

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Charlotte Gustafsson
Anna Konradsson

© Charlotte Gustafsson och Anna Konradsson 2012

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/12/5252 SE
Tryckort: Lund

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Secondary transfer of utility easement

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Charlotte Gustafsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Anna Konradsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Sofie Borg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Maria Majtorp, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Andrahandsupplåtelse, ledningsrätt, elektronisk kommunikation, teleoperatör, samlokalisering, andrahandshavare, ledningsrättshavare

Keywords:

Secondary grant, utility easement, electronic communications, the operator of telecommunications, collocation, proprietor of secondary grant, proprietor of the utility easement

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Abstract

The purpose of this report is to give an account of the rules for secondary grant of rights in utility easements and how these rules are applied. To achieve this we set up number of questions that had to be worked out. Finally we present a template to be used by the cadastral surveyor when implementing a secondary grant in to the utility easement. One goal has been to interpret what a secondary grant entails in the utility easement. Based on our interpretation, we developed a model. This model could be used by the cadastral surveyors when they decide to implement the secondary grant of rights in utility easements. Bills and legislation have been studied and proprietors in utility easements and several cadastral surveyors have been interviewed.

Proprietors in utility easements for electronic communications always choose to insist on a secondary grant of rights. The underlying reason is that the National Post and Telecom Agency may order the operators of telecommunications to co-locate. Therefore the primary utility is almost exclusively for the purpose of electronic communications. In other utility easements then for the purposes of electronic communications the proprietor see no need to insist on implementing secondary grant of rights.

The utility owner has two options on how to get the right to construct a utility on a property he does not own. The first option is to use a utility easement and the other to use a civil contract. It's possible to make a secondary grant of rights also when using a civil contract. Most utility owners prefer the use of civil contracts. The compensation that the proprietors have to pay the property owner is very low when implementing the secondary grant of rights it to the utility easement. When using a civil contract, in most cases, the compensation paid is higher than that in the case of the utility easement. When the secondary grant of rights is used, the proprietor of secondary grant pays the proprietor of the utility easement a charge negotiated by these two parties.

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Sammanfattning

Den tekniska utvecklingen under 1990- och 2000-talet har medfört en ökad användning av mobiltelefoni och bredband. Utbyggnaden av elektroniska kommunikationsnät har i sin tur medfört att mark tas i anspråk. För att minimera intrånget samtidigt som utvecklingen inte får hämmas, har lagstiftaren instiftat lag om elektroniska kommunikationer. Lagen innehåller bestämmelser om att myndigheten Post- och telestyrelsen kan ålägga teleoperatörer att samlokalisera sina anläggningar. För att samlokalisering ska uppnås bättre infördes en bestämmelse om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt i ledningsrättslagen, LL 11 a §. Den gör det möjligt att förordna om att ledningsrättshavare har rätt att upplåta ledningsrättsutrymmet i andra hand, för ledningar med ändamål elektronisk kommunikation, utan fastighetsägarens medgivande.

Syftet med rapporten är att redogöra för reglerna om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt och hur de tillämpas. En redogörelse görs också för hur reglerna bör tillämpas. Avslutningsvis presenteras ett förslag till en mall som förrättningslantmätare kan använda vid ett förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. För att uppnå syftet har ett antal frågeställningar arbetats fram, bl.a. av vilken anledning ledningsrättshavare väljer att yrka på andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. En målsättning har varit att tolka vad en andrahandsupplåtelse innebär. Utifrån vår tolkning har ett förslag till mall arbetats fram. En sådan mall kan förrättningslantmätare använda när de förordnar om en andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.

För att besvara frågeställningarna har lagtext och förarbeten studerats. Det har utförts intervjuer med ledningsägare, vilka till stor del ligger till grund för undersökningen. Ytterligare ett antal intervjuer har utförts med bl.a. förrättningslantmätare. Ett flertal förrättningslantmätare har bidragit med ledningsrättsärenden, som innehåller förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Materialet ligger till grund för det undersökningsmaterial, som har studeras och analyseras.

Endast ledningar med elektronisk kommunikation för allmänt ändamål och allmän svagströmsledning får dras fram inom ett utrymme, som är upplåtet i andra hand. Efter att LL 11 a § ändrades 2006, får det förordnas om andrahandsupplåtelse för alla ledningsrätter oavsett ändamål. En förutsättning är dock att det finns behov av sådan upplåtelse. Ledningsrättshavare med ledningsrätt för elektronisk kommunikation för allmänt ändamål är de som väljer att i princip alltid yrka på andrahandsupplåtelse. En bakomliggande orsak till det är att Post- och telestyrelsen kan ålägga teleoperatörer att samlokalisera. Primärledningen är således nästan uteslutande ledning för elektronisk kommunikation för allmänt ändamål. Ledningsägare med ledningsrätt, som avser övriga ändamål, ser inget skäl till att yrka på andrahandsupplåtelse. Ändringen av bestämmelsen resulterade således inte till ökad samlokalisering.

Huruvida en ledningsägare väljer en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse eller två ledningsrätter beror dels på om upplåtelsen sker i fast eller lös egendom, dels om ledningsägarna vill anlägga ledning vid samma tidpunkt eller ej. För de fall en

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

befintlig ledningsrätt är lös egendom kan det inte upplåtas ytterligare en ledningsrätt inom samma utrymme. Med en andrahandsupplåtelse kan sådan möjlighet erhållas för ledningar med ändamålet elektronisk kommunikation för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning, även om den befintliga ledningsrätten är lös egendom. Anläggs två ledningar vid samma tidpunkt är det möjligt, och också vanligast att ledningsrättshavare väljer att bilda två ledningsrätter. Vid anläggning av ledning för mobiltelefoni är det dock mest förekommande att ledningsrättshavare väljer att bilda en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse.

Ledningsägare har två möjligheter att erhålla rätt att dra fram ledning över annans fastighet, dels genom ledningsrätt, dels genom civilrättsligt avtal. Flertalet ledningsägare väljer civilrättsliga avtal för att få en god relation till fastighetsägaren, men även pga. kostnads- och tidsaspekten. Genom civilrättsliga avtal är det även möjligt att upplåta i andra hand, vilket nyttjas mycket inom tätbebyggt område.

Vid en andrahandsupplåtelse av ledningsrätt ersätts fastighetsägaren av ledningsrättshavaren för intrånget. Ersättningen är relativt liten, 1 000 kr per ytterligare ledning och grundar sig på rättsfallet NJA 2007 s 695. Det ska dock understrykas att en bedömning ska göras från fall till fall. Ersättningsbeslutet reglerar inte ersättning mellan ledningsrättshavaren och andrahandshavaren. Parterna kommer själva överens om den ersättning som ska utgå. Teleoperatörerna uppger att ersättningen bygger på ramavtal inom branschen, men är mycket förtegn om vilket belopp det rör sig om.

Förrättningslantmätare ska genomföra en prövning om det finns behov av en andrahandsupplåtelse. Vi upplever att förrättningslantmätare inte motiverar prövningen tillräckligt väl. Vår rekommendation är att det ska genomföras en väl motiverad prövning för att vara så tydlig som möjligt gentemot sakägare. Formuleringarna i de förordnanden om andrahandsupplåtelse som hittills har genomförts, skiljer sig åt. Det är viktigt att förordnanden om andrahandsupplåtelse är likvärdigt utformade, för att inte tveksamheter ska uppstå om vad andrahandsupplåtelsen gäller. I ledningsrättsbeslutet ska det anges ett förordnande att ledningsrättshavaren har rätt att upplåta i andra hand. Ett sådant förordnande ska även innehålla uppgift om ledningens huvudsakliga beskaffenhet, det utrymme som ledningen får ta i anspråk samt övriga föreskrifter. Det är viktigt att skilja på upplysningar och föreskrifter, för att inte tveksamheter ska uppstå. Ett förslag till mall om förordnande av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt har tagits fram.

Förord

Vårt examensarbete har genomförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola. Ett stort tack riktas till vår handledare Fredrik Warnquist som kom med idén till examensarbetet. Vi vill även tacka honom för att ha ställt upp i vått och torrt och bidragit med god handledning och stort engagemang. Ett tack riktas också till vår kontaktperson Carl-Erik Sölscher, ledningsrättsexpert division fastighetsbildning i Gävle, för tips och idéer.

Vi vill tacka alla som har tagit sig tid att ställa upp på intervjuer och bidragit med material och värdefulla upplysningar. Det har betytt mycket för genomförandet av vårt examensarbete.

Ett tack riktas också till Fastighetsvetenskapliga institutionen för en mycket givande och inspirerande utbildning. Vi vill tacka våra familjer och vänner för det stöd som de har givit under hela utbildningen.

Tills sist vill vi tacka våra studiekamrater för fem fantastiska år tillsammans!

Lund, den 7 maj 2012

Charlotte Gustafsson och Anna Konradsson

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Författningar och förkortningar

Författningar

ExL	Expropriationslag (1972:719)
JB	Jordabalken (1970:994)
LEK	Lag (2003:389) om elektronisk kommunikation
LL	Ledningsrättslag (1973:1144)

Myndigheter, organisationer och domstolar

HD	Högsta domstolen
KLM	Kommunala lantmäteriet
MMD	Mark- och miljödomstolen
PTS	Post- och telestyrelsen
SKL	Sveriges Kommuner och Landsting
SLM	Statliga lantmäteriet

Teleoperatörer

3	Hi3G Access AB
3GIS	3G Infrastructure Services AB
SUNAB	Svenska UMTS-nät AB
BiGGNet	Svenska Stadsnät - BiGGNet AB
Tele2	Tele2 Sverige AB
Telenor	Telenor Sverige AB
Telia	TeliaSonera Sverige AB (fasta tele- och bredbandsnätet)

Energibolag

Eon	Eon Sverige AB
Fortum	Fortum AB
Kraftringen	Kraftringen Nät AB
SVK	Svenska Kraftnät AB
Vattenfall	Vattenfall AB

Definitioner

Teleoperatör	Med teleoperatör avses tele- och bredbandsoperatörer
Lantmäteriet	Med begreppet avses således såväl statlig som kommunal lantmäteriverksamhet. I förarbeten och i litteratur benämns lantmäteriet med lantmäterimyndigheten. Organisationen som helhet benämns <i>lantmäteriet</i> , vilket är den benämning som används i rapporten.
Ledning	Begreppet ledning omfattar ledningar, andra anordningar och tillbehör som krävs för ledningens funktion.

Innehållsförteckning

Abstract.....	5
Sammanfattning	7
Förord.....	9
Författningar och förkortningar	11
Definitioner	12
Innehållsförteckning	13
1 Inledning	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte	15
1.3 Frågeställningar.....	15
1.4 Metod	16
1.5 Disposition	16
1.6 Avgränsningar.....	17
1.7 Felkällor	17
2. Lagstiftning	19
2.1 Ledningsrätt	19
2.2 Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	19
2.2.1 Rätt att dra fram ledning för elektronisk kommunikation samt allmän svagströmsledning inom ledningsrätt för starkströmsändamål	19
2.2.2 Införandet av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	21
2.2.3 Ändring av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	23
2.2.4 Kanalisation	24
2.2.5 Jämförelse av bestämmelser som berör andrahandsupplåtelse	25
2.3 Samlokalisering.....	27
2.3.1 LEK 4 kap. 4 och 8 §§	27
2.3.2 LEK 4 kap. 14 §	27
3. Undersökning.....	29
3.1 Omfattningen av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.....	29
3.2 Ledningsrättens ändamål och ledningsrättshavare.....	32
3.2.1 Bolag inom elektronisk kommunikation	33
3.2.2 Bolag med starkströmsledningar	36

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

3.2.3 Bolag med verksamhet inom VA, fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara	39
3.3 Ersättning för andrahandsupplåtelse	40
3.3.1 Fastighetsägarens ersättning	40
3.3.2 Ledningsrättshavarens ersättning	43
3.4 Lantmäteriförrättning	44
3.4.1 Protokollet	44
3.4.2 Beskrivningen	46
4. Analys	51
4.1 Omfattning av förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	51
4.1.1 Fastighetsregistret	52
4.2 Ledningsrättens ändamål, för vilken det har förordnats om andrahandsupplåtelse	53
4.2.1 Effekten av ändringen av LL 11 a §	53
4.3 Av vilken anledning väljer ledningsrättshavare att yrka på andrahandsupplåtelse av ledningsrätt?	54
4.3.1 Nyttjandet av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	55
4.3.2 En ledningsrätt med andrahandsupplåtelse eller två ledningsrätter	56
4.3.3 Möjligheter att dra fram ledning för elektronisk kommunikation	58
4.3.4 Civilrättsliga avtal	59
4.4 Ersättning för andrahandsupplåtelse	60
4.4.1 Fastighetsägarens ersättning	60
4.4.2 Ledningsrättshavarens ersättning	63
4.5 Lantmäteriförrättning	63
4.5.1 Prövningens genomförande	63
4.5.2 Förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	64
4.5.3 En tolkning av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	65
4.5.4 Utformning av mall för andrahandsupplåtelse av ledningsrätt	67
5. Slutsats	69
Källor	71

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den tekniska utvecklingen har gått framåt vilket har bidragit till ett ökat behov av ledningar för elektroniska kommunikationsnät. Användandet av mobiltelefoni och bredband har ökat under slutet av 1990-talet och har blivit en del av vår vardag under 2000-talet. I ett tidigt skede fanns endast några få teleoperatörer men marknaden har vuxit och likaså har antalet teleoperatörer ökat.¹ Infrastrukturen kring IT- och telekommunikation växte och växer fortfarande kraftigt, vilket medför ett ökat behov av utrymme för ledningar. En samordning av ledningar diskuterades under tidigt 2000-tal för att på ett samhällsekonomiskt vis kunna nyttja utrymmen effektivt.² Bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt trädde i kraft 2004 och återfinns i LL 11 a §. Bestämmelsen ändrades 2006 och rättigheten till andrahandsupplåtelse utvidgades.³

1.2 Syfte

I rapporten ska vi redogöra för reglerna om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt och hur de tillämpas. Vi kommer också att redogöra för hur reglerna bör tillämpas samt ta fram en mall som förrättningslantmätare kan använda vid ett förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.

1.3 Frågeställningar

- I vilken omfattning har det förordnats om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt sedan bestämmelsen trädde i kraft?
- Vilka ändamål har ledningsrätten, för vilken det har förordnats om andrahandsupplåtelse?
- Av vilken anledning väljer ledningsrättshavaren att yrka på andrahandsupplåtelse av ledningsrätt?
- När är det att föredra en ledningsrätt med en andrahandsupplåtelse framför två ledningsrätter?
- Vilken ytterligare ersättning erhåller fastighetsägaren vid andrahandsupplåtelse av ledningsrätt?
- Vilken ersättning utgår mellan ledningsrättshavaren och andrahandshavaren?
- Hur ser ett förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt ut?

¹ SOU 2002:83 s. 25-26

² Prop. 2003/04:136 s. 20

³ Prop. 2004/05:175 s. 303

- I nuläget finns det inte någon mall för hur lantmäteriet ska förordna om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Hur skulle en sådan mall kunna se ut?

1.4 Metod

Rapporten bygger på studier av lagtext, propositioner, utredningar och publikationer. Förarbeten har givit oss förståelse för syftet med införandet av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse samt hur lagstiftaren velat att bestämmelsen ska tillämpas.

Material till undersökningen har samlats in genom förfrågan till landets lantmäterikontor, statliga såväl som kommunala, om de har handlagt ärenden med andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Akterna har studerats för att få en uppfattning om vilka ledningsrättshavare som använder andrahandsupplåtelse. Studier av dem har även gjorts för att få en uppfattning om hur prövning genomförs samt hur ett förordnande om andrahandsupplåtelse formulerats.

Ett stort antal intervjuer har genomförts, via telefonsamtal och e-mail, för att få förståelse för ledningsrättshavarens syn på andrahandsupplåtelse av ledningsrätt och för att få svar på våra frågeställningar. Vårt urval av kontakter bygger delvis på de kontaktpersoner som finns nämnda i förrättningsakterna, såsom ledningsägare och förrättningslantmätare, men även på vår kännedom om olika bolag som bör vara ledningsägare. Utöver ledningsägare och förrättningslantmätare har även intervjuer genomförts med anställda på Post- och telestyrelsen (PTS) för att få förståelse för deras roll i sammanhanget och hur de hanterar beslut om samlokalisering. Fastighetsägarna är de som blir belastade av ledningsrätt och för att ta del av deras perspektiv har vi kontaktat Lantbrukarnas Riksförbund Konsult AB (LRF Konsult).

1.5 Disposition

Kapitel 2 – Lagstiftning.

Kapitlet innehåller en redogörelse för den lagstiftning som har instiftats för att underlätta utbyggnaden av elektroniska kommunikationsnät.

Kapitel 3 – Undersökning.

Kapitlet omfattar en presentation av de intervjuer som har gjorts med förrättningslantmätare, ledningsägare m.fl. samt en redogörelse för det undersökningsmaterial som har inhämtats från lantmäteriet.

Kapitel 4 – Analys.

Kapitlet innehåller en analys av rapportens frågeställningar.

Kapitel 5 – Slutsats.

Kapitlet omfattar en sammanställning av de slutsatser som har dragits.

1.6 Avgränsningar

Vid en upplåtelse i andra hand upprättas ett avtal mellan ledningsägaren och andrahandshavaren. Det görs oavsett om upplåtelsen sker genom ledningsrätt eller genom civilrättsligt avtal. Avtalet som upprättas är troligen en typ av nyttjanderättsavtal. I rapporten har vi valt att inte redogöra för vilket sakrättsligt skydd som andrahandshavaren får beroende på upplåtelseform.

1.7 Felkällor

I arbetet med att få fram ett undersökningsmaterial är vår förhoppning att vi har nått ut till alla landets lantmäterikontor. Alla lantmäterikontor har inte givit oss besked angående vår fråga huruvida de har handlagt ärenden som omfattar andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Eftersom det inte går att söka efter sådan typ av upplåtelse, krävs det att förrättningslantmätare kommer ihåg att sådan förrättning har genomförts. För de kontor som har givit oss svar har det i de flesta fall varit en förrättningslantmätare på varje kontor som har besvarat vår fråga. Troligen har denne svårt att svara för hela kontoret och de förrättningar som eventuellt har gjorts av en förrättningslantmätare som har gått i pension. Vi kan därmed inte garantera att förrättningslantmätaren har svarat för alla förrättningar som har genomförts på kontoret.

I undersökningen har vi valt att kontakta ett antal ledningsägare. Endast ett urval, av för oss kända ledningsägare, har kontaktats. Vi kan således inte garantera att deras åsikter svarar för alla ledningsägare. Vi har till största del fått information från de större bolagen. Det är möjligt att större och mindre bolag hanterar rättighetsfrågan olika.

Det har genomförts ett antal intervjuer i undersökningen. Flertalet av de intervjuade har bekräftat att vi återgivit deras uppgifter korrekt. Anders Edwall, TeliaSonera Sverige AB, Robert Eriksson, Telenor Sverige AB och Roy Gustafsson, SLM Kalmar, har inte bekräftat att vi har återgivit deras uppgifter korrekt. För dem har vi redogjort vår tolkning av deras utsägelse.

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

2. Lagstiftning

2.1 Ledningsrätt

Ledningsrättslagen trädde i kraft 1974 och ger rätt att anlägga och använda ledningar av allmännyttig karaktär och de för ledningen erforderliga anordningar inom någon annans fastighet.⁴ Ledningsrätt får endast upplåtas i fast egendom, LL 1 §. Lagen anger för vilka ändamål ledningsrätt får upplåtas, LL 2 §. De ledningar som får upplåtas med ledningsrätt är ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning, elektronisk starkström, vatten- och avloppsledningar (VA) samt ledning för fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara. Det som karakteriserar ändamålen är, som nämnts ovan, kravet på att ledningen ska vara av allmännyttig karaktär. Den som vill få ledningsrätt ansöker hos lantmäteriet, som prövar frågan genom en förrättning. Förrättningslantmätaren fattar ett ledningsbeslut, vilket innehåller uppgifter om bl.a. ledningsrättens ändamål och det utrymme som beslutet avser. Beslut om ledningsrätt får upplåtas mot fastighetsägaren vilja. I samband med förrättningen beslutas den ersättning som ledningsrättshavaren ska ersätta ägaren till den fastighet, för vilken ledningsrätten belastar. Ledningsrätten är obegränsad i tiden och kan enbart upphävas eller ändras genom en ny förrättning.⁵ Ledningsrätt är en mycket stark rättighet och kan knytas till en fastighet eller till en juridisk person. Knyts rättigheten till ledningsrättshavarens fastighet blir ledningen ett så kallat fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Om rättigheten inte knytas till en fastighet är ledningen lös egendom.

2.2 Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Under slutet av 1990-talet kom den så kallade bredbandsvågen, vilken bidrog till ett antal nya bestämmelser för att underlätta utbyggnaden av infrastruktur för elektronisk kommunikation. I avsnitten nedan följer en redogörelse för bestämmelserna.

2.2.1 Rätt att dra fram ledning för elektronisk kommunikation samt allmän svagströmsledning inom ledningsrätt för starkströmsändamål

LL 3 a § trädde i kraft 2000. Det var den första bestämmelsen som infördes för att underlätta utbyggnaden av infrastrukturen för elektronisk kommunikation. Bestämmelsen är *inte* någon andrahandsupplåtelse eftersom den inte ger annan än ledningsrättshavaren rätt att dra fram ytterligare ledning för elektronisk kommunikation samt för allmän svagströmsledning. Trots det kan bestämmelsen ses som en *typ av andrahandsupplåtelse* eftersom den ger en ledningsrättshavare möjlighet att dra fram ledning för elektronisk kommunikation och allmän svagströmsledning inom det befintliga ledningsrättsutrymme för starkström. Ledningsrättshavaren kan senare välja att själv använda ledningen eller upplåta den till annan. Paragrafen lyder

⁴ Ekbäck, P. (2011) s. 28

⁵ Prop. 2003/04:136 s. 8-9

LL 3 a §

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

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

Bestämmelsen innebär att den som innehar ledningsrätt för starkströmsledning där koncession krävs eller ledningsrätt för elektrisk starkströmsledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät eller i allmän svagströmsledning har rätt att, utan lantmäteriförrättning, dra fram och använda ledning som ingår i ett *elektroniskt kommunikationsnät*. Definitionen för elektroniskt kommunikationsnät anges i LEK 1:7 och lyder

System för överföring och tillämpliga fall utrustning för koppling eller dirigering samt passiva nätdelar och andra resurser som medger överföring av signaler, via tråd eller radiovågor, på optisk väg eller via andra elektromagnetiska överföringsmedier oberoende av vilken typ av information som överförs.

Det skapas inte någon ny ledningsrätt för kompletterande ledningar, istället omfattas de av den befintliga ledningsrätten. Det ska poängteras att rätten att dra fram nya ledningar inte omfattas av det tidigare ledningsrättsbeslutet, utan bestäms genom bestämmelsen LL 3 a §. Andra stycket anger att ledningsrättshavaren är skyldig att underrätta fastighetsägaren minst två veckor före anläggandet av ny ledning.⁶ Fastighetsägaren erhåller ersättning för skada och intrång pga. den ytterligare ledningen som dras fram, LL 13d §.

