningsrätt samt upplåta ledningsrätt för mast utan någon koppling till fysisk ledning.

Då det gäller beslutens innehåll har TeliaSonera gjort följande kommentarer:

- Maxhöjd för masten har redovisats i vissa förrättningar. Följden blir att det i framtiden inte är möjligt att inom ramen för ledningsrättsbeslutet höja masten. TeliaSonera ser hellre att en generell tillåtlighet av mast anges.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

- Periodvis har ledningsrättsområden med totalt ianspråktagande förekommit för tillfartsvägar. Det har inte varit optimalt för varken fastighetsägaren eller TeliaSonera.

(TeliaSonera, 2006, s. 6-7)

Många av de problem som har uppstått i samband med projektet hade enligt TeliaSonera kunnat undvikas om det hade funnits tillräckligt med interna resurser för att granska allt material som Lantmäteriet levererat under processens gång. (TeliaSonera, 2006, s. 7)

### **Kommunala lantmäterimyndigheter**

Uppföljningen av förrättningar genomförda av kommunala lantmäterimyndigheter har inte kunnat ske inom ramarna för projektet varken då det gäller budget, tidsplan eller kvalitet. (TeliaSonera, 2006, s. 7)

En tendens då det gäller tidsplan verkar vara att förrättningarna inom projektet inte alltid prioriteras. Exempelvis påbörjades inte förrättningsarbetet avseende berörda telestationer i Norrköpings kommun förrän påtryckningar gjorts från TeliaSonera. Ett annat exempel är att förrättningar avseende telestationer i Jönköpings och Nacka kommuner inte återlämnades till statliga lantmäterimyndigheten förrän i ett mycket sent skede. (TeliaSonera, 2006, s. 9)

Vidare kan fastslås att de kommunala lantmäterimyndigheterna tidvis har avvikit från arbetsmodellen vad gäller bland annat värderingsmetoder och angivande av fel ledningsrättsinnehavare. (TeliaSonera, 2006, s. 7)

### **6.5.2 Lantmäteriet**

Vid ett första genomförande av förrättning i projektform finns det mycket att utveckla. Exempel inom den egna organisationen är att ett större utbyte av erfarenheter och samarbete mellan delprojekten bör ske och att den enskilde förrättningslantmätaren har mer att säga till om vid framtagande av modell. Kontakten mellan lantmäterimyndigheterna och TeliaSonera har fungerat bra förutom att det ibland har varit svårt att få tag i representant inom den centrala verksamheten. Sammanfattningsvis uppskattar Lantmäteriet att hanteringen av det slutförda projektet med avseende på tidsplan, priser och enhetlighet har bidragit till att efterfrågan på rikskundsprojekt har ökat. (Lantmäteriet, 2006a, s. 2)

### **Projektorganisation**

Generellt har den projektorganisation som parterna har kommit överens om följts. Den interna beställaren har inte aktivt deltagit i projektet. Styrgruppen upplöstes 2002 till följd av att den var för stor och därför inte kunde vara till något stöd vid problemställningar och ställningstaganden, se avsnitt 8.2.1. Sedan styrgruppen har avvecklats har projektledarens kontakt med ledningsgruppen för division Fastighetsbildning enbart skett genom att de lägesrapporter som sammanställts åt TeliaSonera även har vidarebefordrats till ledningsgruppen. Vad gäller kvalitetssäkringen har det inte skett någon systematisk rapportering till följd av att det inte har hittats några bra former för den, varken på regional- eller lokalnivå.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Dessutom har en stor personalomsättning drabbat några av delprojekten, vilket har lett till en tydlig effektivitetsminskning. Detsamma gäller de projekt, där bemanningen varit större än det som har uppskattats vara optimalt. (Lantmäteriet, 2006a, s. 3-4)

### **Rapportering**

Rapportering till projektledaren under delprojektens intensiva stadium har skett månadsvis för att därefter trappas ner och ske mer sporadiskt. I vissa fall har påminnelser fått göras. Projektledaren har lägesrapporterat kvartalsvis till TeliaSonera. De förrättningar som har brutits ut ur projektet på grund av tvist har redovisats separat. Uppföljningsmöten med TeliaSonera har skett minst en gång i halvåret. (Lantmäteriet, 2006a, s. 4)

### **Kvalitetssäkring**

Lokal kvalitetssäkring av berörda förrättningar har skett och rapporterats till delprojektledare i varierad utsträckning. Rapportering till huvudprojektledaren har enbart skett sporadiskt, men det är troligt att kvalitetskontroll har skett i större utsträckningen än det som har rapporterats. På de uppföljningsmöten som har skett med TeliaSonera har kvalitetsfrågor beaktats. Det har inte skett någon kvalitetsgranskning av själva processen. (Lantmäteriet, 2006a, s. 4-5)

### **Projektrisker**

Ett antal risker i samband med projektet har diskuterats:

- Förlängda handläggningstider och ökade kostnader har skett till följd av att sökande inte alltid har levererat det material som har behövts till förrättningen i tid eller inte har kunnat ta ställning till frågor i enskilda ärenden i tid. Dessutom har ett antal delprojekt haft hög personalomsättning, för många projektdeltagare eller alltför oerfarna förrättningslantmätare. Stundtals har det även varit svårt att hålla projektets prioritet i förhållande till övrig produktion inom berörd myndighet.
- Arbetsmodellen har fått kritik för att inte vara tillräckligt anpassad för hela landet utan uppfattas vara framarbetad för telestationer på jord- och skogsbruksmark ute på landsbygden, där markvärdena inte är särskilt höga.

(Lantmäteriet, 2006a, s. 7)

### **Övriga kommentarer**

I de utvärderingar som har gjorts inom varje delprojekt har följande diskuterats:

- Deltagande förrättningslantmätare borde i större utsträckning få möjlighet till att påverka utformningen av arbetsmodellen.
- Ökat samarbete mellan delprojekten är önskvärt för att byta och ta tillvara på erfarenheter. Förslagsvis kan detta ske genom möte med samtliga delprojektledare.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

- Det är bra för helheten om även de telestationer som ska hanteras inom kommunala lantmäterimyndigheter behandlas inom ramen för de statliga lantmäterimyndigheternas verksamhetsområde.
- Fastlägg en rimlig tidsram. Det ligger trots allt i Lantmäteriets intresse att slutföra ärendena.
- Ett fåtal projektdeltagare inom varje delprojekt är effektivast.
- Önskvärt med en mer flexibel arbetsmodell, som kan anpassas efter de enskilda förrättningarna efter samråd med sökande och övriga sakägare.
- Bättre hjälpmedel vid uppföljning av handläggningstid, resursåtgång och intäkter är önskvärt.
- Arbetsmodellen borde uppdateras mer frekvent.
- Bättre rutiner för att underlätta hanteringen av ärenden, som bryts ut ur projektet.

(Lantmäteriet, 2006a, s. 7-8)

### 6.6 Pågående projekt med TeliaSonera

Det pågående projektet med TeliaSonera genomförs i princip på samma sätt som det tidigare projektet, men med ett fåtal ändringar i projektorganisationen och arbetsmodellen. Antalet i styrgruppen har till exempel reducerats och utgörs av projektledaren samt ytterligare två personer. Även antalet delprojektledare har minskats till fem stycken. I övrigt är projektorganisationens utformning, samt TeliaSoneras representation desamma som i det tidigare projektet. (Lantmäteriet, 2007a, s. 4) Formuleringar i ledningsrättsbeslutet har dessutom ändrats genom att rätt till väg inte längre sker genom total upplåtelse. (Lantmäteriet, 2007d)

## 7 Rikskundsprojekt: Banverket

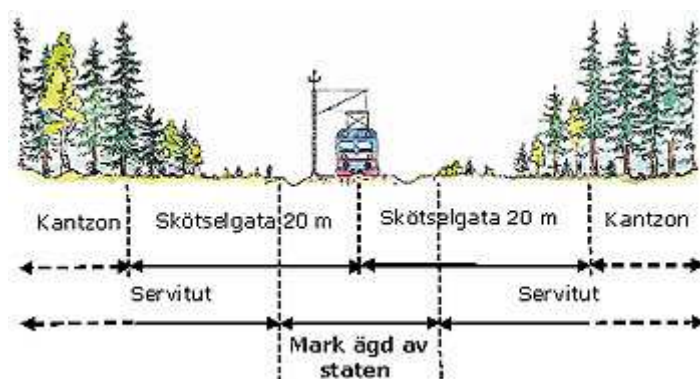
Banverket har som mål att träsäkra sina spåranläggningar och har därför ansökt om fastighetsreglering för att bilda servitut med rätt att avverka träd och buskar längs med samtliga spåranläggningar. Trädsäkring planeras i tre etapper och berör cirka 450 mil järnväg över hela landet. Projektet är tänkt att sträcka sig mellan åren 2007- 2015, med en prioritering av spår med tät godstrafik eller spår som är viktiga ur beredskapssynpunkt (Lantmäteriet, 2007e, s. 3). För karta över aktuella järnvägssträckningar och när dessa planeras vara träsäkrade se bilaga 1.

Till grund för Banverkets projekt ligger Lantmäteriets projekt med TeliaSonera som var i sin avslutningsfas när Banverket påbörjade sitt samarbete med Lantmäteriet.

### 7.1 Bakgrund

Banverkets idé att träsäkra järnvägarna har initierades efter stormen Gudrun, då spåranläggningarna drabbades väldigt hårt av nedfallna träd. I en senare undersökning har Banverket konstaterat att den näst största orsaken till tågförseningar är nedfallna träd på kontaktledningar och räls. En trädsäkring kan därmed minska både direkta kostnader som reparationer och indirekta kostnader i form av ersättning till resenärer, försenat gods, ersättningstrafik och produktionsstörningar. Säkerheten kan även bli bättre, då sikten ökas vid plankorsningar och trafiksignaler. (Lantmäteriet, 2006b, s. 2)

Servitutet innebär att Banverket kan hålla fritt från träd och buskar längs med en skötselgata på ett avstånd av 20 meter på var sida om spårmittpunkt samt avverka höga träd som riskerar att falla på spåret i intilliggande kantzon, se figur 7:1 (Lantmäteriet, 2006b, s. 2)



Figur 7:1. Visar servitutets omfattning



#### **7.4.2 Parternas åtagande**

Parternas åtaganden har listats i det framtagna projektkontraktet och åtagandena är i stort snarlika med de i det tidigare projektet med TeliaSonera, se avsnitt 6.4.2. Utöver dessa ska Banverket hålla ett allmänt informationsmöte innan ansökan om förrättning sker. (Lantmäteriet, 2007e, s. 3)

#### **7.4.3 Risker**

Ett antal risker har identifierats som kan påverka uppsatta leveranstider, kostnader och kvaliteter. För Lantmäteriets del utgör den bristande tillgången och kvaliteten på värderingsresurser både inom och utanför verksamheten, en risk. Den påtagliga risken ligger i de resurser som finns utanför verksamhetens område, eftersom den interna tillgängligheten kan styras, genom att olika prioriteringar görs. En annan riskfaktor ligger i att Banverket kan öka sina anslag och därmed önska ett snabbare genomförande, vilket Lantmäteriet kanske inte har resurser att bistå med. Vidare ligger det en osäkerhet i att arbetet inte blir enhetligt utfört, till följd av att många förrättningslantmätare är inblandade. (Lantmäteriet, 2007e, s. 6)

För Banverket finns risken att det inte tillsätts tillräckliga resurser inom organisationen, både centralt och lokalt. (Lantmäteriet, 2007e, s.6)

#### **7.4.4 Etappmål**

Precis som i projektet med TeliaSonera har parterna utarbetat ett antal etappmål. Dessa redovisas nedan (Lantmäteriet, 2007e, s. 5):

- Etapp 1* Anpassning av arbetsmodell som tidigare har tagits fram för sträckan Långele -Vännäs
- Etapp 2* Pilotförrättningar
- Etapp 3* Utvärdering av pilotförrättningar
- Etapp 4* Produktionsfas
- Etapp 5* Projektvärdering

#### **7.4.5 Uppstart**

Tidigare förrättningar ligger till grund för den arbetsmodell som har använts i projektet och har anpassats till de förutsättningar och målsättningar som finns. Den har prövats i samband med två pilotförrättningar år 2006 på delsträckorna Storvik – Ockelbo på norra stambanan och Älmhult- Diö på södra stambanan. (Lantmäteriet, 2007e, s.5) I övrigt har arbetsmodellen tagits fram, använts och utvärderats på ett likvärt sätt som i det tidigare projektet med TeliaSonera, se avsnitt 6.4.5.

#### **7.4.6 Produktionsfas**

I likhet med projektet med TeliaSonera har projektledaren hållit ett uppstartsmöte i samband med att projektet har påbörjats. Sökande har däremot inte medverkat, till skillnad från tidigare projekt. (Dalbert 08-08-13)

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Ansökan om förrättning sker länsvis och genomförandeplaner upprättas av Lantmäteriets projektledare tillsammans med Banverket projektledare. (Lantmäteriet, 2007e, s. 4; Lantmäteriet, 2007f, s. 2) Till skillnad från det tidigare projektet med TeliaSonera har det bestämts att all handläggning ska utföras av de statliga lantmäterimyndigheterna (Lantmäteriet, 2007e, s. 4). När ansökan kommer in ska de sträckor som befinner sig inom en kommunal lantmäterimyndighets verksamhetsområde lyftas ut och handläggas separat. Projektledaren ska därefter informera den kommunala lantmäterimyndigheten om ansökan (Lantmäteriet, 2008b, s. 1).

När Banverket har lämnat in ansökan om önskad servitutsåtgärd håller de ett allmänt informationsmöte för samtliga berörda parter. På detta möte förbereder Banverkets representanter fastighetsägarna på kommande förrättning genom att informera om sin ansökan och sitt anlitanande av Lantmäteriet för att reglera markåtkomst- och ersättningsfrågor. Mötet syftar även till att tydliggöra Banverkets och Lantmäteriets roller (Dalbert 08-08-13 och Höijer 08-08-16).

Ärendeplanering har inte genomförts på motsvarande sätt som i projektet med TeliaSonera. I stället hålls planeringsmöten, där Banverkets delprojektledare och projektets förrättningslantmätare deltar. Om möjlighet finns deltar även projektledaren vid dessa möten. Uppföljningen görs under projektets gång med stöd av lägesrapporter. (Dalbert 08-08-13)

Arbetet inleds med inventering, upprättande av kartor och samråd med byggnadsnämnd eller motsvarande kommunal nämnd, länsstyrelse och skogsstyrelsen. (Lantmäteriet, 2008b, s. 2) Medgivande ska sedan inhämtas om byggnadsnämnden kräver det.

I samban med möten med Banverket tas frågor upp som bland annat behandlar vem som ska förordnas som sakkunnig, hur kommande informationssammanträde ska genomföras, när fältarbetet ska påbörjas och värdehandlingar upprättas. För genomförande av värdering och fältarbete beslutar sedan lantmäterimyndigheten om förordnande av sakkunnig. (Lantmäteriet, 2008b, s. 2)

När ansökan har kommit in till lantmäterimyndigheten anordnas ett informationssammanträde, där Lantmäterimyndigheten informerar om ärendet. Banverket informerar även om bakgrunden till ansökan och Skogstyrelsen som förordnad sakkunnig om ersättningsprinciper. Sakkunnig utför efter sammanträdet värderingar och fältarbeten, vilket efterföljs av ett beslutssammanträde där beslut tas. Undantaget är ersättningsbeslut där det inte går att uppnå samförstånd mellan parterna. Berörd fastighet kan då komma att brytas ut. Ett förskott på ersättningen betalas ut i samband med förtida tillträde, till det belopp som har tagits fram vid utförda värderingar (Dalbert 08-08-13). Banverket utför sedan avverkningar och sakägarna får lämna in en nöjdförklaring. (Lantmäteriet, 2008b, s. 3-5)

Någon uppdelning av besluten har inte gjorts under pilotförrättningarna (Lantmäteriet, 2007g) utan invändningar har kommit senare från deltagande



## Lantmäteriförrättning i projektform

förrättningslantmätare med erfarenhet av specialförrättningar och tidigare förrättningar med Banverket (Arvidsson 08-08-13)

På motsvarande sätt som i projektet med TeliaSonera utformas beslut enligt framtagna modell. Sakägare underrättas senare om beslutet och registrering sker i fastighetsregistret (Lantmäteriet, 2007e, s. 4; Lantmäteriet, 2008b, s. 6). Efter avslutningsbeslut lämnas sakägarkopia och utdrag från förrättningsakten till övriga sakägare. Fakturering genomförs som avslutande åtgärd (Lantmäteriet, 2007e, s. 4; Lantmäteriet, 2008b, s. 4-7).

