

Vägfrågor vid ledningsrätt

Anders Henriksson

© 2012 Anders Henriksson

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

ISRN/LUTVDG/TVLM/12/5254 SE
Tryckort: Lund

Vägfrågor vid ledningsrätt

Utility easement and its right to use roads

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Anders Henriksson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Ingemar Arvidsson, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Kristianstad

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Otto Martler, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Mårten Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ledningsrätt, ledningsrättslagen, gemensamhetsanläggning, anläggningslagen, samfällighet, samfällighetsförening, enskild väg, samfälld väg, underhållskostnad för väg, rätt att använda väg.

Keywords:

Utility easement, utility easements act, joint Facility, joint facilities act, joint property unit, joint property association, private road, , joint property road, maintenance cost for use of road, right to use road.

Abstract

When creating a utility easement today there are no requirements to solve the right to use roads between the utility easement and the public roads. This creates a situation that affects property owners and private road owners. Their roads are regularly being used by the owner of the utility easement without paying any maintenance.

There are currently no laws connected to utility easements that force the right to use a road and divide the maintenance costs to be solved when creating a utility easement. Meanwhile in other laws that regulate creation of property units the right to use roads and divide the maintenance is very important. The need for the owner of a utility easement to reach the utilities is the same as for a property owner to reach his property.

To solve this problem and find a solution on how to create sustainable utility easements there needs to be some changes in current laws. Currently there are only buildings create with utility easements that can be connected to joint property units. This definition needs to change since there are other parts of the utility easement then buildings that create traffic. However in many cases the owner of the utility easement has no desire to participate in a joint property unit since the amount of traffic is low. The solution to this is creating a new kind of right that gives the right to use the road and paying a yearly sum for the increased maintenance while still not part owning the road and still not have to participate in the maintenance work.

Sammanfattning

Rapporten utreder och redogör för vilka sätt man kan trygga ledningsrättens rätt till väg och hur fördelningen av drift- och underhållskostnaderna för väganvändandet bör utformas. Utifrån utredning om ledningsrättens vägbehov är målet att föreslå ett lämpligt förfarande för frågans hantering inom ledningsförrättningen och i förlängningen föreslå lagändringar om behovet finns.

Utredningen i arbetet ska lägga en grund för att besvara följande frågeställningar:

- Kan ledningsrätt upplåtas utan att lösa vägfrågan?
- På vilka sätt kan ledningsrättens vägfråga lösas idag och hur löses den?
- Hur påverkar en andrahandsupplåtelse i ledningsrätten vägfrågan?
- Hur bör vägfrågan beaktas, hanteras och lösas inom förrättningen?
- Räcker den befintliga lagstiftningen för detta eller behöver den ändras?

Utifrån befintlig lagtext finns det inget krav i ledningsrättslagen på att rätten till väg mellan belastad fastighet och allmän väg måste lösas. För fastighetsbildning enligt FBL måste rätten till väg lösas för att en fastighet ska bli varaktigt lämplig. Det finns inget krav att lösa rätt till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnader men det är olämpligt att inte lösa det. Fastighetsbildningen riktar in sig på att rättigheterna och behoven ska vara fastighetsanknutna och ska gälla oavsett vem som äger fastigheten. Denna princip bör också användas vid bildande av ledningsrätt vilket gör att rätt till väg och fördelning av drift- och underhållskostnaderna måste lösas.

I dagsläget löses vägfrågan inom ledningsförrättningen med en standardskrivelse i ledningsbeslutet som innebär att ledningsägaren har rätt att använda väg på belastad fastighet. Detta löser inte fördelningen av drift- och underhållskostnaderna och inte heller rätten att använda väg på omkringliggande fastigheter. Regleringen av detta lämnas upp till markägaren och ledningsägaren att komma överens om egna avtal utanför förrättningens ramar. Vid bildande av gemensamhetsanläggning för väg är det däremot standard att befintliga anläggningar upplåtna med ledningsrätt utmed vägen får en andel i gemensamhetsanläggningen. Det finns ett flertal olika sätt rätten till väg kan upplåtas och vissa av dem kan också reglera fördelningen av drift- och underhållskostnader:

- Lämna rätten till väg oreglerad
- Separata vägavtal
- Rätt till väg beslutas i ledningsbeslutet
- Rätt att bygga egen väg med ledningsrätt
- Ansluta till eller nybilda gemensamhetsanläggning
- Beslut om rätt till väg med årlig ersättning för slitaget
- Servitut

Analogt diskuteras också andra lösningar som t ex vid klyvning att ge klyvningslotten rätt att använda stamfastighetens andel i en marksamfällighet och samfällighetsförenings utfartsservitut över annan samfällighetsförenings väg. Dessa lösningar är dock inte tillämpliga att använda.

Andrahandsupplåtelser är ovanliga men har viss påverkan på underhållskostnaderna. Det är lämpligt att andrahandsnyttjaren använder ledningsägarens rätt till väg mot att ledningsägarens andel i gemensamhetsanläggning eller avtalade kostnad ökas. Det blir sedan ledningsägarens ansvar att ta ut denna kostnadsökning av andrahandsnyttjaren.

Vägfrågan bör göras till en större och viktigare del av ledningsförrättningen. För att göra fastighetsbildningen varaktigt lämpad är rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna en väsentlig del och i enlighet med fastighetsbildningens riktlinjer. Det är en fråga som parterna inte ska behöva yrka på utan det ska vara en fråga som lantmätaren ansvarar för vid varje förrättning. Ledningsförrättningen ska genomföras i två steg där ledningsbeslutet tas upp som preliminärfråga i första steget för att inte senarelägga tillträdet till ledningsområdet.

Det är rimligt att parterna har möjlighet att själva avtala om vägfrågorna. Detta avtal måste i sådana fall skickas till lantmätaren och efter en granskning av avtalets skälighet bifogas till ledningsrätten genom ett vägbeslut.

För att kunna genomföra detta räcker den befintliga lagstiftningen inte till. I ledningsrättslagen måste en paragraf införas där det klargörs att rätten till väg och fördelningen av underhållskostnaderna skall lösas inom förrättningen genom ett vägbeslut, skilt från ledningsbeslutet. För att slippa problematiken med att endast befintliga anläggningar kan anslutas till gemensamhetsanläggningar bör ledningsrätten, i likhet med tomträtt och gruva, kunna anslutas direkt till en gemensamhetsanläggning. Detta kräver en ändring i AL 2 §. Det ska också vara möjligt för lantmätaren att fatta beslut om inträde i en gemensamhetsanläggning för ledningsrätten vilket kräver en ändring i AL 42 a §. Som komplement till gemensamhetsanläggningar ska rätt till väg med årlig ersättning för slitaget utan att ledningsägaren deltar i väghållningen göras till en lösning vilket kräver en ny paragraf.


Förord

Detta examensarbete genomförs vid avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 30 hp och avslutar mina studier till civilingenjör inom lantmäteri. Idén kom ursprungligen från en markägare som stött på frågeställningen vid en förrättning genomförd av Ingemar Arvidsson.

Jag vill tacka mina handledare, Fredrik Warnquist och Ingemar Arvidsson som under arbetets gång varit värdefulla bollplank och kommit med viktiga synpunkter. Jag vill också tacka de representanter från olika lantmäterikontor, företag och markägarorganisationer som tagit sig tid att svara på mina frågor.

I min kontakt med ovan nämnda personer har jag förstått att mitt arbete reder ut en fråga som i dagsläget är osäker och intresset för att bringa klarhet har varit stort. Det stora intresset har varit en drivkraft för mig och sporrat mitt arbete till att bli så bra som möjligt.

Lund den 14 maj 2012



Anders Henriksson

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
EVL	Lag (1939:608) om enskilda vägar
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
GA	Gemensamhetsanläggning
JB	Jordabalken (1970:994)
JF	Jordägarförbundet
LGA	Lag (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
MB	Miljöbalken (1998:808)
MinL	Minerallagen (1991:45)
REV	Riksförbundet Enskilda Vägar
SEV	Förordning (1989:891) om stadsbidrag till enskild väghållning
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SvK	Svenska Kraftnät

Definitioner

Anläggningar eller tekniska anläggningar – teknikbodar, transformatorstationer mm. Den typ av anläggningar som är nödvändiga för ledningarna och också går att ansluta till gemensamhetsanläggningar. Denna definition granskas närmare i kapitel 12.

Belastad fastighet – den eller de fastigheter som ledningsområdet är lokaliserat på.

Beskrivning – aktbilaga BE är ett dokument som innefattar ledningsbeslutet och beskriver vad som ingår i ledningsrätten.

Ersättning för rätt till väg – den ersättning som betalas ut för rätten att använda vägen.

Gemensamhetsanläggning – anläggning som tillgoser ett gemensamt behov för flera fastigheter.

Ledningsbeslut – är det beslut där ledningsrättens innehåll och de befogenheter som ska medfölja bestäms.

Ledningsförrättning – den process där lantmätaren utreder sakfrågorna och reder ut vad som ska ingå i ledningsrätten.

Ledningsområde – det utrymme som anges i ledningsbeslutet ska tillhöra ledningsrätten utöver ledningar och anläggningar.

Ledningsrätt – rätt för ledningsägaren att dra fram ledning eller uppföra mast och nödvändiga anläggningar samt att utföra tillsyn och underhåll. Ledningsrätt gäller för all framtid.

Ledningsägare – är den fastighet eller juridiska person som äger ledningen. Ledningens ägande och innehav ledningsrätt kan inte skiljas åt vilket gör att ledningsägaren också är ledningsrättsinnehavaren.