Bestämmelsen grundar sig på att Sverige ska fortsätta att vara framstående inom IT-området. Det krävs att utbyggnaden av IT-infrastrukturen stimuleras för att utbyggnad ska vara möjlig över hela landet. Regeringen anser att det ska vara möjligt att nyttja det befintliga elektriska stamnätet och de regionala näten. En kompletterande ledning innebär inte något ytterligare intrång för fastighetsägaren och det anses vara av stor betydelse för allmänheten att nätet byggs ut. Lagstiftaren ansåg att lantmäteriförrättning kan undvikas eftersom fastighetsägaren inte drabbas nämnvärt av intrånget. Möjligheten att kunna lägga ner ytterligare en ledning inom det redan upplåtna utrymme innebär inte att ett större utrymme tas i anspråk. Fördelen att undvika lantmäteriförrättning är dessutom av stor vikt för ledningsägaren då en sådan kostar både tid och pengar. Anser fastighetsägaren att ledningen medför ett intrång har denne rätt att få frågan om ersättning prövad i fastighetsdomstol, idag mark- och

⁶ Prop. 1999/2000:86 s. 132

miljöödomstol (MMD).⁷ Redaktionella ändringar av LL 3 a § gjordes 2004 men sak-innehållet är detsamma.⁸

2.2.2 Införandet av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Bestämmelsen om andrahandsupplåtelse trädde i kraft 2004. Motivet bakom bestämmelsen var den snabba tekniska och marknadsmässiga utvecklingen inom elektronisk kommunikation. EG-kommissionen tog därför fram ett förslag år 2000 som senare resulterade i fem direktiv, som trädde i kraft 2002. Direktiven skulle genomföras av alla medlemsländer senast 24 juli 2003. I Sverige genomfördes en utredning med syfte att genomföra EG-direktiven. Tidigare fanns telelag (1993:597) och lag (1993:599) om radiokommunikation. Utredningen resulterade i att de två lagarna upphävdes och ersattes 2003 med lagen om elektronisk kommunikation (LEK). I samband med införandet av LEK togs det beslut om nya mål för sektorn elektronisk kommunikation. Målen är att ”enskilda och myndigheter ska få tillgång till effektiva och säkra elektroniska kommunikationer med största möjliga utbyte när det gäller urvalet av överföringstjänster samt deras pris och kvalitet.”⁹

LEK är skriven för att uppnå ett samutnyttjande av befintlig infrastruktur för elektroniska kommunikationer. Det finns bestämmelser i LEK som innebär att bolag som tillhandahåller elektronisk kommunikation i vissa fall är skyldiga att ge annan möjlighet att nyttja utrymme så att samutnyttjande uppnås, se avsnitt 2.3. Det finns flera fördelar med lagstiftningen bl.a. mindre intrång och billigare utbyggnad av infrastrukturen.¹⁰

Före ikraftträdandet av andrahandsupplåtelse var det endast möjligt att få till stånd en andrahandsupplåtelse under förutsättning att fastighetsägaren medgav det. Det förhindrade sådant samutnyttjande som ledningsrättshavaren var skyldig att medverka till enligt LEK. Andra möjligheter som fanns, och som fortfarande är möjliga, är att ledningsrättshavaren har rätt att upplåta nätkapacitet till annan. Det innebär att en teleoperatör erhåller rätt att nyttja annan teleoperatörs kapacitet inom dennes redan befintliga ledning. Ledningsrättshavaren har även möjlighet att ge annan nyttjanderätt till de ledningar som ledningsrättshavaren har äganderätt till. Inte heller de möjligheterna uppfyller kravet om samutnyttjande. Till följd av det ansåg regeringen att det fanns skäl att införa en bestämmelse som ger annan än ledningsrättshavaren en självständig rätt att nyttja utrymmet inom ledningsrätten, en så kallad *andrahandsupplåtelse*.¹¹

⁷ Prop. 1999/2000:86 s. 75-76

⁸ Prop. 2003/04:136 s.4

⁹ Prop. 2003/04:136 s. 10-11

¹⁰ Prop. 2003/04:136 s. 18

¹¹ Prop. 2003/04:136 s. 18-19

Regeringens förslag till utformning av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse var att frågan skulle regleras i samband med upplåtelse av ledningsrätt. I ledningsrättsbeslutet föreskrivs vad som ska gälla för ledningsrätten såsom för andrahandsupplåtelsen. Enligt LL 22 § 2 st. 8 pkt. ska det i ledningsrättsbeslutet beskrivas vad ledningen har för beskaffenhet, dvs. vilken typ av ledning eller anordning som ledningsrättshavaren får låta någon annan dra fram. I ledningsrättsbeslutet ska det även anges vilket utrymme som får tas i anspråk samt vad som i övrigt behöver föreskrivas i samband med förordnandet.¹² Ett exempel på sådant som särskilt kan behöva föreskrivas är i de fall ledningsrättshavaren erhåller rätt att upplåta ledningsrättsutrymmet i andra hand till fler än en andrahandshavare. Andra exempel när föreskrifter kan behövas är när framdragning av ledning berör odlad mark och ledningsdragning endast bör ske under viss del av året. Likaså finns det fall när fastighetsägaren vill bli underrättad innan ledning dras fram och inom vilken tid ledning får dras fram. I propositionen nämns även att föreskrift kan ske för i vilken utsträckning andrahandshavaren har rätt att utföra service- och underhållsåtgärder på ledningen.¹³

Ett skäl till att andrahandsupplåtelse ska genomföras i samband med ledningsrättsupplåtelse är att skydda fastighetsägaren. I förrättning prövas tillåtligheten av andrahandsupplåtelse i enlighet med ledningsrättslagen. Frågan om ersättning regleras i samband med förrättning och fastighetsägaren får därmed ersättning innan andrahandsnyttjaren får tillträde till utrymmet, vilket minskar risken för tvist.¹⁴ Ersättning för andrahandsupplåtelse ska bestämmas utifrån den maximala skada och det maximala intrång som andrahandsupplåtelsen kan komma att medföra.¹⁵ Lagstiftaren ville göra det möjligt för ledningsrättshavare att själv kunna nyttja den rätt som andrahandsupplåtelse medför. Det ansågs vara ändamålsenligt att ledningsrättshavare kunde förvärva och använda en ledning som annan anlagt. Något ökat intrång skulle inte heller uppstå för fastighetsägaren. För att möjliggöra samutnyttjande även för befintliga ledningsrätter lagstodgades att det vid omprövning, enligt LL 33 § ska vara möjligt att föreskriva om andrahandsupplåtelse.¹⁶ Bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt utformades vid införandet 2004 och lyder

Lantmäterimyndigheten får i fråga om ledningsrätt som avser en sådan ledning som anges i 2 § första stycket 1 förordna att ledningsrättshavaren har rätt att låta någon annan dra fram och använda ytterligare ledningar av detta slag inom det upplåtna utrymmet. Ett sådant förordnande får meddelas endast om det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns ett behov av en sådan rätt. Bestämmelserna i 6–11 §§ skall tillämpas.

¹² Prop. 2003/04:136 s. 20

¹³ Prop. 2003/04:136 s. 32

¹⁴ Prop. 2003/04:136 s. 20-21

¹⁵ Larsson, N. & Synnergren, S. (2011) s. 108

¹⁶ Prop. 2003/04:136 s. 22-26

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

Bestämmelsen gör det möjligt för ledningsrättshavare att ansöka hos lantmäteriet om andrahandsupplåtelse, dvs. ge annan rätt att dra fram och använda ytterligare ledning inom det för ledningsrätten upplåtna utrymmet. En ytterligare ledning innebär att ledningsrättshavaren drar fram sin ledning och först därefter får andrahandshavaren dra fram sin ledning. Lantmäteriet kan förordna om andrahandsupplåtelse för ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning. Enligt LL 2 § 2 st. ingår även annan anordning än ledning, som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät, t.ex. antenn och radioutrustning. Det krävs även att det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns ett behov av andrahandsupplåtelse. Det innebär att det ska finnas behov att anlägga ytterligare en ledning eller anordning inom ledningsrättsutrymmet. Behovet ska knytas till någon annan än ledningsrättshavaren. I normalfallet ska det inte finnas någon möjlighet att bilda separat ledningsrätt för att andrahandsupplåtelse ska vara tillåtet. Bestämmelsen har dock skapats i syfte att underlätta samutnyttjande av ledningsnät och behovsfrågan kan av den anledningen, i vissa fall, bedömas annorlunda. Ett exempel som anges i förarbetena är när en del av det utrymme som behövs kan erhålla separat ledningsrätt men där det anses vara mer lämpligt att samutnyttjandet grundas enbart på en andrahandsupplåtelse.¹⁷ Utöver ovanstående krav om behov krävs det att lantmäteriet gör en prövning där villkoren i LL 6-11 §§ måste vara uppfyllda.

Andra stycket i bestämmelsen innebär att det också är möjligt för ledningsrättshavaren att själv nyttja utrymmet för att dra fram och använda sådan ledning som förordnandet avser. Ledningsrättshavaren kan dessutom förvärva en ledning som har anlagts av någon annan inom utrymmet.¹⁸

2.2.3 Ändring av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Bestämmelsen om andrahandsupplåtelse ändrades 2006. Ändringen innebär en utvidgning av andrahandsupplåtelse. Från att det enbart var möjligt för ledningsrättshavare med ledningsrätt för elektronisk kommunikation, LL 2 § 1 st. 1 p., kom ändringen att innebära att samtliga ledningsrättshavare, LL 2 § 1 st. 1-4 p., får möjlighet att yrka på andrahandsupplåtelse. Andrahandsupplåtelsen får fortsättningsvis endast omfatta ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller allmän svagströmsledning. I övrigt är innebörden i bestämmelsen densamma, men lagstiftaren har valt att göra vissa redaktionella ändringar.¹⁹

¹⁷ Prop. 2003/04:136 s. 30-31

¹⁸ Prop. 2003/04:136 s. 31

¹⁹ Prop. 2004/05:175 s. 303

Skälen till ändringen är i likhet med de skäl som togs upp i förarbetena till införandet av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse, dvs. att underlätta för samutnyttjande och samlokalisering vid utbyggnad av infrastrukturen. Utöver nämnda skäl var syftet med ändringen att ytterligare utvidga möjligheterna till andrahandsupplåtelse.²⁰ Nuvarande lydelse av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse är följande:

LL 11 a §

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

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

Vid prövningen av en fråga enligt första stycket skall bestämmelserna i 6-11 §§ tillämpas. Om lantmäterimyndigheten har meddelat ett sådant förordnande som avses i första stycket, får ledningsrättshavaren själv dra fram och använda en sådan ledning som avses i förordnandet i stället för att låta någon annan göra det.

2.2.4 Kanalisation

I samband med ändringen av ledningsrättslagen 2006 infördes en ny bestämmelse, LL 2 a §, som innebär att ledningsrätt även kan erhållas för tom kanalisation, dvs. tunnlar, kulvertar, rör eller andra liknande anordningar. I kanalisationen får endast ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, allmän svagströmsledning eller elektronisk starkströmsledning dras fram. En förutsättning för att ett beslut om ledningsrätt för tom kanalisation får tas är att anordningen är avsedd att användas för att vid ett senare tillfälle dra fram ledning. Det ska finnas en realistisk plan som talar för att det kommer att dras fram en sådan ledning genom kanalisationen. Enligt LL 22 § krävs det att ändamålet för framtida ledning samt antalet ledningar som ska dras fram inom kanalisationen framgår av ledningsrättsbeslutet. Vad avser andrahandsupplåtelse är det möjligt att yrka om sådan även vid en ledningsrätt för kanalisation. Bestämmelsen om andrahandsupplåtelse ger rätt att dra fram *ytterligare* ledning, vilket för kanalisation innebär att andrahandshavaren inte får dra fram ledning före ledningsrättshavaren.²¹

Före bestämmelsens ikraftträdande var det inte möjligt att få ledningsrätt för tom kanalisation. Det var endast möjligt att få ledningsrätt för en kanalisation, där sådan var nödvändig för att ledningen skulle fungera på ett säkert sätt. En förutsättning var att ledning drogs i samband med anläggandet av kanalisationen. Ett exempel på sådan

²⁰ Prop. 2004/05:175 s. 278-279

²¹ Prop. 2004/05:175 s. 302-303

ledning är fiberoptiska kablar som är relativt ömtåliga och behöver ett skyddshölje. Kanalisationen utgjorde ledningstillbehör enligt LL 3 §.²²

Syftet med bestämmelsen är även här att underlätta framtida utbyggnad av infrastrukturen för elektronisk kommunikation, i enlighet med samhällsmålen för sektorn för elektronisk kommunikation. Målen syftar till att enskilda och myndigheter ska få tillgång till effektiva och säkra elektroniska kommunikationer. Ledningsrätt för tom kanalisation är till fördel både för ledningsrättshavare och för fastighetsägare. Det gör det möjligt att samförlägga olika ledningar. Ett exempel där det erhålls möjlighet att samförlägga olika ledningar är när elbolag ersätter luftledning med underjordisk ledning för att säkra dem från elavbrott. En bredbandsleverantör kan i samband med grävningen lägga ner en tom kanalisation för att i framtiden dra fram fiberoptiska ledningar.²³

2.2.5 Jämförelse av bestämmelser som berör andrahandsupplåtelse

I ovanstående avsnitt har det redogjorts för bestämmelser i ledningsrättslagen, som berör andrahandsupplåtelse. För att belysa skillnader och likheter dem emellan följer en sammanställning nedan, se tabell 2.

²² Prop. 2004/05:175 s. 271-272

²³ Prop. 2004/05:175 s. 271-273

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

LL	3a §	11a §	2a §	2a § + 11a §
Infördes år	2000	2004/2006	2006	2006
Bestämmelsens innebörd	Ledningsrättshavare med ledningsrätt för starkström har möjlighet att dra fram elektronisk kommunikation inom ledningsrättsutrymmet.	Ledningsrättshavare kan upplåta utrymme i andra hand för elektronisk kommunikation till en eller flera andrahandshavare eller själv nyttja utrymmet.	Ledningsrätt kan erhållas för kanalisation och ger ledningsrättshavare rätt att i framtiden dra fram ledningar i enlighet med ledningsrättsbeslutet. Ändamålet och antalet ledningar som kan komma att dras fram måste anges i ledningsrättsbeslutet. En realistisk plan på att ledningar kommer att dras fram ska finnas.	Det är möjligt att erhålla ledningsrätt för kanalisation med ett förordnande om andrahandsupplåtelse. Det ger ledningsrättshavare frihet att i framtiden anlägga ledningar vid olika tillfällen samt att kunna upplåta outnyttjat utrymme till annan.
Syftet med bestämmelsen	Underlätta utbyggnad av infrastruktur för elektronisk kommunikation.	Underlätta utbyggnad av infrastruktur för elektronisk kommunikation genom samutnyttjande.	Underlätta utbyggnad av infrastruktur för elektronisk kommunikation genom att inte hindra ändamålsenlig utbyggnad.	Underlätta utbyggnad av infrastruktur för elektronisk kommunikation genom att inte hindra ändamålsenlig utbyggnad samt genom samutnyttjande.
Fastighetsägare	Fastighetsägarens medgivande behövs inte, men denne ska upplysas före anläggandets start.	Fastighetsägaren medgivande behövs inte.	Fastighetsägarens medgivande behövs inte.	Fastighetsägarens medgivande behövs inte.
Ersättning	Prövas av MMD om parterna inte kommer överens.	Ersättningsbeslut tas i lantmäteriförrättningen.	Ersättningsbeslut tas i lantmäteriförrättningen.	Ersättningsbeslut tas i lantmäteriförrättningen.
Ändamål primärledning	Starkström	Valfri (LL 2 § 1 st p 1-4)	Elektronisk kommunikation och starkström	Elektronisk kommunikation och starkström
Ändamål sekundärledning	Elektronisk kommunikation	Elektronisk kommunikation	– ²⁴	Elektronisk kommunikation
Vem får dra fram sekundärledning?	Ledningsrättshavaren	Ledningsrättshavaren eller andrahandshavaren		Ledningsrättshavaren eller andrahandshavaren

Tabell 2. Jämförelse av bestämmelser som införts i syfte att underlätta samlokalisering.

²⁴ Ledningar för elektronisk kommunikation och starkström kan dras fram successivt av ledningsrättshavaren i enlighet med ledningsrättsbeslutet. Ledningarna i kanalisationen behöver inte dras fram vid samma tillfälle men utgör ändå primärledningar.

2.3 Samlokalisering

I avsnitt 2.2.2 beskrivs syftet med LEK. I förarbetena till LEK framhöll teleoperatörer att det var problem att få bygglov för t.ex. en ny mast. Anledningen till ett nekat bygglov var vanligen att invånarna i kommunen motsatte sig uppförandet pga. miljöhänsyn. För att utvidga möjligheterna för utbyggnaden av elektroniska kommunikationsnät infördes bestämmelser om samlokalisering i LEK 4 kap. 4 § och 4 kap. 14 §. Bestämmelserna medför att en teleoperatör som har rätt att dra fram ledning kan tvingas att låta annan dra fram ledning inom samma utrymme. Det förutsätter att vissa skäl föreligger. Ett sådant beslut ska föregås av ett samråd där alla berörda har möjlighet att yttra sig.²⁵

2.3.1 LEK 4 kap. 4 och 8 §§

Bestämmelsen i LEK 4 kap. 4 § syftar till att skapa en effektiv konkurrens på marknaden för elektronisk kommunikation.²⁶ Har en teleoperatör ett sådant betydande inflytande på en fastställd marknad enligt LEK 4:4 kan Post- och telestyrelsen (PTS) ålägga teleoperatören vissa skyldigheter. Sådana skyldigheter kan bl.a. vara att erbjuda samlokalisering, LEK 4 kap. 8 § 5p.

2.3.2 LEK 4 kap. 14 §

Syftet med bestämmelsen i LEK 4 kap. 14 § (mastdelningslagen) är att tillhandahålla samlokalisering även för sådana teleoperatörer som inte har dominerande ställning på marknaden. Vid bestämmelsens införande fick beslut om samlokalisering enbart ske under förutsättning att det *krävdes* för att skydda miljö, folkhälsa, allmän säkerhet eller för att uppnå mål för fysisk planering. En förpliktelse om samlokalisering får ske mot marknadsmässig ersättning. Avtal ska upprättas mellan teleoperatörerna om sådan förpliktelse har givits. Om tillträde inte erhålls kan tillsynsmyndigheten, PTS, meddela föreläggande med vite för att beslutet ska efterlevas. För att få till stånd en upplåtelse genom tvång krävs särskilt beslut om ledningsrätt eller expropriation.²⁷

Bestämmelsen ändrades 2006 med syfte att utvidga möjligheterna att förpliktiga om samlokalisering.²⁸ Den omfattande utbyggnaden av t.ex. master påverkar miljön och landskapsbilden.²⁹ Lagstiftaren vill av den anledningen att utrymmet ska samutnyttjas där det är möjligt.³⁰ Bestämmelsen har utvidgats genom att det, för samlokalisering, endast krävs att det är *av betydelse* för att skydda miljön eller för att uppfylla mål för fysisk planering. På samma sätt som vid bestämmelsens införande kan samlokalisering förordnas om det *krävs* för att skydda folkhälsa eller allmän säkerhet.

²⁵ Prop. 2002/03:110 s. 182

²⁶ Prop. 2002/03:110 s. 375

²⁷ Prop. 2002/03:110 s. 381-382

²⁸ Prop. 2005/06:191 s. 21

²⁹ Prop. 2005/06:191 s. 6

³⁰ Prop. 2005/06:191 s. 11

Enligt tidigare praxis till LEK har det krävts att teleoperatören först ska få avslag på en bygglovsansökan för att få frågan om samlokalisering prövad. Det har varit ett hinder i utbyggnaden av elektroniska kommunikationsnät, särskilt vad gäller tid. Ytterligare ett skäl som har hindrat samlokalisering av master var att det inte fanns någon lagstiftning som förpliktade mastägaren att vidta anpassningsåtgärder för att möjliggöra samlokalisering.³¹ För att underlätta och effektivisera utbyggnaden har lagstiftaren ändrat bestämmelsen, LEK 4:14, för att ovanstående problem ska minimeras. Avslag på bygglovsansökan är inte längre ett krav för att få begära samlokalisering. Istället görs sådan bedömning av PTS. Ytterligare en ändring som gjorts är att mastägaren numera kan förpliktigas att, mot ersättning för uppkomna kostnader, genomföra stagnation eller påbyggnad som krävs för samlokalisering. Det får dock inte förpliktigas att byta ut befintlig mast mot ny. Efter ändringen lyder lagen enligt följande:

LEK 4:14 §

En operatör får, efter ansökan av en annan operatör, även i annat fall än enligt 8 § första stycket 5 eller 13 a § förpliktas att mot marknadsmässig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom eller annat, om det

- 1. är av betydelse för att skydda miljön eller för att uppnå mål för fysisk planering, eller*
- 2. krävs för att skydda folkhälsa eller allmän säkerhet.*

Ett förpliktande enligt första stycket får innefatta en skyldighet för den förpliktade att mot ersättning för uppkomna kostnader genomföra stagnation eller påbyggnad av en mast för elektronisk kommunikation eller andra liknande åtgärder som krävs för att ett tillhandahållande ska kunna ske. Förpliktandet får inte innebära en skyldighet att byta ut en befintlig mast mot en ny.

³¹ Prop. 2005/06:191 s. 11

3. Undersökning

Det finns mycket få litterära verk som behandlar andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Den litteratur som vi har funnit är Ekbäcks *Lagstiftning om ledningar* samt Larssons och Synnergrens *Upplåtelser för ledningar i praktiken*. Litteraturen ger inga svar på de frågeställningar som vi har ställt upp om hur andrahandsupplåtelse av ledningsrätt har tillämpats. Vi har därför kontaktat bl.a. ledningsägare och förrättningslantmätare för att kunna besvara frågeställningarna. I kapitlet återges de svar som de har givit.