### 7.4.7 Arbetsmodell

Arbetsmodellen utgår från att servitut ska upprättas med rätt att avverka och röja träd och buskar inom ett område som avgränsas 20 meter från vardera sidan om spårmit. (Lantmäteriet, 2006c) Till skillnad från det tidigare projektet med TeliaSonera kommer Banverkets trädsäkringsprojekt att handläggas med sammanträde enligt FBL 4:15. (Lantmäteriet, 2007e, s. 4) Vid eventuella tvister ska ärendet brytas ut och handläggas separat.

Även i detta projekt har en intern hemsida upprättats på samma sätt som i det tidigare projektet med TeliaSonera, se avsnitt 6.4.7.

### 7.4.8 Rapportering

Det sker en månadsvis lägesrapportering med prognos för återstående förrättningar till projektledare inom Banverket. En särskild redovisning sker av de ärenden som har brutits ut ur projektet. (Lantmäteriet, 2007f, s. 4) Dessutom förekommer en kontinuerlig rapportering till styrgruppen och en uppdatering av den interna hemsidan. (Lantmäteriet, 2007e, s. 5)

En utvärdering av projektet görs både i samband med att pilotförrättningar genomförts och projektet har avslutats. (Lantmäteriet, 2007e, s. 5)

### 7.4.9 Tids- och resursplan

Projektet är planerat att pågå under perioden 2006-10-01 – 2009 -12- 31. (Lantmäteriet, 2007e, s. 5) Då det gäller prioritering mellan, tidsplan, kostnader och kvalitet ligger den största prioriteten, hela 80 procent, på att hålla de tidsplaner som har satts upp. (Lantmäteriet, 2007e, s. 3). Orsaken ligger i att Banverket vill förhindra onödiga kostnader och olägenheter. Kostnaden för projektet har 20 procent prioriteringen samtidigt som kvalitén ligger fast. (Lantmäteriet, 2007e, s. 3)

### 7.4.10 Kostnad

Debitering av förrättningskostnaderna sker löpande efter gällande prislistor enligt AvgLf i dess senaste lydelse. (Lantmäteriet, 2007e, s. 6)

Vid projektstart har det gjorts en uppskattning av förrättningskostnaderna. Dessa har sedan reviderats i samband med utvärderingen av pilotprojekten. Ärenden som har brutits ut hanteras inte inom beräkningsunderlaget. (Lantmäteriet, 2007f, s. 5)

## 8 Empirisk undersökning

I utvärderingssammanhang är det viktigt att alla parter får en chans att framföra sina kommentarer och synpunkter för att få en så bra helhetsbild som möjligt. Lantmäteriets och TeliaSoneras erfarenheter och synpunkter har till viss del kommit fram genom de utvärderingar som har genomförts efter det första projektets avslutande. Som ett komplement till dessa har intervjuer skett med ett antal deltagare inom Lantmäteriets projektorganisation samt med kontaktperson inom TeliaSonera. Vidare har ett urval av berörda fastighetsägare deltagit i en enkätundersökning. Någon fullständig bild av hur berörda fastighetsägare har uppfattat handläggandet ges inte, men det ger en fingervisning på om allvarliga fel eller brister föreligger.

### 8.1 Enkätundersökning

I tidigare interna utvärderingar som TeliaSonera och Lantmäteriet har utfört har ingen undersökning av fastighetsägarnas erfarenheter gjorts, vilket kan leda till ett ofullständigt och missvisande resultat. Det bör observeras att de synpunkter som fastighetsägarna lämnar i samband med enkätundersökningen kanske inte utgör konstruktiv kritik som kan användas till att identifiera brister i projektets genomförande utan enbart bottnar i ett allmänt missnöje till själva åtgärden som sådan.

#### 8.1.1 Projekt med TeliaSonera

En enkätundersökning avseende TeliaSoneras telestationer har genomförts på de fastigheter, där det under det senaste året har tagits ett ledningsrättsbeslut. Undantaget från undersökningen är de fastigheter som på ett eller annat sätt sedan dess har bytt ägare, exempelvis genom försäljning eller dödsfall. Totalt sett är det drygt 100 fastigheter som berörs. Majoriteten av fastighetsägarna är fysiska personer, men det förekommer även ett antal juridiska personer i form av kommuner, aktiebolag och församlingar.

Syftet med enkätundersökningen är att dels få en uppfattning av hur berörda fastighetsägare upplevt förrättningen dels för att se om det finns en tydlig skillnad mellan traditionell förrättning och förrättning i projektform. Materialet som har skickats ut till berörda fastighetsägare och de svar som har fåtts, återges i bilaga 2-4. Inga påminnelser har gjorts i de fall svar inte har inkommit.

#### 8.1.2 Enkätutformning

Uppbyggnaden av enkäten i samband med utvärderingen av projektet med TeliaSonera utgår från ja eller nej frågor, där deltagaren får komplettera med kommentarer beroende på vilket svar som har angetts. Detta ger konkreta svar som minskar möjligheten för tolkning med undantag från kommentarerna, där fastighetsägaren förhoppningsvis uttrycker sig tydligt. Konstruktionen kan även vara till nackdel, eftersom inga ytterligare upplysningar kommer fram om fastighetsägaren väljer att kryssa i de alternativ som inte kräver kommentarer och inga lämpliga följdfrågor har konstruerats.

## 8.2 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med projektdeltagare från både Lantmäteriet och TeliaSonera. Framförallt har det första projektet med TeliaSonera varit aktuellt. Syftet med intervjuerna har främst varit att få en bättre övergripande bild av projektet, men även för att få deltagarnas syn på handläggning i projektform och få en förståelse för deras olika roller. De som har utfrågats representerar olika delar inom projektorganisationen.

Nedan följer de intervjuades åsikter och kommentarer som har framkommit under intervjun. Några exempel på frågor som har ställts under intervjun kommer inte att ges, eftersom syftet inte är att få fram exakta svar utan att deltagarna ska få ge sin egen bild av arbetet inom projektet eller projekten.

### 8.2.1 Christer Höijer

#### Projektledare och delegerad intern beställare

Christer Höijer arbetar till viss del på fastighetsbildningsstabens uppdragsenhet och har idag rollen som projektledare i det andra projektet med TeliaSonera. Han har tidigare även varit projektledare för det första projektet. Att vara projektledare innebär bland annat ett ansvar för uppföljning, utformning och uppdatering av arbetsmodellen, samt samordning av projektorganisationen. Dessutom är projektledaren Lantmäteriets samlade kontakt mot TeliaSonera. För enskilda ärenden svarar däremot förrättningslantmätaren.

I projektets inledande skede har projektledarrollen nästan upptagit en heltidstjänst. Uppbyggnadsfasen utgör en betydande del av arbetet, då bland annat arbetsmodellen ska tas fram. Till sin hjälp att utforma projektet har Höijer använt före detta anställda inom CFD, eftersom de har tidigare erfarenheter av att arbeta i projekt.

När delprojekten har kommit igång på de olika myndigheterna har Höijers arbetsbörda minskat väsentligt och arbetet med projektet har övergått till kvartalsvis uppföljning och rapportering till TeliaSonera. Under projektets gång har även revideringar gjorts av arbetsmodellen i samband med att förutsättningarna ändras. I projekten med TeliaSonera har detta bland annat skett när ändringar har gjorts i LL och då TeliaSonera har önskat få ledningsrätt upplåtet till tre bolag istället för två. I övrigt har Höijers roll som projektledare varit begränsad under produktionsfasen.

Hur stor del av arbetstiden som läggs på administrationen är viktigt för denna typ av projekt. Detta eftersom det vid utformning av projektet ställs krav på hur stor andel av den totala projektbudgeten som administrationen ska ta upp.

Höijer har i sin roll som projektledare även suttit med i styrgruppen. Denna har bestått av de överlantmätare, vars chefområde har berörts av projektet. I projektets startskede har antalet i styrgruppen varit relativt lågt till följd av att alla delprojekt inte har påbörjats. Efter hand som projektet löpt vidare har antalet ökat för att slutligen i stort komma att bestå av samtliga, det vill säga elva stycken, överlantmätare. I takt med att

## Lantmåteriförrättning i projektform

---

styrgruppen har ökat i antal har dess beslutsförmåga minskat, vilket har lett till att Höijer slutat kalla den. Följden har blivit att den indirekt har upplöst. I en projektorganisation borde en ny styrgrupp ha tillsatts, men eftersom det inte har kommit något krav från beställaren har projektet fortgått och slutförts utan styrgrupp.

Lantmåteriet och TeliaSonera har tillåtit att lantmåterimyndigheterna i Stockholm och på Gotland frångått den framarbetade arbetsmodellen, efter att de motsatt sig delar av arbetssättet. Trots förändringar av arbetsmodellen och ärendehantering har myndigheterna fortsatt att ingå i projektet till följd av att TeliaSonera inte har sett några resultatmässiga nackdelar med ändringarna. Höijer håller med om att förutsättningarna varierar beroende på var i landet telestationen är belägen, men påpekar att det i Stockholm inte råder så stora särförhållanden att det är nödvändigt att omarbete arbetsmodellen.

Övriga delprojekt har inte involverats i det handläggningssätt som har tillämpats på myndigheterna i Stockholm eller Gotland. Anledningen är att projektets ursprungliga arbetsmodell har ansetts vara av sådan kvalitet att den uppfyller gällande lagstiftning och överensstämmer med TeliaSoneras yrkande. Den allmänna uppfattningen på de olika myndigheterna har varit att arbetsmodellen fungerat bra.

Enligt Höijer har inte TeliaSonera varit med och utformat de ändringar i arbetsmodellen som har gjorts av lantmåterimyndigheten i Stockholm. Lantmåterimyndigheten har haft synpunkter på det yrkande som lämnats. Därefter har TeliaSonera valet att acceptera dessa synpunkter och ändra sitt yrkande eller besvära sig över myndighetens beslut. Något besvär har inte lämnats. De förändringar som har gjorts är att sammanträde har genomförts för samtliga telestationer samt att några beslutsformuleringar har ändrats.

Höijer är även involverad i Banverkets trädssäkringsprojekt, där han är delegerad intern beställare samt deltagare i styrgruppen. Denna styrgrupp har satts upp med ett färre antal deltagare, efter lärdom från tidigare projektet med TeliaSonera. Normalt bör styrgruppen, enligt Höijer, bestå av sammanlagt tre personer för att kunna fungera optimalt. Styrgruppen har tilldelats samma uppgifter som i det tidigare projektet med TeliaSonera.

### **8.2.2 Kristofer Törngård**

#### Systemutvecklare, kvalitetssäkringsansvarig och delprojektledare

Kristofer Törngård arbetar idag som förrättningslantmätare på Lantmåterimyndigheten i Skåne län. I projektets startskede har Törngård haft rollen som projektledare och systemutvecklare. Under projektet har han arbetat som delprojektledare i Skåne län och kvalitetssäkringsansvarig i vid bemärkelse med ansvar för utformning av alla dokument med undantag av avtal, konstruktion av projekt i förhandling med Höijer och årlig uppdatering av dokument. Törngård har även deltagit vid halvårsmöten med TeliaSonera. Sammanlagt har han tidsmässigt lagt ner mindre än en halvtidstjänst på projektet. Göran Setterby som nämns nedan, har nu tagit över arbetet med att hålla arbetsmodellen uppdaterad.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Bärande för projektet är att det finns underlag/anvisningar för kvalitetssäkringen. Arbetet med kvalitetssäkring innefattar inte särskilt mycket uppföljning eller granskning. Den kvalitetsgranskning som har gjorts har skett i samband med pilotförrättningarna, där granskare utsågs i Halland för Skånes del. Enligt anvisningarna ska även granskning under projektets gång ske. Törngård och Höijer är osäkra på om det har genomförts inom alla delprojekt, men enligt Höijer så kan det utgå ifrån att detta har gjorts.

Att delegera ärenden görs genom att binda upp en person till ett projekt. De som föreslås delta i projektet bör fundera på om de verkligen vill handlägga enligt framtagen arbetsmodell. I projektet ska inte ingå förrättningslantmätare som inte anser att arbetsmodellen fungerar. Detta är en enkel lösning. Det kan exempelvis tänkas att det inte finns tillräckligt med resurser för att utvalda handläggare kan välja. Projektdeltagarna bör godta den handläggningsnivå/modell som beskrivs i anvisningarna. Att en rimlig nivå väljs förekommer vid handläggning av alla förrättningar. Det enda som skiljer är att det är fler liknande ärenden inom projektet.

Att telestationerna i projektet med TeliaSonera är befintliga har gjort att kontakten med byggnadsnämnden har begränsats. I regel har byggnadsnämnden vetorätt enligt LL vid upplåtelse av ny ledningsrätt, vilket innebär att de kan ha stor påverkan i projekt, där det inte tidigare har funnits en rättighet. Om en sakägare till exempel är missnöjd med placeringen av en telestation kan han få medhåll av byggnadsnämnden om de stöder sakägarens åsikt. I projektet med TeliaSonera har de ärenden brutits ut, där kommunen är fastighetsägare och ärendet har handlagts av kommunal lantmäterimyndighet som själva har kontaktat sin byggnadsnämnd.

Törngård har även tillagt att sakägaren enligt LL inte behöver betala rättegångskostnader i första instans, vilket inte har informerats om i projektet.

### **8.2.3 Marie Eklund**

#### Representant för TeliaSonera

Marie Eklund arbetar som lantmätare på TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB med ansvar för projekten. Till en början har hon arbetat med att ta fram och sammanställa de avtal som reglerar TeliaSoneras rätt till ledningar och stationsbyggnader. Sedan har hon varit TeliaSoneras kontaktperson gentemot Lantmäteriet. Hon har som kontaktperson framställt yrkande, varit i kontakt med projektdeltagare och deltagit i möten två gånger per år för att följa upp projekt samt diskutera och reda ut problem.

I samband med att lantmäterimyndigheten i Stockholm län framfört sina invändningar mot arbetsmodellen har ett möte hållits med TeliaSonera, projektledningen inom Lantmäteriet samt berörda förrättningshandläggare. Avsikten har varit att göra ändringar i arbetsmodellen, som uppfyller både förrättningshandläggarnas krav och TeliaSoneras yrkanden. Mötet har följts av en utdragen process, där TeliaSonera och Lantmäteriet diskuterat fram en hållbar lösning för båda parterna.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

De invändningar som har gjorts mot arbetsmodellen har inte varit förväntad av TeliaSonera som antagit att projektet är väl förankrat i hela projektorganisationen. Samtidigt förstår de bakgrunden till varför förrättningslantmäterna har motsatt sig arbetssättet, eftersom förrättningslantmätaren har ett eget ansvar för sina förrättningar. Följden av att ändra ärendehantering har blivit att handläggningen har dragit ut på tiden och blivit mycket dyrare. Anledningen till att TeliaSonera har valt att inte bryta ut de telestationer som handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholm är okänd. Enligt Eklund har det helt enkelt inte setts som ett alternativ.