Markägare – den eller de som får sin mark belastad av en ledningsrätt.

Omkringliggande fastigheter – de fastigheter som ledningsägaren behöver använda väg på för att ta sig till ledningar och anläggningar upplåtna med ledningsrätt.

Sakägare – den vars fastighet eller rättighet direkt berörs av ledningsrättens huvudfråga (ledningens sträckning) blir sakägare och kallade till sammanträden inom förrättningen.

Vägfrågor vid ledningsrätt

Samfällad väg – en väg upplåten som gemensamhetsanläggning och som drivs av en samfällighetsförening.

Samfällighetsförening – en förening bestående av fastigheter och vissa rättigheter som driver gemensamhetsanläggningen.

Underhåll och drift för väg – den avgift som ska betalas för användandet av vägen. Underhållet är ersättning för det slitage som sker på vägen. Driften är ersättning för åtgärder som krävs för att hålla vägen i körbart skick, t ex snöskottning.

Vägfrågan – i detta arbete handlar vägfrågan om rätten att använda väg samt den underhållskostnad som ska betalas för detta.

Väghållare – den enskilda markägare eller förening som äger och förvaltar vägen.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING.....	17
1.1	Bakgrund.....	17
1.2	Mål och syfte.....	18
1.3	Frågeställning.....	18
1.4	Metod.....	18
1.5	Avgränsning.....	19
1.6	Disposition.....	19
2	LEDNINGSRÄTT.....	21
2.1	Ledningsrätt som lös egendom.....	23
2.2	Ledningsrätt som fast egendom.....	23
2.3	Andrahandsupplåtelse i ledningsrätt.....	23
3	LEDNINGSFÖRRÄTTNING.....	25
3.1	Ledningsbeslutet.....	26
3.2	Preliminärfråga.....	28
3.3	Ersättningsbeslut.....	28
3.4	Lantmäteriets exempelförrättningar.....	28
4	VÄGAR.....	31
4.1	Allmänna vägar.....	31
4.2	Enskilda vägar.....	31
4.3	Enskilda vägar med statsbidrag.....	31
5	LAGRUM.....	33
5.1	Inledande bestämmelser - LL 1 § 2 st.....	33
5.2	Andrahandsupplåtelse - LL 11 a §.....	33
5.3	Inlösen - LL 12 §.....	34
5.4	Frigörande av fastighetstillbehör - LL 12 a §.....	35
5.5	Inledande bestämmelser - AL 1 § 1 st.....	36
5.6	Fastighetsliknande rättigheter - AL 2 §.....	36
5.7	Rätt till väg på annans fastighet - AL 49 §.....	37
5.8	Tillfällig rätt till befintlig väg på annans fastighet - AL 50 §.....	38
5.9	Vägservitut för samfällighetsförening och slitageersättning - AL 50 a §.....	39
5.10	Allmänna lämplighetsvillkor - FBL 3:1 1 st.....	40
5.11	Servitut - FBL 7 kap och JB 14 kap.....	41
5.12	Servitut i stamfastighets andel i GA - FBL 10:5 2 st.....	42
6	RÄTT TILL VÄG FÖR LEDNINGSRÄTT.....	43
6.1	Rätt till väg vid byggnation av ledningsrätt.....	44
6.2	Alternativ att upplåta rätt till väg för ledningsrätt.....	44
6.3	REV-artikel.....	47
6.4	Trafikbehov för olika ledningsrätter.....	48
7	RÄTTSFALL.....	49
7.1	Svea Hovrätt mål nr Ö 6565-09.....	49
7.2	Hovrätten för västra Sverige mål nr Ö 2752-10.....	51

8 FALLSTUDIER.....	53
8.1 Ledningsförrättning – telemast, Kristianstad kommun	53
8.2 Ledningsrättsåtgärd – teknikbod, Kristianstad kommun.....	53
8.3 Ledningsförrättning – VA-ledningar, Hässleholms kommun	54
8.4 Anläggningsförrättning – inrättande av GA, Bromölla kommun	55
8.5 Ledningsförrättning – gasledning, Burlöv, Lomma, Malmö och Staffanstorps kommun	55
8.6 Anläggningsförrättning – ombilda GA, Eksjö kommun	55
8.7 Ledningsrätt – vattenledning, Hallsberg och Kumla kommun	56
8.8 Ledningsrättsåtgärd – radiomast, Trosa kommun	57
9 STANDARDAVTAL	59
9.1 E.ONs mall för ledningsbeslut	59
9.2 Code of Conduct – E.ON och JF.....	59
9.3 Ledningar i enskild väg – REV och Svensk Energi	60
10 INTERVJUER	63
10.1 Lantmätare	63
10.1.1 Carl-Erik Sölscher, fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet Gävle.....	63
10.1.2 Bengt Kjäll, infrastrukturförrättningar, Lantmäteriet Halmstad	64
10.1.3 Henrik Franzén, förrättningslantmätare, Lantmätare Vetlanda.....	65
10.1.4 Björn Bodin, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Växjö	66
10.1.5 Nätverksmöte ”ledningsrättsgruppen”, i Katrineholm	68
10.1.6 Sammanfattning av lantmätarnas åsikter	70
10.2 Ledningsägare	71
10.2.1 Caj Larsson & Anna Kristiansson, markjurister, E.ON Sverige AB	71
10.2.2 Nina Andersson, markåtkomst, Svenska Kraftnät	73
10.2.3 Johan Lindberg, avdelningschef, 3GIS	74
10.2.4 Sammanfattning av ledningsägarnas åsikter	75
10.3 Markägare och intresseföreningar.....	76
10.3.1 Nils Blohm, lantmätare, REV	76
10.3.2 Frederik Treschow, generalsekreterare, JF	77
10.3.3 Nils Posse, godsägare, Växjö.....	79
10.3.4 Sammanfattning av markägarorganisationernas åsikter.....	81
11 TYPFALL	83
11.1 Väg på belastad fastighet	84
11.2 Gemensamhetsanläggning innehållande belastad fastighet	85
11.3 Enskild väg och gemensamhetsanläggning på belastad fastighet	86
11.4 Servitut.....	87
11.5 Marksamfällighet	88
11.6 Befintlig gemensamhetsanläggning för längre vägsträckning	89
11.7 Väg byggd med ledningsrätt	90
11.8 Ledningsrätt upplåts i enskild väg	91
12 DISKUSSION	93
13 SLUTSATSER.....	107
REFERENSER	111
BILAGOR.....	113

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Ledningsrättslagens ikraftträdande 1974 innebär att ledningar och till dem erforderliga anläggningar kan upplåtas med ledningsrätt. Tidigare upplåts ledningar antingen genom avtalsservitut eller genom arrende. Sedan lagen antogs har flera ändringar gjorts beroende på ändrade tekniska förhållanden eller nyuppkomna frågeställningar som behöver regleras för att underlätta den praktiska användningen.

I den ledningsrätt som upplåts måste ändamålet tillgodose den allmänna nyttan. Ledningsägaren är oftast ett företag men kan också vara en myndighet. I ledningsbeslutet anges de villkor som följer med ledningsrätten och bland dem finns rätten för ledningsägaren att använda väg på belastade fastigheter. Ledningsrätten klassas som en officialrättighet och LL innehåller expropriationsmöjligheter där mark, genom ett myndighetsbeslut, kan överlåtas från markägaren utan markägarens medgivande. För detta ska skälig ersättning betalas.

Fastighetsbildning regleras genom ett flertal olika lagar. De grundläggande lagrummen är JB och FBL. Vid sidan av dessa ramlagstiftningar finns ett flertal speciallagar som i detalj reglerar vissa frågor, t ex AL och LL. Tillsammans ska dessa lagstiftningar sträva efter att på ett smidigt sätt optimera markandvändningen. Detta gör det lämpligt att titta i likriktade lagrum efter hur frågan har lösts där. Med JB och FBL som grundläggande lagstiftningar är det lämpligt att i första hand vända sig till dem. För att utveckla lagstiftningens lämplighet måste också lagarnas praktiska tillämpning studeras. Då frågan inte är vidare utvecklad i lagtext studeras lantmäteriförrättningar som är den instans där frågorna tas upp.

En fråga som aktualiserats allt mer är vilken utsträckning rätten till väg i ledningsbeslutet har och i vilken mån ledningsägaren kan och borde betala drift och underhållsavgifter för väganvändandet. Ledningssträckningen går oftast över långa sträckor på landsbygden vilket gör att trafiken för att bygga, underhålla och utföra tillsyn på ledningen i många fall kommer behöva använda enskilda vägar. I och med skrivningen i ledningsbeslutet om rätt att ta väg på belastade fastigheter uppstår en situation där ledningsägaren har rätt att använda väg på fastigheter berörda av beslutet men för den potentiellt långa vägsträckningen mellan fastigheten och den allmänna vägen finns följaktligen ingen rättighet. Denna skrivning skapar ingen trygghet vare sig för ledningsägare eller för markägare. För att lösa oklarheten i vägfrågan finns flera instrument, däribland anslutning till gemensamhetsanläggning och möjlighet för parterna att själva komma överens.

De synpunkter som har framkommit antyder att vägfrågan inte regleras och hanteras på ett tillräckligt sätt inom förrättningen och detta har mynnat ut i ett par praktiska problem. Dels finns en motvilja hos markägare och samfällighetsföreningar till att

deras vägar återkommande används utan ersättning för slitaget och dels uppstår irritation över att vägarna återkommande används utan någon faktisk rättighet.