3.1 Omfattningen av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

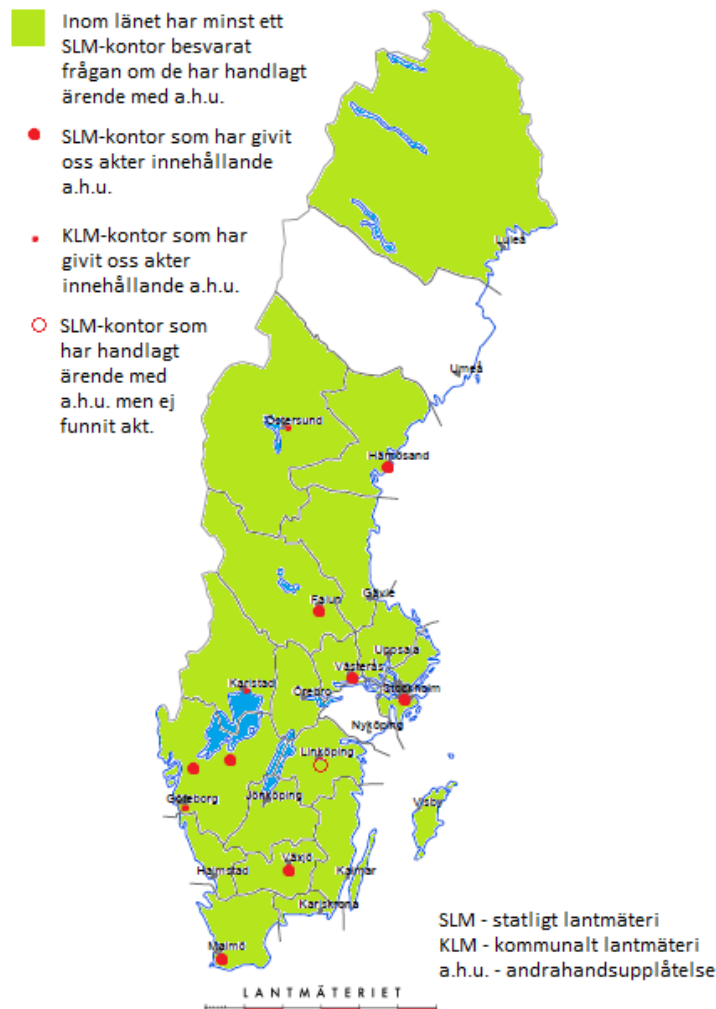
Fastighetsregistret innehåller inga anteckningar om andrahandsupplåtelse, vilket medför att det inte går att söka efter akter som innehåller andrahandsupplåtelse via fastighetsregistret på ett enkelt vis. För att få tag i material och få en uppfattning om i vilken utsträckning som bestämmelsen om andrahandsupplåtelse har använts har vi kontaktat samtliga lantmäterikontor i landet, statliga såväl som kommunala. Kontoren har fått en förfrågan om någon handläggare på kontoret har handlagt ärenden där andrahandsupplåtelse varit aktuellt. Resultatet presenteras nedan i tabell 1.

Tabell 1. Svarsfrekvens från lantmäterikontor i Sverige.

	Statliga	Kommunala
Antal tillfrågade lantmäterikontor	64	34
Antal kontor som svarade	44	28
Antal kontor som har handlagt andrahandsupplåtelse	9	4

Av 98 tillfrågade lantmäterikontor svarade 72 kontor på frågan, se bilaga 1. 13 kontor anger att de har handlagt eller handlägger ärenden med andrahandsupplåtelse. De övriga 59 kontoren anger att de inte har handlagt några andrahandsupplåtelser och att de därmed drar slutsatsen att upplåtelsen är mycket ovanlig. Ett fåtal handläggare uppger att de inte känner till möjligheten till andrahandsupplåtelse. Figur 2 nedan illustrerar vilka kontor som har givit oss material. Lantmäterikontoren i Södermanlands och Västerbottens län har inte svarat. Det gör det svårt att fastställa om det har handlagts några ärenden med andrahandsupplåtelse inom dessa län. Akterna som lantmäterikontoren har givit oss och som till viss del ligger till grund för undersökningen återfinns i bilaga 2.

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt



Figur 1. Karta över de län som har besvarat frågan om de har handlagt ärende med andrahandsupplåtelse samt placeringen på de statliga lantmäterikontor, vilka har bidragit med akter till undersökningsmaterialet. (Källa: Lantmäteriet, 2012)

Handläggningen av andrahandsupplåtelse sker vanligen i samband med ansökan om ledningsrätt, dvs. ledningsrättshavaren yrkar på andrahandsupplåtelse i sin ansökan. Det är vanligt att ledningsrättsärenden ingår i stora infrastrukturförrättningar som berör flera län. Det medför att ledningsrättshavaren ansöker centralt till statliga lantmäteriet som i sin tur fördelar ärendena på ett fåtal handläggare runt om i landet. Projekt, innehållande ett stort antal ansökningar om ledningsrätt, som har genomförts eller fortfarande genomförs är bl.a. Teliaprojektet, Scandinavian Ring, Scanova Backbone och Sverigeringen. För var och en av ledningsrätterna i projekten har ledningsrättshavaren yrkat på andrahandsupplåtelse sedan möjligheten gavs 2004. Det är mycket svårt att få en uppfattning om hur många andrahandsupplåtelser projekten omfattar. Teliaprojektet är ett av Teliasoneras Sverige AB största projekt där de

väljer att ansöka om ledningsrätt för sina telestationer (fasta nätet). Det görs successivt i hela landet, allt eftersom de tidigare arrendeavtalen upphör. Projektet omfattar ca 2 600 telestationer, vilket ger en fingervisning om att det rör sig om ett stort antal andrahandsupplåtelser. Siffran är dock inte helt tillförlitlig. Enligt Anders Edwall, fastighetschef på TeliaSonera Sverige AB, beror det på att flera ledningsrätter upprättades innan det var möjligt att yrka på andrahandsupplåtelse och att telestationer läggs ned liksom att det etableras nya. Scandinavian Ring är ett internationellt nät och Scanova Backbone är ett lokalt nät som är kopplat till Skandinavien Ring där TeliaSonera International Carior AB och TeliaSonera Skanova Access AB är ledningsrättshavare. Telenor Sverige AB är ledningsrättshavare för projektet Sverigeringen som sträcker sig mellan Stockholm – Malmö – Göteborg – Stockholm. Robert Eriksson, bolagsjurist, Telenor Sverige AB, anger att Telenor Sverige AB idag har ledningsrätt för större delen av sträckan och kommer under det kommande året att säkerställa ledningsrätt för hela sträckan. Det går inte heller att för de sistnämnda projekten ange hur många andrahandsupplåtelser som det har förordnats om. Det enda som går att säga är att i alla ovan nämnda projekt yrkar ledningsrättshavarna alltid på andrahandsupplåtelse.

Det finns ytterligare en möjlighet till andrahandsupplåtelse, vilken sker genom omprövning enligt LL 33 §. Undersökningsmaterialet innehåller endast en omprövning där 3G Infrastructure Services AB är ledningsrättshavare. I protokollet anges att de ansöker om omprövning av ledningsrätt för att komplettera med andrahandsupplåtelse. Orsaken till ansökan är att det finns ett sådant behov och en begäran om samutnyttjande för stationen som omfattas av ledningsrätten. Ytterligare en omprövning kommer att genomföras. Torbjörn Lagrelius, markjuridik Eon Sverige AB, anger att de kommer att ansöka om en omprövning framöver, se avsnitt 3.2.2.

Ett fåtal handläggare har upplyst oss om att det förekommer ledningsrättsärenden avseende mobilmaster som återkallas och därmed flera ärenden som innehåller yrkande på andrahandsupplåtelse. Enligt Andreas Hellström, lantmäterichef SLM Linköping, är ansökan om ledningsrätt ofta en typ av smörjmedel för att komma fram inom fastigheter där ledningsägare inte kan komma överens med fastighetsägare. Hellström menar att när fastighetsägaren märker att villkoren för ledningsrätt är uppfyllda och att ledningsrätt kommer att bildas samt att ersättningen ofta blir lägre vid en lantmäteriförrättning, kommer parterna ofta överens om både upplåtelseform och ersättning. Därmed menar han att det är vanligt förekommande med återkallade förrättningar avseende ledningsrätt för mobilmaster.

Av undersökningsmaterialet framgår det att andrahandsupplåtelse sker i de flesta fall för en ledningsrätt med ändamålet elektronisk kommunikation. Ett nytt försök att söka i fastighetsregistret gjordes. Sökningen baserades på antalet ledningsrätter med ändamål som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät (som fortsättningsvis nämns som elektronisk kommunikation). Ledningsrätter med ändamål för allmän svagströmsledning valdes bort. Orsaken till urvalet är att undersökningsmaterialet i bilaga 2 endast innehåller ledningsrätter med ändamålet elektronisk kommunikation. Ledningsrätterna registreras inte med ändamålet elektronisk kommunikation. Vi

sorterade därför ut de ledningsrätter som har ett ändamål som kan relateras till ändamålet elektronisk kommunikation, såsom tele, data, optofiber, bredband och kommunikation. Ledningsrätter med ändamålet starkström respektive VA, fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara valdes bort eftersom andrahandsupplåtelse inte är vanligt för ändamålen, se avsnitt 3.2.2 och 3.2.3. På grund av att det inte är möjligt att söka på beslutsdatum i fastighetsregistret utan endast på registreringsdatum, valde vi att göra sökningen från 1 september 2004, dvs. en månad efter bestämmelsen om andrahandsupplåtelse trädde i kraft. Vår uppskattning är att registrering sker en månad efter att beslut tagits. Sökningen resulterade även i ett flertal akter som saknade registreringsdatum. Vi valde att inte ta med dem i beräkningen eftersom det inte står klart om de registrerades före bestämmelsens införande. Sökningen resulterade således i ca 6000 ledningsrätter med ändamål elektronisk kommunikation. Det ger ingen exakt siffra på antalet ledningsrätter med andrahandsupplåtelse men det ger en uppfattning om att antalet inte överstiger 6000 andrahandsupplåtelser. Det gjordes ytterligare en sökning för att utesluta att det inte finns någon akt med någon typ av anmärkning som antyder om andrahandsupplåtelse. Sökningen gjordes på orden ”andra” och ”annan” i fastighetsregistrets beskrivning samt i anmärkningsfältet. Orden valdes utifrån två skrivsätt som förrättningslantmätaren vanligen använder i ledningsrättsbeslutet – ”har rätt att upplåta i andra hand” och ”har rätt att inom de upplåta områdena låta någon annan...”. Sökningen gav endast en akt som innehöll ett förordnande om andrahandsupplåtelse, vilket inte ger något svar på i vilken omfattning andrahandsupplåtelse har använts.

Det kan konstateras att omfattningen av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt inte är särskilt vanligt förekommande, utöver de stora projekt som teleoperatörer genomför. Roy Gustafsson, SLM Kalmar, anger att andrahandsupplåtelse är mycket ovanligt i Kalmar län. Han beskriver dock att det är vanligt förekommande med andra typer av andrahandsupplåtelser, vilka regleras genom civilrättsliga avtal. I flera fall saknas det avtal med fastighetsägaren vilket kan innebära problem. Gustafsson beskriver följande exempel där problem kan uppstå: En ledning för elektronisk kommunikation har hängts upp i elstolpar. Elbolaget tar beslut om att elledningarna ska grävs ner och teleoperatören vill inte ta bort sin ledning, vilket resulterar i att den hänger kvar i elstolparna. Situationen kan ifrågasättas av fastighetsägaren eftersom det saknas avtal mellan fastighetsägaren och teleoperatören. Fastighetsägaren kan därmed begära att ledningarna för elektronisk kommunikation tas bort.

3.2 Ledningsrättens ändamål och ledningsrättshavare

I undersökningsmaterialet har ledningsrätterna i de flesta fall ändamålet elektronisk kommunikation. Endast ett enstaka fall har påträffats där ändamålet är starkström. Övriga ändamål såsom VA, fjärrvärme, gas, olja eller annan råvara, har inte påträffats i undersökningen. För att få en uppfattning om varför och i vilken utsträckning ledningsrättshavare använder sig av andrahandsupplåtelse har vi valt att kontakta 26, för oss kända, bolag som äger ledningar. I följande avsnitt redogörs för de kontakter som har tagits och varför de väljer eller inte väljer att yrka på andrahandsupplåtelse.

3.2.1 Bolag inom elektronisk kommunikation

De fjorton bolag som vi har kontaktat är

- 3G Infrastructure Services AB (3GIS)
- Com Hem AB
- Hi3G Access AB (3)
- Svenska Stadsnät – BiGGNet AB³² (BiGGNet)
- Svenska UMTS-nät AB (SUNAB)
- TDC
- Tele2 Sverige AB (Tele2)
- Telenor Sverige AB (Telenor)
- TeliaSonera Mobile Networks AB
- TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB
- TeliaSonera Skanova Access AB
- TeliaSonera Sverige AB (Telia)
- Teracom AB
- Trafikverket

Av bolagen har vi fått svar från 3, 3GIS, BiGGNet, SUNAB (via deras ombud på Tele2, Rickard Barkensjö), Tele2, Telenor och Telia. Övriga bolag har inte besvarat våra frågor.

Anders Edwall, Telia och Rickard Barkensjö, Tele2 och SUNAB, har givit oss möjligheten att, genom intervju, få ta del av hur bolagen väljer att använda ledningsrätt och tillika andrahandsupplåtelse. Vi har därför valt att redogöra för deras resonemang mer utförligt. Uttalanden från övriga bolag följer i en samlad text.

Telia

Telia är Sveriges äldsta och största teleoperatör. Bolaget ingår i koncernen TeliaSonera AB som består av ett antal bolag. Vart och ett av bolagen ansvarar för olika delar som behövs för elektronisk kommunikation, såsom fastigheter, kablar, master/byggnader och teknik. TeliaSonera Mobile Networks AB har valt att inte delta i vår undersökning. Försättningsvis beskrivs därför endast situationen för Telias fasta tele- och bredbandsnät.

Tidigare har Telia använt bl.a. arrendeavtal för sin elektroniska kommunikation. Avtalen har sedan slutet av 1990-talet successivt löpt ut, och Telia har valt att ersätta dem med ledningsrätt. Skälet till det är enligt Anders Edwall, fastighetschef på Telia, att ledningsrätt ger en rättighet som är beständig för all framtid. Servitut anses vara en mindre stark rättighet än ledningsrätt och är inte heller lika enkel att ta fram. Telias

³² Köptes av TeliaSonera AB i månadsskiftet februari/mars 2012 (Källa: Dagens Nyheter (2012))

jurister antyder att det finns fler orsaker till att de föredrar ledningsrätt, men de utgör affärshemligheter. Andra avtalsformer kan riskera att löpa ut, och det skulle innebära en mycket stor kostnad för Telia om de blir tvingade att flytta anläggningen. Ytterligare en anledning är de administrativa kostnader som det medför att bevaka t.ex. arrendeavtal, betala årlig arrendeavgift och arbetet att förnya sådana avtal. Edwall menar att även om det är kostsamt och tidskrävande att ansöka om ledningsrätt är det värt det för att slippa stora och onödiga kostnader i ett senare skede.

Sedan 2004, när bestämmelsen om andrahandsupplåtelse trädde i kraft, har Telia valt att alltid yrka på andrahandsupplåtelse när de ansöker om ledningsrätt. I tätbebyggda områden används i de flesta fall hyresavtal för att säkerställa rätten till den utrustning som krävs för elektronisk kommunikation. Även i hyresavtalen skrivs det in en avtalspunkt, att andrahandsupplåtelse får ske. Edwall menar att skälet till det är LEK, dvs. att de kan bli ålagda av PTS att samlokalisera. För att undvika flera och kanske mer komplicerade avtal, dels mellan teleoperatörer, dels med fastighetsägare, är det att föredra att använda andrahandsupplåtelse. ”Telia vill ha vattentäta lösningar” säger Edwall. Telias jurister uppger att just nu pågår en prövning av ett ärende där Telia vill få ledningsrätt för specifika rum i en byggnad. Den möjligheten har inte tidigare prövats och de vet inte om deras ansökan kommer att gå igenom.

Möjligheten att nyttja utrymmet i andrahand används mycket lite inom de ledningsrätter som ligger utanför tätbebyggt område. Edwall hävdar att det uppskattningsvis nyttjas till 5 %. Det beror på att de utrymmen som ligger utanför tätbebyggt område inte är särskilt attraktiva, eftersom de nyttjas av mycket få användare. Inom tätbebyggt område ser det annorlunda ut. Där nyttjas möjligheten att använda någon annans utrymme i mycket större utsträckning. Edwall uppskattar att närmare 100 % av andrahandsutrymmet nyttjas av annan än ledningsrättshavaren inom tätbebyggt område.

Tele2 och SUNAB

SUNAB bildades i samband med att Telia inte fick någon licens för UMTS-nät av PTS. Rickard Barkensjö, SA-ansvarig (Site Acquisition) Tele2, anger att Tele2 erhöll licens och erbjöd Telia att dela licensen med dem. SUNAB bildades som ett gemensamt ägt bolag. Samarbetet gav Tele2 möjlighet att få ta del av Telias redan stora utbygda nät. Kostnaderna för att bygga ut nätet delades dem emellan.

Rickard Barkensjö ansvarar för markfrågor för Tele2 i hela landet och för SUNAB i Övre Norrland och Mellansverige. Han uppger att vid framdragnings av ledningar väljer de främst att använda sig av anläggningsarrenden, som innebär att de kommer överens med fastighetsägaren. Barkensjö menar att det är viktigt för dem att ha en god relation till fastighetsägaren eftersom denne bl.a. kan hjälpa till att ploga vägen fram till anläggningen. Ledningsrätt används enbart i de fall när de inte kan komma överens med fastighetsägaren.

Vid ansökan om ledningsrätt väljer Tele2 och SUNAB att alltid yrka på andrahandsupplåtelse. Orsaken till det är, som tidigare nämnts, att PTS kan ålägga bolagen att samutnyttja utrymmet. En annan orsak är att bolagen använder sig av flera tekniker, GSM, 3G och 4G, och andrahandsupplåtelse gör det möjligt att samutnyttja utrymme. Barkensjö beskriver det som följande: Tele2 är delägare i olika bolag bl.a. SUNAB som bygger ut 3G-nätet och Net 4 Mobility HB som bygger ut 4G-nätet. En andrahandsupplåtelse i SUNAB:s ledningsrätt gör det möjligt för Net 4 Mobility HB att nyttja utrymmet för att anlägga 4G-nät och vice versa.

Andrahandsupplåtelse används även när avtalsformen är anläggningsarrende. I arrendeavtalet avtalas det ibland om att Tele2 har rätt att upplåta i andra hand. Barkensjö förtydligar att arrendestället inte upplåts i sin helhet. Istället upplåter Tele2 endast en rätt att dra fram ledning inom utrymmet. Det ger Tele2 möjlighet att upplåta arrendet i andra hand. Barkensjö förklarar att det i sådana fall inte krävs att andrahandshavaren tecknar ett avtal med fastighetsägaren för att ha rätt att dra fram ledning inom ledningsutrymmet. Tele2 är dock mån om fastighetsägaren och väljer därför att tala om för andrahandshavaren att Tele2 har rätt att upplåta utrymme i andra hand men att andrahandshavaren bör teckna ett avtal med fastighetsägaren, vad avser bl.a. rätten till väg. Även för de fall arrendeavtalet saknar avtalspunkt som ger Tele2 rätt att upplåta i andra hand, anser Barkensjö att möjlighet finns till sådan rätt. Han menar att det inte finns något i avtalet som hindrar bolaget att upplåta i andra hand. I det fall andrahandshavaren avser att uppföra en egen teknikbod som inte ryms inom arrendeavtalet, krävs det att ett avtal upprättas mellan andrahandshavaren och fastighetsägaren. Sådant avtal krävs oavsett om det finns en avtalspunkt i arrendeavtalet eller inte.

Barkensjö anger att i städerna försöker Tele2 och SUNAB finna en plats som ligger geografiskt rätt (för att täcka så många användare som är möjligt) samt att det finns möjlighet att placera antenn på en hög höjd, t.ex. på en hög byggnad. Inom en stad finns det flera alternativa platser att placera antenn, t.ex. inom ett kvarter finns det ett flertal byggnader att välja på. Det skapar möjlighet för Tele2 att komma överens med någon av fastighetsägarna, och ett civilrättsligt avtal kan upprättas. Söker Tele2 istället ledningsrätt, måste förrättningslantmätaren utreda samtliga alternativ för att finna den mest lämpliga placeringen och som leder till minsta möjliga intrång. Barkensjö menar att det är en av de orsaker till varför ledningsrätt används mycket sparsamt inom tätbebyggt område. Barkensjö uppger vidare att i de fall de finner en lämplig byggnad, försöker de finna en lokal i byggnaden där de kan placera utrustningen. Det är till fördel om lokalen ligger i nära anslutning till antennen. När det inte finns någon lokal tillgänglig placeras utrustningen i en teknikbod intill byggnaden genom upplåtelseformen anläggningsarrende. Alternativt placeras teknikboden på byggnadens tak. Barkensjö poängterar att teknikbod är mycket ovanligt inom tätbebyggt område och att de föredrar att placera utrustningen i en lokal i byggnaden. En bakomliggande orsak till det är att när utrustningen kan placeras inom en byggnad krävs det inte något bygglov, såsom det gör för en teknikbod som ska placeras utanför byggnaden. I de fall teknikboden placeras på byggnadens tak råder det en osäkerhet om upplåtelsens form. Hyres- och arrendenämnder har avvisat

ärenden av sådant slag med hänvisning att de anser att upplåtelseformen är oklar. Frågan har dock inte prövats av domstol och något prejudicerande fall finns därför inte. Likväl som för ovanstående avtal innehåller de en avtalspunkt angående rätten för Tele2 att upplåta i andra hand.

Övriga bolag

Robert Eriksson, bolagsjurist på Telenor, och Johan Lindberg, avdelningschef på 3GIS, uppger att de sedan införandet av bestämmelsen om andrahandsupplåtelse alltid yrkar på rätten att upplåta i andra hand i ansökan om ledningsrätt. Båda menar att skälet till det är att PTS, i enlighet med LEK, kan ålägga dem att samlokalisera med annan teleoperatör om denne gör sådan förfrågan. Det är lika bra för bolaget att ansöka om andrahandsupplåtelse i samband med ledningsrätten, säger Lindberg. Han menar att bolaget därmed kan undvika att ansöka om omprövning i de fall en förfrågan om samlokalisering skulle inkomma. Lindberg och Eriksson tillägger att 3GIS respektive Telenor regelmässigt hyr ut utrymme till andra teleoperatörer även i de fall de inte blir ålagda att samlokalisera av PTS.

Fredrik Wiberg, nätetableringschef på 3 och Johan-Christer Svensson, VD på BiGGNet, anger att de inte använder sig av andrahandsupplåtelser. Enligt Wiberg anser 3 att ledningsrättsprocessen är tidskrävande och kostsam. 3 använder framförallt civilrättsliga avtal såsom hyresavtal, arrendeavtal och andra nyttjanderättsavtal. Svensson anger att BiGGNet använder avtalsservitut under förutsättning att de är överens med fastighetsägarna. I de fall sådan överenskommelse inte nås används ledningsrätt.

Det kan konstateras att det råder delade meningar mellan bolagen om ledningsrätt eller civilrättsliga avtal är den bästa formen för att få rätt att dra fram ledningar. Samma sak gäller också för andrahandsupplåtelse. Ett flertal av bolagen anser dock att den skyldighet de har, i de fall PTS ålägger dem att upplåta utrymme till annan teleoperatör, leder till att de använder andrahandsupplåtelser både för ledningsrätt men också för civilrättsliga avtal i de fall de använder civilrättsliga avtal.