Invändningarna har bidragit till att beslutsformuleringarna i senare projekt med TeliaSonera har kunnat förbättras. Till exempel sker inte längre totalupplåtelse av de vägar som leder fram till telestationerna.

En av de invändningar som har framförts av lantmäterimyndigheten i Stockholm är ett krav på att hålla sammanträde för alla berörda fastighetsägare. Eklund har representerat TeliaSonera vid samtliga av dessa sammanträden och framhåller att frågorna inte har varit fler än i övriga landet. Deltagarantalet har inte heller varit större än normalt. Eklund påpekar att det inte alltid är en fördel att hålla sammanträden. Till exempel har ett av dem slutat med att alla ärenden brutits ut efter att en fastighetsägare fått övriga på mötet att ifrågasätta samma sak. I den aspekten är handläggning utan sammanträde bättre i det här fallet med befintliga telestationer, eftersom de som verkligen har väsentliga synpunkter kommer att yttra sig.

TeliaSonera har ansett att de i samband med utbrutna förrättningar har varit i behov av ombud för hjälp med att förhandla fram överenskommelser om ledningsrätt samt även i vissa fall med värdering av dessa. NAISvefa har då anlåtats.

Många av de förseningar som har uppkommit under projektets gång menar Eklund har uppstått på grund av att de egna resurserna inom TeliaSonera varit bristfälliga och att de själv inte kunna lämna de uppgifter som lantmäterimyndigheterna eller NAISvefa önskat i tid.

### **8.2.4 Göran Setterby**

#### Delprojektledare och kvalitetssäkringsansvarig

Göran Setterby är förrättningslantmätare på lantmäterikontoret i Kalmar sedan mars 2008. Tidigare har han varit länslantmätare i Kalmar län. Under det första projektet med TeliaSonera har han haft rollen som delprojektledare och förrättningslantmätare inom chefsområdena för Kalmar och Jönköpings län. I det pågående projektet är han kvalitetssäkringsansvarig. Totalt sett har två tredjedelar av arbetstiden avsatts till rollen som delprojektledare och specialist och cirka tre procent till rollen som kvalitetssäkringsansvarig.

Setterbys arbetsuppgifter som delprojektledare under det första projektet med TeliaSonera har påbörjats i samband med ett uppstartsmöte, där projektledare, kvalitetssäkringsansvarig samt representant för TeliaSonera har informerat om



## Lantmäteriförrättning i projektform

---

projektet. Han har sedan fört informationen vidare till projektdeltagarna inom delprojektet genom ett internt uppstartsmöte.

Under projektets produktionsfas har Setterby hållit samman delprojektet och sett till att det fortlöper som det ska. Han har även utfört kontroller av förrättningarna, svarat på projektdeltagarnas frågor och varit kontaktperson gentemot sakägarna. Inom delprojektet har Setterby dessutom i egenskap av specialist varit ansvarig för värderingarnas genomförande och kontroll. Rapportering har skett till projektledaren månadsvis till en början, sedan kvartalsvis.

Samtidigt som Setterby har varit delprojektledare har han även handlagt de förrättningar som har brutits ut. I samband med dessa har sammanträden hållits och besök gjorts ute i fält för att kontrollera sakägarnas uppgifter. Handläggningen syftar till att nå en överenskommelse mellan fastighetsägare och TeliaSonera. I några fall har detta skett genom att telestationens fasad har gjorts om för att likna omgivande byggnader.

Idag är Setterby kvalitetssäkringsansvarig för det pågående projektet med TeliaSonera. Denna roll innebär inledningsvis en uppföljning av de ändringar som har gjorts från tidigare projekt. Under produktionsfasen ska dokument och normer hållas uppdaterade. Ett exempel är när TeliaSonera har bytt namn eller genomgått omorganisationer och vill ha ledningsrätt på fler olika bolag. Setterby svarar även på de frågor som handläggarna har och gör en bedömning så att lika problem får lika lösning.

Den kvalitetssäkringsplan som nämns i projektkontrakt och överenskommelse har enligt Setterby utarbetats av kvalitetssäkringsansvarig under det tidigare projektet. Planen borde enligt honom ha reviderats för det pågående projektet, men detta har inte gjorts. Dokumentet är i någon mening inte särskilt viktigt för att projektet rent praktiskt ska kunna genomföras, utan är mer till hjälp vid projektstart för att klargöra förutsättningarna och ge en överblick av projektet.

Enligt Setterby finns det alltid en möjlighet för den enskilde förrättningslantmätaren att genomföra handläggning efter egen modell, men han ser ingen större anledning till varför det ska göras. Förrättningslantmätaren har chans att framföra synpunkter på arbetsmodellen på de kontinuerliga möten som genomförs eller genom kontakt med kvalitetssäkringsansvarig som avgör om det är aktuellt att ändra i modellen.

Setterby anser inte att det finns behov av att hålla sammanträde, eftersom de telestationer som ledningsrätt ska upplåtas för är befintliga. Han är tveksam till om en högre rättssäkerhet har uppnåtts i de fall sammanträde har hållits och menar att det bara har resulterat i högre förrättningskostnader. Sammanträde är däremot nödvändigt för de telestationer som har brutits ut ur projektet på grund av tvist.

En kommunal lantmäterimyndighet står under kommunalt huvudmannaskap och kan därför inte styras av projektledare. Setterby har inte upplevt några problem vad gäller kvalitetssäkring vid samarbete mellan statlig lantmäterimyndighet och kommunal

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

lantmäterimyndighet. Däremot har problem uppstått, till följd av att Jönköping kommun inte har prioriterat telestationsförrättningarna. Det har tagit fyra år innan dessa överlämnats till den statliga lantmäterimyndigheten för hantering, vilket har medfört vissa eftersläpningar i den uppsatta tidsplanen.

TeliaSonera har anlitat NAISvefa till att värdera utbrutna telestationer. Det har i många fall gjort att förrättningarna dragit ut på tiden, eftersom NAISvefa har haft för mycket att göra. Setterby menar att det är bättre och troligtvis effektivare om värderingen utförs inom Lantmäteriet, eftersom de vanligtvis själva anlitar NAISvefa i de fall tillräcklig intern kompetens saknas.

Det pågående projektet med TeliaSonera innehåller ett färre antal telestationer, vilket gör förrättningarna mer personliga och mindre rationella. Följaktligen blir de inte lika billiga.

### 8.2.5 Malin Baggesen

#### Förrättningslantmätare

Malin Baggesen har arbetat som förrättningslantmätare vid lantmäterimyndigheten i Stockholm under det tidigare projektet med TeliaSonera och har lagt ner ungefär halva sin arbetstid på detta.

Lantmäterimyndigheten i Stockholm använder inte systemet med enhandläggning utan mätningen genomförs separat. Vissa telestationer i projektet har inte krävt särskilt stor noggrannhet utan har kunnat mätas in av lantmäterimyndigheten med hjälp av GPS eller linjalmätning på flygfoto. De telestationer som finns i Stockholms skärgård har tidigare besökts för mätning med GPS i samband med att personal inom TeliaSonera åkt dit för att utföra service, men detta görs inte längre eftersom det kan misstolkas som jäv.

Baggesen anser att det i samband med uppstarten av delprojektet inte har funnits särskilt stora möjligheter till att påverka utformningen av arbetsmodellen. Hon har fått uppfattning av att handläggningen ska ske strikt utifrån arbetsmodellen, eftersom modellen bland annat har utarbetats av projektledningen, vars deltagare har stora erfarenheter av förrättningsförfarandet. Inledningsvis har hon följt modellen, men började relativt snabbt att ifrågasätta delar av den. Baggesen menar att hon helt enkelt inte kunnat stå för sina beslut som självständig handläggare och ta det ansvar som kräv om arbetsmodellen följs.

TeliaSonera har till exempel yrkat på att ledningsrätten även ska ge en rätt att upplåta i andrahand, vilket den framarbetade arbetsmodellen även förespråkar. Problemet menar Baggesen ligger i att det till grund för andrahandsupplåtelsen bara finns ett remissförslag och att hon som förrättningslantmätare inte kan fatta beslut på grunder som inte är lagstadgade.

Vidare anser Baggesen att sammanträde bör hållas, eftersom det inte finns någon överenskommelse mellan TeliaSonera och fastighetsägaren, eller en gemensam



## Lantmäteriförrättning i projektform

---

ansökan som kan ligga till grund för projektet. Lantmäterimyndigheten bör lyssna på fastighetsägarna så att de känner sig sedda och hörda. Hon menar att sammanträde minskar missämjan och tar bort otydligheter, vilket gör att problem kan lösas på ett bättre sätt. Förrättningslantmätaren är skyldig att se till att informera på ett sådant sätt att alla ges möjlighet att komma med yttranden. Baggesen påpekar att förhållandena i Stockholm är lite mer säregna jämfört med övriga landet. Människor har mer juridisk kompetens och är därför mer benägna att ifrågasätta. Ofta anlitas även advokat. Markpriserna är dessutom högre, vilket gör att varje kvadratmeters intrång påverkar värdet markant. I förlängningen medför även det, att ifrågasättandet blir större. Vanligtvis är det ersättningsfrågan som påpekas.

I arbetsmodellen används total upplåtelse av den mark som omfattas av ledningsrätten. I denna inkluderas även vägområdet. Juridiskt sett får TeliaSonera då en rätt att uppföra telestationer längs med vägen. Därför menar Baggesen att det finns ett behov av att upplåta olika ledningsrätt för dessa områden. För området där telestationen är placerad och cirka en halvmeter runt denna bör en total upplåtelse ges. Övrigt område bör enbart omfatta rätt att nyttja väg.

I övrigt har arbetsmodellen följts och Baggesen påpekar att det har fungerat väldigt bra. Hon har tillagt att följden av att lantmäterimyndigheterna kommer att slås samman till en myndighet under sommaren år 2008 blir att förrättningslantmätaren får det lättare att handlägga ärenden i andra län bland annat eftersom behörigheterna kommer att gälla över hela landet.

### 8.2.6 Kristin Andreasson

#### Förrättningslantmätare

Kristin Andreasson arbetar som lantmätare på fastighetsbildningsenheten i Gävle. Hon har varit projektanställd förrättningslantmätare i Skåne län i det tidigare projektet med TeliaSonera. Hennes anställning har inneburit att hon har fått handlägga och utveckla projektet, till följd av att pilotförrättningarna har genomförts i Skåne län. Hon är därför en av de första att praktiskt arbeta med dokument och karthantering. Dessutom har Andreasson både varit kontaktperson inom Lantmäteriet och gentemot TeliaSonera vad gäller det praktiska kring den digitala karthanteringen.

Andreasson anser inte att det har funnits ett behov av att hålla sammanträde i det här fallet, eftersom väldigt få sakägare har haft synpunkter på förrättningen. De frågor som har uppstått har mycket väl kunnat besvaras per telefon. Hon menar att sammanträde rent allmänt inte alltid är den bästa lösningen. Sakägaren som berörs av tvångsåtgärder kan till exempel uppfatta sammanträdet som en envägskommunikation, där lantmäterimyndigheten enbart informerar om åtgärden. Ett exempel är Banverkets trädsäkringsprojekt.

Sammanfattningsvis tycker Andreasson att projektet har fungerat bra, trots att det inte har funnits någon riktig ansvarsfördelningen med tydliga roller. Till hjälp har projektdeltagarna haft en intern hemsida, där det både har funnits aktuell information om projektet och uppgifter om diverse kontaktpersoner.

## 9 Analys

### 9.1 Lantmäterimyndigheten

#### 9.1.1 Självständig prövning och aktiv myndighetsroll

Vid förrättning består lantmäterimyndigheten i regel av en förrättningslantmätare, men undantagsvis kan även gode män förekomma. Förrättningslantmätaren är ensam ansvarig för handläggningen av ett ärende och är i grunden enbart bunden av lag eller författning. Han kan och får alltså inte styras av någon annan. Lantmäterimyndigheten har även en aktiv myndighetsroll, vilket betyder att den har en utredningsskyldighet som innebär att förutsättningarna för fastighetsbildningens tillåtlighet ska klargöras.

Förrättningsverksamheten och lantmäterimyndighetens handläggande påverkas framförallt av de krav som ställs i fastighetsbildningslagens fjärde kapitel och de önskemål regeringen ställer på verksamheten. Dessutom finns allmänna krav på myndigheters handläggning reglerat i förvaltningslagen. Gällande lagstiftning ger utrymme till en flexibel handläggning, som kan anpassas efter sökandes önskemål och rådande förutsättningar. Till exempel kan ett beslut utformas på olika sätt eller en förrättning genomföras med eller utan sammanträde.

Lantmäteriet är ansvarigt för stöd och samordning av lantmäteriverksamheten och har därför tagit fram anvisningar och användarverktyg i syfte att förenkla den enskilda förrättningslantmätarens handläggning. Ett av användarverktygen är programmet för handläggningsstöd, Trossen, som innehåller anvisningar om handläggningsslag och beslutsformuleringar. Dessa behöver nödvändigtvis inte användas av förrättningslantmätaren utan ska fungera som ett stöd och får inte innehålla regler för hur han ska handlägga ett ärende. De kommunala myndigheterna styrs både genom det egna kommunala huvudmannskapet som kan ha vissa stödfunktioner och den statliga lantmäterimyndighetens tillsyn. Förrättningar är därför i allmänhet styrda till viss del och utformade på likartat sätt.

Likvärda förrättningar som handläggs av olika förrättningslantmätare, utan att det sker någon samordning, kan trots allt utformas efter förrättningslantmätarens egna preferenser och traditioner på kontoret. Det kan ske inom ramen för lagstiftningen, eftersom det inte finns några detaljerade bestämmelser som reglerar och i förlängningen begränsar förrättningslantmätarens möjlighet att anpassa handläggning och beslutsformuleringar till det enskilda ärendet.

Vad som framförallt skiljer förrättningshandläggningen i projektform i förhållande till andra förrättningar är att ett stort antal likartade ärenden samordnas i en arbetsmodell som bland annat innehåller färdiga beslutsformuleringar och anvisningar för handläggningen.

Lantmäteriets styrning av handläggandet är inte fullständig. Förrättningslantmätaren kan efter att rådande förutsättningar har utretts ta ställning till vilka av de

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

beslutsdokument som tillhandahålls i TROSSEN som ska användas och ligga till grund för ärendets dokumentation. Dessa dokument kan sedan utformas individuellt inom lagstiftningen. Den projektstyrning som sker genom den utarbetade arbetsmodellen är inte heller fullständig, utan anger snarare anvisningar till det handläggningssätt och de beslutsformuleringar som måste följas för att sökandes yrkande ska kunna efterlevas. Konsekvensen blir att det i någon mening är förrättningen som ska anpassas till ett handläggande, och inte som i ovanstående fall när det är handläggningssätt och dokumentation som ska anpassas efter förrättningen. Risken med en ytterligare styrning är att den aktiva myndighetsrollen inskränks och att förrättningslantmätaren kan få svårt att förhålla sig till lagen och ta det ansvar som krävs enligt gällande lagrum. Kravet på en aktiv myndighetsroll har dock försäkrats genom att arbetsmodellen ställer krav på att rådande förutsättningar ska utredas. För att upprätthålla rättssäkerheten i projektet får arbetsmodellen alltså inte inkräkta på det ansvar som förrättningslantmätaren har, samtidigt är syftet med arbetsmodellens anvisningar att ge ett enhetligt och rationellt handläggande som i förlängningen blir så enkelt, snabbt och billigt som möjligt.