1.2 Mål och syfte

Syftet med rapporten är att utreda och redogöra för vilka sätt man kan trygga ledningsrättens rätt till väg och hur fördelningen av drift- och underhållskostnaderna för väganvändandet bör utformas. Utifrån utredningen om ledningsrättens vägbehov är målet att föreslå ett lämpligt förfarande för frågans hantering inom ledningsförrättningen och i förlängningen föreslå lagändringar om behovet finns.

1.3 Frågeställning

Utredningen i arbetet ska lägga en grund för att besvara följande frågeställningar:

- Kan ledningsrätt upplåtas utan att lösa vägfrågan?
- Hur påverkar en andrahandsupplåtelse i ledningsrätten vägfrågan?
- Hur bör vägfrågan beaktas, hanteras och lösas inom förrättningen?
 - Hur ska drift- och underhållskostnaderna beaktas?
- Räcker den befintliga lagstiftningen för detta eller behöver den ändras?

1.4 Metod

Arbetets grund ligger i teori, praktiska fall och intervjuer med berörda parter. Tillsammans är dessa tre punkter det underlag som kommer användas för att besvara frågeställningarna ovan.

Den teoretiska undersökningen har till syfte att förklara vad en ledningsrätt innebär och på vilket sätt vägfrågan är relevant vid en ledningsförrättning. Den kommer också redovisa de möjliga alternativ som finns i dagsläget för att lösa vägfrågan. Till den teoretiska delen används propositioner, fackböcker och Lantmäteriets handböcker som källor. Propositionerna används för att ge en bakomliggande förståelse för den aktuella lagtexten och de avsikter som ligger bakom. Även om lagen har uppdaterats genom åren har samhället förändrats och de hänsynstaganden som har gjorts behöver inte vara de samma som skulle gjorts idag. Propositionerna visar den tillämpning som används idag och de fackböcker som använts utgår från detta. Lantmäteriets handböcker utgår från propositioner och praxis. De fungerar som myndighetens riktlinjer till enskilda lantmätare om hur hanteringen av varje paragraf ska göras.

De praktiska fall som tas upp i arbetet är genomförda lantmäteriförrättningar som har vunnit laga kraft. Alla har på något sätt tagit in vägfrågan och hanterat den på olika sätt. De rättsfall som återges grundar sig på överklagade förrättningsbeslut. I båda fallen görs väsentliga påpekanden om ledningsrätt i frågor som rör vägsituationen (se kapitel 7).

Den tredje delen av arbetet är inriktat på intervjuer med berörda parter. Från Lantmäteriets sida har intervjuer gjorts med tre lantmätare, en fastighetsrättslig specialist från Lantmäteriets huvudkontor och deltagande i ett möte om ledningsrättsfrågor med sex lantmätare. Vanligt förekommande ledningsägare är de stora el- och telebolagen. Bland dessa har tre större aktörer intervjuats. Ledningsägarna är de som ansöker om förrättning. Ett representativt urval från markägarsidan har varit svårare att hitta eftersom markägare vanligtvis är olika vid varje förrättning. Det finns ett par intresseorganisationer som jobbar för sina medlemmars markfrågor och bland dessa har två organisationer intervjuats. Vid sidan av intresseorganisationerna har också en större godsägare med vana av ledningsförrättningar intervjuats. Alla intervjuobjekt är insatta i ämnet och bedömningen är att de ger en representativ bild av de åsikter som finns i frågan. De frågeställningar som använts vid intervjuerna har varit riktlinjer och fokus i rapporten ligger på åsikterna som framkommit i de diskussioner som frågorna lett till istället för att direkt svara på varje specifik fråga.

De källor som används i den teoretiska undersökningen och de myndighetsbeslut som använts i den praktiska delen är trovärdiga och lämpliga att använda i arbetet. Eftersom alla intervjuade parter har olika egenintressen i frågan kommer intervjusvaren att vara färgade av detta. En kritisk hållning kommer att intas vid analysen av intervjusvaren.

Som komplement till de ovan nämnda delarna har jag konstruerat åtta olika typfall som ska representera verkliga situationer där bedömningen görs utifrån befintlig lagtext. Typfallen används för att överskådligt klargöra vad befintlig lagtext kan reglera men också för att belysa de frågor där brister finns.

1.5 Avgränsning

Förutom en inledande genomgång av ledningsrätt i allmänhet begränsas arbetet till att enbart beröra frågor om rätten till väg och fördelningen av kostnader. Utanför LL görs inblickar i lämpliga paragrafer i AL och FBL som är till hjälp i vägfrågan.

När ledningsrätten kopplas ihop med olika lösningar på vägfrågan kommer endast frågor om möjligheten att genomföra åtgärden och i viss mån utifrån vilka kriterier ersättning ska bestämmas. Någon djupare undersökning av ersättningsnivåer, förvaltning av samfälligheter eller andra sidofrågor som uppkommer genom arbetet kommer inte göras.

1.6 Disposition

Nedan följer vad som ingår i respektive kapitel.

Kapitel 1 är inledande.

Kapitel 2 beskriver ledningsrätt och olika moment inom ledningsrätten ur ett teoretiskt perspektiv.

Kapitel 3 tar upp ledningsförrättningen och de exempelmallar som finns.

Kapitel 4 redogör för de olika typer av vägar som finns.

Kapitel 5 gör en sammanfattning av den lagtext som ansluter till möjligheten att upplåta rätt till väg och underhållsfördelning vid bildandet av en ledningsrätt.

Kapitel 6 kombinerar kapitel 2 och 4 och tar upp vägfrågan i samband med ledningsrätten och specificerar de olika sätt som kan lösa rätt till väg och underhållsfördelningen.

Kapitel 7-9 redogör för olika rättsfall, lantmäteriförrättningar och standardavtal.

Kapitel 10 sammanställer och jämför intervjuerna.

Kapitel 11 innehåller de typfall som ska förtydliga teorin i tidigare kapitel.

Kapitel 12 diskuterar de olika knäckfrågorna och de alternativa lösningar som finns.

Kapitel 13 drar slutsatser och sammanfattar de förändringsförslag arbetet gett upphov till.

2 Ledningsrätt

Ledningsrätt är en speciell rättighet inom fastighetsbildningen. Syftet med rättigheten är att underlätta framdragandet av samhällsnyttiga ledningar och de anläggningar som behöver uppföras för att säkra driften. Ledningsrätt kan bara upplåtas för allmännyttiga ledningar¹ och gäller på obegränsad tid. För att påskynda processen innehåller LL ett expropriationsliknande moment där ledningsägaren kan få ledningsrätt utan markägarens medgivande. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning där det är lantmätarens uppgift att bland annat utreda och bedöma nyttan av ledningen kontra markägarens skada².

Vid upplåtande av ledningsrätt tas ett arbetsutrymme i anspråk. Detta kallas ledningsområde och är den mark ledningsägaren behöver använda för att bygga och underhålla ledningarna. För att en ledningsrätt ska kunna bildas måste den avsedda ledningen eller anläggningen uppfylla vissa specifika krav enligt LL 2 §. Som ledning räknas metalltråd, kabel, slang, elektrisk ledare, rör, avloppstrumma mm³. Till en ledning räknas också stolpar, stag och andra tillbehör som är nödvändiga för ledningens utförande. LL 4 § konstaterar att ledningen ska kunna användas kan den ha behov av diverse tekniska anläggningar som t ex kopplings-, pump- och transformatorstationer. Ledningsrätter upplåts för olika typer av ledningar och anläggningar som kan sammanfattas som jordledningar, luftledningar, telemaster och för dem nödvändiga anläggningar.

Det är önskvärt och rekommenderat att ledningsägare och markägare har förhandlat om ledningssträckningen och olika frågor som uppkommer kring den innan förrättning söks⁴. Frivilliga förhandlingar är en viktig del eftersom LL då endast blir exproprierande i de fall ingen överenskommelse kan nås⁵. Införandet av expropriationsmöjligheter i LL ska skynda på förfarandet jämfört med att tvingas ansöka om vanlig expropriation⁶. Det ska understrykas att en överenskommelse mellan parterna är att föredra eftersom det underlättar det praktiska genomförandet.

I likhet med syftet i den vanliga expropriationen uppfyller ledningsrätten en stor allmännytta som belastar den enskilda markägarens egendom. I nästan varje ledningsförrättning kommer avvägningar mellan det allmänna och enskilda behöva göras. Denna avvägning ska göras av lantmätaren enligt LL 6-12 §§. För de ledningar som kräver koncession och koncessionsbeslut har meddelats behöver lantmätaren inte göra någon ytterligare lämplighetsprövning av t ex sträckningen eftersom detta redan

¹ Prop. 1973:157, s.87

² Prop. 1973:157, s.100

³ Prop. 1973:157, s.131

⁴ Prop. 1973:157, s.86

⁵ Larsson, s.71

⁶ SOU 1972:57, s.29

har gjorts enligt LL 11 §. Markägarens rätt till ersättning för intrånget regleras i LL 13 §. I vissa fall kan ledningsrättens intrång bli så höggradigt att markägarens egendom lider synnerliga men och med hjälp av LL 12 § kan marken inlösas.

Ledningsrätt innefattar mer än bara rätt att ta utrymme i anspråk för ledningar och anläggningar. Med stöd i LL 1 § ska den kompletteras med nödvändiga befogenheter för att underlätta den praktiska användningen. Det är lantmätarens ansvar att utreda och föra in dessa befogenheter. Exempel på befogenheter som är lämpliga att tillföra ledningsrätten är rätten att använda väg på belastade fastigheter, rätt att beträda marken för att utföra tillsyn, reparationer och röja undan buskar och träd som kan vara till hinder för ledningarna⁷. Utöver detta kan markägaren förbjudas uppföra byggnader eller ändra markanvändningen i närheten av ledningsområdet.