3.2.2 Bolag med starkströmsledningar

De fem bolag som vi har kontaktat är följande:

- Eon Sverige AB (Eon)
- Fortum AB (Fortum)
- Kraftringen Nät AB (Kraftringen)
- Svenska Kraftnät AB (SVK)
- Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall)

Samtliga bolag har besvarat våra frågor. Det generella svaret från bolagen är att de inte använder sig av andrahandsupplåtelse i enlighet med LL 11 a §. Caj Larsson och Thorbjörn Lagrelius, som arbetar på markjuridik på Eon, gav oss möjlighet att få

träffa dem personligen. De gav oss en utförlig redogörelse för vilka upplåtelseformer som Eon använder sig av för sina ledningar och varför de används. Av den anledningen har vi valt att redogöra mer utförligt för Larssons och Lagrelius resonemang. I efterföljande avsnitt presenteras övriga bolags resonemang.

Eon

Eon är ett energibolag som bl.a. levererar starkström. I ett samtal med Larsson och Lagrelius angav de att bolaget använder sig av ledningsrätt eller avtalsservitut för att ha rätt att dra fram ledningar över annans fastighet. För regionledningar används främst ledningsrätt medan det för lokalnät är mer vanligt med avtalsservitut. Avtalsservitut är den upplåtelseform som Eon använt mest genom åren. Larsson menar att avtalsservitut både är billigare och mindre tidkrävande än ledningsrätt under förutsättning att Eon är överens med alla fastighetsägare. Han påpekar att Eon har en invand ”tradition” att lösa markupplåtelse med servitutsavtal. Vår uppfattning är att Larsson inte ställer sig positiv till det utan ser klara fördelar med ledningsrätt. Det är enklare att förvalta sin rättighet, och vid de tillfällen när markägarförhållandena är komplicerade eller oklara har lantmäteriet som myndighet en större möjlighet att nå ut till alla berörda.

LL 3 a § skulle kunna ge Eon möjlighet att dra fram ledningar för elektronisk kommunikation inom bolagets befintliga ledningsrättsutrymmen. Larsson och Lagrelius kan inte erinra sig att Eon har använt sig av den möjligheten. Den elektroniska kommunikationen som krävs för att kontrollera starkströmsledningarna ingår i rätten för starkström och utgör ett så kallat tillbehör, LL 3 §. Utöver det finns det i dagsläget inte någon anledning för Eon att dra fram elektronisk kommunikation. De uppger dock att Eon under en tid drog fram optokablar i topplinan av sina kraftledningar. Bolaget var noga med att det skulle skapas två ledningsrätter, en för starkström och en för elektronisk kommunikation. Troligen var anledningen till det att Eon ville ha renodlade bolag. Larsson och Lagrelius menar att det var ett bra beslut att bilda två ledningsrätter eftersom Eon senare valde att bilda ett nytt bolag för optokablar, som senare såldes till Tele2. Ett avtal med Eon om att få hänga upp ytterligare optokablar i topplinan upprättades. Det ger inte Tele2 en automatisk ledningsrätt, utan enbart en rätt att hänga upp optokabel i Eons topplina. Därmed krävs det att Tele2 själv avtalar med fastighetsägaren om rätt att få nyttja fastigheten.

Som ledningsrättshavare har Eon möjlighet att ansöka om andrahandsupplåtelse. De har tidigare inte använt upplåtelseformen, men när bolaget övertog en ledningsrätt för fjärrvärme i Söderköping visade det sig att inom ledningsrättsutrymmet fanns det ytterligare en ledning (optokabel) som tillhörde ett annat bolag. Bolaget som äger optokabeln har inte någon rätt gentemot fastighetsägaren att nyttja utrymmet. Eon har beslutat att lösa situationen genom en andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Eon föredrar egentligen att bolaget söker egen ledningsrätt, men eftersom ledningen ligger så tätt inpå Eons ledning uppfattar de redan förhållandet som en andrahandsupplåtelse, dock utan avtal. Eon är måna om att optokabelbolaget ska få rätt att begagna sin ledning inom utrymmet. Eon har för avsikt att ansöka om omprövning av den befintliga ledningsrätten för att erhålla rätt att upplåta ledningsrättsutrymmet i

andra hand. Eon upprättar för närvarande en överenskommelse med bolaget som äger optokabeln. Överenskommelsen kommer att ligga till grund för ansökan om omprövning och kommer även att vara det avtal som upprättas mellan ledningsrättshavaren och andrahandshavaren.

Enligt Larsson och Lagrelius är ovanstående lösning med andrahandsupplåtelse inte något som normalt sett används inom bolaget. Lagrelius poängterar däremot att det är vanligt att teleoperatörer är aktiva när Eon ska gräva för nya nät. Teleoperatörerna undgår att själva bära hela kostnaden för grävingsarbetet genom att dela kostnaderna med Eon. Andrahandsupplåtelse kan i de fallen vara möjliga, men Eon förespråkar såsom nämnts ovan att varje bolag har sin egen ledningsrätt. De ser inget skäl till varför Eon skulle vilja ansöka om andrahandsupplåtelse.

Övriga bolag

Vattenfall är ett eldistributionsbolag. Magnus Myrén, Nätjuridik/Tillstånd och rättigheter Vattenfall, uppger att Vattenfall har som policy att alltid lösa fastighetsrättsliga frågor genom frivilliga avtalsservitut. Policyn omfattade både lokalnäten och regionnäten. Numera omvandlar Vattenfall flertalet av servituten för regionalnäten till ledningsrätter eftersom näten är bestående. Lokalnäten byggs om och byggs ut, vilket medför att ledningsrätt inte är ett bra alternativ. Servitut är en mer flexibel rättighet som på ett enklare vis, både ekonomiskt och rättsligt, kan justeras när ändringar sker. Anders Malmberg, representant för avdelningen för kompletterande affärer på Vattenfall, uppger att de försöker undvika andrahandsupplåtelse i sina ledningsrätter. Malmberg menar att de markavtal, som Vattenfall har med fastighetsägaren inte alltid täcker in möjligheten att återupplåta ledningsrätt. Det gör att Vattenfall i första hand väljer att låta den teleoperatör som vill nyttja deras utrymme ta hand om markfrågan. Vanligtvis används sådan andrahandsupplåtelse när en teleoperatör vill hänga upp t.ex. en optokabel i deras topplina. Det gäller enbart regionnät. I det civilrättsliga avtal som upprättas mellan Vattenfall och teleoperatören villkoras att teleoperatören själv ska teckna ett markavtal med fastighetsägaren. Vattenfall följer dock inte upp om sådant avtal tecknas. Bolaget använder sig därmed av civilrättsliga andrahandsupplåtelser, som bygger på avtal istället för på ett ledningsrättsbeslut. Upplåtelse på lokalnät för teleledning sker på samma sätt som för optokabel i ovan nämnda fall. Myrén uppger dock att sådan uthyrning blir mindre vanlig för varje år. Det beror på att Vattenfall i stor utsträckning numer gräver ner sina ledningar. För de fall de gräver ner en ledning där en teleoperatör har fiberoptik/teleledning i samma stolpe för lokalnät och denne vill fortsätta sin verksamhet, överlåts stolparna till teleoperatören. Ett överlåtelseavtal skrivs men Myrén menar att det inte läggs särskilt mycket tid på sådana avtal eftersom tvister mellan bolagen är näst intill obefintliga.

Malmberg uppger att Vattenfall har ett optokabelnät, som ingår i ledningsrätten för elnät för att säkerställa den kommunikation som krävs mellan elnätstationerna. I optokabelnätet finns det mer kapacitet än vad som krävs, vilket gör att de hyr ut det överskott av nätkapacitet som finns. Det krävs inte något markavtal utan endast att ett hyresavtal tecknas.

Erik Vallin, informatör SVK, och Sara Pettersson, kommunikatör SVK, uppger att de söker ledningsrätt för samtliga ledningar, men att bolaget inte har någon erfarenhet av andrahandsupplåtelse. De menar att frågan aldrig har aktualiserat. Rickard Malmqvist, lantmätare Fortum, ger samma besked som SVK.

Kraftringen är ett dotterbolag inom Lunds Energikoncern som äger, projekterar och sköter driften av bolagets ledningsnät. Anders Lundborg, ansvarig för frågor som berör rättigheter för Kraftringens ledningar, uppger även han att Kraftringen inte använder andrahandsupplåtelse. Han uppger dock att Kraftringen ofta lägger ner tomrör i samband med sina ledningsdragningar i syfte att möjliggöra framtida ledningsdragning av egna ledningar alternativt att sälja utrymmet till annat bolag för självkostnadspris. Tomrören ingår inte i ledningsrättsbeslutet utan dras fram utan rättighet. I de fall tomrören nyttjas söks sällan ledningsrätt. Lundborg menar att Kraftringen känner sig trygga utan ledningsrätt eftersom tomröret ligger inom ett befintligt ledningsrättsutrymme. I de fall ledningen skulle ifrågasättas och de ansöker om ledningsrätt är det mycket troligt att de får sådan, eftersom ledningen redan är befintlig vid det tillfället. För Kraftringen är det en mycket liten ekonomisk risk, eftersom kostnaden för att lägga ner ett tomrör är obetydlig i jämförelse med att göra ett nytt ledningsschakt, om det blir aktuellt att dra fram ytterligare ledning. En andrahandsupplåtelse kräver att den ledning som ska dras fram är av ändamålet elektronisk kommunikation. Det begränsar möjligheten att sälja tomröret till andra intressenter, vilket medför att Kraftringen inte använder andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.

Vi kan konstatera, med hänvisning till ovanstående, att andrahandsupplåtelse av ledningsrätt används ytterst sällan av starkströmsbolag. Flertalet av bolagen anser att det inte finns något som motiverar andrahandsupplåtelse. Lundborg, Kraftringen, anser att det vore bra om det fanns en möjlighet att bättre nyttja ledningsrättslagen för att kunna köpa och sälja plats i nedlagda tomrör. Andrahandsupplåtelse skapar inte sådan möjlighet eftersom upplåtelsen har vissa begränsningar.

3.2.3 Bolag med verksamhet inom VA, fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara

För att bekräfta att andrahandsupplåtelse inte är vanligt för ledningsrätter med ändamålen VA, fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara har vi kontaktat bolag, kommunalförbund och kommunala förvaltningar som kan tänkas ansöka om ledningsrätt med sådana ändamål. Undersökningen är inte uttömmande eftersom vi endast har valt ut ett fåtal bolag. Vi har inte fått kännedom om något bolag som transporterar olja genom ledning och det har därför inte varit möjligt att ta kontakt med sådant bolag. Följande ledningsägare har kontaktats

- Göteborg Vatten (vatten och avlopp)
- Karlskrona kommun, tekniska förvaltningen (vatten och avlopp)
- VASYD (vatten och avlopp)
- Tekniska Verken i Linköping AB (vatten och avlopp, fjärrvärme)

- Värmevärden AB (fjärrvärme)
- Eon Sverige AB (fjärrvärme, gas)
- Svensk biogas i Linköping AB (gas)
- Svenska Kraftnät AB (gas)

Av ovanstående ledningsägare har vi fått svar från Göteborg Vatten, Karlskrona kommun, Tekniska Verken i Linköping AB, Eon Sverige AB och Svensk biogas i Linköping AB. Nämnade bolag har svarat att de inte använder sig av andrahandsupplåtelse och de anger inte någon orsak till det. Det bekräftar, till viss del, att andrahandsupplåtelse inte är vanligt för ledningsrätter med ändamålen VA, fjärrvärme, gas eller annan råvara.

3.3 Ersättning för andrahandsupplåtelse

Beslut om ledningsrätt omfattar ett ersättningsbeslut. För sådant beslut tillämpas ExL 4 kap. För att få en uppfattning om det utgår ytterligare ersättning till fastighetsägaren när ledningsrätten omfattar en andrahandsupplåtelse, har vi undersökt om det finns något särskilt tillägg i ersättningsbesluten. Frågan har också diskuterats med förrättningslantmätare och ledningsrättshavare, se avsnitt 3.3.1 nedan. Ersättning utgår även mellan ledningsrättshavare och andrahandshavare, men den regleras inte inom förrättningen utan sker genom avtal parterna emellan. Samtal med olika ledningsrättshavare och PTS har givit oss en uppfattning om hur stora ersättningsbelopp det rör sig om och hur de kommer fram till dem, se avsnitt 3.3.2 nedan.

3.3.1 Fastighetsägarens ersättning

I de fall det förordnas om andrahandsupplåtelse i samband med beslut om ledningsrätt tas ett beslut om ersättningen, vilket medför att det är svårt att få en uppfattning om storleken på den ytterligare ersättning som ska utgå för andrahandsupplåtelsen. Ett flertal förrättningslantmätare runt om i landet har givit oss uppfattningen att det inte utgår någon större ersättning för det ytterligare ianspråktagande som andrahandsupplåtelsen medför. Magnus Landgren och Mattias Hägg, SLM Malmö, är av åsikten att det vanligtvis inte bedöms bli någon ytterligare marknadsvärdeminskning av en andrahandsupplåtelse. Andrahandsupplåtelsen skulle dock kunna ses som en ytterligare juridisk belastning, som ersätts med en symbolisk summa. Deras erfarenhet av sådana förrättningar är att frågan om ersättning för andrahandsupplåtelse inte särredovisats och har inte givit upphov till någon ytterligare ersättning. Ett exempel, där ytterligare ersättning inte utgått, är för de telestationer där rätt givits att sätta upp utrustning i andra hand inom upplåtet område. Ersättningsbeslutet för ledningsrätten omfattar den maximala belastning som ledningsrätten och andrahandsupplåtelsen medför. Någon ytterligare ersättning för att andrahandsupplåtelsen nyttjas utgår därför inte. För det fall det inte kan påvisas någon marknadsvärdeminskning, men när det ändå är tydligt att upplåtelsen betungar ytterligare för belastad fastighet, för de ett annat resonemang. För sådana fall skulle ersättningen kunna jämföras med

den ersättning som tas upp i rättsfallet NJA 2007 s.695. Fallet avsåg upplåtelse av en ny ledningsrätt för optokablar inom ett befintligt ledningsrättsutrymme för kraftledningar. Högsta domstolen (HD) ansåg att för att ytterligare rättighet ska kunna ges måste fastighetsägaren erhålla ytterligare ersättning. Bedömning gjordes, att även om det inte kan fastställas en skillnad i marknadsvärdet före och efter intrånget ska ersättning för intrånget utgå, ifall en ekonomisk skada, om än obetydlig, kan konstateras. HD ansåg att en skönmässig ersättning om 1 000 kr per ledningsrätt var skäligt.

Ett flertal förrättningslantmätare hänvisar till ovan nämnda rättsfall, likaså finns sådana hänvisningar i några av akterna som ingår i undersökningen. Landgren och Hägg poängterar dock att bedömningen måste göras från fall till fall. Mattias Sjöberg, SLM Stockholm, är av samma åsikt som Landgren och Hägg nämligen att, fastighetsägaren inte påverkas i någon större omfattning av andrahandsupplåtelsen. Han tillägger dock att en ökad belastning kan uppstå bl.a. när flera ledningsägare ska tillträda utrymmet vid installation, men att sådana fall är relativt sällsynta. Lars-Olof Setterby, SLM Vänersborg, tillägger att ersättningen får bedömas efter den maximala skada som kan uppstå när förordnandet nyttjas i framtiden. Andrahandsupplåtelsen kan komma att nyttjas av fler än en teleoperatör.

Förordnas andrahandsupplåtelse istället genom omprövning, där endast andrahandsupplåtelse behandlas, tas ett ersättningsbeslut för enbart den upplåtelsen. Omprövningsfall, där endast andrahandsupplåtelse behandlas, är intressanta eftersom det tas ett beslut om ersättning som endast omfattar intrånget av andrahands-upplåtelse. I undersökningen har endast ett omprövningsfall påträffats. Akten ger en fingervisning om hur förrättningslantmätare kan besluta om ersättning för det fall en förrättning enbart behandlar andrahandsupplåtelse. I skälen till ersättningsbeslutet skriver förrättningslantmätaren bl.a. att ersättningen ska motsvara marknadsvärdeminskningen av belastad fastighet. Eftersom ledningsrätten är befintlig är det svårt att påvisa någon marknadsvärdeminskning. Förrättningslantmätaren hänvisar till rättsfall NJA 2007 s. 695. Förrättningslantmätaren skriver fortsättningsvis

Andrahandsupplåtelsen innebär ett ökat behov att ianspråkta upplåtet utrymme för anläggande och underhåll vilket innebär en ökad fysisk belastning på fastigheten och ersättning bör utgå för de ökade förvaltningskostnader som intrånget förorsakar. Ersättningens storlek kan endast bedömas skönmässigt.³³

Förrättningslantmätaren konstaterar att ersättningsbeloppet uppgick till 1 000 kr per ledningsrätt i nämnda rättsfall och bedömer intrångsersättningen i det aktuella fallet enligt samma princip. För en andrahandsupplåtelse blir ersättningen således 1 000 kronor per ytterligare ledning, som kan dras fram inom utrymmet. Förrättningslantmätaren bedömer att ersättningen för andrahandsupplåtelsen bör ligga i intervallet 3 000 till 5 000 kronor eftersom andrahandsupplåtelsen kan avse flera ledningar.

³³ Akt 1499-959

Ledningsrättshavaren erbjöd fastighetsägaren 5 000 kronor, och ersättningen beslutades därmed till det beloppet.

Förrättningen överklagades³⁴ till MMD av en fastighetsägare. Fastighetsägaren yrkade att ”ingen andrahandsupplåtelse ska medges eftersom bolaget ska betala intrångsersättning med 30 000 kronor per år till ägarna”. Domstolen kommer fram till att andrahandsupplåtelsen avser utrustning för mobiltelefoni och att det inte finns något som motsäger att det föreligger ett behov av upplåtelsen. Domstolen fastställer att andrahandsupplåtelsen är förenlig med ledningsrättslagen. Vid bedömning av ersättningen tillämpas ExL 4 kap. vilket anger att intrångsersättning ska utgå med ett engångsbelopp. Domstolen klargör därmed att det inte är möjligt, såsom klaganden har yrkat, att intrångsersättning ska utgå med ett årligt belopp. I bedömningen av ersättningens storlek menar domstolen att andrahandsupplåtelse generellt sett påverkar fastighetens marknadsvärde mycket marginellt. Det finns inget som tyder på att det skulle vara annorlunda i det aktuella fallet. Domstolen hänvisar till rättsfallet NJA 2007 s. 695, på samma sätt som förrättningslantmätaren gjorde i förrättningen. HD ger en vägledning om ersättningens storlek vid ytterligare upplåtelse inom befintlig ledningsrätt. MMD beslutar att ersättningen om 5 000 kronor, vilket lantmäteriet tagit beslut om, inte understiger fastighetens marknadsvärdeminskning och avslår därmed överklagandet.

För att ta del av fastighetsägarperspektivet har vi tagit kontakt med LRF Konsult som företräder fastighetsägarsidan. Maria Nilsson, lantmätare LRF Konsult, har inte kommit i kontakt med andrahandsupplåtelse av ledningsrätt trots att hon arbetar med enbart intrångsfrågor. Hon belyser dock att en andrahandsupplåtelse kan medföra ökad belastning. Ett exempel kan vara ökad belastning i form av fler transporter när flera ledningsägare använder en mast. Varje antenn medför lika mycket belastning, oavsett om det bara finns en mast.

Barkensjö, Tele2, uppger att förrättningslantmätaren brukar utse en värderingsman som bedömer ersättningens storlek. Förrättningslantmätare beslutar i de flesta fall i enlighet med värderingsmannens utlåtande. I enstaka fall har Tele2 förhandlat om ersättningsnivån med fastighetsägaren. Barkensjö anser att intrångsersättning för andrahandsupplåtelse måste bedömas från fall till fall. Det är i de flesta fall svårt att påvisa något ytterligare intrång. Han anser, precis som Nilsson, att det intrång som fastighetsägaren kan uppleva som störande är den ökade trafiken till och från det upplåtna utrymmet.

Vi kan således konstatera att den ersättning som fastighetsägaren erhåller när det förordnas om andrahandsupplåtelse är låg. De flesta förrättningslantmätare lutar sig tillbaka på rättsfallet NJA 2007 s. 695 när ersättningsbeslut ska tas. Det kan också konstateras att den största belastningen som en andrahandsupplåtelse medför är den ökade trafikmängden.

³⁴ Mål F 6049-11

3.3.2 Ledningsrättshavarens ersättning

PTS kan förpliktiga en teleoperatör att samlokalisera med annan teleoperatör mot marknadsmässig ersättning, enligt LEK 4:14. Enligt Andreas Häll, jurist på konkurrensavdelningen PTS, fick PTS in elva ansökningar om samlokalisering i mobilmast under 2005, varav de i två fall avslog ansökan. För de nio övriga ansökningarna träffade parterna överenskommelser, vilket medförde att PTS kunde avskriva ärendena. Sedan dess har det inte inkommit några sådana ansökningar till PTS. Det har medfört att PTS aldrig har beslutat om samlokalisering enligt LEK 4:14 och därför inte tagit beslut om sådan marknadsmässig ersättning som anges i lagen. Hälls uppfattning är att mobiloperatörerna i stort sett alltid samlokaliserar genom frivilliga överenskommelser. Det planeras nya siter (en plats med en eller flera basstationer) för att fler operatörer ska kunna använda dem. Häll anser att det drivs affärsmässigt och att det lönar sig för teleoperatörerna att hyra ut till sina konkurrenter, dvs. andrahandsupplåta. Häll ger som exempel på frivillig överenskommelse de samarbeten som finns mellan teleoperatörerna genom bl.a. bolagen 3GIS och SUNAB.

Hälls uppgift om att PTS aldrig har beslutat om samlokalisering tyder på att endast frivilliga överenskommelser om samlokalisering träffas mellan teleoperatörerna. Oavsett om PTS beslutar om samlokalisering eller om det upprättas frivilliga överenskommelser, krävs det att någon typ av avtal upprättas mellan parterna. Enligt Barkensjö, Tele2, och Lindberg, 3GIS, är syftet med andrahandsupplåtelse av ledningsrätt att det inte ska finnas någon relation mellan fastighetsägaren och andrahandshavaren. Det medför att t.ex. sådana skador som andrahandshavaren orsakar fastighetsägaren ska ledningsrättshavaren ersätta. Ledningsrättshavaren får i sin tur vända sig till andrahandshavaren. Vid andrahandsupplåtelse, både för ledningsrätt och för anläggningsarrende eller andra upplåtelseformer, upprättar ledningsägaren ett avtal med andrahandshavaren. Bland teleoperatörer benämns avtalet bl.a. inplaceringsavtal, hyresavtal eller upplåtelseavtal. Avtalet upprättas för att reglera ersättningen till ledningsägaren. Barkensjö och Lindberg är överens om att ersättningen bygger på ramavtal, som är framtagna inom branschen. Barkensjö uppger att det som avgör ersättningens storlek är framförallt antennens storlek och höjden som den monteras på. Lindberg uppger att 3GIS inplaceringsavtal även omfattar frågor som t.ex. skadereglering och att andrahandshavaren måste ha en ansvarsförsäkring. Barkensjö anser att skadereglering inte behöver regleras i inplaceringsavtalet. Det bakomliggande skälet till det är att både ledningsrättshavaren och andrahandshavaren är måna om att ha goda relationer eftersom ledningsrättshavare dels upplåter utrymme i andra hand, dels nyttjar annans ledningsrättsutrymme i andra hand.