Målsättningen med att samordna förrättningar i projekt är att samtliga ärenden ska hanteras inom ramen för projektet, för att till exempel kunna dra maximal nytta av den effektivisering som samordningen medför och uppfylla sökandes önskemål om ett enhetligt resultat. En samordning tar dock inte bort det faktum att varje ärende är unikt. Det är därför inte rimligt att anta att samtliga ärenden kommer att passa in i den arbetsmodell som ligger till grund för projektet, hur välarbetad den än är. Följden borde därför i någon mening bli att förrättningslantmätaren inte kan ta sitt ansvar fullt ut.

Det bör observeras att framtagandet av anvisningar till handlägningsförfarandet och beslutsformuleringar utgör en stor del av arbetet i projektet, vilka är framarbetade av kompetent personal inom organisationen med lång erfarenhet av förrättningar och specialförrättningar. Dessutom testas och utvärderas arbetsmodellen på utvalda pilotförrättningar och det görs kontinuerliga uppdateringar under projektets gång. Slutligen är det viktigt att ha en förståelse för att det i samband med att arbetsmodellen tas fram har gjorts en avvägning mellan aktuell lagstiftning, sökandes yrkande och önskemål samt bestämmelser och målsättningar i regleringsbrev.

För att förrättningslantmätaren ska kunna ta ställning till om han är beredd att ta fullt ansvar för handläggningen inom ramen för projektet måste han ha klart för sig vad handläggning i projektform innebär. Projektledaren bör därför tydligt klargöra detta i samband med att uppstartsmöte hålls. Oberoende av hur denna information ser ut finns det dock alltid en risk alternativt möjlighet att förrättningslantmätaren förändrar arbetsmodellens utformning till följd av att det kommer fram omständigheter som bedöms strida mot den lagstiftning som finns och som lantmätaren därför inte kan ansvara för. Samtidigt är det viktigt att känna till att den arbetsmodell som ligger till grund för handläggningen utgör en stor del av det faktiska arbetet i projektet och är framarbetad av kompetent personal inom organisationen med lång erfarenhet av förrättningar och specialförrättningar. Dessutom testas och utvärderas arbetsmodellen

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

på utvalda pilotförrättningar och det görs kontinuerliga uppdateringar under projektets gång.

Förrättningslantmätarens erfarenhet har antagligen stor betydelse för om han vill handlägga enligt en utarbetad arbetsmodell, där det finns risk för att gällande lagstiftning inskränks. Om förrättningslantmätaren har stor erfarenhet av liknande åtgärder är det lättare att förutse konsekvenserna av att handlägga enligt modellen och därmed ökar även möjligheterna att i ett tidigare skede ta ställning till om det är rimligt att ta ansvar för de beslut som fattas enligt modellen. Om han finner att modellen inte innehåller det som han förväntar sig av en liknande förrättning kan han också lättare påverka innehållet i arbetsmodellen, eftersom han kan ifrågasätta och motivera ändringar på ett annat sätt. Troligtvis är det därför även så att den erfarna förrättningslantmätaren har lättare för att pröva lagstiftningen i de fall den är otydlig eller gränsen är hårfin. Det är viktigt att förstå konsekvenserna av att tänja på gränserna eller pröva lagstiftningen inte alltid blir stora och kan dessutom i förlängningen leda till att frågan klargörs i domstol eller att rådande lagstiftning kompletteras och förtydligas, vilket på sikt kan effektivisera och utveckla förrättningsförfarandet.

I projektet med TeliaSonera har förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten i Stockholm, efter att projektet har påbörjats, ansett att de inte kan handlägga enligt arbetsmodellen, eftersom det står i strid med lagstiftningen. De har ifrågasatt om arbetsmodellen är tillräckligt rättssäker, och kan därför inte ta ansvar för beslut tagna utifrån denna. Följden har blivit att TeliaSonerat fått ändra sitt yrkande för att förrättningen ska kunna genomföras. De ändringar som har gjorts har bland annat varit att hålla sammanträden i samtliga ärenden och ändra delar av beslutsdokumentet. Den enskilde förrättningslantmätaren kan alltså hävda sitt tjänstemannaansvar genom att ställa krav på att sökande ska ändra sitt yrkande. Eftersom arbetsmodellen bygger på detta yrkande kan ett krav på andrahandsyrkande äventyra de mål som är uppsatta för projektet vad gäller budget, tidsplaner och kvalitetsnivå.

I projektet med Banverket har det inte framkommit några ytterligare uppgifter angående förrättningslantmätarnas tjänstemannaansvar.

I någon mening kommer den enskilde förrättningslantmätarens ansvar för förrättningen i kläm när förrättningar samordnas i projekt. Priset för att uppnå ett enhetligt resultat blir med detta att mer eller mindre tänja på lagstiftningens gränser. Vad som är acceptabelt måste bedömas utifrån de förutsättningar som finns i varje enskilt fall. Förrättningslantmätaren bör därför överväga om han kan tänka sig att handlägga och ta ansvar för förrättningar som följer en framtagna arbetsmodell med tillhörande beslutsdokument innan han faktiskt åtar sig ärenden som samordnas i projekt. Samtidigt är det viktigt att vara medveten om att förrättningslantmätaren alltid, sett utifrån perspektivet med rättssäkerhet, har rätt att ifrågasätta arbetsmodellen. Detta oavsett vad målsättningen med projektet är, vilken kompetens alternativt erfarenhet utarbetarna av arbetsmodellen har, hur modellen har utformats och förändrats efter utvärdering eller vilken inställning förrättningslantmätaren har till

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

arbetsmodellen vid projektstart. Den aktiva myndighetsrollen inskränks däremot inte eftersom utredning av förutsättningarna i ärendet ingår som en del i projekten.

### 9.1.2 Jäv

En av de viktigaste uppgifterna som lantmäterimyndigheten har i sitt myndighetsutövande är att vara och uppfattas som opartisk gentemot sakägarna. Vid förrättningsförfarande där sökande är en stor aktör på marknaden, exempelvis bolag som är eller tidigare har varit statligt ägda, finns en risk att Lantmäteriet uppfattas som jävigt i samband med att de till exempel framträder gemensamt vid sammanträden eller vid fältarbeten.

Vidare representeras stora bolag som ansöker om fastighetsbildningsåtgärder vanligtvis av få personer, vilka då lätt får en personlig kontakt med förrättningslantmäterna. Detta skapar problem, eftersom fastighetsägarna kan uppfatta att förrättningslantmätaren är partisk. Det är därför viktigt att vara tydlig i den information som når berörda fastighetsägare och klargöra, men även sätta gränser för samtliga parter roller i ärendet.

En annan viktig aspekt i fråga om jäv är den allmänna inställningen till åtgärden som sådan. Ju mer tvångsliknande åtgärden blir och ju mindre delaktig i processen som en part känner sig, desto mindre samarbetsvillig blir han, vilket följaktligen ökar risken att fråga om jäv uppkommer. En sakägares negativa inställning medför även att motståndet till åtgärden växer, varför fastighetsägaren då troligtvis försöker hitta medel, oavsett hur väl förankrade de är i faktiska uppgifter, att angripa förrättningen på. Att anklaga myndigheten för jäv kan vara ett sätt.

Vad gäller fråga om jäv i projektsammanhang är problematiken likvärdig. Risken för att frågan uppkommer är däremot större, eftersom sökande är en stor aktör på marknaden. Det är därför viktigt, för att inte minska trovärdigheten för projektet, att sökande är och uppfattas som enbart sökande och inte som medverkande i Lantmäteriets projekt. Detta tydliggörs genom att låta Lantmäteriet bedriva projektet internt, där chefen för division Fastighetsbildning eller av honom delegerad inom organisationen fungerar som beställare av projektet. Sökanden är då inte beställare av Lantmäteriets arbete och ingår inte heller på något annat sätt i projektorganisationen. Det är vidare viktigt att informera om parternas roller i både utskick och på sammanträden.

I både projekten med TeliaSonera och Banverket har vikten av detta påpekats. I det första projektet med TeliaSonera har det i något enstaka fall förekommit att Lantmäteriets roll gentemot TeliaSonera har varit oklar, men enligt de enkätsvar som har inkommit har fastighetsägarna i stort varit överens om att rollernas tydlighet har framgått.

I intervjuer med berörda förrättningslantmätare har det vidare framkommit att förrättningslantmätaren i ett inledande skede av det första projektet med TeliaSonera har åkt i samma båt eller bil som TeliaSoneras representanter i samband med att fältarbeten har utförts. Detta skulle kunna rubba förtroende för myndighetens

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

opartiskhet och uppfattas som jävigt. Något, som Lantmäteriet också har konstaterat, varför samåkning har upphört i ett senare skede av projektet.

Vad gäller projektet med Banverket har det efter det att ansökan lämnats till lantmäterimyndigheterna hållits sammanträde med samtliga berörda fastighetsägare, där representanter från Banverket själv har redogjort för förrättningarna. På detta möte har rollerna ytterligare tydliggjorts, där Banverket är sökande och Lantmäteriet är ansvarig för upplåtelse och ersättningsfrågor, vilket i sin tur minskar riskerna att anklagas för jäv.

Sammanfattningsvis kan sägas att problematiken med jäv inte är unik i projektsammanhang. Det finns alltid svårigheter inom en relativt liten organisation som Lantmäteriet att hitta lösningar, men förhållandena mellan berörda parter kan tydliggöras för de fastighetsägare som påpekar detta. Sett utifrån perspektivet med projekt är därför inte frågan om jäv större än i vanliga fall.

## 9.2 Handläggning

### 9.2.1 Samförstånd genom samråd och/eller sammanträde

Grundläggande i förrättningssammanhang är att det förs en dialog med berörda parter för att på så sätt tydliggöra oklarheter och missförstånd, men även för att öka delaktigheten i ärendet. Utgångspunkten i förrättningssammanhang är att sammanträde ska hållas med sakägarna. Undantag från regeln får göras när det inte råder några motstridiga intressen mellan sakägarna och det inte finns några hinder för upplåtelsen. Sammanträde kan även undantas om inte särskilda skäl föreligger, när inskriven servitutsrätt eller nyttjanderätt till ledning ska förändras till ledningsrätt. Den bedömning som görs ifråga om att hålla sammanträde är inte något som gäller speciellt för projekt, utan måste bedömas i varje enskild förrättning. Frågan är därför om det är möjligt att dra generella slutsatser om sammanträdet vara eller icke vara i projektsammanhang.

Ett av målen med att bedriva förrättningsförfarandet i projektform är att få ner kostnaderna, effektivisera handläggningen och därmed minska handläggningstiden. Detta uppnås bland annat genom att förenkla handläggningsförfarandet utan att eftersätta rättssäkerheten. Att hålla sammanträde bidrar till en ökad kostnad och en mer utdragen handläggningstid, varför det är naturligt att utesluta sammanträde i ärendet om det inte bedöms nödvändigt. Troligtvis är detta en stark anledning till att sammanträde, som grundregel har uteslutits i projektet med TeliaSonera. Samtidigt bör det observeras att sammanträden kan bidra till att oklarheter försvinner och tvister undviks, vilket på sikt kan minimera kostnader och handläggningstider i de fall tendensen till tvister är hög. Sammanträde medför vidare att sökande kan förmedla sina intentioner till berörda fastighetsägare och reda ut frågor direkt med dem, vilket gör det lättare att uppfylla de krav i FörvL som ställs på myndigheten. Lantmäteriet slipper även uppfattas som en onödig mellanhand mellan sökande och fastighetsägare, eftersom berörda fastighetsägare kan tycka att de framhäver sina åsikter på ett bättre



## Lantmäteriförrättning i projektform

---

sätt i direkt kontakt med sökande. Dessa faktorer har sannolikt till viss del legat till grund för bedömningen att sammanträde ska hållas i projektet med Banverket.

I projektet med TeliaSonera har beslutats att sammanträde inte ska hållas i samband med berörda förrättningar. Den förenklingsmöjlighet som särskilt gäller ledningsrätt och som nämnts ovan har inte utnyttjats i projektet dels på grund av att sökande inte har yrkat på det, dels för att samtliga avtal inte är funna och därmed inte heller är inskrivna. Istället för sammanträde underrättas berörda fastighetsägare genom skriftliga utskick, där de uppmanas att ta kontakt med lantmäterimyndigheten via exempelvis telefon eller mail vid eventuella frågor. Större delen av deltagarna i enkätundersökningen har uppgett att de fått detta utskick från Lantmäteriet. En tredjedel har dessutom angett att de i senare skede har tagit kontakt med Lantmäteriet, vanligtvis via telefon. De har också i vissa fall getts möjlighet att delta vid fältarbete och på det sättet komma i kontakt med lantmäterimyndigheten. Bland några av de som deltagit i enkäterna har denna möjlighet utnyttjats.

Några avsteg från den utarbetade arbetsmodellen har gjorts på lantmäterimyndigheten i Stockholm, där myndigheten har bedömt att sammanträde är nödvändigt med motiveringen att den inkomna ansökan är ensidig och att det därför kan finnas motstridiga intressen mellan sakägarna i ärendet och hinder för upplåtelsen. Lantmäterimyndigheten har dessutom påpekat att förhållandena är något annorlunda i Stockholm jämfört med övriga landet, genom att bland annat fastighetspriserna är högre. Detta bidrar till att det finns en högre medvetenhet och ovilja till intrång av det här slaget, varför det då kanske finns ett större behov av att hålla sammanträde.

Den dominerande uppfattningen vad gäller sammanträde har i projektet med TeliaSonera varit att sammanträde inte anses nödvändigt av den enkla anledningen att berörda telestationer är befintliga. De personer som intervjuats har relativt unisont framhåvt att de frågor och synpunkter som generellt har uppkommit i projektet lätt har kunnat lösas över telefon. I de fall som tvister uppstått har ärendena brutits ut och sammanträde hållits med berörda fastighetsägare. Även deltagarna i enkätundersökningen har till stor del varit överens om att sammanträde inte är nödvändigt. Det bör observeras att det urval av sakägare som har deltagit i enkäten inte representerar ärenden som har hanterats av lantmäterimyndigheten i Stockholm. Kanske är dessa sakägare av en annan uppfattning och att det finns en större ovilja till intrånget.

Frågan är om rättssäkerheten har eftersatts till följd av att sammanträde har uteslutits i projektet med TeliaSonera. Ett rimligt antagande är att rättssäkerheten inte eftersätts om fastighetsägarna tydligt informeras om vilka åtgärder som ska genomföras och ges möjlighet att yttra sig, oavsett på vilket sätt detta sker. Med tillräcklig kunskap om planerade åtgärder har de möjlighet att framföra sina synpunkter genom kontakt med lantmäterimyndigheten. Att det i projektet med TeliaSonera har gjorts utskick av information om förrättningen istället för sammanträde kan därför inte ur den synvinkeln anses eftersätta rättssäkerheten. Inte heller verkar merparten av berörda fastighetsägare uppleva att det finns brister i tydligheten av den information som har delats ut eller att viktig information helt saknats, då drygt 90 % av de tillfrågade inte

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

har haft några synpunkter på den utskickade informationen. Bedömningen att sammanträde inte ska hållas är för övrigt inte enbart grundad på generella erfarenheter utan baseras även på utvärderingar av de pilotprojekt som har genomförts i Skåne, där det har konstaterats att de frågeställningar och synpunkter som berörda fastighetsägare har haft inte har varit av sådan karaktär att det finns behov av att hålla sammanträde. Inte heller anser majoriteten av tillfrågade fastighetsägare att sammanträde är nödvändigt. Det kan med stor sannolikhet konstateras att det i projektet med TeliaSonera har gjorts en rätt bedömning i frågan, i förhållande till kostnad, effektivisering och rättssäkerhet.