En viktig poäng med ledningsrätt för ledningsägaren är att ledningen inte måste knytas till en härskande fastighet. Grundtanken är att ledningsrätt ska hanteras som lös egendom och knytas till ledningsägaren. Ägandet av ledningen och ledningsrätten kan inte skiljas åt utan måste vara i samma hand⁸. Om det är önskvärt kan ledningsrätten knytas till en härskande fastighet. Detta kräver ett särskilt förordnande i enlighet med LL 1 §.

Innan LL trädde i kraft 1974 fanns två olika sätt att trygga rättigheten för ledningar och tillhörande anläggningar. Ledningsrätten har inte lyckats slå ut dessa utan alla tre används fortfarande för att säkra rätt till ledningar. Förutom ledningsrätt kan avtalsservitut skapas med ledningsägarens fastighet som härskande fastighet⁹. Skillnaden mot ledningsrätt är att avtalsservituten måste upplåtas till ledningsägarens fastighet men precis som för ledningsrätten kan servitutet upplåtas på obegränsad tid¹⁰. Avtalsservitut för ledningsändamål är giltiga så länge de uppfyller servitutskraven i JB 14:1. Det andra alternativet är nyttjanderätt och skiljer sig från avtalsservitutet genom att nyttjanderätten går att upplåta till förmån för ledningsägaren¹¹. Nyttjanderättsavtalen kan leda till bevissvårigheter vid tvister eftersom de kan upplåtas utan skriftlig handling. En annan nackdel med upplåtandet av ledningar som nyttjanderätt är att rätten blir tidsbegränsad. En nyttjanderätt kan som längst gälla i 50 år¹² och måste därefter förlängas för att fortsätta gälla.

En väsentlig skillnad mellan ledningsrätt och avtalsrättigheterna är rättsstatusen. Som en officialrättighet kvarstår ledningsrätten på obestämd tid och kan endast upphöra genom ett myndighetsbeslut¹³. För avtalsrättigheterna finns flera situationer där rättigheten oavsiktligt kan upphöra. Vid försäljning av tjänande fastighet måste

⁷ Prop. 1973:157, s.25

⁸ Prop. 1973:157, s.85

⁹ Ekbäck, s.27

¹⁰ JB 7:6

¹¹ Ekbäck, s.26

¹² JB 7:5

¹³ Ekbäck, s.28

säljaren göra förbehåll vid köpet för att rätten ska bestå¹⁴. Det finns också risk för att rättigheten upphör vid en exekutiv försäljning¹⁵. Av dessa anledningar rekommenderas ledningsrätt och möjligheten att omvandla avtalsrättigheterna till ledningsrätt finns i LL 16 § 3 st.

2.1 Ledningsrätt som lös egendom

Ledningsrätt upplåts som en lös egendom om inget speciellt förordnas i förrättningen. Fördelen med att ägandet av ledningsrätten ligger direkt i ledningsägarens hand är att den går att sälja till andra aktörer utan några förhinder¹⁶. En nackdel med att knyta ledningsrätten direkt till ledningsägaren är att det inte finns något ledningsägarregister och efter försäljning vet markägaren inte vem som är ägare till ledningen.

Anläggningar uppförda med ledningsrätt som inte knyts till en härskande fastighet klassas som byggnad på ofri grund. Exempel på denna typ av anläggningar är telemaster och transformatorstationer och finns uppräknade i LL 4 §.

2.2 Ledningsrätt som fast egendom

Om ledningsägaren begär det kan ledningsrätten förordnas tillhöra en fastighet. Ledningsrätten blir då fastighetstillbehör till fastigheten¹⁷. Det finns också en möjlighet att upphäva förordnandet och åter göra ledningsrätten till lös egendom eller fast egendom tillhörande en annan härskande fastighet. Ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § har den sakrättsliga verkan att det rättsliga sambandet mellan ledningsrätten och fastigheten bryts helt och hållet¹⁸. Detta kan bara göras genom lantmäteriförrättning.

Fördelen med att knyta ledningsrätten till en härskande fastighet ligger i kreditsynpunkt. Ledningsrätten som fastighetstillbehör är därmed kreditunderlag för panträtt i fastigheten¹⁹.

2.3 Andrahandsupplåtelse i ledningsrätt

I takt med den tekniska utvecklingen har LL kompletterats och uppdaterats. Till följd av EG-direktiv om samlokalisering och gemensamt nyttjande av anläggningar för kommunikationsnätverk infördes möjligheten till andrahandsupplåtelser i befintliga anläggningar. Detta innebär en förenkling av planprocessen och förbilligar utbyggnaden av den elektroniska infrastrukturen²⁰.

¹⁴ JB 7:11

¹⁵ JB 7:16

¹⁶ Prop. 1973:157, s.85

¹⁷ JB 2:1

¹⁸ Larsson, s.27

¹⁹ Prop. 1973:157, s.86

²⁰ Prop. 2003/04:136, s.18

Det finns möjlighet både att upplåta kapacitet i befintliga ledningar likväl som att ansluta fler ledningar i befintliga anläggningar utan att uppta ett märkbart större utrymme²¹. Under vissa förutsättningar finns möjligheten att upplåta andrahandsrätt i en befintlig ledningsrätt. För att en andrahandsupplåtelse ska kunna genomföras måste det regleras vid bildande av ledningsrätten eller genom omprövning av en befintlig ledningsrätt. Beslut om möjlighet till andrahandsupplåtelse ska innehålla den möjliga ledningens beskaffenhet, ersättning och om markägaren behöver underrättas vid andrahandsupplåtelse²².

Andrahandsupplåtelsen är ett avtal mellan ledningsägaren och andrahandsnyttjaren och hur detta avtalas dem mellan beror på om ledningsrätten är knuten till ledningsägaren eller till en härskande fastighet²³. Markägaren berörs inte av avtalet och antalet andrahandsupplåtelser som görs begränsas av ledningsbeslutet. Markägaren får inom förrättningen ersättning för det ökade fysiska intrånget²⁴. Innehavare av andrahandsrätt registreras inte någonstans utan finns endast i separata avtal vilket gör det svårt för markägaren att veta vilken faktisk belastning som ligger på fastigheten och de vägar som behöver nyttjas för underhållsarbete.

²¹ Prop. 2003/04:136, s.20

²² Prop. 2003/04:136, s.23

²³ Larsson, s.61

²⁴ Prop. 2003/04:136, s.21

3 Ledningsförrättning

Ledningsrätter bildas, enligt LL 5 §, vid en ledningsförrättning av en lantmätare. För att underlätta genomförandet av förrättningen är det lämpligt att parterna redan kommit överens sinsemellan men det är inget krav. Oavsett om parterna har egna avtal är det lantmätarens uppgift att genomföra en så fullständig undersökning som behövs för genomförandet av förrättningen²⁵. Detta innebär att sökanden, sakägare och myndigheter som berörs av ledningsbyggandet får ha synpunkter på förrättningens genomförande²⁶. Förutom undersökningsplikten har lantmätaren också en informationsplikt som innebär att parterna ska informeras om hur förrättningen går till och vad som kan göras inom förrättningen.

Hur ledningsförrättningen går till beskrivs i LL 15-27 §§. Ledningsförrättning tas upp vid en ansökan, vanligtvis av ledningsägaren, men den kan också tas upp i samband med fastighetsreglering²⁷. FBL 4 kap innehåller regler för hur en lantmäteriförrättning ska genomföras och dessa är tillämpliga även i ledningsförrättningar. I de fall ansökan om bildande av ledningsrätt gäller en koncessionspliktig ledning måste koncessionsprövning göras innan ledningsförrättningen kan genomföras²⁸.

Efter det att ansökan inkommit ska lantmätaren utreda vilka fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av ledningssträckningen och kalla dem till sammanträde. De kallade blir sakägare i förrättningen. Utöver detta arbete ska lantmätaren också samråda med de myndigheter som berörs av frågan²⁹. När synpunkter från sammanträde och samråd inkommit och lantmätaren har genomfört sin undersökning i ärendet upprättas ledningsbeslut, tillträdesbeslut, ersättningsbeslut, beslut om kostnadsfördelningen och avslutningsbeslut. Lantmätarens beslut kan överklagas till domstol men om ingen överklagan inkommer registreras beslutet i fastighetsregistret och ledningsrätten har vunnit laga kraft.

Inom ledningsförrättningen är det flera olika beslut som ska fattas. Ledningsbeslutet reglerar befogenheter som tillkommer ledningsrätten och kommer beskrivas mer noggrant i kapitel 3.1. Utöver ledningsbeslutet ska ett beslut om tillträde upprättas enligt LL 24 § och huvudregeln är att ledningsbeslutet ska ha vunnit laga kraft och ersättning erlagts innan tillträde får ske. Det finns vissa fall som kan ge förtida tillträde och gemensamt för dem är att behovet måste vara påtagligt. Enligt ersättningsbeslutet som beskrivs i LL 30 § ska ersättningen erläggas inom 3 månader från beslutsdagen (kapitel 3.3). Har ingen ersättning erlagts inom ett år förfaller ledningsbeslutet.