Telia har ett sådant betydande inflytande på marknaden för nätinfrastukturtillträde (marknad 4, dvs. fast telefoni och fast bredband), enligt LEK 4:4, att PTS har givit dem vissa skyldigheter för att effektiv konkurrens ska uppnås.³⁵ Matts Ståhl, produktchef på TeliaSonera Skanova Access AB, beskriver det som att teleoperatörer begär tillträde till en eller flera av deras ca 7000 telestationer. Det är inte PTS som beslutar

³⁵ PTS (2010)

vilken station som den sökande teleoperatör ska få samlokalisera i. Finns det plats och kapacitet (energiförsörjning) kan teleoperatörer hyra en samlokalisering i vilken station de vill. Häll uppger att när PTS beslutar om samlokaliseringsskyldighet, kan PTS även besluta att prisreglera samlokaliseringen. PTS har ålagt Telia att kostnadsorientera sina priser för samlokalisering i Telias fasta tele- och bredbandsnät. Prisreglering sker i form av att PTS agerar tillsynsmyndighet och använder sig av två dokument, *kostnadsresultat för LRIC hybridmodell för det fasta nätet v.8.1*³⁶ och den så kallade *prismetoden*³⁷. PTS beräknar med hjälp av dokumenten en högsta prisnivå som Telia får ta ut från den teleoperatör som vill samlokalisera. PTS har inte delgivit oss ett sådant prisexempel.

Det är svårt att få en uppfattning om den ersättning som utgår mellan andrahands-havaren och ledningsrättshavaren vid samlokalisering. Teleoperatörerna, som vi har talat med, vill inte tala om vilket belopp det rör sig om, utan anger att det är affärs-hemligheter.

3.4 Lantmäteriförrättning

I en förrättning upprättar förrättningslantmätaren bl.a. beskrivning och protokoll. Lantmäteriet har normalt sett en mall för beskrivning och protokoll, som ska ge vägledning i förrättningar. Mallarna skiljer sig åt beroende på, vilken förrättnings-åtgärd som ska genomföras. De mallar som finns till hands för förrättnings-lantmätaren, när denne ska genomföra en förrättning avseende ledningsrätt, saknar möjlighet till val av formulering för andrahandsupplåtelse. Det gäller såväl i beskrivningen som i protokollet när det gäller andrahandsupplåtelse. Vår avsikt är att ta fram ett förslag till formulering som förrättningslantmätaren ska ha möjlighet att välja vid ett förordnande om andrahandsupplåtelse.

För att kunna ta fram ett förslag på hur en sådan mall skulle kunna se ut har vi använt undersökningsmaterialet som underlag, se bilaga 2. I akterna har vi studerat hur förrättningslantmätare har valt att hantera andrahandsupplåtelse, dels i protokollet, dels i beskrivningen.

3.4.1 Protokollet

Vid varje förrättning ska protokoll föras. I protokollet anges bl.a. vilka sakägare som är berörda, vilka yrkanden som påtalats, en redogörelse av förrättningen, beslut som har fattats och skäl till dem samt upplysning om hur besluten överklagas.

De förrättningar som har handlagts, och där förordnande om andrahandsupplåtelse har gjorts, kan ge en indikation på de brister som finns och hur ett protokoll bör vara

³⁶ PTS (2011a)

³⁷ PTS (2011b)

utformat för att vara en tydlig handling för sakägarna. Nedan följer en redogörelse för hur förrättningslantmätare har valt att utforma protokoll som innehåller förordnande om andrahandsupplåtelse.

Yrkande

Undersökningsmaterialet visar att det är mycket vanligt att ledningsrättshavaren (sökanden) yrkar på andrahandsupplåtelse av ledningsrätt i ansökan. I protokollet anges att yrkande sker enligt ansökan. I undersökningen har vi endast stött på en akt, i vilken det saknas yrkande på andrahandsupplåtelse, men där förrättningslantmätaren ändå har förordnat om sådan upplåtelse.³⁸ Troligen beror det på att ansökan kom in 2002, och när handläggningen påbörjades 2005 redogjorde förrättningslantmätaren för de lagändringar som hade trätt i kraft 2004. Förrättningslantmätaren skriver bl.a. att

”... ledningsrättshavaren kan ansöka om rätt att vidareupplåta nyttjanderätt till annan operatör inom ledningsrätten.”

Förrättningslantmätaren och ledningsrättshavaren kom troligen överens om att ansökan skulle gälla även andrahandsupplåtelse men glömde att göra en kompletterande ansökan. Alternativt kunde förrättningslantmätaren skrivit att ”yrkande sker enligt ansökan” och lagt till ytterligare ett yrkande i protokollet att sökanden yrkar på andrahandsupplåtelse.

Prövningen

För de akter som ingår i Teliaprojektet är protokollen relativt likvärdiga. Skälet till att ledningsrättshavaren yrkar på andrahandsupplåtelse beskrivs enligt följande:

TeliaSonera måste enligt telelagstiftningen upplåta sitt ledningsnät till andra operatörer på telemarknaden. Detta kan innebära att andra aktörer på telemarknaden kan komma att vilja installera egen teletrustning i stationsbyggnaderna. Det finns alltså behov att ge TeliaSonera rätt att genom andrahandsupplåtelse låta andra operatörer utnyttja ledningsrättsområdet.³⁹

Genom sådan formulering prövas *behovet* av andrahandsupplåtelse enligt LL 11 a §, inom Teliaprojektet. Sådant behov klargörs dock inte i alla förrättningar. Det finns ett flertal förrättningar, där det inte påvisas något behov av att ett förordnande om andrahandsupplåtelse får ske. Förrättningslantmätaren väljer istället att enbart skriva att LL 11 a § är uppfylld.

I flertalet av akterna har förrättningslantmätaren skrivit att LL 11 a § är uppfylld, men formuleringarna skiljer sig åt. Vi har dock hittat två förrättningar, där det inte gjordes någon prövning av bestämmelsen.⁴⁰

³⁸ Akt 0192-07/34

³⁹ Akt 1498-393

⁴⁰ Akt 2081-2507 och akt 1447-179

Vad gäller prövningen av LL 6-11 §§ skiljer den sig åt beroende på vem som har varit förrättningslantmätare i förrättningen. Vissa förrättningslantmätare väljer att vara tydliga i sin prövning och redogör för respektive bestämmelse och avslutar med att upplåtelsen inte strider mot 11-12 §§ ledningsrättslagen. Andra väljer det som lantmäteriet kallar kortvariant:

Upplåtelsen av ledningsrätt uppfyller villkoren i 6-10 samt 11a §§ ledningsrättslagen.

I två förrättningar som ingår i undersökningsmaterialet har förrättningslantmätaren först prövat LL 6-11 §§ för ledningsrätten samt gjort ytterligare en prövning av paragraferna enbart för andrahandsupplåtelsen.⁴¹

3.4.2 Beskrivningen

I förrättningen upprättas en beskrivning, vilken innehåller uppgifter om ledningsrätten. Beskrivningen ligger till grund för ledningsrättsbeslutet som enligt LL 22 § ska innehålla uppgifter om bl.a. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet, det utrymme som upplåts, befogenheter som följer med ledningsrätten och vad som i övrigt behöver föreskrivas.

För att få en uppfattning om hur en beskrivning som innehåller en rätt för ledningsrättshavaren att upplåta utrymme i andra hand ser ut, har vi gått igenom beskrivningar i undersökningsmaterialet. Nedan följer en redogörelse för de formuleringar som förrättningslantmätare har använt för att ge ledningsrättshavaren rätt att upplåta i andra hand.

Edwall, Telia, uppger att Telias jurister tillsammans med lantmäteriet, arbetade fram en mall som skulle användas i Teliaprojektet (fasta tele- och bredbandsnätet). Båda parter anser att mallen är ändamålsenlig. Följden av att förrättningar inom Telia-projektet omfattar tre olika ledningsrätter, en för vart och ett av bolagen, har medfört att det har tagits fram olika formuleringar beroende på ledningsrättens ändamål. För Telia är vanligen formuleringen följande:

- 1. Ledningsrättshavaren har rätt att inom de upplåtna områdena låta någon annan eller själv anlägga, behålla, underhålla och förnya ytterligare teletrustning, ledningar och andra anläggningar för telekommunikationsändamål. I den rätten ingår även rätt till tillträde till de upplåtta områdena och rätt att nyttja tillfartsväg.⁴²*

I vissa fall har förrättningslantmätaren valt att göra mindre justeringar, t.ex. att specificera ändamålet ytterligare. För TeliaSonera Skanova Access AB, som äger

⁴¹ Akt 1885-796 och akt 1983-1047

⁴² Akt 1283K-16968 och akt 1485K-10/141

kablarna, erhålls inte rätt att nyttja tillfartsväg. I övrigt är lydelsen densamma. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, som äger fastigheter, använder samma formulering som TeliaSonera Sverige AB, se ovan, med tillägget ”bygga till befintlig byggnad och anlägga, behålla, underhålla och förnya ytterligare byggnad”.

I flertalet av akterna i vår undersökning, och som inte ingår i Teliaprojektet, har en liknande formulering av första meningen använts. Även för flertalet av akterna har samma typ av ändringar som för Teliaprojektet gjorts, beroende på vem som är ledningsrättshavare. En annan typ av mindre ändring som har gjorts är att istället för ordet ”området”, används i vissa akter ordet ”utrymmet”.

Utöver ovanstående formuleringar följer ytterligare några exempel:

2. *Ledningsrättshavaren får inom område A vidareupplåta del av anläggningen till annan operatör för samma ändamål som ledningshavarens.*⁴³
3. *Ledningsrättshavaren har rätt att i röret låta någon annan eller själv dra fram och använda ytterligare sådana kablar som avses i 2 § 1 st, 1 pkt ledningsrättslagen (för elektronisk kommunikation för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering och dataöverföring inom det upplåtna utrymmet).*⁴⁴
4. *Ledningsägaren får för all framtid helt eller delvis låta annan operatör nyttja skyddsroren för optofiberledning, varvid denne erhåller de befogenheter och skall följa de föreskrifter som gäller för denna ledningsrätt.*⁴⁵
5. *Ledningsägaren får inom upplåtet utrymme upplåta utrymmet även för annan användare genom uthyrning enligt 11a § LL.*⁴⁶
6. *Ledningshavaren har rätt att inom de upplåtna områdena i sin egen anläggning vidareupplåta rätt för annan operatör att anlägga, behålla, underhålla och förnya utrustning för telekommunikations-ändamål. I den*

⁴³ Akt 2081-2507

⁴⁴ Akt 1885-796 och akt 1983-1047

⁴⁵ Akt 1447-179 och akt 0581K -05/53

⁴⁶ Akt 0767-08/16

rätten ingår även rätt till tillträde till de upplåtna områdena och rätt att nyttja befintlig väg.⁴⁷

De ovan angivna formuleringarna återfinns alltid i en punkt i beskrivningen. Lindberg, 3GIS, menar att formuleringarna skiljer sig åt mellan olika förrättningslantmätare, vilket blir tydligt i formuleringarna ovan. I vissa fall tydliggör förrättningslantmätaren mer noggrant vad som ryms inom ledningsrätten, t.ex. genom att specificera att det ingår en bod. En mer noggrann beskrivning görs endast om frågan tas upp under förrättningen. Ledningsrättshavaren torde vilja ha en så generell formulering som möjligt för att ge utrymme för ändringar.

Vid omprövning för andrahandsupplåtelse upprättas en beskrivning som enbart behandlar ledningsrättens komplettering med andrahandsupplåtelse. I undersökningsmaterialet finns, såsom tidigare nämnts, endast en akt som avser omprövning för andrahandsupplåtelse. I beskrivningen anges rätten till andrahandsupplåtelse enligt följande:

7. Ledningsrättshavaren har rätt att inom det tidigare upplåtna området låta någon annan eller själv anlägga, behålla, underhålla och förnya ytterligare teleutrustning med antenner, radiolänk, ledningar och övriga tillbehör för telekommunikationsändamål med rätt att bygga till befintlig byggnad och förnya ytterligare teknikbyggnad för utrustningen. I denna rätt ingår även rätt till tillträde till det upplåtta området och rätt till att använda tillfartsväg.⁴⁸

Kommentarer från ledningsrättshavare

I arbetet med att ta fram en mall är det viktigt att ge ledningsrättshavarna möjlighet att uttrycka sina åsikter om hur ett förordnande om andrahandsupplåtelse ska utformas. Nedan följer en redogörelse för hur tre anställda hos olika teleoperatörer tolkar andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.

Barkensjö, Tele2, anser att andrahandsupplåtelse av ledningsrätt är en exklusiv rätt, som kan ses som en ”ryggsäck” till ledningsrätten. Det är ledningsrättshavaren som äger ledningsrätten, och andrahandshavaren erhåller endast möjlighet att nyttja rätten. Andrahandsupplåtelsen medför inte att det uppstår någon relation mellan andrahandshavaren och fastighetsägaren. Istället upprättas ett avtal mellan ledningsrättshavaren och andrahandshavaren, som reglerar vad som ska gälla för andrahandshavaren. Barkensjö poängterar att avtalet inte får ge andrahandshavaren större rätt än den som ledningsrättshavaren har i enlighet med ledningsrättsbeslutet. Ledningsrättshavaren kan däremot begränsa andrahandshavarens rätt. Barkensjö menar att det i förordnandet av andrahandsupplåtelse inte behöver klargöras mer än att ledningsrättshavaren har rätt att upplåta utrymmet i andra hand. Formulering nr. 5 ovan har

⁴⁷ Akt 2283-07/62

⁴⁸ Akt 1499-959

använts i en förrättning där Tele2 är ledningsrättshavare. Barkensjö anser att formuleringen är tillräcklig, men att det för fastighetsägarens skull kan vara bra med vissa förtydliganden. Ett sådant förtydligande i förordnandet kan vara att andrahands-havaren har rätt att tillträda utrymmet samt rätt till tillfartsväg, se formulering nr. 1 ovan.

Barkensjö delger oss ytterligare en fundering om huruvida det vore lämpligt att nämna att även ledningsrättshavarens och andrahandshavarens uppdragstagare får tillträda utrymmet samt nyttja tillfartsväg. Han menar att det är vanligt att Tele2 anlitar en entreprenör för att anlägga och underhålla anläggningen.

Lindberg, 3GIS, anser att andrahandshavaren har samma rätt som ledningsrätts-havaren inom ledningsrättsutrymmet. Rätten till väg ingår vanligtvis i ledningsrätts-utrymmet, och andrahandshavaren har därmed samma rätt till väg som ledningsrättshavaren. I de fall väg inte ingår i ledningsrättsutrymmet, t.ex. när väghållaren är annan än fastighetsägaren, alternativt i de fall vägen belastar flera fastigheter, bör ansökan innehålla ett förtydligande om att rätten till väg även ska gälla för andrahandshavaren. Vidare anger Lindberg att ett generellt problem är att ledningsrättsbeslut är mycket olika utformade, beroende på vilken förrättnings-lantmätare som har handlagt ärendet. Vissa förrättningslantmätare väljer en generell formulering och andra en mer specificerad. 3GIS föredrar att ledningsrättsbesluten är formulerade på ett likartat vis så att hanteringen av bolagets ledningsrätter ska bli enklare. Uppstår det frågor kring ett ledningsrättsbeslut vet bolaget vad som gäller för beslutet, utan att titta närmare på varje enskilt beslut. Lindberg menar att 3GIS föredrar en generell formulering. En sådan formulering medför att andrahandshavaren och ledningsrättshavaren har samma rätt inom ledningsrättsutrymmet att t.ex. uppföra och ändra sin ledning på det sätt som önskas. Det skapar dessutom möjlighet till en större frihet, t.ex. att uppföra en större bod eller flera bodar. Frågar förrättnings-lantmätaren eller fastighetsägaren vad som ska ingå i rätten att dra ledning, medför det vanligtvis att formuleringen blir mer begränsad, t.ex. genom formuleringen ”inom ledningsrättsutrymmet får uppföras ytterligare en bod”.

Telias jurister anger att de inte vill kommentera hur de tolkar bestämmelsen om andrahandsupplåtelse. De menar att det är en strategi som de inte vill dela med sig av. Edwall, Telia, uppmärksammar istället ett problem som har uppstått i samband med förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt i Teliaprojektet. Tidigare saknades rätt för ledningsrättshavaren att nyttja tillfartsväg till ledningsrätts-utrymmet.⁴⁹ Det medförde stora problem eftersom varken ledningsrättshavaren eller andrahandshavaren kunde komma till sin anläggning utan rättigheten. Det gjordes senare ett tillägg i beskrivningen att ledningsrättshavaren och andrahandshavaren erhåller rätt att nyttja tillfartsväg. Det problem som enligt Edwall kvarstår är att det i vissa fall krävs rätt att ta väg över andra fastigheter än den fastighet, för vilken ledningsrätten belastar. Telias jurister anser att för de fall tillfartsväg belastar annan fastighet än den för ledningsrätten belastad fastighet, ingår inte rätt till väg inom

⁴⁹ Akt 0192-07/34 är ett exempel på en ledningsrätt där rätt till tillfartsväg saknas.

ledningsrätten, utan att särskilt beslut har tagits. Därav har tillägget om att andrahandshavaren ska ha rätt till tillfartsväg gjort i beskrivningen. Edwall menar att lantmäterikontoren i landet har olika uppfattning om vad som gäller om det är möjligt att ledningsrätten ska gälla även för tillfartsväg som belastar angränsande fastigheter. Lars-Olof Setterby, SLM Vänersborg, uppger att frågan om tillfartsväg till ledningsrätt diskuterades centralt inom lantmäteriet i samband med att Teliaprojektet startades. I ledningsrättsbeslutet upplåts rätt till väg för att nå anläggningen på den fastighet för vilken ledningen är belägen. Han menar att det gjordes en tolkning av ledningsrättslagen att det även är möjligt att upplåta rätt till väg över angränsande fastighet om så behövs, eftersom vägupplåtelsen är kopplad till ledningsrätten. Setterby menar vidare att sådan möjlighet gör att det undviks ytterligare en åtgärd, fastighetsreglering, för att bilda servitut för väg.

4. Analys

I följande avsnitt presenteras våra resonemang för de frågeställningar som återfinns i avsnitt 1.3. Avslutningsvis följer ett förslag till mall som förrättningslantmätare kan använda vid ett förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.

4.1 Omfattning av förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Det finns inget exakt svar på det antal andrahandsupplåtelser som det har förordnats om. Flertalet av lantmäterikontoren har angivit att det är ovanligt med andrahandsupplåtelser, och att de inte har handlagt några sådana ärenden. Det har istället visat sig vara ett fåtal handläggare runt om i landet, som har tilldelats sådana ärenden i form av projekt. Det förklarar varför så få handläggare känner till ärenden som innehåller andrahandsupplåtelse. Ledningsrättshavare ansöker centralt till lantmäteriet för att ärendet ska hanteras av så få handläggare som möjligt. Tanken med det är att ärenden ska handläggas på samma vis i hela landet. För Teliaprojektet har det tagits fram en mall för hur förrättningar inom projektet ska handläggas. Det underlättar för operatören att ledningsrättsbesluten ser likadana ut t.ex. när en diskussion uppstår med fastighetsägaren om vilken rätt de har till utrymmet. Vad avser de stora projekt som vi har kommit i kontakt med, har ledningsrättshavarna förklarat att de alltid yrkar på andrahandsupplåtelse. Projekten omfattar ett stort antal ledningsrätter och därmed ett stort antal andrahandsupplåtelser.

Förrättningslantmätare har upplyst oss om att återkallelse av ledningsrätt är relativt vanligt. Vi är av samma åsikt som Andreas Hellström, SLM Linköping, att ledningsrätt fungerar som ett smörjmedel. När parterna inte är överens väljer ledningsägaren att ansöka om ledningsrätt. Vår uppfattning är att prövning av ledningsrätt i de flesta fall går igenom, vilket medför att fastighetsägaren inte kan hindra ledningsrätten. Fastighetsägaren väljer därför att upprätta en överenskommelse med ledningsägaren eftersom fastighetsägaren troligen erbjuds högre ersättning än den som skulle utgå i ett ersättningsbeslut. Ledningsrätt kan jämföras med expropriation, och båda kan nyttjas som smörjmedel för att nå en överenskommelse, under förutsättning att villkoren är uppfyllda. Återkallelse av förrättningar bör medföra att även ett antal andrahandsupplåtelser av ledningsrätt återkallas. Istället för att genomföra ledningsrätten kommer ledningsägaren och fastighetsägaren överens och återkallar därmed ledningsrättsansökan. Parterna upprättar istället civilrättsliga avtal, se avsnitt 4.3.3 nedan, som även de kan innehålla rätt att upplåta i andra hand. Att använda sådana avtal är mycket vanligt, även i de fall ledningsrätt inte har använts som ett smörjmedel. Det medför att antalet *andrahandsupplåtelser av ledningsrätt* blir färre.

I undersökningen gjorde vi en sökning i fastighetsregistret, vilken resulterade i att ca 6000 ledningsrätter med ändamål inom elektronisk kommunikation påträffades. Antalet andrahandsupplåtelser kan inte fastställas utifrån den siffran. Det kan endast

konstateras att det inte finns fler än 6000 andrahandsupplåtelser. För ledningsrätt, som upprättas för mobilmast, teknikbod m.m. och som används i det mobila nätet, kan vi konstatera att det snarare är regel än undantag att ledningsrättshavaren väljer att yrka på andrahandsupplåtelse. Det tyder på att flertalet av de ledningsrätter som upprättas för dessa ändamål även omfattar andrahandsupplåtelse. Inom fasta tele- och bredbandsmarknaden är Telia en dominerande aktör och upprättar genom Telia-projektet ledningsrätt med andrahandsupplåtelse för alla sina telestationer. Det styrker att antalet andrahandsupplåtelser närmar sig det totala antalet ledningsrätter med ändamål inom elektronisk kommunikation.

4.1.1 Fastighetsregistret

I avsnitt 3.1 har vi konstaterat att fastighetsregistret inte innehåller någon anteckning om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Det har gjorts en statlig utredning⁵⁰ om huruvida ett behov finns att införa ett ledningsrättsregister för att kunna komma i kontakt med ledningsrättshavare och eventuellt andrahandshavare. Utredningen fann inte något behov av ett sådant register. Utredningen ansåg istället att fastighetsregistret bör användas för att delge sådan information. Ett förslag om att införa informationen i fastighetsregistret bör övervägas i särskild ordning. Regeringen har ännu inte beslutat att informationen ska införas i fastighetsregistret.