Utgångsläget i projektet med Banverket är istället att sammanträde ska hållas. Bedömningen kan tänkas grunda sig på att det är en ny rättighet som ska upplåtas och ny mark som ska tas i anspråk. Sannolikheten är då större att det finns motstridiga intressen eller andra hinder för upplåtelsen. Deltagandet har även varit stort och frågorna och synpunkterna många i samband med de sammanträden som har hållits vid pilotförrättningarna.

Frågan är om det är möjligt att i projektsammanhang generellt besluta om i vilken utsträckning sammanträde ska hållas. Det regelrätta svaret måste bli att ett sådant beslut inte kan tas, utan frågan ska bedömas i varje enskilt ärende och är inget undantag från den bedömning som görs vid alla typer av förrättningar. Det måste dock beaktas att lagstiftarna sannolikt inte har kunnat förutse samordnandet av ett större antal liknande förrättningar för att på så sätt uppnå en högre effektivitet i förfarandet. Samtidigt påpekas det i propositionen till FBL att lagstiftningen ska vara anpassningsbar till nya förhållanden i handlägningsförfarandet, vilket tyder på att lagstiftarna i någon mening menat att lagen inte ska tolkas alltför snävt. Sett ur det perspektivet bör det därför inte anses gå emot lagstiftningen att göra en samordnad bedömning i fråga om sammanträdes vara eller icke vara.

En enskild bedömning är nästintill möjlig eftersom det är samma åtgärd i samtliga ärenden som ska genomföras, vilket generellt skapar liknande förutsättningar. Det finns dock alltid en risk att sammanträde ändå behöver hållas, trots att en motsatt bedömning har gjorts, till följd av att förhållanden varierar på de olika fastigheterna. Alternativet är att sakägare yrkar på utbrytning av fastighet. Den sakägare som är angelägen om att sammanträde ska hållas kommer att yrka på detta och därmed kan rättssäkerheten tryggas.

Att bedöma om sammanträde ska hållas får göras individuellt från projekt till projekt. Bedömningen ska ske utifrån det lämpligaste medlingssättet med hänsyn till minskade handlägningskostnader och antal utbrutna förrättningar. Detta hänger starkt samman med det ingrepp i fastigheterna som åtgärden medför. Ett mindre ingrepp kräver mindre medling, motståndet blir mindre och då behöver kanske inte sammanträde hållas.

### 9.2.2 Delgivning

Regler om delgivning och framförallt vad som ska delges är särskilt viktiga när sammanträde inte hålls. Lantmäterimyndigheten är då skyldig att se till att samtliga



## Lantmäteriförrättning i projektform

---

sakägare delges ansökan och får möjlighet att yttra sig över den. Detta är det enda sättet för lantmäterimyndigheten att försäkra sig om att sakägarna verkligen har tagit del av den information som är aktuell i ärendet och på så sätt uppnå rättsäkerhet.

Fastighetsägarna har i projektet med TeliaSonera informerats om ansökan tillsammans med ett informationsbrev och utredning om ersättning. I dessa dokument framgår både vad ledningsrätt innebär och hur förrättningen kommer att gå till. Vidare ges information om ersättningsprinciper och hur lantmäterimyndigheten kan kontaktas, vilket får anses fullt tillräckligt för att sakägaren ska kunna få tillräcklig kunskap om handläggandet och innebörden av den åtgärd, som ska genomföras, vilket följaktligen ger denne möjlighet att yttra sig.

Även i projektet med Banverket får det anses att delgivning och kallelse till sammanträde har skett enligt gällande regelverk.

Frågan om delgivning i projektsammanhang och i vilken mån rättsäkerhet kan uppnås är okontroversiell i sammanhanget. Delgivning utförs på samma sätt som när förrättningar genomförs utan samordning och det finns inget som tyder på att det skulle vara mer problematiskt i projektsammanhang.

### 9.2.3 Byggnadsnämndens medverkan

Vid behov ska samråd hållas med byggnadsnämnden för att utreda om ärendet behöver hänskjutas till nämnden för prövning. Bedömningen ska ske i samtliga förrättningar, eftersom prövningen av bygglovs- och planfrågor måste avgöras för varje enskild fastighet. Arbetsmodellen i projektet kan därför inte ge instruktioner om att kontakt med byggnadsnämnden inte ska ske. Undantag från samrådsbestämmelsen ges i LL i samband med att inskriven servitutsrätt eller nyttjanderätt ska förändras till ledningsrätt.

En del, men långt ifrån alla avtal med TeliaSonera avseende aktuella telestationer är inskrivna. Något generellt undantag i arbetsmodellen från bestämmelsen om samråd med och hänskjutande till byggnadsnämnden är därför inte möjlig. För att paragrafen ska kunna tillämpas krävs dessutom att sökande yrkar på det, vilket TeliaSonera inte har gjort. Samråd med byggnadsnämnden enligt LL bör därför hållas i samma utsträckning som enligt FBL.

Hur kontakten med byggnadsnämnden ska ske finns beskrivet i den arbetsmodell som har utarbetats för projektet med TeliaSonera. Instruktionerna har formulerats i likhet med lagstiftningen. I den utvärdering av projektet, som Lantmäteriet har gjort har någon kontakt med byggnadsnämnder överhuvudtaget inte nämnts. Det är därför svårt att säga något om hur lantmäterimyndigheterna har följt såväl arbetsmodellens instruktioner, som aktuella bestämmelser. Dessutom kan den enskilde förrättningslantmätarens eller lantmäterimyndighetens bedömning i fråga om samrådsbehovet variera. Ska även detta samordnas inom projektet måste därför en närmare reglering ske.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Vad som säkert kan sägas är att byggnadsnämnden har delgivit samma material som berörda fastighetsägare, det vill säga en kopia av ansökan, informationsdokument och utredning av ersättning. Har inte byggnadsnämnden då vidare hört av sig borde det anses rimligt att bedöma att det inte föreligger ett samrådsbehov. Dessutom är samråd i det här fallet antagligen inte aktuellt i någon större utsträckning, eftersom ledningsrätt ersätter befintliga rättigheter. Samtidigt kan byggnadsnämnden ha intresse av att hålla samråd för att få till en prövning från deras sida, och på så sätt kunna få bort anläggningar som ur deras perspektiv är oattraktiva. Området kanske ska ingå i ny detaljplaneläggning.

I projektet med Banverket har det däremot fastställts att det finns behov av att hålla samråd med byggnadsnämnden vid samtliga förrättningar. Sannolikt beror detta på att den rättighet som upplåts inte har funnits tidigare och därför innebär ett större ingrepp på berörda fastigheter.

Byggnadsnämnden kan även delta vid sammanträde när detta hålls i samband med förrättning. Tidigare har byggnadsnämnden kallats till sammanträde vid behov, men sedan lagändring av FBL 4: 24 har trätt ikraft ska byggnadsnämnden numera kontaktas om de begär det. Byggnadsnämndens medverkan bestäms därmed av nämnden själv och inte av förrättningslantmätaren. De har inte varit representerade på Banverkets sammanträden och antas endast delta om deras bevakade intressen skulle kunna komma att åsidosättas.

Sammanfattningsvis kan sägas att samråd med byggnadsnämnden i projekten har hållits i tillräcklig utsträckning om arbetsmodellens anvisningar har följts.

### 9.2.4 Anlitande av sakkunnig

Lantmäterimyndigheten kan anlita sakkunnig i samband med att en bedömning kräver särskild fackkunskap. Det är då viktigt att denne inte uppfattas som partisk. I projektsammanhang finns inget som tyder på att anlitande av sakkunnig motverkar den lagstiftning som finns. Förordnandet sker på precis samma sätt oavsett om det förekommer inom projekt eller vid annan förrättning.

Någon sakkunnig har inte anlåtts i projektet med TeliaSonera. I projektet med Banverket däremot har projektledningen, i samband med att arbetsmodellen fastställts, bedömt att det inte finns tillräckliga resurser för att hantera värderingen inom Lantmäteriet och sakkunnig har därför förordnats.

Att anlita sakkunnig inom projekt strider inte mot gällande lagstiftning, eftersom detta sker på samma sätt som i vanligt fall.

### 9.2.5 Beslut

Den lagstiftning som reglerar utformandet av beslut är generell, vilket gör det möjligt att formulera beslut som passar ett stort antal förrättningar. Detta är ett av de viktigaste skälen till att Lantmäteriet genomför samordnade förrättningar, eftersom det då är lättare att tillmötesgå sökandes önskemål om ett likvärt resultat för ett större antal åtgärder. I beslutet ska de skäl som beslutet grundar sig på finnas med.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

En stor del av det förberedande arbetet i samband med att projektet utformas ligger i att formulera de beslutsdokument som ska ingå i arbetsmodellen. De minimikrav som listas i lagstiftningen får anses vara uppfyllda i samtliga ärenden som följer det förutsedda mönstret i både projekten med TeliaSonera och projektet med Banverket. Råder det däremot säregna förhållanden kan det behövas ytterligare motiveringar utöver de som har tagits fram i mallarna för beslutsdokumenten. Det är något som arbetsmodellen inte ger större utrymme till, vilket följaktligen kan resultera i att förrättningslantmätarens enskilda tjänstemannaansvar inskränks om inte ärendet i fråga bryts ut.

Hur väl dokumenten har utformats i förhållandena till berörda förrättningar kan bland annat bedömas efter antalet utbrutna fastigheter, där förhållandena har varit sådana att formuleringarna inte har passat. Om det under projektets gång upptäcks att för många fastigheter bryts ut är det viktigt att beslutsformuleringarna ses över så att syftet med projektet inte ändras och huvuddelen av förrättningarna kan handläggas inom projektet. Lika viktigt är detta när projektdeltagare eller representant för sökande kommer med synpunkter.

Det har visat sig att beslutsmallarna i arbetsmodellen faktiskt inte i detalj styr alla förhållanden i projekten, vilket vidgar spelrummet för den enskilde förrättningslantmätaren. Detta tyder på att det är väldigt svårt att förutse alla frågor och oklarheter i projektet, vilket även gör det komplicerat att utforma arbetsmodellen så att resultatet blir identiskt. I projektet med TeliaSonera har till exempel ett antal förrättningslantmätare gett TeliaSonera rätt att uppföra mast med en viss maxhöjd. Detta stämmer inte helt enligt TeliaSoneras önskemål, då de vill ha flexibilitet i rättigheten och exempelvis kunna uppföra annan anläggning eller öka höjden på befintlig.

Av den utvärdering som har gjorts framgår att berörda förrättningslantmätare har önskat mer flexibilitet i beslutstagandet. Detta är enbart möjligt om det går att förutse på vilket sätt denna flexibilitet ter sig, eller att utföra kontroller för att beslutet inte ska avvika från sökandes yrkande. Mer flexibilitet i besluten ställer krav på ökade resurser både vad gäller utredning i startskede och ökad samordning mellan projektdeltagare, projektledare, kvalitetssäkringsansvarig och representant för sökande. Detta för att säkerställa att det slutliga ställningstagandet i beslut inte står i strid med yrkandet.

Lagstiftningen ger förrättningslantmätaren möjlighet att ta delbeslut, vilket gör det lättare att utforma och anpassa arbetsmodellen efter sökandes behov. Någon sådan uppdelning har inte skett i projektet med TeliaSonera. I projektet med Banverket har däremot beslut meddelats innan de slutliga ersättningsfrågorna har avgjorts. Ersättningsbeslut meddelades efter det att Banverket gjort sina avverkningar och sakägares nöjdförklaringar inkommit under produktionen. Detta för att Banverket ska kunna leva upp till de tidskrav som ställs på tillträde till upplåtet markområde.

I det slutliga beslutet måste det även meddelas anvisningar om hur beslutet kan överklagas. Detta är något som måste försäkras vid varje förrättning och är inte något

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

som är speciellt för förrättningar i projekt. De formuleringar som ges i projektens beslutsmallar får anses uppfylla dessa krav. Sakägarna har däremot inte upplysts om den möjlighet till hjälp med rättegångskostnader som ges i ledningsrättslagen.

### **Beslut om upplåtelse som inte har varit möjlig enligt lag**

När TeliaSonera i projektets inledande inkom med yrkande om att de ville ha en rätt att upplåta ledning i andrahand, konstaterade projektledningen att detta inte var möjligt att genomföra enligt gällande lag. Det var då inte heller möjligt att upplåta ledningsrätt för tillhörande anordningar. Det fanns dock ett lagförslag ute på remiss. Bedömning gjordes därför att beslut ändå skulle tas i frågan trots att det egentligen stred mot gällande lag.

Det bör uppmärksammas att beslut som inte överklagas inom besvärstiden vinner laga kraft, oavsett om innehållet är lagenligt. Ett överklagat beslut däremot prövas i fastighetsdomstolen. Lantmäterimyndigheten har därför en möjlighet att pröva lagstiftningen i de fall den till exempel är otydlig och kan då få förtydligande i frågan. Detta är något som har gjorts i projektet med TeliaSonera. Frågan är om det är rimligt i sådana stora projekt.

### **9.3 Lantmäteriets projektorganisation**

Projektorganisationen är den som ska utföra projektarbetet vid sidan av den ordinarie linjeorganisationen. I dagsläget är det inte särskilt många förrättningsprojekt som har genomförts, varför det självklart finns många barnsjukdomar kvar i fråga om projektorganisationens utformning. Nedan följer en sammanfattning, med utgångspunkt i projektteori, av hur och i vilken omfattning vissa roller inom projektet har tillämpats.

#### **Intern beställare**

Den interna beställaren är i likhet med uppdragsgivaren i den allmänna projektteorin beställare av uppdraget. Dessutom har denne till uppdrag att även ange ramarna för projektet och utse projektledare. Enligt Lantmäteriets framtagna projektmodell är det den interna beställaren som formellt sett har det yttersta ansvaret för projektet. I realiteten är detta ingen självklarhet. En stor del av de åtaganden och det ansvar som kan tyckas vara naturligt att den interna beställaren ska ha, har istället lagts på projektledaren. Exempel på detta är ansvaret för förberedande arbete, planering och organisering. En intressant frågeställning är vad konsekvenserna rent praktiskt blir för projektorganisationen och vilket genomslag det har på projektet som sådant.

Chefen för division Fastighetsbildning är intern beställare i projekten med TeliaSonera. Enligt den utvärdering som har gjorts i samband med att första projektet har avslutats, har han inte varit aktiv i sin roll. Exempel på detta är att han inte har medverkat i styrgruppen och inte heller agerat när styrgruppen upplöstes. Under projektets produktionsfas har den interna beställaren enbart underrättats i samband med att lägesrapportering har gjorts till TeliaSonera. Enligt den projektmodell som Lantmäteriet har utarbetat ska avstämningar göras med projektledaren. Det har inte framgått om så har skett. Det bör observeras att både överenskommelse och projektkontrakt har undertecknats och godkänts av den interna beställaren.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

I projektet med Banverket har divisionschefen däremot delegerat ansvaret som intern beställare till projektledaren för projekten med TeliaSonera. Han medverkar i projektets styrgrupp, där han får en kvartalsvis rapportering av projektet. I övrigt har det inte skett någon dokumentation vad gäller den avstämning som ska ske med intern beställare. Precis som i projekten med TeliaSonera har överenskommelse och projektkontrakt godkänts och undertecknats av intern beställare.