²⁵ Prop. 1973:157, s.53

²⁶ Prop. 1973:157, s.100

²⁷ FBL 7:11

²⁸ Ekbäck, s.43

²⁹ Ekbäck, s.44

Fördelningen av förrättningskostnaderna klargörs i ett beslut om kostnadsfördelning enligt LL 27 § och huvudregeln är att ledningsägaren betalar förrättningskostnaderna. Förrättningen avslutas med ett avslutningsbeslut som ska meddelas sakägarna skriftligt³⁰.

3.1 Ledningsbeslutet

Ledningsbeslutet är det beslut som tar upp innehållet i ledningsrätten och klargör vilka befogenheter som ska gälla. Innehållet i ledningsbeslutet finns tydligt angivet i en punktlista i LL 22 §³¹.

”Om det inte finns något hinder mot upplåtelsen, skall lantmäterimyndigheten meddela ledningsbeslut. I ett ledningsbeslut anges:

1. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,”

Beskrivningen ska vara uttömmande och noggrann för att tydligt visa att ledningen uppfyller de krav som anges i LL 2 § och vilka egenskaper ledningen ska ha. Bland egenskaperna ska ledningens typ, strömstyrka och dimension anges. Det ska också anges vilka tillbehör som behövs för ledningens användande³².

”2. utrymme som upplåts för ledningen,”

Det utrymme som omfattas av ledningsrätten ska anges. Utrymmet sträcker sig ofta ett par meter på varje sida om ledningssträckningen. För ledningar ska det också anges om det rör sig om luft- eller markledning. Tillsammans med ledningarna tillkommer byggnader och anläggningar som behövs och det utrymme de behöver ska anges i ledningsbeslutet³³. Lämpligtvis kompletteras den skriftliga beskrivningen med kartor.

”3. en fastighet eller del av fastighet som inlöses”

Har markägare eller ledningsägare begärt inlösen enligt LL 12 § ska det anges i ledningsbeslutet. För att markägaren ska kunna begära inlösen måste synnerliga men uppkomma samtidigt som den allmänna nyttan är större än markägarens olägenhet. För detta krävs ett höggradigt intrång³⁴. Ledningsägaren har också rätt att begära inlösen men endast då värdet på markbiten är ringa och fastighetsägaren inte har något beaktansvärt intresse för den.

³⁰ FBL 4:29 och 4:33a

³¹ Prop. 1973:157, s.148. Här beskrivs innehållet i alla punkter som ska vara med i ledningsbeslutet. Denna sida är också källa för alla punkter som listas i ledningsbeslutet.

³² Handbok LL, s.101

³³ Handbok LL, s.101

³⁴ Prop. 1973:157, s.135-136

”4. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av beslut enligt LL 12 a §,”

Ledningsrätten kan både vara fast egendom knuten till en härskande fastighet och lös egendom knuten till ledningsägaren. Ett frigörande av fastighetstillbehör innebär antingen att ledningsrätten går från att vara fast egendom till att vara lös egendom eller att den överförs till en annan härskande fastighet. En förutsättning för genomförandet är att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt nyttjande av ledningsrätten. Beslutet gör att det rättsliga bandet till fastigheten bryts helt³⁵.

”5. bestämmelser som avses i 1 § andra stycket,”

Detta är en mycket viktig punkt att lägga fokus på i förrättningen. Här ska de befogenheter som ska följa med ledningsrätten anges. Finns en befogenhet inte beskriven i ledningsbeslutet gäller den heller inte för ledningsrätten³⁶. Utöver de befogenheter som följer med ledningsrätten ska också bestämmelser för utövande av rättigheten anges. Bestämmelserna går i enlighet med de riktlinjer i JB 14:6 som fastslår att utövandet inte ska belasta tjänande fastighet mer än nödvändigt.

Vanliga punkter som tas upp här är rätt att använda väg på belastad fastighet, rätt att beträda fastigheten för underhåll och tillsyn samt andra befogenheter som krävs för att hålla ledningen funktionell.

”6. den tid inom vilken ledningen ska vara uppförd”

Ledningsbeslutet faller om ledningen inte är utförd inom bestämd tid enligt LL 31 §. Gäller förrättningen en redan befintlig ledning ska detta anges i ledningsbeslutet³⁷.

”7. vad som i övrigt behöver föreskrivas om ledningen”

Detta är en uppsamlingspunkt som ska inrymma bestämmelser behövliga för ledningsrätten som inte inryms i tidigare punkter. Exempel på detta är miljövårdsföreskrifter och trafikintressen³⁸.

”8. förordnande enligt 11 a § med uppgift om den huvudsakliga beskaffenheten av de ledningar som får dras fram och det utrymme som får tas i anspråk för dessa ledningar samt vad som i övrigt behöver föreskrivas i samband med förordnandet.”

För att upplåtelse av andrahandsrätt i ledningsrätten ska vara möjligt måste det anges i ledningsbeslutet. Här ska inte bara anges att rätten finns utan den ska specificeras på samma sätt som ledningen specificeras i ledningsbeslutets första punkt³⁹. Det ska framgå vilket utrymme andrahandsrätten ska uppta i likhet med ledningsbeslutets

³⁵ Prop. 2000/01:138, s. 54

³⁶ Handbok LL, s.103

³⁷ Handbok LL, s.103

³⁸ Handbok LL, s.104

³⁹ Handbok LL, s.104

andra punkt. Det kan bestämmas speciella villkor för andrahandsrätten som t ex i vilken utsträckning andrahandsrättshavaren har rätt att utföra underhåll och service på ledningen. Det ska också framgå vilken ersättning markägaren är berättigad till för den utökade belastningen⁴⁰.

3.2 Preliminärfråga

Enligt LL 23 § finns det möjlighet att meddela ledningsbeslut utan att tekniska arbeten och värderingar utförts. Detta gör att tidskrävande värderingsarbeten kan skjutas upp tills ledningsbeslutet vunnit laga kraft och det är klart att värderingsarbetet kommer till nytta⁴¹. Det ger också ledningsägaren möjlighet att snabbare tillträda det upplåtna utrymmet. Lantmätaren ska göra en avvägning mellan fördelarna som uppnås genom att göra ledningsbeslutet till en preliminärfråga och de nackdelar som därigenom kan uppstå för sakägarna. I bedömningen ska också behovet av tidigarelagt tillträde och en smidigare förrättningshantering tas med⁴².

3.3 Ersättningsbeslut

I ersättningsbeslutet bestäms den ersättning som ska utgå för det intrång som sker genom ledningsrättens tillkomst. LL 13 § kopplar ersättningens bestämmande till expropriationslagens ersättningsregler. Enligt LL 30 § måste ersättningen erläggas inom 3 månader från det att ersättningsbeslutet vinner laga kraft.

Huvudregeln som anges i LL 13 a § är att ersättningen ska bestämmas i pengar och betalas på en gång. Är parterna överens om att ersättning ska utgå varje gång en större åtgärd utförs på fastigheten kan det inte ingå i ersättningsbeslutet. Det intrång som sker ska ersättas i samband med förrättningen⁴³.

3.4 Lantmäteriets exempelförrättningar

För att underlätta lantmätarens arbete och skapa enhetliga ledningsrätter har Lantmäteriet tagit fram två exempelförrättningar och en mall som är riktlinjer för hur en beskrivning i en ledningsförrättning bör se ut. I exemplen görs skillnad på ledningsrätt för telekabel och för kraftledningar. Beskrivningen för jordkabel heter ”LL-exempel G” (bilaga 1) och för luftledning ”LL-exempel J” (bilaga 2). Som komplement finns en mall (bilaga 3) som erbjuder hjälp till lantmätaren i hur beskrivningen ska skrivas. Exempelförrättningarnas innehåll baseras på valda delar av innehållet i LL 22 §.

Beskrivningarna är uppbyggda på samma sätt och inleds med förrättningens ändamål. Sedan följer en uppräknning av förmånstagare och belastade fastigheter. Det ges tydliga exempel hur ledningens ändamål, egenskaper och nödvändiga anläggningar

⁴⁰ Prop. 2003/04:136, s.21

⁴¹ Prop. 1973:157, s. 149

⁴² Handbok LL, s.106

⁴³ Handbok LL, s. 69

kan definieras. Ledningens sträckning visas vanligtvis i kartbilagor som kompletteras av en text som beskriver ledningsutrymmet. De befogenheter som tillhör ledningsrätten tillkommer vid överenskommelser eller samråd och kan vara olika från fall till fall. Lantmätaren ansvarar i slutändan för att lämpliga befogenheter anges och tre punkter som brukar tas med i ledningsbeslutet är:

- Inom ledningsområdet ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet.
- Ta väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan väsentlig olägenhet ska markägarens anvisningar om väg och vägval följas.
- Inom upplåtet utrymme utföra arbete med och tillsyn av ledningen.

Eftersom ledningsrätten förfaller om ledningen inte byggs inom angiven tid är det viktigt att tiden specificeras noggrant. Bland de övriga föreskrifterna tar exemplen upp hänsynstaganden mellan ledningsägare och markägare när befogenheter utövas. Från ledningsägarens sida ska utövandet ske med så litet intrång som möjligt. Markägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnader, andra anläggningar eller annat som kan skada ledningen. Efter underskrifterna kan avtalsöverskott noteras. Det rör sig om punkter parterna är överens om men som inte är av arten att de kan ingå i ledningsrätten.

Exemplen G och J är inriktade för att klargöra två specifika typer av förrättningar. I en mer allmänt hållen mall finns utförligare stöd till lantmätaren. Där finns exempel på ett flertal olika sätt att beskriva ledningens utförande och beskafterheter. Mallen erbjuder exempelskrivningar som anpassas till många olika fall på varje punkt och är en lämplig grund att utgå ifrån.