Vår uppfattning är att fastighetsägaren bör ha rätt att veta vem som belastar dennes fastighet med ledningsrätt. Ett införande i fastighetsregistret av vem som äger ledningsrätten och eventuellt vem som är andrahandshavare, skulle inte vara en effektiv lösning. Troligen skulle inte en uppdatering av ägare ske i samband med ägarbyte av ledningsrätten. Uppgift om vem som är ledningsrättshavare kan därför snabbt bli inaktuell. Liknande resonemang kan föras vad avser andrahandshavaren. Det som ska poängteras är att andrahandshavaren blir aktuell först i ett senare skede. Informationen om vem som var ledningsägare när ledningsrätten bildades återfinns i ledningsrättsbeslutet, vilket fastighetsägaren kan ta del av. Likaså finns ett förordnande om att andrahandsupplåtelse får ske i ledningsrättsbeslutet. Fastighetsägaren får därmed upplysning om att fler än ledningsrättshavaren kan komma att nyttja ledningsrättsutrymmet. Vi kan konstatera utifrån ovan angivet resonemang, att ett införande i fastighetsregistret av vem som äger ledningsrätten respektive vem som är andrahandshavare, inte skulle fungera. Det vore dock till fördel för fastighetsägaren om fastighetsregistret innehöll en uppgift om att ledningsrätten omfattar en rätt för ledningsrättshavaren att upplåta i andra hand. Vi anser att det vore ändamålsenligt för framtida fastighetsägare att få sådan upplysning. Återfinns sådan anmärkning i fastighetsregistret kan framtida fastighetsägare ta del av sådan information genom ett fastighetsutdrag.

⁵⁰ SOU 2004:7 s. 126-136

4.2 Ledningsrättens ändamål, för vilken det har förordnats om andrahandsupplåtelse

Den ledning, som får dras fram inom ett utrymme som är upplåtet i andra hand, är enligt lagstiftningen enbart ledningar med ändamålet elektronisk kommunikation. Lagstiftningen gör det möjligt för alla ledningsrättshavare att yrka på andrahandsupplåtelse, oavsett vilket ändamål ledningsrätten har. Undersökningen visar dock tydligt att de ledningsrätter, där ledningsrättshavaren har valt att yrka på andrahandsupplåtelse, har ändamålet elektronisk kommunikation, se avsnitt 3.2. En bakomliggande orsak till att den primära ledningsrätten har ändamålet elektronisk kommunikation bör vara att PTS kan tvinga teleoperatörer att samlokalisera i enlighet med LEK, se avsnitt 4.3 nedan.

4.2.1 Effekten av ändringen av LL 11 a §

När bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt, LL 11 a §, ändrades 2006 var syftet att ge ledningsrättshavaren möjlighet att samutnyttja i större utsträckning än tidigare. Ändringen, som innebar att samtliga ledningsrättshavare, oavsett ändamål, gavs möjlighet att yrka på andrahandsupplåtelse, har inte nyttjats i någon större utsträckning. Vi frågar oss vad det kan bero på.

Energibolagen, som innehar starkströmsledningar, har angivit att de undviker andrahandsupplåtelse av ledningsrätt, alternativt att det inte har aktualiserats. De använder förutom ledningsrätt även civilrättsliga avtal för att få dra fram ledningar, se avsnitt 3.2.2. När civilrättsliga avtal används blir inte *andrahandsupplåtelse av ledningsrätt* aktuellt. Vattenfall har ett flertal markavtal, som inte omfattar rätt att upplåta i andra hand. De väljer istället att upprätta ett hyresavtal med en teleoperatör som i sin tur får upprätta ett markavtal med fastighetsägaren. Det resulterar i en civilrättslig andrahandsupplåtelse, som bygger på att Vattenfall och andrahands-havaren har ett avtal sinsemellan, samt på att andrahands-havaren har ett markavtal med fastighetsägaren. Vår uppfattning är att det finns två fördelar med civilrättslig andrahandsupplåtelse. En fördel är att sådana andrahandsupplåtelser inte har någon begränsning för vilken typ av ledning som får dras fram inom utrymmet, vilket ger stor flexibilitet. Ytterligare en fördel med civilrättsliga avtal är att ledningsrättshavare undviker att vara mellanhand mellan andrahands-havare och fastighetsägare. När en andrahandsupplåtelse av ledningsrätt nyttjas får ledningsrättshavaren rollen som mellanhand.

Eon har, till skillnad från Vattenfall, inget intresse av att upplåta utrymme i andra hand, oavsett om de har ledningsrätt eller annat markavtal. I likhet med Larssons och Lagrelius, Eon, uttalande kan inte heller vi se något skäl till varför de skulle vilja upplåta utrymme i andra hand. Troligen skulle inte ersättningen från andrahands-havaren täcka ledningsägarens kostnader för det administrativa arbete som krävs. Det finns inte heller något som motiverar till ett sådant samarbete, såsom det gör mellan teleoperatörer pga. det krav som kan ställas om samlokalisering. Lagrelius nämner i avsnitt 3.2.2 att teleoperatörer ofta är aktiva när Eon ska gräva ner ledningar och

väljer då att bilda två ledningsrätter. Det går dock inte att jämföra alternativen eftersom det krävs att båda parter är aktiva vid samma tidpunkt när två ledningsrätter ska bildas. Vid bildande av en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse är det istället möjligt att tillträda utrymmet vid ett senare tillfälle. Att välja två ledningsrätter bör vara det mest rationella alternativet, eftersom energibolag i allmänhet inte vill ha den partsrelation som en andrahandsupplåtelse medför. Administrativa kostnader kan dessutom undvikas samt att det ger energibolaget möjlighet att dela kostnaden för grävning med den andra ledningsrättshavaren.

De bolag som vi har varit i kontakt med och som innehar ledningsrätt med ändamålen VA, fjärrvärme, gas eller annan råvara har angivit att de inte använder andrahandsupplåtelser. Någon orsak till det har inte lämnats, och vi kan enbart spekulera kring varför de inte använder sådan upplåtelse. Troligen resonerar de på samma vis som starkströmsbolagen.

Vi kan konstatera att ändringen av LL 11 a § inte fick den effekt som lagstiftaren avsåg. I undersökningen har endast ett fall påträffats där den primära ledningsrätten har annat ändamål än elektronisk kommunikation, se avsnitt 3.1. Vår uppfattning är att bolag med annat ändamål än elektronisk kommunikation endast i undantagsfall använder andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.

4.3 Av vilken anledning väljer ledningsrättshavare att yrka på andrahandsupplåtelse av ledningsrätt?

Införandet av LEK har gjort det möjligt för PTS att ålägga teleoperatörer att samlokalisera. Det som hindrade lagstiftningen från att fungera fullt ut var att det inte fanns möjlighet att tvinga fastighetsägaren att medge en upplåtelse i andra hand. Lagstiftaren införde därför bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt, vilken inte kräver fastighetsägarens medgivande.

Lagstiftarens syfte med LEK och lagens bestämmelser om att PTS kan ålägga teleoperatörer vissa skyldigheter har uppfyllts. Lagstiftarens förhoppning var att lagstiftningen skulle leda till fler frivilliga överenskommelser, och så har det också blivit. Flertalet av de teleoperatörer, som vi har varit i kontakt med, har angivit att de alltid yrkar på andrahandsupplåtelse vid ansökan om ny ledningsrätt, även om sådant åläggande inte har givits. Hittills har PTS inte ålagt någon att samlokalisera. Istället väljer teleoperatörerna att alltid yrka på andrahandsupplåtelse, eftersom de senare kan komma att åläggas sådan skyldighet. En betydande orsak till deras val är att det både blir billigare och mindre tidskrävande att yrka i samband med ansökan om ledningsrätt än att ansöka om omprövning i ett senare skede. Vi anser att lagstiftningen är bra. Mobiltelefoni har tagit över stor del av den fasta telefonin, och fler master har byggts varje år. Master är iögonfallande och tar i anspråk ett relativt stort markområde. Samlokalisering har bidragit till att färre master uppförs, och därmed tas mindre mark i anspråk. Lagstiftningen för dessutom med sig samhällsekonomiska fördelar, dels

genom att mindre mark tas i anspråk för fastighetsägaren, dels genom att ledningsägaren kan dela på vissa kostnader. Det i sin tur kan leda till ett lägre pris för kunden.

Barkensjö, Tele2, beskriver ytterligare en anledning till varför andrahandsupplåtelse är att föredra i de fall de har ledningsrätt för sina ledningar. Tele2 och Telia är delägare i SUNAB, vilka bygger ut olika typer av nät, se avsnitt 3.2.1. Andrahandsupplåtelse gör det möjligt för dem att nyttja varandras ledningsrättsutrymmen, vilket minskar deras kostnader för uppförandet av en ny anläggning. Troligen är ett av deras motiv att minska kostnaderna. Även om deras motiv inte är detsamma som syftet med bestämmelsen, dvs. att minska ianspråktagandet av mark för t.ex. master, medför deras agerande att syftet uppfylls. Edwall, Telia, har angivit ett annat skäl till varför de väljer att för det fasta nätet yrka på andrahandsupplåtelse. Han menar att genom andrahandsupplåtelse undviks fler och kanske mer komplicerade avtal än vad som krävs vid en civilrättslig andrahandsupplåtelse. Vi håller med Edwall i det avseendet att civilrättsliga avtal kan upplevas som mer komplicerade än ett ledningsrättsbeslut. Vi ifrågasätter dock om det avtal som upprättas mellan ledningsägaren och andrahandshavaren skiljer sig åt oavsett om andrahandsupplåtelsen erhålls med ledningsrätt eller med civilrättsligt avtal. Avtalsformerna diskuteras vidare i avsnitt 4.5.3.

4.3.1 Nyttjandet av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Det har tidigare diskuterats, i avsnitt 4.1, i vilken omfattning ledningsrättshavare har yrkat på andrahandsupplåtelse. Vi kan konstatera att det är vanligt att sådant yrkande görs i samband med ansökan om ny ledningsrätt med ändamålet elektronisk kommunikation. Möjligheten att nyttja en andrahandsupplåtelse är därmed omfattande. Vår uppfattning är dock att sådan möjlighet inte nyttjas i någon högre grad. För mobiltelefoni kan vi dra slutsatsen att teleoperatörer bör vara intresserade av att placera sina antenner i tätbebyggda områden för att nå så många användare som möjligt. Av den anledningen torde möjligheten att nyttja annan ledningsägars utrymme vara mycket attraktiv. Inom tätbebyggda områden har vi också fått uppfattningen att ledningsrätt nyttjas mycket sällan och därmed även andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Barkensjö, Tele2, menar att vid ansökan om ledningsrätt krävs det att förrättningslantmätaren prövar vilken placering, av t.ex. en antenn, som är mest lämplig och som leder till minst intrång på fastigheten. Det i sin tur medför att Tele2 inte kan välja fritt vilken placering de ska ha på sin antenn. En överenskommelse och ett civilrättsligt avtal med fastighetsägaren blir således ett mer attraktivt alternativ. En annan bakomliggande orsak till att få väljer ledningsrätt inom tätbebyggt område torde också kunna vara att det blir mer komplicerade förrättningar inom stadsmiljö bl.a. pga. att ledningsrätten inte får strida mot detaljplaner, LL 8 §. Det kan i sin tur medföra att förrättningen blir mer kostsam. Istället väljer troligen ledningsägaren att ersätta fastighetsägaren med ett högre belopp, och på så vis komma överens med denne om ett civilrättsligt avtal. Därav bör antalet *civilrättsliga andrahandsupplåtelser* nyttjas i högre grad än *andrahandsupplåtelser av ledningsrätt*. Vår uppfattning att andrahandsupplåtelse till stor del nyttjas inom tätbebyggt område styrks av Edwalls, Telia, uttalande att för det fasta telenätet nyttjas möjligheten att

nyttja annans utrymme inom tätbebyggt område till närmare 100 %, samtidigt som endast 5 % nyttjas utanför tätbebyggt område.

4.3.2 En ledningsrätt med andrahandsupplåtelse eller två ledningsrätter

I följande avsnitt kommer vi att redogöra för när det är att föredra en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse framför två ledningsrätter. I flertalet fall går det att ersätta ledningsrätt med civilrättsliga avtal, men eftersom avsnittet endast behandlar ledningsrätt har vi valt att utesluta sådana alternativ ur diskussionen. En redogörelse för civilrättsliga avtal återfinns i avsnitt 4.3.4.

Fast eller lös egendom

Ledningsrätt får endast upplåtas i fast egendom, LL 1 §. En ledningsrätt kan knytas till en fastighet eller till en juridisk person. När en ledningsrätt är knuten till en juridisk person blir anläggningen lös egendom. Det medför att det inte är möjligt att upplåta ytterligare en ledningsrätt inom befintlig ledningsrätt. En andrahandsupplåtelse gör det möjligt för annan att ta del av ett ledningsrättsutrymme där anläggningen är lös egendom. Motsatsvis tolkning kan göras när en ledningsrätt är knuten till en fastighet. Anläggningen är då fast egendom, JB 2:1 2 st. Det gör det möjligt att skapa ytterligare ledningsrätt inom samma utrymme som för befintlig ledningsrätt.

Ledningsägare anlägger ledning vid samma tidpunkt respektive vid olika tidpunkter

När det blir aktuellt för två aktörer att anlägga ledning vid samma tidpunkt och inom samma område, torde det i de flesta fall vara mer aktuellt att skapa två ledningsrätter. Det finns tre sätt att anlägga ledningar, dels att anlägga under jord, dels att hänga upp i ledningsstolpar. Det tredje sättet att anlägga ledning är uppförande av mast och teknikbod mm (mobiltelefoni).

Underjordiska ledningar respektive luftledning

Underjordiska ledningar torde bli aktuellt för ledningar med samtliga ändamål, förutom för elektronisk kommunikation i form av mobiltelefoni. Luftledning är däremot torde endast bli aktuellt för ledningar med ändamålen elektronisk kommunikation (ej mobiltelefoni) och starkström. Ledningar med övriga ändamål bör rimligen inte hängas upp i ledningsstolpar.

Det kan konstateras att det *inte* är möjligt att välja en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse när inte någon av ledningarna har ändamålet elektronisk kommunikation, oavsett tidpunkt. Det kan istället bildas två ledningsrätter. I de fall ledningarna ska anläggas vid samma tidpunkt och minst en av ledningarna har ändamålet elektronisk kommunikation, finns möjlighet att bilda en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse alternativt två ledningsrätter. Anläggs ledningarna vid olika tidpunkt och har åtminstone ledning nummer två ändamålet elektronisk kommunikation, är det också möjligt att bilda en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse alternativt två ledningsrätter. En fördel med en egen ledningsrätt är att det medför en rätt att behålla ledning för all framtid. En rätt för all framtid erhålls inte vid andra-

handsupplåtelse, utan kan komma att sägas upp. Precis som Larsson och Lagrelius, Eon, har kommenterat i avsnitt 3.2.2, kan en andrahandsupplåtelse innebära vissa belastningar för ledningsägaren. Dels kan en andrahandsupplåtelse medföra administrativa kostnader för att bevaka de civilrättsliga avtal som upprättas, dels en belastning för ledningsägaren att vara mellanhand mellan andrahandshavaren och fastighetsägaren. I de fall ledningarna har ändamålet elektronisk kommunikation är det möjligt med åläggande om samlokalisering enligt LEK 4:14. Åläggs teleoperatörer att samlokalisera är två ledningsrätter uteslutet. Vi ser det dock som tveksamt att bestämmelsen kan tillämpas för ledningar under jord eller för luftledning. Troligen påverkar intrånget under jord inte folkhälsan eller allmän säkerhet. En underjordisk ledning har troligen inte heller någon betydelse för att skydda miljön eller för att uppnå mål för fysisk planering. Bestämmelsen har dessutom fått benämningen *mastdelningslagen*, något som också tyder på att den tillämpas vid samlokalisering för mobilmast. PTS har ålagt Telia att låta annan teleoperatör samlokalisera i Telias fasta tele- och bredbandsnät med hänvisning till LEK 4:4. Telia blir därmed skyldig att upplåta utrymme och del av utrustning som ingår i deras ledningsrätt till annan. I de fall åläggande finns torde en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse bildas, oavsett vilken tidpunkt ledningarna anläggs. När ledning ska anläggas under jord finns det en fördel med att anlägga två ledningsrätter vid samma tidpunkt. Ledningsrättshavarna kan då dela på kostnaden för att gräva ledningsschaktet.

Vi kan konstatera, att när åtminstone ledning nummer två har ändamålet elektronisk kommunikation är det möjligt att bilda en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse likväl som två ledningsrätter. För ledningsrätter med andra ändamål än elektronisk kommunikation finner vi inget skäl till att bilda en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse, så länge det är möjligt att bilda två ledningsrätter.

Mobiltelefoni

I ovanstående avsnitt har mobiltelefoni undantagits ur ändamålet elektronisk kommunikation, eftersom det för mobiltelefoni inte främst handlar om att dra fram ledningar. För ändamålet anläggs istället bl.a. antenn, mast och teknikbod.

Två teleoperatörer torde inte få bygglov för var sin mast inom samma område pga. onödigt intrång och förfulning av landskapsbilden. Det medför att endast en teleoperatör kan uppföra mast inom området, för vilken denne troligen erhåller ledningsrätt. Det är möjligt att upplåta två ledningsrätter under förutsättning att ledningsrättshavaren, som äger masten, har knutit sin ledningsrätt till en fastighet. Masten blir i dessa fall fast egendom. Det medför i sin tur att ytterligare en ledningsrätt kan bildas för en annan teleoperatörs antenn och teknikbod inom samma utrymme. För de fall masten är lös egendom, dvs. ledningsrätten är knuten till en juridisk person, kan ledningsrätt inte bildas för antenn. Det är dock möjligt att bilda en ledningsrätt för ytterligare en teknikbod, eftersom rättigheten erhålls i fast egendom.⁵¹ Rätten att få placera antenn i mast får lösas genom att nyttja en andra-

⁵¹ Mål nr. Ö 2752-10

handsupplåtelse av mastägarens ledningsrätt. En ledningsrätt med andrahandsupplåtelse är det enda alternativet när ledningsrätten är knuten till en juridisk person och andrahandshavaren vill placera sin utrustning i ledningsrättshavarens teknikbod. Även i de fall annan teleoperatör vill ha en egen teknikbod inom området, behöver inte denne alltid ansöka om egen ledningsrätt för sådan. I vissa fall är det möjligt enligt ledningsrättsbeslutet att andrahandshavaren får uppföra ytterligare en teknikbod om bygglov erhålls.

4.3.3 Möjligheter att dra fram ledning för elektronisk kommunikation

Ledningsrättshavare som innehar ledningsrätt för starkströmsledning har själv möjlighet att dra fram ledning för elektronisk kommunikation inom samma ledningsrätt enligt LL 3 a §. Vår uppfattning är att bestämmelsen inte nyttjas i stor omfattning. Starkströmsbolagen har angivit att de inte bedriver verksamhet inom elektronisk kommunikation. Den anledningen torde vara ett skäl till varför bestämmelsen inte nyttjas. Sedan bestämmelsen om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt, LL 11 a §, trädde i kraft är vår uppfattning att LL 3 a § till viss del har spelat ut sin roll. LL 11 a § ger ledningsrättshavaren samma möjlighet att själv anlägga ledning för elektronisk kommunikation. Bestämmelsen gör det även möjligt för ledningsrättshavaren att låta någon annan dra fram ledning för elektronisk kommunikation inom ledningsrättsutrymmet. Det skapar en större valmöjlighet för ledningsrättshavaren. Det finns ett tillfälle när det torde vara mer fördelaktigt att nyttja LL 3 a § istället för LL 11 a §. Det är i det fall ledningsrättshavaren har en ledningsrätt sedan tidigare som saknar förordnande om andrahandsupplåtelse, och själv vill dra fram ledning för elektronisk kommunikation.

I samband med ändringen av LL 11 a § infördes en ny bestämmelse som gör det möjligt att få ledningsrätt för kanalisation, LL 2 a §. Andrahandsupplåtelse är även möjligt för sådan ledningsrätt. Kanalisation gör det möjligt för ledningsrättshavaren att själv dra fram ledningar med samma ändamål som ledningsrätten, vid olika tillfällen. Ett förordnande om andrahandsupplåtelse ger ledningsrättshavaren dessutom möjlighet att själv eller låta någon annan dra fram ledning för elektronisk kommunikation inom kanalisationen. En kanalisation med andrahandsupplåtelse torde ge ledningsrättshavaren stor frihet att själv eller att låta annan anlägga ledningar vid olika tillfällen. Vår uppfattning är att ledningsrätt för kanalisation inte bildas i någon större omfattning. Vad kan det bero på? Flera starkströmsbolag har angivit att de vill ha egna ledningsrätter utan andrahandsupplåtelse. Starkströmsledningar kräver inte heller kanalisation för att skydda ledningarna såsom krävs för fiberledningar. Teleoperatörer som drar fram fiberledningar använder troligen kanalisation, dvs. ett skyddsror, för att skydda ledningarna. Vår uppfattning är att teleoperatörer inte söker ledningsrätt för kanalisation. De söker istället ledningsrätt för elektronisk kommunikation och skyddsroret blir ett tillbehör till ledningsrätten, LL 3 §. Vi har endast spekulerat i ämnet och en närmare undersökning finns det inte utrymme för i rapporten.

4.3.4 Civilrättsliga avtal

Vår undersökning har visat att ledningsrätt inte alltid används för att ge ledningsägaren rätt att dra fram ledning över annans fastighet. Istället är det vanligt att det används olika typer av civilrättsliga avtal, såsom avtalsservitut och arrendeavtal. Troligen är arrendeavtalet ett anläggningsarrende, alternativt ett lägenhetsarrende när avtalet upprättats muntligt. Adam Bove och Viktor Dalbert skriver i sitt examensarbete *Ledningsrätt – används det för lite?*⁵² att det bildas ca 1 200 ledningsrätter per år och det skrivs in ca 12 000 avtalsservitut per år. Det ger en fingervisning om att det är mer vanligt att använda civilrättsliga avtal. Leif Norell, värderingsexpert lantmäteriet Gävle, angav att det dessutom upprättas ett stort antal civilrättsliga avtal som inte skrivs in. Främsta orsaken till att civilrättsliga avtal nyttjas är att ledningsägaren så långt det är möjligt vill komma överens med fastighetsägaren. Är sådan överenskommelse inte möjlig ansöker ledningsägaren istället om ledningsrätt. Ytterligare en orsak till att civilrättsliga avtal används, kan vara att Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) rekommenderar kommuner att upprätta markavtal istället för att använda sig av ledningsrätt. SKL tog 2010 ett beslut om att informera kommunerna om förslaget till markavtal, som SKL:s jurister tagit fram.⁵³ De informerade även om fördelarna med att i civilrättsliga avtal reglera rätten att använda allmän platsmark för lednings-ändamål. Troligen följer de flesta kommuner SKL:s rekommendation. Mark inom tätbebyggt område är i de flesta fall attraktiv för ledningsägare. Kommuner äger en stor andel av sådan mark, vilket gör att ledningsägare väljer att komma överens med kommunerna. Ledningsägare är måna om att ha en fortsatt god relation till dem för framtida ledningsdragning.