Med tanke på hur omfattande den interna beställarens åtaganden är enligt framtagen projektmodell och hur lite tid som i realiteten läggs ner på dessa kan det ifrågasättas om den interna beställaren verkligen är tillräckligt insatt i projektet för att faktiskt kunna ta det yttersta ansvaret. I någon mening krävs det att den interna beställaren verkar mer aktivt i projektet och på så sätt blir mer involverad i processen. Det behöver inte nödvändigtvis innebära att denne är med och tar fram dokument, fastställer tidsplaner och tillsätter resurser, men det ställer krav på att han faktiskt har den övergripande kontrollen och är delaktig i de beslut som tas. Av den utvärdering som har genomförts finns det inget som tyder på att så har skett. Det är inte heller lämpligt, med hänsyn till den tid som borde avsättas till uppgiften, att divisionschefen som har många andra åtaganden är intern beställare.

Sammantaget är den funktion som den interna beställaren har i dagsläget av ren formell karaktär, där det egentliga ansvaret ligger på projektledaren. En viss funktion kvarstår som stöd för projektledaren, bland annat i samband med interna konflikter, där den interna beställarens röst blir avgörande.

### **Projektledare**

Projektledaren har i generell projektteori en samordnande funktion och ska fungera som informatör och se till att arbetet sker enligt utarbetade direktiv och mål. I Lantmäteriets framarbetade projektmodell ska projektledaren dessutom ansvara för förberedelser, planering och organisering, tillsätta projektdeltagare, fastställa och revidera arbetsmodell samt besluta om både uppstart och avslut. Projektledarens ansvarsområde har följaktligen utökats i förhållande till allmän projektteori. Det finns givetvis inget som säger att den ansvarsfördelning som förespråkas i projektteorin alltid resulterar i den bästa lösningen, men det bör observeras att modellen är väl förankrad och beprövad i projektsammanhang. Det är därför intressant att fråga sig vilka konsekvenserna blir av att, som i Lantmäteriets fall, vidga projektledarens ansvarsområde med avseende på arbetsinsats och möjlighet att hålla situationen överskådlig.

Att vara informatör innebär att projektledaren kontinuerligt ska rapportera till kund, intern beställare och ledningsgrupp för division Fastighetsbildning. Även projektdeltagarna ska hållas informerade. Inledningsvis görs detta genom ett uppstartsmöte och sker sedan via en intern hemsida för projektet. Projektledarens arbetsinsats koncentreras främst till projektets inledande skede, till följd av att projektledaren har ansvaret för projektets förberedande arbete. När projektet väl är i produktion minskar arbetsbelastningen och projektledarens främsta uppgift blir att sammanställa rapporter och redovisa lägesstatus samt att hålla arbetsmodellen uppdaterad.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

En av de många uppgifter som projektledaren har är samordning. I utvärderingen av det första projektet med TeliaSonera har ett ökat samarbete mellan lantmäterimyndigheterna efterlysts för att bättre kunna utbyta erfarenheter och ta till vara på den kompetens som finns inom organisationen. Traditionellt sett har samarbete mellan lantmäterimyndigheterna inte förekommit. Det är framför allt i samband med att lantmäteriförrättningar i projektform har introducerats som det har funnits ett behov av samarbete. Projektledarens främsta uppgift är att hitta en bra form för denna samordning. Det kan till exempel ske genom kontinuerliga möten med samtliga delprojektledare. Samordningen är även viktig för att projektledare tillsammans med kvalitetssäkringsansvarig ska kunna göra nödvändiga uppdateringar av arbetsmodellen.

I samband med det första projektet med TeliaSonera har ett antal kommunala lantmäterimyndigheter deltagit i projektet. Det har varit och är svårt för projektledaren att styra de kommunala lantmäterimyndigheterna, eftersom de lyder under eget huvudmannaskap. Projektledaren kan då inte, på det sätt som är möjligt inom de statliga lantmäterimyndigheterna, gå in som chef för de berörda förrättningslantmäternas och styra upp arbetet. En enkel lösning på detta problem är att helt enkelt utesluta alla kommunala lantmäterimyndigheter ur projektet, under förutsättning att det finns tillräckligt med resurser inom de statliga lantmäterimyndigheterna att hantera det merarbete som uppstår. I annat fall måste en bättre lösning på problemet tas fram. Det kan då bli fråga om att tänja på nuvarande bestämmelser eller att ta fram ett nytt lagförslag som ger bättre möjligheter för de statliga och kommunala myndigheterna att samarbeta.

Den tunga arbetsinsats, som projektledaren faktiskt har ställer krav på att det avsätts tillräckligt mycket tid för att kunna genomföra åtagandet med önskvärt resultat. Det största problemet i Lantmäteriets fall är att projektledaren har andra arbetsuppgifter, utöver de i projektorganisationen, som kräver arbetsinsats och tar bort fokus från projektet.

### **Kvalitetssäkringsansvarig**

Någon kvalitetssäkringsansvarig finns inte i den generella projektmodellen utan är särskilt framtagen i Lantmäteriets modell. Kvalitetssäkringsansvariges uppgift är att analysera risker och kvalitetsbrister, men även att upprätta en kvalitetsplan för kvalitetssäkring av projektens dokument samt att vara ett projektstöd. Enligt de intervjuer som har genomförts ska kvalitetssäkringsansvarig dessutom vara med och utforma arbetsmodell och besvara eventuella frågor och synpunkter som handläggarna har för att på så sätt se till så att arbetsmodellen tillämpas likvärdigt.

Det framgår tydligt att kvalitetssäkringsansvarig har en viktig roll i projektet, eftersom det är denne som ska se till och övervaka att rättssäkerheten upprätthålls. Rent praktiskt har detta inte alltid fungerat optimalt och många gånger har dess roll varit oklar. Till exempel har den första kvalitetssäkringsansvarige påpekat att han inte riktigt vill kalla sig kvalitetssäkringsansvarig utan snarare systemutvecklare. För att kvalitetssäkringsansvarig ska få en funktion som ansvarig för kvaliteten inom projektet och för att kunden ska garanteras den överenskomna kvaliteten, bör



## Lantmåteriförrättning i projektform

---

kvalitetssäkringsarbetet utformas på ett bättre sätt, där den kvalitetssäkringsansvarige får en mer aktiv och tydligare roll.

Frågan har inte utretts i det pågående projektet med Banverket, varför det blir svårt att dra några generella slutsatser. I projektet med TeliaSonera kan det dock konstateras att det definitivt finns utrymme till förbättringar.

### **Styrgrupp**

Styrgruppen ska enligt Lantmåteriets projektmodell ta ställning och besluta i viktiga frågor, försäkra sig om att tillräckliga resurser i form av personal och ekonomi finns tillgängliga och fungera som ett stöd för projektledaren. Dess ansvarsområde stämmer i stort överens med den allmänna projektteorin. I realiteten har dock en stor del av styrgruppens ansvarsområde lämnats över till projektledare och kvalitetssäkringsansvarig.

I projektet med TeliaSonera ingår projektledaren i styrgruppen och i Banverkets projekt ingår den interna beställaren. I samband med att styrgruppen helt förlorat sin funktion i det första projektet med TeliaSonera har det konstaterats att styrgruppen måste bestå av litet antal deltagare för att denna ska kunna fungera och bli beslutför. Styrgruppen består idag därför normalt av tre personer.

I projektet med TeliaSonera har inte styrgruppen haft en betydande roll, utan projektledaren har i många fall löst problemen utanför styrgruppen. Detta har till stor del berott på att antal deltagare varit för många, vilket har gjort det lättare att faktiskt ta upp problemen direkt med linjeförför.

Hur styrgruppen har fungerat i projektet med Banverket är något oklart, eftersom projektet nyligen har startas och det inte har skett någon utvärdering än.

### **Delprojektledaren**

Delprojektledarens uppgift är att fungera som projektledare inom sitt delprojektområde, lägesrapportera till projektledaren och fungera som länk mellan projektledare och projektdeltagare. Han ska även utföra granskningar av de färdiga förrättningarna samt delta vid utvärdering av projektet.

I projektet med TeliaSonera är det oklart om granskningar verkligen har genomförts inom alla delprojekt och TeliaSonera har även upptäckt förekomna fel i besluten. Denna funktion behöver därmed informeras, styras och utvecklas mer från projektledarens och kvalitetssäkringsansvarigs sida.

I projektet med Banverket finns inga uppgifter om delprojektledarens roll.

Att delprojektledarna har deltagit vid utvärderingen av projektet med TeliaSonera är ett bra sätt att samordna de olika lantmåterimyndigheternas arbetssätt och åsikter, men informationen kan inte användas förrän i senare projekt. Därför är det lämpligt att även samordna kontinuerliga möten under projektets gång för att utveckla och förbättra processen.

### **Projektdeltagare**

Det är viktigt att de som deltar i projektet har olika erfarenheter inom området. De erfarna förrättningslantmätrarna behövs för att arbetsmodellen ska kunna utvecklas och brister kunna upptäckas under arbetets gång. Förrättningslantmätare med mindre erfarenhet behövs för att de ska få ta del av projektens arbetssätt och i framtiden kunna föra sättet att arbeta i projekt vidare inom organisationen samt för att få in andra synvinklar i projektutformningen.

### **Slutkommentar till organisation**

Det grundläggande syftet med att sätta upp en projektorganisation är att underlätta det faktiska arbetet med projektet. Så länge detta arbete fungerar bra och de som deltar har insikt i att deras uppgifter är olika behöver en ofullständig redovisning inte vara till någon betydande nackdel för projektets resultat.

Den projektorganisationsmodell som Lantmäteriet har utarbetat upplevs stundtals som oklar och har dessutom inte reviderats sen 2001. Den information som har funnits att tillgå har ibland inte stämt överens och inte heller varit fullständig. Det har därför varit svårt att förstå hur organisationen är anordnad och i senare led även hur den har tillämpats.

Då rollerna i de projekt som Lantmäteriet har genomfört inte har fungerat i alla avseenden bör projektorganisationen ses över. Framförallt bör det tydliggöras vad som ska behandlas i vilken del av organisationen. Många av de uppgifter och funktioner som intern beställare, styrgrupp och kvalitetssäkringsansvarig rimligen borde ha enligt den projektmodell som utarbetats av Lantmäteriet har i praktiken lagts på projektledaren istället. Det har lett till att projektledaren i dagsläget har ett alldeles för stort ansvarsområde för att kunna ha tillräcklig kontroll över och samordna projektet. Viktigt är därför att övriga roller klargörs och görs mer aktiva i projektet för att avlasta projektledaren. Därigenom förbättras styrningen i projektet, vilket rimligtvis borde leda till minskad tidsåtgång och kostnad. Följaktligen kan mer resurser läggas på kvaliteten i arbetet och det blir lättare att upprätthålla rättssäkerheten.

## **9.4 Risker och projekthantering i förhållande till tid, kostnad och kvalitet.**

### **9.4.1 Kvalitetssäkring**

En riskanalys ska göras i samband med projektstart, där de risker som upptäcks tas med i överenskommelser och projektkontrakt. Den risk som har konstaterats i samtliga projekt berör kvalitetssäkringen och uppkommer när förrättningslantmätaren inte följer den framtagna arbetsmodellen. Någon konsekvent lösning har inte gjorts för att minimera denna risk.

I projektet med TeliaSonera har brister i kvalitetssäkringsansvarigs åtaganden uppstått i samband med den kvalitetssäkringsplan som ska upprättas. Meningarna går nämligen isär vad gäller kvalitetssäkringsplanens existens. Tidigare



## Lantmäteriförrättning i projektform

---

kvalitetssäkringsansvarig menar på att han inte har gjort någon kvalitetssäkringsplan. Den nuvarande kvalitetssäkringsansvarig påpekar att det visst finns en plan, men att den inte har uppdaterats sedan det första projektet påbörjades och därför inte är särskilt aktuell i dagsläget. Oavsett om en sådan plan finns eller inte har kvalitetssäkringsansvarig inte följt den utarbetade projektmodellen. Den tidigare, genom att denne inte har upprättat en kvalitetssäkringsplan. Den nuvarande, då denne inte har hållit planen uppdaterad. Detta tyder på att ingen av parterna har ansett att en sådan plan har varit betydelsefull för projektet.

I övrigt har det inte skett någon kvalitetsgranskning av själva processen. Dessutom har lokal kvalitetssäkring skett i varierad utsträckning och rapportering till delprojektledare och projektledare har enbart skett sporadiskt. TeliaSonera påpekar även i sin utvärdering att de har fått uppfattningen att lantmäterimyndigheternas kvalitetsgranskning inte alltid har prioriterats.

Framförallt ska kvaliteten säkerställas genom att arbetsmodellen följs. En kvalitetssäkring av själva arbetsmodellen görs genom att kvalitetssäkringsansvarig stämmer av den med överenskommelse och aktuell rättstillämpning. Att modellen följs tillförsäkras sedan genom att projektdeltagarna blir upplysta om detta i samband med uppstartsmötet. Detta har bekräftats i intervju med Bagesen.

Den uppföljning av kvaliteten som gjorts har skett i samband med utvärdering av pilotprojekt och vid projektavslut. Under produktionsfasen i projektet med TeliaSonera ska granskning ha skett inom varje delprojekt. Denna granskning bör ha genomförts inom alla delprojekt, men det är inget som projektledningen med säkerhet kan säga har genomförts. Något som motsäger att kvalitetsgranskning har skett är att anställda på TeliaSonera, efter att ha kontrollerat färdiga förrättningsakter, har upptäckt fel i dessa. Bland annat har inte ledningsrätter upplåtits till rätt ledningsrättshavare.

För att större avsteg inte ska göras från arbetsmodellen krävs att den är väl förankrad inom organisationen och framförallt hos den enskilde förrättningslantmätaren. Det är bra om förrättningslantmätaren kan få tillgång till arbetsmodellen redan i samband med framtagandet och sedan ha möjlighet att ta del av utvärderingen av de pilotprojekt som har genomförts. Då ges han mer tid till att bidra med synpunkter och få förståelse för utformningen. Han får även en bättre möjlighet att kunna ta ställning till om han verkligen kan ta ansvar för handläggandet enligt modellen. Detta öppnar upp för bättre diskussioner kring arbetsmodellen i samband med uppstartsmöten och möjliggör en bättre förankring hos förrättningslantmätarna.

De kommunala lantmäterimyndigheterna som både lyder under eget tjänstemannaansvar och kommunalt huvudmannaskap kan vara svåra att kontrollera, granska och förankra arbetsmodellen hos. Enligt Setterby har det vad gäller kvalitetssäkring inte uppkommit några problem på grund av detta. Det har däremot visat sig i den utvärdering TeliaSonera har gjort att flera av de kommunala lantmäterimyndigheterna inte har handlagt enligt arbetsmodell.

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

Enligt den generella projektteorin kan ett projekt organiseras med utgångspunkt i faktorerna tid, kostnad och kvalitet. Detta är något som Lantmäteriet har använt sig av i samband med att projektet med Banverket har utformats. Kvaliteten har valts att ligga fast. I projekten med TeliaSonera har någon motsvarande organisering enligt överenskommelse eller projektkontrakt inte skett, men eftersom kvalitetsfrågan har hanterats på likvärt sätt som i fallet med Banverket, bör den ligga fast även här.

Att kvaliteten ligger fast innebär att den bestäms till en viss fastlagd nivå och har när denna är uppfylld ingen särskild prioritet i förhållande till tid och kostnad. I överenskommelse med sökande har det dessutom bestämts att kvaliteten i arbetsmodellen ska ligga fast enligt en accepterad lägsta nivå med hänsyn till rättssäkerheten. Sett ur det perspektivet är det ännu viktigare att säkerställa att arbetsmodellen följs eller att det finns rutiner för att kvalitetssäkra de avsteg som görs.