4 Vägar

Det svenska vägnätet består av tre olika vägtyper: allmänna vägar, enskilda vägar och enskilda vägar med statsbidrag. Det allmänna vägnätet sträcker sig 140 000 km och består både av statligt och kommunalt ägda vägar⁴⁴. Det allmänna vägnätet kompletteras av 430 000 km enskilda vägar varav ca 76 000 km har statsbidrag⁴⁵.

4.1 Allmänna vägar

Det allmänna vägnätet sträcker sig sammanhängande över stora delar av landet och innefattar europavägar, riksvägar och diverse landsvägar. Dessa vägar är tillgängliga för allmänheten och kan användas av vem som helst, när som helst. För den statliga delen av det allmänna vägnätet ansvarar Trafikverket (f.d. Vägverket) för väghållningen⁴⁶ medan respektive kommuner ansvarar för väghållningen på de kommunala vägarna.

4.2 Enskilda vägar

Majoriteten av vägarna i Sverige är enskilda vägar. Många av dessa är skogsbilsvägar som inte är öppna för allmän trafik. Detta kan t ex markeras med en bom som stänger av vägen för allmän trafik. Vägens ägare är väghållare. Vägen ägs vanligtvis av en enskild ägare eller någon form av samfällighetsförening⁴⁷. För enskilda väghållare finns ingen skyldighet att hålla vägen öppen för annan trafik än den som genereras av vägens ägare. Sluter vägens ägare avtal med någon om rätt att använda vägen i fråga har även den andra avtalsparten rätt använda vägen.

4.3 Enskilda vägar med statsbidrag

En del av de enskilda vägarna har statsbidrag vilket gör att de skiljer sig från vanliga enskilda vägar. Statsbidrag till enskilda väghållare har funnits sedan 1900-talets början. Ursprungligen gällde statsbidraget endast byggnation av enskilda vägar men det har utvecklats till att också gälla drift och underhåll⁴⁸. Avsikten med statsbidrag är att komplettera det allmänna vägnätet. Bidraget innebär en skyldighet för väghållaren att hålla vägen öppen för allmän trafik likväl som en skyldighet att underhålla vägen utifrån en viss standard⁴⁹.

⁴⁴ Hydén, s.316

⁴⁵ Trafikverket1

⁴⁶ Handbok VV, s.4

⁴⁷ Trafikverket1

⁴⁸ Handbok VV, s.3

⁴⁹ 1989:891 27 §

Statsbidrag kan endast erhållas för en enskild väg om den uppfyller vissa krav⁵⁰:

- Vägen ska vara av inte obetydlig längd.
- Vägen ska tillgodose kommunikationsbehov för fast boende, näringslivet eller friluftslivet.
- Vägen ska vara ändamålsenlig med hänsyn till övriga vägar.
- Væghållningskostnaden ska vara skälig med hänsyn till nyttan.

För att en enskild väg ska vara bidragsgrundande måste den sträcka sig minst en kilometer⁵¹. Vägar mellan 500-1000 meter kan vara bidragsgrundande om de uppfyller ett klart allmänt intresse. Ytterligare en förutsättning för bidrag är att det finns en enskild ägare, samfällighetsförening eller annan, av Trafikverket godkänd, organisation som ansvarar för väghållningen⁵².

De bidragsgrundande vägarna är indelade i olika kategorier beroende på vilken funktion vägen ska ha⁵³. I den indelning som har gjorts kategoriseras väg för fast boende inom landsbygdsområde som A och är berättigat bidrag om högst 65 % av den årliga driften⁵⁴. Kategori F är klassningen för väg som är av behov för näringslivet. Även de vägarna är berättigade bidrag om högst 65 % av den årliga driften. För att klassas som kategori F krävs också att en viss årsdygnstrafik finns.

Den årliga driften innefattar barmarksunderhåll och vintervæghållning. Förvaltningskostnader är inte bidragsgrundande. Det årliga driftbidraget baseras på en beräknad skälig kostnad. Denna kostnad beräknas om vart femte år och däremellan indexregleras kostnaderna av Trafikverket⁵⁵.

⁵⁰ 1989:891 2 §

⁵¹ VVFS 3 §

⁵² Handbok VV, s.8

⁵³ Handbok VV, s.20

⁵⁴ Trafikverket2

⁵⁵ Handbok VV, s.21

5 Lagrum

Fastighetsbildningen beskrivs i ett par olika lagrum och det finns bestämmelser i flera av dem som berör rätten till väg. Det finns ett par bestämmelser i LL som påverkar ledningsägarens användning av vägen och den rätt till väg som kan upplåtas. I AL är väg en central fråga med flera paragrafer angående anslutande till gemensamhetsanläggningar, vilken rätt som uppstår och ersättning som ska betalas. I FBL finns några paragrafer som tar upp vikten av rätt till väg och alternativ för att skapa sådan rätt.

5.1 Inledande bestämmelser - LL 1 § 2 st

”Ledningsrätt omfattar enligt vad som bestäms vid förrättningen befogenhet att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren kan förordnas att ledningsrätt skall höra till dennes fastighet eller inskrivna tomträtt.”

Två delar i paragrafens andra stycke är av relevans för vägfrågan. Först konstateras att det bestäms vid förrättning vilka befogenheter som ska tillhöra ledningsrätten. Tanken är att det ska gälla åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller anordning som omfattas av ledningsbeslutet. Vilka befogenheter som behövs för detta ska bestämmas av lantmätaren från fall till fall⁵⁶. De nödvändiga åtgärderna begränsas av att det bara gäller inom belastad fastighet. Som exempel på åtgärder som uppfyller detta krav är möjligheten att använda väg på belastad fastighet, beträda fastigheten för tillsyn och reparationer, ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen och förbjuda markägaren att uppföra byggnader och anläggningar i närheten av ledningarna⁵⁷. Dessa åtgärder är väsentliga för ledningsrätten och paragrafen syftar till att underlätta framdragandet och driften av ledningarna. Den andra relevanta delen är att ledningsrätt kan förordnas utgöra fast egendom. Lös och fast egendom behandlas olika i lag och påverkar hur rätt till väg kan upplåtas.

5.2 Andrahandsupplåtelse - 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.

⁵⁶ Handbok LL, s.16

⁵⁷ Prop. 1973:157, s.88

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.”

Här fastslås möjligheten till andrahandsupplåtelse. Den allmänna lämplighetsprövningen och avvägandet enligt LL 6-11 §§ mellan den allmänna nytta nyttan och den enskildas belastning ska alltid göras vid en andrahandsupplåtelse. För att möjliggöra en andrahandsupplåtelse måste rätten att i framtiden upplåta andrahandsrätt beslutas om vid en lantmäteriförrättning⁵⁸.

I och med andrahandsupplåtelsen tillkommer ytterligare en eller flera aktörer med intresse av anläggningen. Det ökade intrånget ger markägaren en högre ersättning för belastningen⁵⁹. Möjligheten att bilda andrahandsupplåtelse och de befogenheter som ska följa mot markägaren ska regleras redan i ledningsbeslutet enligt LL 22 § 8 p. För de fall där andrahandsnyttjaren är annan än den ursprungliga ledningsägaren kommer belastningen på vägarna att öka. I de fall den ursprungliga ledningsägaren själv utnyttjar andrahandsrätten ökar normalt sett inte belastningen på vägen.

5.3 Inlösen - LL 12 §

”Mark eller annat utrymme för ledning eller sådan anordning som avses i 2 a § får tas i anspråk på fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det, ska fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, ska endast den delen inlösas.

Ledningsrättshavaren är berättigad att lösa sådan fastighet eller del av fastighet som avses i andra stycket, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av den ersättning som tillkommer fastighetsägaren och denne inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen. Vid bedömande av frågan om rätt till inlösen föreligger, ska kostnad för åtgärd som anges i 4 kap. 1 § fjärde stycket expropriationslagen (1972:719) räknas in i ersättningen.

Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen ska tillämpas vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Trots dessa bestämmelser kan dock särskild rätt som tillkommer staten och inte utgör vägrätt rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för ledningen eller anordningen ska ha företräde framför särskild rätt som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, dock inte om den särskilda rätten utgör vägrätt.”

Paragrafen har en funktion som skydd för markägaren. Den fastställer att ledningsrätt inte får upplåtas om det uppstår synnerliga men för fastigheten. Synnerliga men är

⁵⁸ Prop. 2003/04:136, s.20

⁵⁹ Handbok LL, s.52

svårt att definiera noggrannare men det handlar om ett höggradigt intrång⁶⁰. Skulle synnerliga men förekomma kan utrymmet ändå tas i anspråk om det handlar om en koncessionsledning eller ledning av väsentlig betydelse för det allmänna. Den här paragrafen har sin likhet i AL 12 §⁶¹.

Tas utrymme i anspråk för ledning trots att synnerligt men uppstår har fastighetsägaren rätt att begära inlösen av den berörda marken. Detta kan alltså avse både del av och hela fastigheten. Ledningsägaren har också möjligheten att begära inlösen. Värdet på markbiten måste dock vara ringa och att fastighetsägaren inte har något beaktansvärt intresse av området.

Vid inlösen frångår marken sin tidigare ägare och tillkommer ledningsägaren. Då går ledningsrätten från att vara lös egendom på annans mark, så kallad byggnad eller anläggning på ofri grund, till att vara en byggnad eller anläggning på fast egendom ägd av ledningsägaren. Detta är ett annat sätt för ledningsrätten att gå från lös till fast egendom och ska behandlas som sådan vid upplåtelse av rätt till väg. Ledningsägaren blir skyldig att söka lagfart för den inlösta lotten inom 3 månader, annars faller förrättningen⁶².