Av vår undersökning framgår det varför ledningsägaren väljer att teckna civilrättsliga avtal istället för att ansöka om ledningsrätt. Barkensjö, Tele2, beskriver i avsnitt 3.2.2 att det är viktigt med goda relationer till fastighetsägarna. Det uppnås enklare genom överenskommelse. Troligen kan överenskommelser i flertalet fall uppnås eftersom ledningsrättslagen finns att tillgå om de inte är överens. Fastighetsägaren väljer att teckna civilrättsligt avtal med ledningsägaren när denne inser att ett beslut om ledningsrätt kan komma att tas. Dessutom blir ersättningen troligen högre vid en överenskommelse. Larsson, Eon, Wiberg, 3, och Edwall, Telia, är överens om att ledningsrättsprocessen är tidskrävande och kostsam. Edwall är till skillnad från de övriga två av åsikten att det är värt att ansöka om ledningsrätt. Han menar att civilrättsliga avtal kan riskera att löpa ut, vilket kan medföra stora kostnader i ett senare skede. Vi har inte tillräcklig kunskap att avgöra om det är värt kostnaden att ansöka om ledningsrätt. Det vi kan konstatera är, precis som Edwall säger, att ledningsrätt gäller för all framtid, och att det i sin tur medför ett starkare skydd.

För civilrättsliga avtal är det möjligt att upplåta i andra hand. För att nyttja en civilrättslig andrahandsupplåtelse behöver andrahandshavaren upprätta ett avtal, dels med ledningsägaren, dels med fastighetsägaren. I vissa fall skrivs det in en avtalspunkt i anläggningsarrendet, mellan ledningsägaren och fastighetsägaren, om att

⁵² Bove, A. & Dalbert, V. (2010) s. 52-53

⁵³ SKL (2010)

arrendatorn (ledningsägaren) har rätt att upplåta utrymme i andra hand. Det medför att ett sådant medgivande från fastighetsägaren, som krävs för att upplåta i andra hand enligt JB 8:19, är uppfyllt. Andrahandshavaren behöver således inte upprätta ett avtal med fastighetsägaren. För andrahandsupplåtelse av ledningsrätt krävs inget medgivande från fastighetsägaren och något avtal behöver heller inte tecknas mellan andrahandshavaren och fastighetsägaren. Vår uppfattning är att andrahandsupplåtelse av ledningsrätt och civilrättslig andrahandsupplåtelse med medgivande från fastighetsägaren ger andrahandshavaren ett relativt likartat skydd gentemot fastighetsägaren. Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt ger andrahandshavaren ett lite starkare skydd än vid en civilrättslig andrahandsupplåtelse, eftersom ledningsrätt är beständig för all framtid. Ett anläggningsarrende är ett relativt bra skydd men kan komma att sägas upp. En sådan uppsägning medför att även nyttjanderättsavtalet som andrahandshavaren har med ledningsägaren upphör. I de fall avtalsservitut upprättas mellan fastighetsägaren och ledningsägaren torde en andrahandsupplåtelse vara svår att motivera. Ett servitut måste vara till nytta för den härskande fastigheten och får inte heller betunga den tjänande fastigheten mer än nödvändigt, JB 14:1 och JB 14:6.

Vi förstår varför ett flertal av ledningsägarna väljer civilrättsliga avtal framför ledningsrätt. Ledningsrätt har fördelen att vara beständig för all framtid. Det överväger dock inte fördelarna som civilrättsliga avtal medför. En förutsättning för att civilrättsliga avtal ska vara bra för andrahandshavaren är att arrendeavtalet innehåller en avtalspunkt att ledningsägaren erhåller rätt att upplåta ledningsutrymmet i andra hand.

4.4 Ersättning för andrahandsupplåtelse

En ledningsrätt som innehåller förordnande om andrahandsupplåtelse medför att fastighetsägaren ska erhålla ytterligare ersättning för andrahandsupplåtelsen. Ledningsrättshavaren i sin tur erhåller ersättning från andrahandshavaren för de fall andrahandsupplåtelsen nyttjas. En redogörelse för ersättningen och dess storlek anges i följande avsnitt.

4.4.1 Fastighetsägarens ersättning

När en fastighet går från att vara en obelastad fastighet till att bli belastad av ledningsrätt minskar dess värde. För intrånget erhåller fastighetsägaren en så kallad intrångsersättning, som utgör en stor del av den totala ersättningen för ledningsrätten. Intrångsersättningen bygger på den marknadsvärdeminskning som ledningsrätten medför. Vår uppfattning är, att oavsett om ledningsrätten består av en eller tre ledningar inom samma ledningsrättsutrymme, blir ersättningen i stort sett densamma. Det är själva belastningen, som leder till marknadsvärdeminskningen.

Vad avser ersättning för andrahandsupplåtelse har vi konstaterat i undersökningen att ersättningen inte är särskilt stor. Vid bedömning av den ytterligare ersättning som ska utgå för en andrahandsupplåtelse hänvisar ett flertal förämningslantmätare till

rättsfallet NJA 2007 s. 695. HD bedömde att 1 000 kronor per ledningsrätt var skälig ersättning för intrånget. Rättsfallet avsåg inte en andrahandsupplåtelse utan en ny ledningsrätt inom samma utrymme som för en befintlig ledningsrätt. Rättsfallet har ändå i ett flertal fall använts som underlag när förrättningslantmätaren ska avgöra den ersättning, som ska utgå för en andrahandsupplåtelse. Ett ärende där förrättningslantmätaren baserar ersättningsbeslutet på rättsfallet och som senare kom att överklagas till MMD är mål nr F 6049-11. MMD likställer ledningsrätt med ytterligare ledning, vilken kan dras fram genom en rätt till andrahandsupplåtelse. Det medför att om en ledningsrättshavare har möjlighet att upplåta ledningsrättsutrymmet till ytterligare två ledningsägare utgår en ersättning till fastighetsägaren på 2 000 kronor, dvs. 1 000 kronor per ledning. Ersättningen gäller oavsett om det är samma andrahandshavare för de båda ledningarna eller om det är två andrahandshavare med var sin ledning.

Vår tolkning är att när ersättning ska beslutas för den ytterligare belastning som en andrahandsupplåtelse medför tar förrättningslantmätaren rättsfallet till hjälp. En jämförelse med rättsfallet görs även för andrahandsupplåtelse, eftersom intrånget av en optokabel i topplinan innebär samma typ av intrång som en andrahandsupplåtelse skulle ha medfört. Fastighetsägaren påverkas inte av ytterligare intrång och inte heller av en förfulning av landskapet när en optokabel hängs upp i topplinan. Upplevelsen för fastighetsägaren kommer att vara densamma efter intrånget. Det är människan som styr värdet på fastigheten. Upplevs ingen påverkan på fastigheten sker inte någon marknadsvärdesminskning. Även i de fall ledningar dras under jord uppstår inte något större intrång pga. andrahandsupplåtelsen. Fastighetsägaren kommer troligen inte att uppleva någon större skillnad om det är en eller tre ledningar som dras fram under jord, inom samma ledningsrätt. Vår åsikt är att rättsfallet kan tillämpas på de nämnda fallen för luftledning och underjordiska ledningar. Vad avser luftledningar ifrågasätter vi dock om ersättningen på 1 000 kronor per ledning täcker de kostnader som uppstår i och med den ökade trafikmängd som andrahandsupplåtelser kan medföra .

För mobiltelefoni dvs. mast, teknikbod och antenn bör andrahandsupplåtelsen innebära ett större intrång. En andrahandsupplåtelse kan erhållas för att låta annan sätta upp ytterligare antenn i mast. Det medför inget ytterligare intrång, men kan upplevas negativt i form av strålning. Vi har inte kunskap kring huruvida antenner ger upphov till skadlig strålning, men har fått uppfattningen att allmänheten ogillar master med antenner. Som tidigare nämnts är det människan som påverkar marknadsvärdet. Den uppfattning som människan har om att mobilmaster medför strålning påverkar därför marknadsvärdet negativt. Det är svårt att bedöma i vilken grad marknadsvärdet påverkas av ytterligare en antenn. Vår uppfattning är att en antenn påverkar värdet negativt och att ytterligare en antenn i samma mast påverkar värdet ytterligare något. Troligen är dock påverkan minimal och en parallell kan således dras till rättsfallet. Vad avser teknikbod kan andrahandshavaren nyttja befintlig bod och något ytterligare intrång uppstår inte. En ökad belastning kan dock uppstå i form av ökade transporter till och från anläggningen. Vi ifrågasätter om ersättningen omfattar ökade transporter pga. andrahandsupplåtelsen.

Förordnandet om andrahandsupplåtelse kan innehålla en begränsning av t.ex. det ytterligare antal teknikbodar som får uppföras. Teknikbod får byggas, om bygglov erhålls, oavsett om det finns en sådan begränsning i förordnandet eller inte. En teknikbod innebär ett ytterligare intrång och intrångsersättning bör utgå. Ersättningsbeslutet som upprättas i samband med ledningsrätten ska omfatta ersättning även för de teknikbodar som kan komma att uppföras i framtiden, dvs. ersättning för det maximala intrång som kan uppstå. Saknas en begränsning i ledningsrättsbeslutet för hur många teknikbodar som får uppföras, blir det mycket svårt att bedöma den ersättning som ledningsrättshavaren ska ersätta fastighetsägaren med. Vad som är bruklig ersättning har vi inte fått tillräcklig information om för att kunna ha en generell uppfattning.

Vi anser att rättsfallet NJA 2007 s. 695 kan appliceras på andrahandsupplåtelse av ledningsrätt om upplåtelsen avser ledningsdragnings som endast påverkar fastighetens värde obetydligt. Vad avser andrahandsupplåtelse för mobiltelefoni anser vi att det kan uppstå ett större intrång än vad rättsfallet avser, nämligen i de fall ytterligare teknikbod uppförs. Teknikbod är iögonfallande och bör ersättas med det faktiska intrång som den ger upphov till. Det är dock svårt att bedöma hur stor ersättningen blir. Oavsett vilken typ av anläggning som andrahandsupplåtelsen avser kan vi konstatera att en ökad trafikmängd uppstår. Frågan återstår om 1 000 kronor per ledning täcker de kostnader som fastighetsägaren får pga. intrånget. I avsnitt 2.2.2 nämns att det i ledningsrättsbeslutet bör föreskrivas i vilken utsträckning andrahands-havaren har rätt att utföra service- och underhållsåtgärder på ledningen. Vi anser det oklart vad lagstiftaren avsåg med denna formulering. En tolkning kan vara att ledningar för elektronisk kommunikation kräver mer underhåll än ledningar med andra ändamål. Om så är fallet ökar troligen trafikmängden, och ersättningen bör eventuellt vara högre. Det kan slutligen konstateras att en bedömning måste göras från fall till fall eftersom omständigheterna skiljer sig åt.

Vi vill belysa de fall när fastighetsägaren inte får ta del av den vinst som ledningsägarna får. Ersättningsreglerna som ska tillämpas för ledningsrätt omfattas inte av vinstdelning. Det kan ifrågasättas eftersom ledningsägare troligen betalar ett mycket mindre belopp än vad ledningsrätten kan ge dem i vinst. Ett exempel är när det finns möjlighet att få sätta upp en antenn. Teleoperatören kan på det viset nå ut till ett stort antal användare och på så vis generera stora intäkter, samtidigt som fastighetsägaren inte får någon del den förmodade vinsten. Vinstdelning tillämpas inte i ledningsrättslagen. Det torde bero på att ledningsrätt endast får upplåtas för allmännyttiga ledningar. Det vore intressant om frågan kom att utredas huruvida vinstdelning kan vara aktuellt för ersättning vid ledningsrätt.

För de fall en ledningsägare erhåller rätt att dra fram ledning genom ett civilrättsligt avtal utgår det troligen en högre ersättning till fastighetsägaren än vid ett ledningsrättsbeslut, se avsnitt 4.3.3. Det har inte kunnat fastställas om ersättningen för andrahandsupplåtelsen blir högre vid civilrättsliga avtal. Vi kan dock konstatera att om den totala ersättningen blir högre medför det att fastighetsägaren får en högre

ersättning för andrahandsupplåtelsen, än vad det hade givits för en andrahandsupplåtelse av ledningsrätt.

4.4.2 Ledningsrättshavarens ersättning

Ersättningsbeslutet omfattar inte den ersättning som andrahandshavaren ska ersätta ledningsrättshavaren. När idén till rapporten väcktes var vår uppfattning att andrahandsupplåtelse används i vinstdrivande syfte, dvs. att ledningsrättshavaren tar ut en större ersättning av andrahandshavaren än vad kostnaden är för att upplåta utrymmet i andra hand. Vi ställde därför frågan till ledningsägare angående hur stor ersättningen mellan ledningsrättshavaren och andrahandshavare är. Det generella svaret var att det vid mobiltelefoni beror på antennens storlek och höjden som den monteras på. I övrigt var de mycket förtegnade om några belopp, troligen pga. av att det är affärshemligheter.

PTS kan ålägga teleoperatörer att samlokalisera i enlighet med LEK. Andrahandshavaren ska ersätta ledningsägaren med en marknadsmässig ersättning om ledningsägaren får sådant åläggande. I avsnitt 2.3.2 uppger Häll, PTS, att PTS aldrig har beslutat om sådant åläggande om samlokalisering. Det medför att PTS aldrig har tagit ett beslut om sådan marknadsmässig ersättning, vilket gör det svårt för dem att uttala sig om ersättningens storlek. Istället träffas frivilliga överenskommelser mellan teleoperatörer om samlokalisering. Parterna kommer därmed överens om vilken ersättning andrahandshavaren ska ersätta ledningsägaren. Som tidigare nämnts talar teleoperatörerna inte om några belopp för oss, men nämner att ersättningen bygger på ramavtal som är framtagna inom branschen. Vår uppfattning är att teleoperatörerna är relativt korrekta gentemot varandra eftersom de nyttjar varandras nät. Av den anledningen torde inte ersättningen uppgå till orimligt höga belopp.

För Telias fasta tele- och bredbandsnät har PTS, som nämnts i avsnitt 3.3.2, ålagt Telia att kostnadsorientera sina priser för samlokalisering. Vi har tagit del av två dokument som ska ligga till grund för vilken ersättning som andrahandshavaren ska ersätta Telia om denne vill samlokalisera. Vi har dock inte kunskap att genomföra en beräkning med hjälp av dokumenten. PTS har inte givit oss något prisexempel, vilket även här gör det svårt att uppskatta vilken ersättning som Telia ska erhålla. PTS agerar tillsynsmyndighet och använder dokumenten för att beräkna en högsta prisnivå. PTS kontrollerar därmed att Telia inte tar ut för hög ersättning för samlokalisering.

4.5 Lantmäteriförrättning

4.5.1 Prövningens genomförande

Av vår undersökning har det framgått att prövningen av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt genomförs på lite olika vis beroende på vilken förrättningslantmätare som har genomfört förrättningen. För att förordna om andrahandsupplåtelse krävs det att LL 11 a § är uppfylld. Det innebär att ledning som får dras fram inom utrymmet

måste ha ändamålet elektronisk kommunikation, och att det finns ett behov av sådan upplåtelse. Utöver detta krävs det en prövning enligt LL 6-11 §§. Genom att skriva att villkoret i LL 11 a § är uppfyllt har en sådan prövning gjorts, eftersom det ingår i bestämmelsen att en prövning av LL 6-11 §§ ska göras. Det som skiljer olika förrättningar åt är hur väl förrättningslantmätaren väljer att motivera att villkoren är uppfyllda. Vissa förrättningslantmätare väljer att använda lantmäteriets kortvariant, dvs. att endast skriva att ”upplåtelsen av ledningsrätt uppfyller villkoren i 6-11a §§ ledningsrättslagen” utan någon vidare motivering. Ett flertal förrättningslantmätare har antytt att hur väl motiveringen görs, beror på om frågan om andrahandsupplåtelse har tagits upp särskilt, och om den är ifrågasatt av fastighetsägaren.

Vår uppfattning är att, oavsett om frågan blir aktuell eller inte, bör förrättningslantmätaren välja att motivera för att villkoren är uppfyllda. Det bör särskilt anges en motivering att sådant behov finns av en andrahandsupplåtelse, såsom anges i LL 11 a §. Vår uppfattning är att idag görs inte sådan behovsprövning tillräckligt noggrant. Vad avser prövningen av villkoren i LL 6-11 §§ anser vi att det inte behöver anges en särskild motivering, såvida inte sådan prövning skiljer sig åt från den som gjorts för ledningsrätten. Att ange motiv för prövningen ger sakägare en bättre förståelse för prövningens genomförande. Skulle det finnas frågetecken angående prövningen är det dessutom lättare att reda ut tveksamheter om prövningen är tydlig. Vi vill uppmuntra förrättningslantmätare att vara tydliga i sin motivering av prövningen för att sakägare ska få en god förståelse för förrättningens genomförande.

4.5.2 Förordnande om andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Av vårt undersökningsmaterial framgår det tydligt att de formuleringar som används vid ett förordnande om andrahandsupplåtelse skiljer sig åt beroende på vem som har handlagt ärendet. I avsnitt 3.4.2 i undersökningen har vi redovisat ett antal skilda formuleringar som har använts vid förordnanden av andrahandsupplåtelse. I vissa fall har förrättningslantmätare valt att endast formulera att ledningsrättshavaren har rätt att upplåta i andra hand. I andra fall har förrättningslantmätare varit mer tydliga med vad som ingår i andrahandsupplåtelsen, t.ex. rätt till väg. Det kan skapa en tveksamhet för fastighetsägaren och eventuellt även för ledningsrättshavaren om vad som faktiskt gäller. En fastighet kan vara belastad av två likartade ledningsrätter, men formuleringen för andrahandsupplåtelsen kan skilja dem åt. För den ena ledningsrätten kan det ha angivits att andrahandshavaren ska ha rätt till väg och i den andra saknas sådan formulering. Troligen anser fastighetsägaren att andrahandshavaren inte har rätt till väg om det inte har uttryckts i förordnandet. Vår uppfattning är att även en andrahandsupplåtelse kräver rätt till väg, och därmed bör andrahandshavaren ha sådan rätt oavsett om det står skrivet.

Ett ledningsrättbeslut ska vara tydligt för sakägarna. Vi anser att de skillnader som finns i förordnanden medför svårigheter att tolka vad som ingår i en andrahandsupplåtelse.

4.5.3 En tolkning av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Det har konstaterats i avsnitt 4.5.2 att det finns stora skillnader för hur förrättningslantmätaren väljer att formulera ett förordnande om andrahandsupplåtelse. Det tyder också på att tolkningen av andrahandsupplåtelse skiljer sig åt. Vi anser att förarbetena till LL 11 a § inte ger någon tydlig vägledning för hur bestämmelsen ska tolkas.

För att kunna ta fram ett förslag till mall för hur ett förordnande om andrahandsupplåtelse bör vara formulerad krävs en förståelse för hur en andrahandsupplåtelse ska tolkas. Genom studier av undersökningsmaterialet och av propositioner samt genom intervjuer med förrättningslantmätare och ledningsrättshavare har vi gjort ett försök till tolkning av innebörden av andrahandsupplåtelse.

Ledningsrättsbeslutet är ett avtal mellan ledningsrättshavaren och fastighetsägaren. I ledningsrättsbeslutet kan det förordnas om att ledningsrättshavaren har rätt att upplåta hela eller del av ledningsrättsutrymmet i andra hand. I likhet med Barkensjö, Tele2, anser vi att andrahandsupplåtelse av ledningsrätt är en exklusiv rätt för ledningsrättshavaren. För de fall en andrahandsupplåtelse nyttjas av annan än ledningsrättshavaren bör det upprättas ett civilrättsligt avtal mellan ledningsrättshavaren och andrahands-havaren. Ledningsrättsbeslutet avser endast en avtalsrelation mellan ledningsrätts-havaren och fastighetsägaren. Det civilrättsliga avtalet bör därför reglera den rätt som andrahands-havaren erhåller inom utrymmet. Det är viktigt att poängtera att andrahands-havaren aldrig kan erhålla större rätt än vad ledningsrättshavaren har enligt ledningsrättsbeslutet. Lagstiftaren ansåg att det var en förutsättning för att förrättningslantmätaren ska få möjlighet att förordna om andrahandsupplåtelse utan fastighetsägarens medgivande. Ledningsrättshavaren kan däremot begränsa andra-hands-havarens rättigheter i det civilrättsliga avtalet. Ovan givna resonemang medför att andrahandsupplåtelsen kan tolkas som en ”ryggsäck” till ledningsrätten. Andra-handsupplåten ”hänger på ledningsrättens rygg”. Med det menar vi att andrahands-havaren får nyttja ledningsrättshavarens rättigheter inom det angivna ledningsrättsutrymmet, om inte någon begränsning har gjorts.

Vad ska anges i förordnandet om andrahandsupplåtelse?

Enligt LL 22 § 8 p. ska det anges ett förordnande om andrahandsupplåtelse, dvs. ledningsrättshavaren ska erhålla rätt att upplåta utrymme i andra hand. Förordnandet ska innehålla uppgift om den huvudsakliga beskaffenheten av de ledningar, som får dras fram. Det ska även anges det utrymme som får tas i anspråk för andrahands-havarens ledningar samt vad som i övrigt behöver föreskrivas. De förordnanden som ingår i undersökningsmaterialet innehåller i de flesta fall en angivelse om vilket utrymme som får tas i anspråk för andrahandsupplåtelsen. För de fall sådan angivelse inte finns, drar vi slutsatsen att andrahandsupplåtelsen ska gälla inom hela lednings-rättsutrymmet. Det kan diskuteras om sådant krav på angivelse behövs. Troligen har lagstiftaren ansett att sådant krav ska finnas för att tydliggöra för vilket område andrahandsupplåtelsen gäller. Det kan undvika framtida tvister om för vilket område andrahandsupplåtelsen avser.

Ledningens beskaffenhet har angivits mycket generellt i undersökningsmaterialet, se formulering 1 i avsnitt 3.4.2. Lindberg, 3GIS, har uppgivit att 3GIS föredrar en generell formulering, eftersom det ger dem större frihet. Vi anser att det inte har någon större betydelse om ledningens beskaffenhet anges generellt eller specifikt. Vår tolkning är att det är primärledningen, som avgör vilken typ av ledning för elektronisk kommunikation, som kan anläggas inom andrahandsupplåtelsen. Är primärledningen antenn, mast och teknikbod torde inte andrahandshavarens ledningar vara annat än ytterligare en antenn och eventuellt en teknikbod. Samma sak gäller för luftledning. Andrahandshavarens ledning ska följa primärledningen och bör även den vara luftledning (teleledning eller optokabel). I propositionen⁵⁴ anger lagstiftaren att med huvudsaklig beskaffenhet avses en beskrivning av vad det är för ledningar eller anordningar. Det anges även ett antal exempel såsom antenn, radioutrustning, teknikbodar mm. Ordet huvudsaklig kan tolkas som att en generell beskrivning ska anges av ledningens beskaffenhet. Uppräkningen i propositionen talar emot ett sådant resonemang. Vi ifrågasätter dock om en specifik angivelse var lagstiftarens avsikt. Vid införandet av LL 11 a § var syftet att underlätta samutnyttjande. En specifik angivelse av ledningens beskaffenhet kan motverka syftet med bestämmelsen. Vi anser att en generell beskrivning av ledningars beskaffenhet är mer ändamålsenlig. En generell formulering medför att de problem, som Lundborg, Kraftringen, nämner i avsnitt 3.2.2, till viss del undanröjs. Vår uppfattning är dock att Lundborg skulle önska att det gick att upplåta ledningar med valfritt ändamål i andra hand. I vår rapport är en sådan diskussion inte aktuell.