Den granskning och kvalitetssäkring som görs under projektets gång måste därmed förbättras och säkerställas av kvalitetssäkringsansvarig eller möjligtvis projektledaren, för att undvika att kvaliteten sänks. Att utarbeta kvalitetssäkringsplan och sedan använda sig av den under projektets gång bör vara ett bra sätt att kunna behandla och följa upp kvalitetsfrågor. Denna skulle då till exempel kunna innehålla föreskrifter om hur granskning ska genomföras, hur kvaliteten ska kontrolleras av kvalitetssäkringsansvarig under projektets gång, men även hur kvaliteten ska kunna upprätthållas i samband med att sakkunnig anlitas eller ärendet handläggs av kommunal lantmäterimyndighet.

Att kvaliteten kan säkerställas är framförallt viktigt för att upprätthålla rättssäkerheten, men även för att uppnå önskat resultat och inte minska förtroendet för Lantmäteriet. I förlängningen återspeglar det sig även i efterfrågan på Lantmäteriets förrättningsprojekt.

### 9.4.2 Påverkan på tids- och kostnadsplanering

I projektsammanhang är det vanligt att tidsplaner och kostnader felbedöms och risken är därför stor risk att resultatet inte blir önskvärt. De pilotförrättningar som genomförs i de aktuella projekten ger därför goda förutsättningar inte bara till att utveckla eller ta fram arbetsmodellen, utan även till att få underlag för rimliga tid- och kostnadsplanering. Det är även i detta fall viktigt att modellen följs, eftersom tid och kostnad för utbrutna förrättningar, där det finns ytterligare behov av samråd med sakägare är svårbestämt och gärna skenar iväg.

De fullskaleprov som nämns i etapp 4 i projektet med TeliaSonera har aldrig genomförts. Dessa kan visserligen säkerställa arbetsmodellens kvalitet ytterligare, genom att utbytet av synpunkter kan ske i ett tidigare skede av projektet. Det blir även lättare att anpassa modellen efter olika förutsättningar om fullskaleprov genomförs i områden som representerar stora delar av landet. Dessvärre minskar fullskaleprov, bland annat tids- och kostnadsmissigt, effektiviteten i projektet eftersom övriga län inte kan påbörja sin ärendehantering förrän dessa är genomförda. Om en ordentlig

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

samordning istället finns under produktionen skulle ovan nämnda fördelar även kunna ske efter att full produktion startat.

Den allmänna risk som beskrivs i projekten är att sökande inte har tillräckliga resurser till att leverera den information som behövs, vilket kan försena genomförandet av projektet. Banverket har ett högt satt tidskrav, vilket har medfört att de tillsatt en egen projektorganisation för att tillräckligt med resurser för projektet ska kunna avsättas, till skillnad från TeliaSonera som inte har någon projektorganisation och där projektet inte prioriterats särskilt högt inom den egna organisationen. För att denna tids- och kostnadsplanering ska kunna följas är det viktigt att informera sökande om detta, vilket även har gjorts i projekten.

Något som ytterligare fördröjer arbetet är överklaganden och inväntan på dom. Samtidigt kan det vara bra för att klara ut hur lagstiftning och ersättningsprinciper ska tillämpas för att senare spara in tid och kostnader. För att inte onödiga överklaganden ska ske bör de dokument som sänds till berörda parter vara lättförståeliga och tydliga. I det här sammanhanget kan det vara klokt att göra en bedömning om det är tillräckligt att sända ut dokument eller om sammanträde ska hållas för att kunna förmedla informationen på rätt sätt.

Ändrade förhållanden i exempelvis lagstiftning, ersättningsprinciper eller i sökandes önskemål om rättighetens upplåtelse kan inte alltid förutses när arbetsmodellen utarbetas. Däremot bör det i samband med att arbetsmodellen utarbetas, tas hänsyn till att denna risk finns för att i senare skede kunna spara tid och resurser. Den interna hemsidan kan i detta sammanhang vara till stor hjälp att tidseffektivt informera deltagare.

Anlitas sakkunnig utanför projektorganisationen kan det vara svårt att kontrollera att denne följer tidplanering eller den arbetsmodell som uppställts, vilket kan öka arvodeskostnader. Därför bör den egna kompetensen utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt. Även inom denna del av projektet skulle en samordning av kompetens vara på sin plats.

## 10 Slutsats

Det finns ett krav på lantmäterimyndigheterna att ständigt utveckla förrättningsförfarande för att effektivisera handläggandet med hänsyn till tid och kostnad utan att eftersätta rättssäkerheten. Detta tydliggörs i både FBL och FörvL, men även genom uppsatta verksamhetsmål och fastlagda regleringsbrev. Ett sätt att uppfylla dessa krav och mål är att handlägga förrättningar i projekt efter en utarbetad arbetsmodell.

Den viktigaste frågan är då om rättssäkerhet kan uppnås i samband med att förrättningar samordnas. Det finns inget enkelt svar på den frågan, utan svaret är helt beroende av de faktorer och förutsättningar som ligger bakom samordningen. Det måste även finnas en förståelse för att förutsättningarna sällan är desamma i de enskilda förrättningarna. Generellt sett kan sägas att rättssäkerhet kan uppnås även i projektsammanhang, men gränsen är i vissa fall hårfin. Det krävs alltså att lantmäterimyndigheten är medveten om detta och faktiskt kritiskt granskar förutsättningarna för att handlägga ärendet enligt utarbetad arbetsmodell. Då syftet med projektet är att ett gemensamt handläggningsförfarande ska utfalla i ett likartat resultat, blir den arbetsmodell som har utarbetats styrande för förrättningslantmätaren. Det kan låta enkelt, men det finns alltid en risk i sådana här sammanhang att det enskilda tjänstemannaansvar som förrättningslantmätaren har begränsas. Detta till följd av att ett större antal förrättningar ska handläggas efter samma mönster, trots att förutsättningarna för dem i grund och botten är unika. Det är därför viktigt i samband med projektuppstart att göra förrättningslantmätaren införstådd med detta och faktiskt låta denne ta ställning till handläggningsförfarandet.

Risken att inskränka tjänstemannaansvaret kan aldrig tas bort fullständigt, men den kan minimeras genom att det läggs stor fokus på att utforma arbetsmodellen. Viktigt är då att det finns tillräckligt med kompetens och erfarenhet inom projektorganisationen.

Att förrättningslantmätaren har ett tjänstemannaansvar att hävda kan medföra att denne gör ändringar i arbetsmodellen, vilket följaktligen kan riskera projektets kvalitet. Det är därför viktigt att det kontinuerligt sker en kvalitetssäkring av handläggandet. I de projekt som har genomförts har denna varit bristfällig och det finns stort utrymme till förbättringar.

Många av de brister i kvalitetssäkringen som har funnits, grundar sig i att projektorganisationen inte har varit tillräckligt strukturerad vad gäller arbetsfördelning och samordning. I det avseendet finns det mycket att vinna vad gäller att tillförsäkra rättssäkerheten. Tid och kostnad för administration skulle även kunna minskas om projektorganisationen sågs över och ett ytterligare steg mot effektivare handläggning skulle kunna tas. Mycket av oklarheterna inom projektorganisationen beror på att bedrivande av förrättningsprojekt är nytt inom organisationen, varför det helt enkelt saknas erfarenhet och utarbetade rutiner.

### Lantmäteriförrättning i projektform

---

Samtliga intervjuade projektdeltagare och sakägare har i stort upplevt att samordnade förrättningar har fungerat bra och det har generellt inte skett några större avsteg från den utformade arbetsmodellen. I de fall en förrättningslantmätare vill göra avsteg i arbetsmodellen finns denna möjlighet i viss utsträckning genom att sökande framställer ett annat yrkande. I annat fall kan förrättningslantmätaren inte frånga arbetsmodellen förutom när sakägare tar initiativ till utbrytning. Möjligheten att bryta ut ärenden ur projektet får alltså ses som en slags säkerhetslina, framförallt när tvistiga ärenden förekommer som inte kan ges tillräckliga medlingsresurser och beslutsmotiveringar inom arbetsmodellen.

Slutligen kan det konstateras att rättssäkerhet generellt sett kan uppnås även i samband med att förrättningar samordnas och att handläggning i projektform har medfört en effektivisering av handlägningsförfarandet.

Lantmäteriförrättningar i projektform är definitivt här för att stanna.

## 11 Referenser

### 11.1 Internet

Banverket (2008a)  
[www.banverket.se/sv/Amnen/Om-Banverket.aspx](http://www.banverket.se/sv/Amnen/Om-Banverket.aspx)  
2008-06-13

Banverket (2008b)  
[www.banverket.se/sv/Amnen/Aktuellaprojekt/Projekt/Ovrigt/Tradsakring.aspx](http://www.banverket.se/sv/Amnen/Aktuellaprojekt/Projekt/Ovrigt/Tradsakring.aspx),  
2008-05-09

Lantmäteriet (2008)  
[www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Entrance.aspx?id=2424](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Entrance.aspx?id=2424)  
2008-06-15

### 11.2 Litteratur

Lantmäteriet (2008a). *Handbok FBL* (Version CD fastighetsbildning 2008:2, uppdatering 1 april 2008). Gävle: Lantmäteriet

Lööv, M. (2001). *Att leda och arbeta i projekt* (2:a rev. uppl.). Malmö: Liber AB

Söderlund, J. (2005). *Projektledning & projektkompetens – Perspektiv på konkurrenskraft*. Malmö: Liber AB

Wisén, J., & Lindblom, B. (2004). *Effektivt projektarbete* (7:e rev. uppl.). Stockholm: Nordstedts Juridik AB

### 11.3 Arbetsdokument

Lantmäteriet (2000). *OH rikskundsprojekt*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2001). *Projektstyrningsmodellen för rikskundsprojekt*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2006a). *Slutrapport – Projekt ledningsrätt för telestationer ("Teliaprojektet")*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2006b). *Protokoll 2*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2006c). *Beskrivning*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2007a). *Projektkontrakt – TeliaSonera ledningsrätt för telestationer, fortsättning*. Gävle: Lantmäteriet

#### Lantmäteriförrättning i projektform

---

Lantmäteriet (2007b). *Överenskommelse – TeliaSonera ledningsrätt för telestationer, fortsättning*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2007c). *Arbetsätt - Handläggning av ledningsrättsförrättning avseende telestationer*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2007d). *Beskrivning*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2007e). *Projektkontrakt – Underlag till beslut om Projektstart (BP3)*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2007f). *Överenskommelse angående fastighetsreglering för trädsäkringar av kontaktledningar första etappen*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2007g). *Protokoll 3*. Gävle: Lantmäteriet

Lantmäteriet (2008b). *Arbetsmodell – Trädsäkring*. Gävle: Lantmäteriet

TeliaSonera (2006). *TeliaSoneras utvärdering av projekt omvandling av nyttjanderätter för telestationer till ledningsrätter*. Stockholm: TeliaSonera

#### **11.4 Propositioner och betänkanden**

Prop 1995/96:78 Ansvar för fastighetsbildningsverksamhet, m.m.  
Stockholm: Miljödepartementet

Prop 1992/93:25 Om handläggning av brottsmål efter rättspsykiatrisk undersökning  
m.m. Stockholm: Justitiedepartementet

Prop 1985/86:80 Regeringens proposition om ny förvaltningslag  
Stockholm: Justitiedepartementet

SOU 1983:73 Ny förvaltningslag. Betänkande av förvaltningsrättsutredningen.  
Stockholm: Justitiedepartementet

Prop 1973:157 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till ledningsrättslag m.m.  
Stockholm: Justitiedepartementet

Prop 1971:30 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om  
allmänna förvaltningsdomstolar m.m.  
Stockholm: Justitiedepartementet

Prop 1969:128 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till  
fastighetsbildningslag  
Stockholm: Justitiedepartementet

SOU 1963:68 Fastighetsbildning. Betänkande avgivet av 1954 år  
fastighetsbildningskommitté Stockholm: Justitiedepartementet

## 11.5 Muntliga

Andreasson Kristin, lantmätare, doktorand vid Fastighetsvetenskap, LTH  
Intervju 2008-07-02

Arvidsson Ingemar, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Skåne län  
Mailkontakt 2008-08-13

Baggesen Malin, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Stockholms län  
Intervju 2008-06-19

Dalbert Rolf, Enheten för fastighetsuppdrag, Division fastighetsbildning – stab,  
Lantmäteriet  
Mailkontakt 2008-08-13

Eklund Marie, lantmätare, TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB  
Möte 2008-04-07  
Telefonintervju 2008-07-02

Höijer Christer, Enheten för fastighetsuppdrag, Division fastighetsbildning – stab,  
Lantmäteriet  
Möte 2008-04-07  
Telefonintervju 2008-06-26

Setterby Göran, länslantmätare tom 2008-03-01 därefter förrättningslantmätare,  
Lantmäterimyndigheten i Kalmar län  
Telefonintervju 2008-06-18

Törngård Kristofer, förrättningslantmätare, Lantmäterimyndigheten i Skåne län  
Möte 2008-04-07, 2008-04-16, 2008-04-29, 2008-05-13, 2008-05-27, 2008-07-01,  
2008-07-23, 2008-08-12

## 11.6 Figurer

2:1 (Lantmäteriet, 2008)

4:1 (Söderlund, 2005, s. 55)

5:1 (Lantmäteriet, 2001, s. 2)

5:2 (Lantmäteriet, 2001)

6:1 (Lantmäteriet, 2007, s. 4)

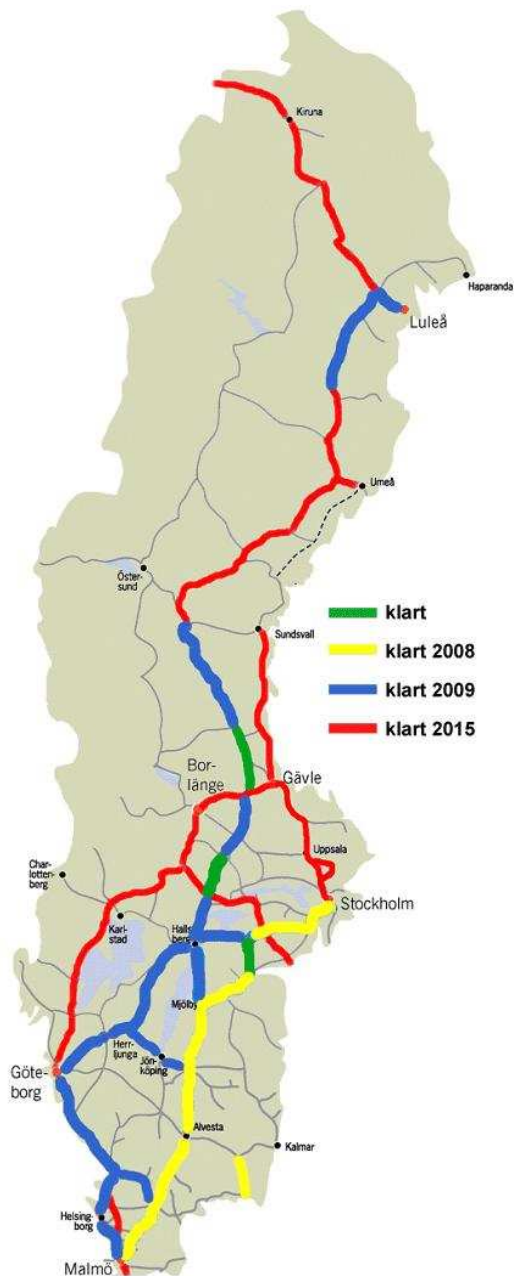
7:1 (Banverket 2008b)

7:2 (Lantmäteriet, 2007e, s. 5 och Lantmäteriet, 2007f, s. 4)

A (Banverket 2008b)



## Bilaga 1: Banverkets trädsäkringsprojekt



Figur A. Visar sträckor, som omfattas av Banverkets trädsäkring samt planerat avslut för dessa

---

## Bilaga 2: Medföljande brev till enkätundersökning

Hej

Ni har under de senaste åren varit berörda av en förrättning avseende TeliaSonerars telestationer. Vi vill gärna ta del av era synpunkter på hur kontakten mellan er och Lantmäteriet har skett under förrättningens gång och hur den information som ni har fått i samband med förrättningen har varit.