5.4 Frigörande av fastighetstillbehör - LL 12 a §

”Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten, inte längre skall höra till fastigheten. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.

Genom ett beslut enligt första stycket övergår äganderätten till anläggningen till ledningsrättshavaren. Om det föreligger ett förordnande enligt 1 § andra stycket andra meningen, gäller vad som sägs i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken även anläggningen.”

Ledningsrätt upplåts normalt sett som lös egendom ägd av ledningsägaren. Den kan, vid speciellt förordnande, upplåtas till förmån för en härskande fastighet. Ledningarna blir då fastighetstillbehör till den härskande fastigheten⁶³. I fall där ledningsägaren önskar sälja ledningsrätten men inte den härskande fastigheten finns ett behov av att åter kunna göra ledningsrätten till lös egendom. Det kan också vara en försäljning som gör att ledningarna ska gå från att vara fastighetstillbehör till en härskande fastighet till en annan. För att möjliggöra detta måste beslut enligt denna paragraf tas vid en lantmäteriförrättning. Möjligheten att senare frigöra ledningarna från den härskande fastigheten kan beslutas om redan vid bildandet av ledningsrätten. Beslutet

⁶⁰ Handbok LL, s.56

⁶¹ Prop. 1973:157, s.135-136

⁶² Handbok LL, s.59

⁶³ JB 2:1

gör att det rättsliga bandet till den härskande fastigheten bryts helt⁶⁴. Om ledningarna som fastighetstillbehör varit del i härskande fastighets kreditunderlag ska en oskadlighetsprövning göras.

5.5 Inledande bestämmelser - AL 1 § 1 st

”Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.”

För att gemensamhetsanläggning ska kunna bildas måste antalet deltagande fastigheter minst vara två och behovet av anläggningen vara stadigvarande för alla deltagare. Gemensamhetsanläggningen kan inte tillgodose ett tillfälligt ändamål men kan upplåtas på begränsad tid. För att anläggningen ska kunna bildas måste behovet dessutom vara fastighetsanknutet⁶⁵. Paragrafen är inte dispositiv. När det gäller enskild väg finns vissa undantag från kravet på stadigvarande betydelse. Dessa definieras i AL 47-52 §§⁶⁶.

5.6 Fastighetsliknande rättigheter - AL 2 §

”Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på tomträtt som inskrivits och på gruva. Om det är lämpligt, skall bestämmelserna tillämpas även på byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet och på naturreservat.”

Rättigheter som är fastighetsliknande har ofta likartade behov som behöver kunna lösas gemensamt. Genom denna paragraf är AL också tillämplig på de fastighetsliknande rättigheter som räknas upp. Där fastslår att byggnad eller anläggning på ofri grund (t ex anläggningar upplåtna med ledningsrätt som lös egendom) kan anslutas till gemensamhetsanläggningar. Ett krav för denna anslutning är att byggnaden eller anläggningen är befintlig⁶⁷. Det räcker inte att den är planerad.

Motiven till att varför just dessa rättigheter är möjliga att ansluta hittas i ALs föregångare. I EVL 1 § 2 st fastslås att det som gäller för fastigheter också uteslutande gäller för gruvor. Vid byggnad eller anläggning på ofri grund ska omständigheterna prövas och om det bedöms lämpligt kan de anslutas till vägföreningen. LGA 1 § 2 st har en liknande bestämmelse där det som gäller för fastigheter uteslutande ska gälla även för tomträtter. Detta har förts vidare in i AL som helt jämställer tomträtt och gruva med fastighet medan det för byggnad eller anläggning på ofri grund måste ske en lämplighetsprövning om det ska kunna

⁶⁴ Prop. 2000/01:138, s.54-55

⁶⁵ Handbok AL, s.20

⁶⁶ Prop. 1973:160, s.183

⁶⁷ Handbok AL, s.31

jämställas med fastighet. Stycknings- eller klyvningslott som ännu inte registrerats kan dock anslutas till en gemensamhetsanläggning⁶⁸.

Tomträtt är en rättighet som är skapad för att likna en fastighet i alla möjliga avseenden. Därmed kan tomträten också tjäna som objekt för samma rättigheter som en fastighet⁶⁹. Det är därmed av väsentlig betydelse för tomträtter att kunna erhålla del i gemensamhetsanläggningar⁷⁰. Tomträtt får endast upplåtas i mark som tillhör stat, kommun eller det allmänna i övrigt⁷¹ vilket också gör det lätt att finna förteckning över befintliga tomträtter i området.

Projekteringen för gruvor är långtgående och innefattar många olika myndighetstillstånd⁷². Det är nödvändigt med ett sådant förfarande eftersom rättigheten upplåts till en näringsidkare och totalt tar i anspråk mark på en eller ett flertal fastigheter. Under tiden gruvan drivs finns ingen möjlighet för markägaren att använda marken. Bergsstaten är den myndighet som ansvarar för tillstånd och har också register över alla befintliga gruvor⁷³. Därigenom är det möjligt att enkelt hitta vilka gruvor som finns, var de är lokaliserade och vem som äger dem.

Möjligheten att ansluta byggnad på ofri grund diskuterades vid bildandet av LGA och oro för att det skulle innebära olägenheter att jämställa byggnad eller anläggning på ofri grund framfördes⁷⁴. Det gjordes en analog koppling tillbestämmelserna i EVL om att lämplighetsprövning behövdes för att jämställa byggnad och anläggning på ofri grund med en fastighet. Det är viktigt att rätten vid anslutningen till en gemensamhetsanläggning formellt tillkommer den anläggning som ska anslutas⁷⁵. Vid lämplighetsprövningen ska frågor som byggnadens art och värdet i förhållande till hur omfattande användningen av gemensamhetsanläggningen förväntas bli⁷⁶. Ägare till byggnad eller anläggning på ofri grund finns i taxeringsregistret⁷⁷.

5.7 Rätt till väg på annans fastighet – AL 49 §

”Är det av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighets behov av väg, kan upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg. Upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg får ske endast om sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning.

⁶⁸ Prop. 1973:160, s.185

⁶⁹ Prop. 1970:20, s. B1 409

⁷⁰ Prop. 1966:128, s.114

⁷¹ JB 13:2

⁷² MinL 4-5 §§

⁷³ Bergsstaten

⁷⁴ 1966:128, s.112

⁷⁵ Prop. 1973:160, s.186

⁷⁶ Handbok AL, s.31

⁷⁷ Lantmäteriet

Upplåtelse enligt första stycket får inte ske om det medför synnerligt men för den upplåtande fastigheten eller för annan fastighet som har rätt att använda vägen.

I fråga om ersättning för upplåtelse av rätt att bygga väg över annan fastighet tillämpas 13 §. I fråga om ersättning för annan upplåtelse enligt första stycket tillämpas 50 a § andra stycket.”

Här regleras en fastighets behov av att ha tillgång till väg permanent. Det finns också en möjlighet att fastighetsägaren själv kan få anlägga väg på annans mark. Detta är ett sätt att tvångsvis få tillgång till väg om vägen är av väsentlig betydelse för fastigheten⁷⁸. Begränsningen i paragrafen är att det inte får uppstå synnerliga men för belastad fastighet genom åtgärden. Rätten att bygga väg eller använda befintlig kan om det är lämpligt göras till förmån för de anläggningar som avses i AL 2 §. Belastningen läggs på den fastighet som vägen är belägen på och de fastigheter vägen är fastighetstillbehör till⁷⁹.

5.8 Tillfällig rätt till befintlig väg på annans fastighet - AL 50 §

”Om det är av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning, kan upplåtas rätt för fastigheten att tillfälligt begagna väg som ej hör till fastigheten. Sådan upplåtelse får icke ske, om synnerligt men uppkommer för annan fastighet som har rätt att begagna vägen eller för fastighet över vilken vägen går.

För upplåtelse enligt första stycket skall ersättning utgå efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens begagnande. Sådan ersättning skall bestämmas att utgå på en gång eller årligen i förskott under den tid som rätten att begagna vägen avser och av den berättigade tages i anspråk.”

Användandet av denna paragraf är ett sätt att tvångsvis få tillgång till väg utan att stadigvarande betydelse är uppfyllt. Eftersom hanteringen sker genom tvång är det dock ett par rekvisit som måste uppfyllas. Vëganvändandet måste vara av väsentlig betydelse för den ändamålsenliga markanvändningen på den fastighet som ska tillgodoses⁸⁰ och användandet ska vara tillfälligt. Upplåtelsen får inte heller medföra synnerliga men för markägare eller de som har rätt att använda vägen. I promemorian tar man sikte på att denna bestämmelse i först hand ska tillgodose vägbehovet för byggnad eller anläggning på ofri grund.

Ersättningen för slitaget riktar endast in sig på ersättning för det slitage användarens trafik orsakar på vägbanan och kan inte ligga till grund för deltagande i kostnad för vägens byggande. Behöver vägen byggas om för att tillgodose den tillfällige användarens behov kan också vissa byggkostnader åläggas. En lämplighetsbedömning mot att istället ansluta fastigheten till en

⁷⁸ Prop. 1973:160, s.282

⁷⁹ Handbok AL, s.259

⁸⁰ Prop. 1973:160, s.282

gemensamhetsanläggning måste då samtidigt göras⁸¹. Ersättningsnivån ska bestämmas inom förrättningen⁸² och betalas ut årligen så länge rätten består⁸³.