Vad som i övrigt behöver föreskrivas i förordnandet om andrahandsupplåtelse är, enligt vår tolkning, sådant som ryms utanför ledningsrättsbeslutet samt begränsningar som krävs för det enskilda fallet. Lagstiftaren ger exempel på fall där det kan finnas anledning att föreskrift görs. Exempel på begränsningar som lagstiftaren ger är att andrahandshavaren måste dra fram sin ledning inom en viss tid och att ledning får anläggas endast under en viss tid på året för att inte skada odlad mark. Begränsningarna gör att fastigheten inte påverkas mera av ledningsrätten för att andrahandshavaren nyttjar andrahandsupplåtelsen. För de fall andrahandsupplåtelsen omfattar utökad rättighet, kan det finnas anledning att ange sådan upplysning i förordnandet. Ett exempel som lagstiftaren ger är när fler än en andrahandshavare erhåller rätt att nyttja ledningsrättsutrymmet. Vi anser att fastighetsägaren har rätt att få sådan upplysning. Ett annat exempel på utökad rätt som har angivits i propositionen är i vilken utsträckning som andrahandshavaren har rätt att utföra service- och underhållsåtgärder på ledningen. Vi ifrågasätter varför en sådan föreskrift bör anges i förordnandet. Service- och underhåll ingår i ledningsrättshavarens rätt och bör därmed gälla för andrahandshavaren. Det är möjligt att lagstiftaren har tagit upp det särskilt pga. att ledningar med elektronisk kommunikation eventuellt kräver mer underhåll än t.ex. starkströmsledningar. Vi kan inte se något annat skäl till att sådan föreskrift bör anges. Barkensjö, Tele2, nämner att det vore lämpligt att ange att andrahandshavaren kan anlita annan att anlägga och underhålla anläggningen. Det påståendet påminner om lagstiftarens uttalande. Finns det skäl att föreskriva vilken

⁵⁴ Prop. 2003/04:136 s. 32

rätt andrahandshavaren har att utföra service- och underhåll bör sådan rätt även föreskrivas för ledningsrättshavaren. Vår uppfattning är att de begränsningar som lagstiftaren angav ska anges som föreskrifter och blir därmed en del av förordnandet. Vad avser övriga exempel, dvs. de utökade rättigheterna, krävs det ingen särskild föreskrift i förordnandet. Istället har lagstiftaren uttryckt att det *bör* föreskrivas om dem. Vår uppfattning är att de snarare ska anges som upplysningar i förordnandet.

4.5.4 Utformning av mall för andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

I avsnitt 4.5.3 ovan har vi redogjort för vår tolkning av andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. Utifrån vår tolkning kan det konstateras att ett förordnande om andrahandsupplåtelse ska innehålla en rätt för ledningsrättshavaren att upplåta i andra hand. Det ska enligt LL 22 § 8 p. anges vilket utrymme andrahandsupplåtelsen avser samt den huvudsakliga beskaffenheten av de ledningar, som får dras fram. En generell beskrivning av ledningars beskaffenhet är tillräcklig. Övriga föreskrifter ska anges från fall till fall, om sådana skäl finns. De exempel, som lagstiftaren ger i propositionen, är troligen bara ett fåtal av de föreskrifter, som kan komma att bli aktuella i olika ärenden. De föreskrifter, som begränsar andrahandshavarens rätt, ska det föreskrivas om i förordnandet. Vissa föreskrifter påverkar inte någon sakägare och bör istället anges som upplysningar.

Vår uppfattning är att förordnandet endast ska innehålla uppgifter som är nödvändiga. Onödiga uppgifter kan leda till otydlighet om de används i ett ledningsrättsbeslut, men inte i ett annat. Lindberg, 3GIS, har erfarenhet av att ledningsrättsbeslut är mycket olika utformade, se avsnitt 3.4.2. Han föredrar att besluten är formulerade på ett likartat vis för att hanteringen av bolagets ledningsrätter ska bli enklare. I undersökningsmaterialet återfinns förordnanden där bl.a. rätt till väg har angivits. Utifrån den tolkning, som vi har gjort i avsnitt 4.5.3, erhåller andrahandshavaren rätt till väg genom att andrahandshavaren får nyttja ledningsrättshavarens rättigheter. En formulering om rätt till väg behöver således inte finnas med i förordnandet. Orsakar andrahandshavaren skada på fastigheten är ledningsrättshavaren skyldig att ersätta fastighetsägaren. Ledningsrättshavaren får i sin tur vända sig till andrahandshavaren för att få ersättning. Vår rekommendation är att ledningsrättshavare ska reglera frågan i det civilrättsliga avtalet som upprättas med andrahandshavaren. Någon reglering av skada ska således inte föreskrivas i förordnandet.

Förslag till mall för andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Vårt förslag till mall lyder enligt följande

Ledningsrättshavaren har rätt att inom upplåtet utrymme låta någon annan eller själv anlägga, behålla, underhålla och förnya [ledningens beskaffenhet] inom [utrymme X].

[Övriga föreskrifter]

[Upplysningar:]

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

Ett exempel kan se ut som följer

Ledningsrättshavaren har rätt att inom upplåtet utrymme låta någon annan eller själv anlägga, behålla, underhålla och förnya antenn, teknikbod och annan för den erforderlig anordning inom område A. Rättigheten begränsas till ytterligare två teknikbodar med en storlek om 10 kvm vardera.

Upplåtet:

Ledningsrättshavaren kan upplåta utrymme A i andra hand till flera.

5. Slutsats

Vi kan konstatera att andrahandsupplåtelse av ledningsrätt nästan uteslutande förordnas för ledningsrätter med ändamålet elektronisk kommunikation. Ledningsägare med ledningar för andra ändamål finner inget skäl till andrahandsupplåtelse. Det kan inte fastställas i vilken omfattning förordnande om andrahandsupplåtelse har gjorts. Det som står klart är att PTS kan ålägga teleoperatörer att samlokalisera. Teleoperatörerna har angivit att de av den orsaken alltid väljer att yrka på andrahandsupplåtelse vid ansökan om en ny ledningsrätt. Ledningsrätter med ändamålet elektronisk kommunikation innehåller således i de flesta fall ett förordnande om andrahandsupplåtelse. För att fastighetsägaren ska ha kännedom om att ledningsrätten kan upplåtas i andra hand bör det göras en anteckning om andrahandsupplåtelsen i fastighetsregistret.

För de fall en befintlig ledningsrätt är lös egendom kan det inte upplåtas ytterligare en ledningsrätt inom samma utrymme. Med en andrahandsupplåtelse kan sådan möjlighet erhållas för ledningar med ändamålet elektronisk kommunikation, även om den befintliga ledningsrätten är lös egendom. Tidsaspekten har viss betydelse. För de fall ledningsägare vill anlägga ledning vid samma tidpunkt, ansöks det oftast om två ledningsrätter. I de fall PTS kan ålägga ledningsägare att samlokalisera används en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse. Främst sker det för mobiltelefoni. Anläggs ledning inom samma utrymme men vid olika tidpunkter kan det vara mer motiverat att bilda en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse. Det gäller framför allt för ledningar under jord och det krävs att den tillkommande ledningen har ändamålet elektronisk kommunikation. Främst bildas en ledningsrätt med andrahandsupplåtelse när ledningsrätten har ändamålet elektronisk kommunikation. Möjligheten att upplåta i andra hand torde ha medfört att LL 3 a § till stor del har spelat ut sin roll.

Ledningsägare har två möjligheter att erhålla rätt att dra fram ledning över annans fastighet, dels med ledningsrätt, dels med civilrättsliga avtal. Ett flertal ledningsägare väljer att komma överens med fastighetsägaren istället för att tvinga fastighetsägaren genom ledningsrätt. Andrahandsupplåtelse är möjlig även i de fall upplåtelse sker genom civilrättsliga avtal. Inom tätbebyggt område är civilrättsliga avtal mycket vanliga. Det är också inom tätbebyggt område som marken är mest attraktiv för ledningsägare. Det har medfört att civilrättslig andrahandsupplåtelse nyttjas i högre grad än andrahandsupplåtelse av ledningsrätt. När ledningsägaren kan undvika en lantmåteriförrättning och med förrättningen följande kostnader, torde det medföra att ledningsägaren kan erbjuda fastighetsägaren en högre ersättning.

Den ersättning, som fastighetsägaren erhåller av ledningsrättshavaren för en andrahandsupplåtelse av ledningsrätt, är inte särskilt hög. Förrättningslantmätaren ska bedöma det maximala intrånget som andrahandsupplåtelsen kan medföra. Flertalet förrättningslantmätare hänvisar till rättsfallet NJA 2007 s.695 när beslut om ersättning ska tas. En andrahandsupplåtelse medför en marginell marknadsvärdesminskning och ersättningen enligt rättsfallet ska uppgå till endast 1 000 kronor per ledning. För de fall andrahandsupplåtelsen nyttjas av en andrahandshavare, utgår en ersättning till

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätt

ledningsrättshavaren. Vilket belopp det rör sig om är ledningsägarna mycket förtegnade om.

Vi kan konstatera att det är svårt att tolka vad en andrahandsupplåtelse faktiskt innebär. Uppfattningarna går isär, och det tydliggörs i de vitt skilda formuleringar som har gjorts i förordnanden om andrahandsupplåtelse. Ett förslag till mall har tagits fram för att minska de tveksamheter som kan finnas om vad andrahandsupplåtelsen gäller. Förordnandet ska omfatta en rätt för ledningsrättshavaren att upplåta utrymme i andra hand. Ledningarnas huvudsakliga beskaffenhet ska anges, likväl som det utrymme som får tas i anspråk för andrahandshavarens ledningar. Övriga föreskrifter ska anges i de fall sådana krävs. Det är av stor vikt att förrättningslantmätare skiljer på föreskrifter och sådant som endast är upplysningar. Det är viktigt att inte ta med mer än nödvändigt för att undvika att tveksamheter kan uppstå.

Källor

Förarbeten

Prop. 1999/2000:86, *Ett informationssamhälle för alla*

Prop. 2002/03:110, *Lag om elektronisk kommunikation mm*

Prop. 2003/04:136, *Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät*

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

Prop. 2005/06:191, *Ändring i lagen om elektronisk kommunikation*

SOU 2002:83, *Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät*

SOU 2004:7, *Ledningsrätt, del 1*

Publikationer

Dagens Nyheter (2012-03-01), *Telia Sonera köper Svenska stadsnät*, Tillgänglig:
<http://www.dn.se/ekonomi/telia-sonera-koper-svenska-stadsnat-1> [2012-04-23]

Bove, Adam & Dalbert, Viktor (2010), *Ledningsrätt – används det för lite?*, Lunds Tekniska Högskola, Lund, Tillgänglig:
http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/10_5220_Adam_Bove__Viktor_Dalbert.pdf [2012-05-09]

Ekbäck, Peter (2011), *Lagstiftning om ledningar – särskilt om ledningsrättslagen*, upplaga 2, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg (2011), *Upplåtelser för ledningar i praktiken*, Norstedts Juridik, Stockholm

PTS (2010), *Marknaden för nätinfrastrukturtillträde (marknad 4)*, Tillgänglig:
<http://www.pts.se/upload/Beslut/Internet/2010/07-11757-beslut-nit-100524.pdf>
[2012-05-09]

PTS (2011a), *Kostnadsresultat för LRIC hybridmodell för det fasta nätet v.8.1*, Tillgänglig:
http://www.pts.se/upload/Ovrigt/Tele/Bransch/Kalkylarbete%20fasta%20n%C3%A4tet/revidering%202011/10-420-kostnadsresultat-slutlig-hybridmodell-v%208_1.pdf
[2012-05-09]

PTS (2011b), *LRIC prismetod för grossistprodukter – rev g*, Tillgänglig:
<http://www.pts.se/upload/Ovrigt/Tele/Bransch/Kalkylarbete%20fasta%20n%C3%A4tet/revidering%202011/10-420-lric-prismetod-fasta-natet.pdf> [2012-05-09]

SKL (2010), *Markavtal för ledningar i allmän platsmark*

Rättsfall

NJA 2007 s. 695

Mål nr. Ö 2752-10, Hovrätten för Västra Sverige, 2012-02-12

Mål nr. F 6049-11, Mark- och miljödomstolen, 2012-01-26

Refererade lantmäteriakter

Akt 0192-07/34, Stockholms län

Akt 0581K-05/53, Östergötlands län

Akt 0767-08/16, Kronobergs län

Akt 1283K-16968, Skånes län

Akt 1447-179, Västra Götalands län

Akt 1485K-10/141, Stockholms och Västra Götalands län

Akt 1498-393, Stockholms och Västra Götalands län

Akt 1499-959, Västra Götalands län

Akt 1885-796, Örebros län

Akt 1983-1047, Västmanlands län

Akt 2081-2507, Dalarnas län

Akt 2283-07/62, Västernorrlands län

Övriga akter som ingår i undersökningsmaterialet återfinns i bilaga 2.

Intervjuer

Barkensjö Rickard, SA-ansvarig Tele2 Sverige AB & Svenska UMTS-nät AB,
telefon & e-post (7 mar – 27 apr 2012)

Edwall Anders, fastighetschef TeliaSonera Sverige AB, möte, telefon & e-post
(14 feb – 2 maj 2012)

Eriksson Robert, bolagsjurist, Telenor Sverige AB, e-post (14 feb – 1 mar 2012)

Hägg Mattias, förrättningslantmätare SLM Malmö, möte & e-post
(9 mar – 17 apr 2012)

- Häll Andreas, jurist konkurrensavdelningen Post- och telestyrelsen, e-post
(21 mar – 2 maj 2012)
- Gustafsson Roy, förrättningslantmätare SLM Kalmar, e-post (6 feb 2012)
- Hellström Andreas, lantmäterichef SLM Linköping, e-post (8 feb – 27 apr 2012)
- Lagrelius Torbjörn, lantmätare markjuridik Eon Sverige AB, möte & e-post
(3 feb – 3 apr 2012)
- Landgren Magnus, förrättningslantmätare SLM Malmö, möte & e-post
(24 jan – 30 apr 2012)
- Larsson Caj, chef för avdelning markjuridik Eon Sverige AB, möte & e-post
(23 jan – 27 apr 2012)
- Lindberg Johan, avdelningschef 3G Infrastructure Services AB, e-post
(23 jan – 25 apr 2012)
- Lundborg Anders, ansvarig för ledningar inom Krafringen Nät AB, e-post
(13 feb – 24 apr 2012)
- Malmberg Anders, avdelningen för kompletterande affärer Vattenfall Eldistribution
AB, e-post (21 feb – 27 apr 2012)
- Myrén Magnus, nätjuridik/tillstånd och rättigheter Vattenfall Eldistribution AB,
e-post (27 apr – 7 maj 2012)
- Nilsson Maria, lantmätare LRF Konsult, e-post (14 feb – 21 mar 2012)
- Norell Leif, värderingsexpert Lantmateriet Gävle, presentation vid Aspects
frukostseminarium (11 maj 2012)
- Setterby Lars-Olof, förrättningslantmätare SLM Vänersborg, telefon & e-post
(31 jan – 21 mars 2012)
- Sjöberg Mattias, förrättningslantmätare SLM Stockholm, e-post (8 feb – 24 apr 2012)
- Ståhl Matts, produktchef TeliaSonera Skanova Access AB, e-post
(29 mars – 25 apr 2012)
- Svensson Johan-Christer, VD Svenska Stadsnät – BiGGNet AB, e-post (20 feb 2012)
- Wiberg Fredrik, nätetableringschef Hi3G Access AB, e-post (10 feb – 24 apr 2012)

Kartmaterial

Lantmateriet, (2012), *Sverige, underlagskarta*, Tillgänglig:

http://www.lantmateriet.se/upload/filer/kartor/kartor/gratiskartor/Sverige_underlagskarta.pdf [2012-05-09]

Bilaga 1 – Förteckning över kontaktade lantmäterikontor

Län	Lantmäterikontor		Svar
Skåne	Ystad	statligt	nej
	Kristianstad	statligt	nej
	Malmö	statligt	ja
	Ängelholm	statligt	nej
	Malmö	kommunal	nej
	Kristianstad	kommunal	nej
	Hässleholm	kommunal	nej
	Landskrona	kommunal	nej
	Helsingborg	kommunal	nej
Lund	kommunal	nej	
Halland	Halmstad	statligt	nej
	Kungsbacka	statligt	nej
	Halmstad	kommunal	nej
	Varberg	kommunal	ja
Kalmar	Kalmar	statligt	nej
	Västervik	statligt	nej
	Kalmar	kommunal	nej
Kronoberg	Ljungby	statligt	nej
	Växjö	statligt	ja
	Växjö	kommunal	nej
Blekinge	Karlskrona	statligt	nej
	Sölvesborg	statligt	nej
Jönköping	Jönköping	statligt	nej
	Vetlanda	statligt	nej
	Värnamo	statligt	nej

	Jönköping	kommunal	nej
Västra	Göteborg	statligt	nej
	Götaland	Bengtsfors	statligt
	Strömstad	statligt	-
	Vänersborg	statligt	ja
	Lidköping (Falköping)	statligt	ja
	Mariestad	statligt	-
	Alingsås	statligt	-
	Kinna	statligt	-
	Göteborg	kommunal	ja
	Möndal	kommunal	nej
	Borås	kommunal	-
	Skövde	kommunal	nej
	Trollhättan	kommunal	nej
	Uddevalla	kommunal	nej
	Vänersborg	kommunal	nej
Stockholm	Stockholm	statligt	ja
	Norrtälje	statligt	nej
	Stockholm	kommunalt	nej
Östergötland	Linköping	statligt	ja
	Linköping	kommunalt	-
	Motala	kommunalt	-
	Norrköping	kommunalt	nej
Gotland	Visby	Statligt	nej

Värmland	Arvika	statligt	nej
	Hagfors	statligt	nej
	Karlstad	statligt	nej
	Kristinehamn	statligt	nej
	Sunne	statligt	nej
	Säffle	statligt	nej
	Torsby	statligt	nej
	Årjäng	statligt	nej
	Karlstad	kommunalt	ja
Örebro	Örebro	statligt	nej
	Örebro	Kommunalt	nej
	Karlskoga	Kommunalt	-
Södermanland	Nyköping	statligt	-
	Eskilstuna	statligt	-
	Katrineholm	statligt	-
Västmanland	Västerås	statligt	ja
	Västerås	kommunalt	-
Uppsala	Uppsala	statligt	nej
	Uppsala	kommunalt	nej
Dalarna	Borlänge	statligt	-
	Falun	statligt	ja
	Leksand	statligt	nej
	Malung	statligt	-
	Mora	statligt	-

Gävleborg	Gävle	statligt	nej
	Bollnäs	statligt	nej
	Hudiksvall	statligt	nej
	Ljusdal	statligt	nej
	Gävle	kommunalt	-
	Sandviken	kommunalt	nej
Jämtland	Strömsund	statligt	nej
	Sveg	statligt	nej
	Östersund	statligt	nej
	Östersund	kommunalt	ja
Västernorrland	Härnösand/Timrå	statligt	ja
	Ånge	statligt	-
	Sollefteå	statligt	-
	Kramfors	statligt	-
	Sundsvall	kommunalt	nej
	Örnsköldsvik	kommunalt	nej
Västerbotten	Lycksele	statligt	-
	Storuman	statligt	-
	Umeå	statligt	-
	Vilhelmina	statligt	-
	Umeå	kommunalt	nej
Norrbotten	Skellefteå	kommunalt	nej
	Luleå, Boden, Jokkmokk	statligt	nej
	Gällivare, Haparanda, Kiruna	statligt	-
Arvidsjaur, Piteå	statligt	-	

Bilaga 2 – Undersökningsmaterial, en förteckning av akter

Akt	Län	Kommun	Lantmäterikontor som givit oss akt	Handläggare	Ledningsrättshavare	Kommentar
2081-2507	Dalarna	Borlänge	Falun (Iia Kolk)	Iia Kolk	Teracom AB	
2380K-2010/128	Jämtland	Östersund	Östersund (Jessica Näsström)	Jessica Näsström	TeliaSonera Sverige AB	
0767-08/16	Kronoberg	Markaryd	Växjö (Carl Enström)	Carl Enström	Tele2 Sverige AB	
1283K-16968	Skåne	Helsingborg	Malmö (Magnus Landgren)	Mattias Hägg	TeliaSonera AB m.fl.	
1280K-10/60	Skåne	Malmö	Malmö (Magnus Landgren)	Oskar Berglund	Svenska UMTS-Nät AB	överklagad
1280K-10/96	Skåne	Malmö	Malmö (Magnus Landgren)	Oskar Berglund	Svenska UMTS-Nät AB	överklagad
1280K-137/2007	Skåne	Malmö	Malmö (Magnus Landgren)	Anders Håkansson	TeliaSonera Mobile Networks AB	pågående
0192-07/34	Stockholm	Nynäshamn	Stockholm (Helena Greisz)	Carin Gebenius, Malin Baggesen	TeliaSonera AB m.fl.	
1485K-10/141	Stockholm, Västra Götaland	Stockholm, Uddevalla	Vänersborg (Lars-Olof Setterby)	Lars-Olof Setterby	TeliaSonera AB m.fl.	

1498-393	Stockholm, Västra Götaland	Stockholm, Tidaholm	Vänersborg (Per Hansson)	Lars-Olof Setterby	TeliaSonera AB m.fl.	
0480-10/17	Södermanland	Nyköping, Stockholm	Stockholm (Mattias Sjöberg)	Mattias Sjöberg	TeliaSonera AB m.fl.	
1780K-2011/17	Värmland	Karlstad	Karlstad (Linda Sundström)	Rudi Olvenmyr	Teracom AB	
2283-07/62	Västernorrland	Sollefteå	Härnösand (Per Anders Hamrin)	Per Anders Hamrin	Banverket	
1983-1047	Västmanland	Arboga m.fl.	Stockholm (Helena Greisz)	Björn Rossipal	Telenor Fibre Network AB, TDC Sverige AB	
1499-959	Västra Götaland	Falköping	Lidköping (Per Hansson)	Per Hansson	3G Infrastructure Service AB	
1447-179	Västra Götaland	Gullspång	Västerås (Jeanette Väfors)	Jeanette Väfors	Telia Sonera AB	
1480K-2012F73	Västra Götaland	Göteborg	Göteborg (Nore Eriksson)	Nore Eriksson, Miroslav Vujicic	Telenor Sverige AB	pågående
1885-796	Örebro	Örebro m.fl.	Stockholm (Helena Greisz)	Cecilia Texte	Telenor Fibre Network AB, TDC Sverige AB	
0581K-05/53	Östergötland	Norrköping	Västerås (Jeanette Väfors)	Jeanette Väfors	Telia Sonera AB	
0581K-06/198	Östergötland	Linköping	Linköping (Andreas Hellström)	Andreas Hellström	Svenska UMTS-nät AB	återkallad