Vi är två studenter som läser till Civilingenjör i Lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola och har nyligen påbörjat vårt avslutande examensarbete. I samarbete med Lantmäteriet ska vi utvärdera de ledningsrättsförrättningar, som berör TeliaSonerars telestationer. Arbetet kommer inte att behandla ersättningsfrågor. I Lantmäteriets tidigare utvärdering av dessa förrättningar har inte någon undersökning av fastighetsägarnas synpunkter skett. Era svar i den bifogade enkäten är därför viktiga för en fullständig utvärdering.

Utvärderingen av de inkomna enkäterna hoppas vi kommer att kunna förbättra samarbetet mellan Lantmäteriet, fastighetsägare och TeliaSonera samt kunna leda till att förrättningshandläggningen förbättras och utvecklas.

Svar på enkäten vill vi att ni postar senast torsdagen den **12 juni 2008**. Använd det frankerade svarskuvertet, som finns bifogat i brevet.

Vid frågor får ni gärna höra av er till oss.

Tack på förhand!

Hälsningar

Linda Wijk och Elin Eklund

### **Kontaktinformation**

Linda Wijk

Telefon:

Mail:

Elin Eklund

Telefon:

Mail:

---

## Bilaga 3: Enkät

1. Inom vilken kommun ligger er fastighet?

---

2. Lagfaren ägare av fastigheten är:  Privatperson  Juridisk person

3. Visste ni att TeliaSoneras rätt till anläggningen på er fastighet tidigare var tidsbegränsad?

Ja  Nej

4. På vilket sätt kontaktade Lantmäteriet er i samband med ledningsrättsförrättningen?  
*Flera svarsalternativ är möjliga*

Utskick från Lantmäteri  Vid besök på plats för station  
 Telefon  Annat, ange på vilket sätt nedan

---

5. Har ni någon gång under förrättningen tagit kontakt med Lantmäteriet?

Ja  Nej, gå vidare till fråga 7

6. På vilka sätt har er kontakt skett? *Flera svarsalternativ är möjliga*

Telefon  Annat, ange på vilket/vilka sätt nedan  
 Mail/Brev

---

7. Har den information som ni fått i samband med förrättningen tydligt förklarat vad ledningsrättsförrättningen innebär?

Ja  Nej, ange varför nedan

---

---

---

8. Har ni saknat någon information i samband med förrättningen?

Ja, ange vad nedan  Nej

---

---

---

---

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

9. Har TeliaSoneras roll som initiativtagare (sökande till förrättningen) och ägare till anläggningen varit tydlig?

Ja  Nej, ange varför nedan

---

---

---

---

10. Skulle ni hellre vilja skriva avtal om upplåtelse av anläggningen direkt med TeliaSonera än att Lantmäteriet upplåter ledningsrätt genom beslut?

Ja, ange varför nedan  Nej

---

---

---

---

11. Hade ni velat delta i ett sammanträde och få träffa företrädare för TeliaSonera och Lantmäteriet?

Ja, ange varför nedan  Nej

---

---

---

---

12. Anser ni att ni har fått möjlighet att framföra era synpunkter?

Nej, ange varför nedan

---

---

---

---

13. Ange gärna övriga synpunkter

---

---

---

---

---

---

Om ni kan tänka er att bli kontaktade av oss om vi har övriga frågor, ange namn och telefonnummer:

---

## Bilaga 4: Sammanställning av enkätundersökning

Totalt sett har 48 av 102 personer svarat på enkäten, vilket ger en svarsfrekvens på drygt 47 %. Nedan listas de svar som har getts.

### 1. Inom vilken kommun ligger er fastighet?

Den geografiska spridningen visas i bilaga 5.

### 2. Lagfaren ägare av fastigheten är?

35 (75 %) fysiska respektive 11 (25 %) juridiska personer har svarat på enkäten.

### 3. Visste ni att TeliaSoneras rätt till anläggningen på er fastighet tidigare var tidsbegränsad?

En person har avstått från att svara på frågan.

22 stycken (47,9 %) av de svarande har uppgett att de visste om den tidigare tidsbegränsningen.

### 4. På vilket sätt kontaktade Lantmäteriet er i samband med ledningsrättsförrättningen? Flera svarsalternativ är möjliga.

En person har avstått att svara på frågan med följande motivering: *Har inte haft någon kontakt innan arbetet påbörjades.*

Av resterande har 40 stycken, motsvarande 83,3 %, uppgett att de fått ett utskick från Lantmäteriet. 6 stycken (12,5 %) har svarat att det skett vid besök på plats för station. Ett lika stort antal uppger att kontakt har skett via telefon. Slutligen har 2 personer (4,2 %) svarat att kontakt förekommit på annat sätt.

Kommentarer till frågan:

- *Mormor förmedlade kontakten.*

- *Det är min mormors hus så dom hade kontaktat henne. Jag står bara som ägare.*

### 5. Har ni någon gång under förrättningen tagit kontakt med Lantmäteriet?

17 personer, motsvarande 35,4 %, har svarat att de tagit kontakt med Lantmäteriet.

### 6. På vilka sätt har er kontakt skett? Flera svarsalternativ är möjliga.

15 personer (88,2 %) av de 17 som har uppgett att de har tagit kontakt med Lantmäteriet har svarat att deras kontakt skett via telefon. 6 stycken (35,3 %) har

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

angett att kontakten skett genom mail/brev. 11,7 % (2 personer) har svarat att kontakt skett på annat sätt.

Kommentarer till frågan:

- *Sammanträffande, jag + representant från Telia + representant från Lantmäteriet.*
- *Medverkade vid förrättningen.*
- *Ett kontrakt saknades.*

### **7. Har den information som ni fått i samband med förrättningen tydligt förklarat vad ledningsrättsförrättningen innebär?**

Tre stycken har svarat följande: *vet inte/minns inte/jag har inte märkt någonting.*  
41 stycken, motsvarande 85,4 %, har uppgett att den information de har fått har varit tydlig.

Kommentarer till frågan:

- *Vi hade några frågor som vi fick tydligt besked om när vi kontaktade Lantmäteriet.*
- *Träffat mycket bra och pålästa och trevliga representanter. Från Telia och Lantmäteriet. Vid sammanträffande vid aktuell telestation.*
- *Reagerar för ordet för all framtid, det finns ju servitut som gäller.*
- *Dålig info när arbetet ska utföras. Ingen info om när eventuell skog ska vara bortforslad.*
- *Är i grunden lantmätare och har därför viss kännedom om ledningsrätter.*
- *Kan bero på att jag själv handlagt denna typ av ärenden åren 2000-2002 som förrättningslantmätare i Malmö.*

### **8. Har ni saknat någon information i samband med förrättningen?**

En person har angett att denne inte vet.

En annan har svarat både ja och nej med motivering: *Olämplig formulering på en delgivning som sänts utan tidigare information eller kontakt. Troligen från Telia men kan ha varit Lantmäteriet.*

Två personer (4,2 %) har svarat ja.

Kommentarer till frågan:

- *Förhandling om priser.*

- *Dålig info när arbetet ska utföras. Ingen info om när eventuell skog ska vara bortforslad.*

- *Nej: kan bero på att jag själv handlagt denna typ av ärenden åren 2000-2002 som förrättningslantmätare i Malmö.*

### **9. Har TeliaSoneras roll som initiativtagare (sökande till förrättningen) och ägare till anläggningen varit tydlig?**

En person har avstått från att svara på frågan.

46 stycken, motsvarande 95,8 % har svarat ja.

Kommentarer till frågan:

- *Samma svar hela tiden. Olämplig delgivning som information.*

- *I mitt fall ok, men jag har pratat och haft besök av privatpersoner som står som frågetecken.*

- *Brevtext inte lika bra som personlig kontakt.*

### **10. Skulle ni hellre vilja skriva avtal om upplåtelse av anläggningen direkt med TeliaSonera än att Lantmäteriet upplåter ledningsrätt genom beslut?**

En ha svarat både ja och nej med motivering: *Både ja och nej! Blir orimligt att skriva avtal på stora ledningsrätter även om det kanske är önskvärt.*

9 stycken (18,8 %) har uppgett att de hellre vill skriva avtal med Telia.

Kommentarer till frågan:

- *Bättre att förhandla utan mellanhänder.*

- *Jag har arrendeavtal med Telia.*

- *Avtalet är ensidigt.*

- *Det är ju deras material.*

- *Möjligen för att träffa ett tidsbestämt avtal och ej som nu för all framtid.*

## Lantmäteriförrättning i projektform

---

- Vid upplåtelse är det mycket lättare vid ex flytt av anläggning och ledningar, ingen ny förrättning behövs.

- Det här är bra. Lantmäteriet har tydliga "redskap".

### **11. Hade ni velat delta i ett sammanträde och få träffa företrädare för TeliaSonera och Lantmäteriet?**

En har svarat både ja och nej med motivering: *Ja om det inte varit för långt bort - annars nej.*

18,8 % (9 stycken) har uppgett att de vill ha ett sammanträde.

Kommentarer till frågan:

- Lättare att få klart för sig vad avtalet går ut på.

- Har träffat företrädare samtidigt. Det var ett givande sammanträffande på plats, telestationen. Initiativtagare undertecknad.

- Det gjordes vid förrättningen.

- Det är alltid bra att mötas och diskutera frågan även om det inte föreligger något bekymmer.

- Bra med personlig kontakt.

- Inte i mitt fall (detta fall). I en annan ledningsrätt var det naturligt att ordna sammanträde.

- Enklare med personlig kontakt.

- Möjligen för att träffa ett tidsbestämt avtal och ej som nu för all framtid.

### **12. Anser ni att ni har fått möjlighet att framföra era synpunkter?**

En har svarat: *Till TeliaSonera är svaret ja.*

En annan har svarat både ja och nej med motivering: *Tror ej att formuleringen i 1:a kontakten, en delgivning med hot om delgivningsman, om man ej kvitterar delgivningen; nått fram till ansvarig. Se till att detta ändras om, omgående och ej upprepas. Jag tror att Telia är initiativtagare till detta förfaringsätt.*

44 personer, motsvarande 91,6 %, har uppgett att de fått framföra sina synpunkter

Kommentarer till frågan:



- Tag kontakt med markägare i god tid.

- För många firmor som utför arbetet. För många handläggare. Till exempel nedtagning av träd. Ingen vet.

- Information endast brevledes.

### **13. Ange gärna övriga synpunkter**

- Nöjd med hur Telia skött hanteringen!

- 1:a kontakten var från Telia men kan ha varit Lantmäteriet. Det var en delgivning. Hot om delgivning med delgivningsman om jag ej godkände delgivningen. Sättet. Skandal. Vet. Varit polis i 40 år.

- Ledningsförrättningen gällde befintlig anläggning. Kontakt med Lantmäteriet gällde utnyttjande av kommunens primärkarta.

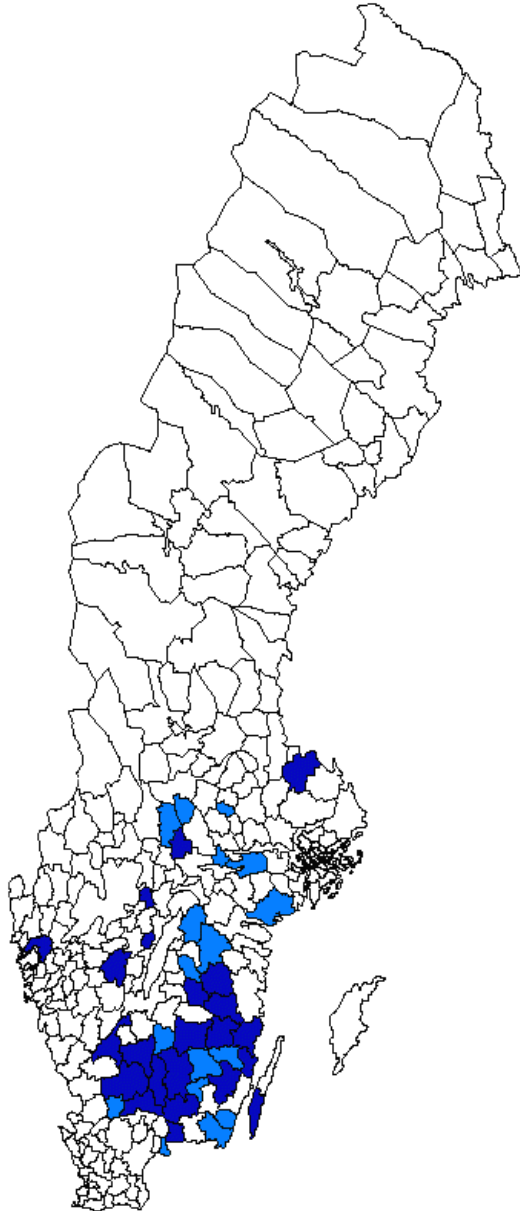
- Nybro kommun har ett mycket bra samarbete med Lantmäterimyndigheten i Kalmar.

- Kontaktytan mot TeliaSonera beror på typ och storlek på den åtgärd som ska utföras. I vårt fall var "intrånget" rudimentärt.

- Se bifogat brev, bilaga 6?

- Växjö stifts prästlöneförvaltning omfattar ca 60 000 ha. Kontakter med FBM är mycket god och professionell.

## Bilaga 5: Geografisk spridning



Figur B. Visar geografisk spridning, se markerade kommuner, av den enkätundersökning som har genomförts. Mörklagda kommuner visar att svar har erhållits.

## Bilaga 6: Bifogat brev från enkätundersökning

Linda Wijk och Elin Eklund

Hej

Kul att ni är på gång att bli lantmätare. Det är även jag även om det är längesedan jag gick ut. En bred och intressant utbildning ledde mig vidare inom kommuner och nu jobbar jag som teknisk chef, snart samhällsbyggnadschef, med ansvar för gator-park, fastigheter, mark, kartor och exploatering, centralkök, VA, fjärrvärme, plan och bygglovsverksamheten. Det är intressant. Utbildningen ger möjligheter till intressanta jobb inom vitt skilda verksamheter. Lycka till!

Hade faktiskt en farbror, + 75 år, på besök häromdagen och jag förstår nu, efter att jag fått er enkät att det var ert brev som gjorde att han började fundera på telestationen. Vi pratade en lång stund.

Han hade ingen aning om vad som var på gång när lantmäteriet skickade sina första handlingar. Han hade alla papper sparade, hade inte gjort något och nu var det som det var. 1942 skrev hans far på ett avtal om en telegrafstation. 1995 skrev han på ett 10 årigt avtal (1 års uppsägning om inte förlängning med 5 år) om samma station när den flyttades några meter. Nu har han en ledningsrätt på all framtid.

Några kontakter har inte skett sedan 1995 om jag förstod saken rätt. Det är kanske fel att säga att han kände sig lurad men lite åt det hållet är det nog.

I mitt fall, samma förrättning, så kanske telia, lantmäteriet och jag är någorlunda på samma planhalva och det kan nog förväntas att jag skall begripa lite av vad det handlar om. I farbroderns fall så är det inte en förrättning på lika villkor. Här borde det ske bättre kontakter och/eller kallas till ett lantmäterisammanträde för att förklara saken.

För all framtid är också ett ord som man kan hänga upp sig på när det gäller en ytan där en byggnad står. OK för underjordiska ledningar. Men här kan man ju nästan jämställa det med ett köp. För all framtid är det 100 år, 500 år, eller 10 000 år. ( Eller är det så att jag har glömt att lagstiftningen med all framtid menar x år).

Hur som helst så har nog telia lite att förbättra.