Upplåts rätt till väg enligt den här paragrafen och vägen i fråga är en gemensamhetsanläggning kan den företrädas i förrättningen av föreningen⁸⁴. Hur övriga hanteringar och avvägningar ska göras regleras i AL 53-54 §§.

5.9 Vägservitut för samfällighetsförening och slitageersättning - AL 50 a §

”Om en gemensamhetsanläggning som avser vägar förvaltas av en samfällighetsförening och det är av väsentlig betydelse för delägarfastigheterna att använda en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning, får rätt att använda vägen upplåtas till samfällighetsföreningen. Detta gäller endast om en sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att ansluta fastigheterna till den andra anläggningen.

För upplåtelse enligt första stycket skall ersättning betalas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den slitning av vägbanan som beräknas uppkomma genom vägens användande. Sådan ersättning skall bestämmas att betalas på en gång eller årligen i förskott.”

Här ges en samfällighetsförening rätt att använda och betala ersättning för att använda en annan gemensamhetsanläggnings väg utan att delägarfastigheterna behöver anslutas till ytterligare en gemensamhetsanläggning. Förutsättningen för att detta ska vara möjligt bör vara att det är väsentligt för delägarfastigheter att använda vägen samtidigt som det är lämpligare med en rättighetsupplåtelse än anslutande till ytterligare en gemensamhetsanläggning⁸⁵. Rättigheten ska upplåtas till den andra samfälligheten och inte till dess delägarfastigheter⁸⁶. Den rättighet som upplåts är en officialrättighet av servitutsliknande karaktär.

Att det är krångligt att ansluta fastigheterna eller att förvaltningen av samfälligheten blir komplicerad är inte skäl nog för att välja rättighetsupplåtelse istället för anslutande till gemensamhetsanläggning. Rättighetsupplåtelse bör väljas när delägarfastigheternas behov är stadigvarande betydelse men andelen i gemensamhetsanläggningen är mycket liten. Man kan då utgå från att vägdelen som rättigheten upplåts i kommer att tillgodose behovet utan att fastigheterna behöver ha något inflytande på väghållningen i den upplåtande föreningen⁸⁷. Ersättning för rättigheten bör utgå efter en bedömning av det slitage av vägbanan som beräknas uppkomma. Det bör bestämmas vid förrättningen om ersättningen ska betalas i en

⁸¹ Prop. 1973:160, s.283

⁸² Prop. 1973:160, s.284-285

⁸³ Handbok AL, s.269

⁸⁴ Handbok AL, s.279

⁸⁵ Prop. 1996/97:92, s.70

⁸⁶ Handbok AL, s.270

⁸⁷ Handbok AL, s.271

klumpsumma eller som ett årligt förskott. Eftersom ökningen av slitage på vägen är litet kan upplåtande föreningen företrädas av föreningen istället för dess delägare vid förrättningen.

Redovisningen av servitutet sker på den belastade gemensamhetsanläggningen och på den gemensamhetsanläggning som den är till förmån för. Att det är föreningen som är innehavare av rättigheten ska framgå av fastighetsregistret⁸⁸.

5.10 Allmänna lämplighetsvillkor - FBL 3:1 1 st

”Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.”

FBL 3 kap sätter de grundläggande riktlinjerna för all fastighetsbildning. Fastighetsbildningens roll är att tillsammans med markanvändningen skapa lämpliga ägarförhållanden för att underlätta ett lämpligt markanvändande. För att uppnå detta ska all fastighetsbildning vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Särskilda beaktanden ska göras för att fastigheten ska vara lämplig till sin utformning, möjlighet till VA och tillgång till erforderliga vägar. Fastigheten måste också kunna användas till sitt ändamål inom överskådlig tid.

Vägfrågan anses väldigt viktig här då det dels ställs krav på att en fastighet ska ha tillgång till erforderliga vägar och dels att anslutning till allmän väg måste kunna ske utan väsentlig olägenhet för trafiken på den allmänna vägen⁸⁹. För befintlig väg uppstår endast problem om trafikmängden blir avsevärt mycket mer intensiv eller tyngre⁹⁰.

Varje enskild fastighets slutliga skick ska bedömas för fastighetens varaktiga lämplighet⁹¹. Utöver marken ska även byggnader, servitut och andra anläggningar som utgör tillbehör beaktas. Detta innefattar också andelar i gemensamhetsanläggningar⁹². Lämplighetsprövningen ska ansluta till fastighetens ändamål och representera hur marken ska användas. Det räcker med ett

⁸⁸ Handbok AL, s.272

⁸⁹ FBL 3:4

⁹⁰ Handbok FBL kap 1-4, s.184

⁹¹ Prop. 1969:128, s. B 103

⁹² Handbok FBL kap 1-4, s.62

rubriksmässigt ändamål och specificeringen behöver inte vara alltför noggrann⁹³. Olika ändamål ställer olika krav på vilka rättigheter och bedömningsgrunder som är nödvändiga för fastighetens varaktiga lämplighet. Alla fastigheter som nybildas eller ombildas måste bli varaktigt lämpliga för sitt ändamål utifrån omfång och utformning. Med omfång menas både storlek och andel i samfälligheter⁹⁴. Vid bedömning av utformningen är det lämpligt att fastigheten utformas så den är hanterbar i fastighetsystemet, främst storleksmässigt och med lämplig geografisk fördelning⁹⁵.

Tillgång till väg är väsentligt för en fastighets lämplighet. Det ska vara möjligt att obehindrat transportera sig till och från fastigheten i den mån fastighetens ändamål kräver det⁹⁶. Det finns i grunden inget tvång för en fastighet att ha tillgång till väg om ändamålet inte kräver det samtidigt är det endast i undantagsfall en fastighet inte har behov av väg. Vägbehovet kan vara uppfyllt även om befintliga vägar inte går hela vägen fram till fastighetsgräns⁹⁷. Rätten till väg måste inte lösas direkt vid förrättning om t ex en anläggningsförrättning är nära förestående och fastigheten får sitt vägbehov tillgodosett där. Om det för den berörda vägen finns gemensamhetsanläggning bör en anslutning alltid ske⁹⁸.

5.11 Servitut - FBL 7 kap och JB 14 kap

Servitut kan upplåtas både genom FBL och JB. Servituten enligt FBL tillkommer genom en lantmäteriförrättning och blir ett officialservitut medan servitut enligt JB är avtalsservitut och sker genom frivillig upplåtelse.

Vid ett servitut för väg bildat genom FBL måste servitutet vara av väsentlig betydelse för härskande fastighets ändamål. Om ingen speciell överenskommelse finns får servitutet inte innehålla skyldighet för tjänande fastighet att underhålla vägen som avses⁹⁹. Servitutet kan endast reglera intrångsersättning och underhållskostnader. Det finns ingen möjlighet att reglera driften med servitut. Det är möjligt att bilda, ändra eller upphäva servitut utan ansökan i samband med annan fastighetsreglering om åtgärden är av betydelse för denna¹⁰⁰. FBL 7:11 innehåller en koppling till LL för de fall frågor kring ledningsrätt dyker upp vid fastighetsreglering.

Servitut som bildas genom frivillig upplåtelse är tillåtet om det främjar en ändamålsenlig markanvändning och är av stadigvarande betydelse för den härskande

⁹³ Handbok FBL kap 1-4, s.66

⁹⁴ Handbok FBL kap 1-4, s.70

⁹⁵ Handbok FBL kap 1-4, s.77

⁹⁶ Prop. 1969:128, s. B 106

⁹⁷ Handbok FBL kap 1-4, s.80

⁹⁸ Handbok FBL kap 1-4, s.81

⁹⁹ FBL 7:1

¹⁰⁰ FBL 7:10

fastigheten. Servitutet får inte innehålla skyldighet för tjänande fastighet att fullgöra annat än eventuellt underhåll för vägen¹⁰¹.

5.12 Servitut i stamfastighets andel i GA - FBL 10:5 2 st

”Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfälld väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. Sådant servitut får dock ej bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.”

Vid avstyckning kan styckningslotten ges servitutsrätt att nyttja samfälld väg i vilken stamfastigheten har andel. Detta andelsservitut upplåts i stamfastigheten och knutet till stamfastighetens andel i den samfällda vägen. För att genomföra detta måste servitutet vara av väsentlig betydelse¹⁰². Andelsservitut för styckningslotten får inte bildas om behovet av väg kan tillgodoses på ett annat, bättre sätt. Det får inte heller uppkomma någon olägenhet av betydelse för delägarna i den samfällda vägen¹⁰³. Denna paragraf ska användas restriktivt¹⁰⁴.

¹⁰¹ JB 14:1

¹⁰² Handbok FBL kap 5-19, s.347

¹⁰³ Prop. 1969:128, s. B 667

¹⁰⁴ Handbok FBL kap 1-4, s.81

6 Rätt till väg för ledningsrätt

Vid tillkomsten av LL föreslogs och förkastades ett upplägg liknande Väglagen för ledningsärenden¹⁰⁵. Istället knöts ledningsrätt till fastighetsbildningen men på vägen dit försvann vägfrågan helt ur utredningen. Det finns ingen paragraf i LL som syftar till att lösa rätt till väg utanför belastad fastighet eller drift och underhåll för vägarna som används vid bildandet av ledningsrätten. Närmst kommer LL 1 § 2 st där nödvändiga befogenheter kan inkluderas och här kan rätt till väg inkluderas. Detta löser bara vägfrågan på belastade fastigheter och inte på omkringliggande fastigheter. Det går heller inte att besluta om driftskostnader eller underhåll för slitage av vägen inom ledningsrätten. I det fall allmän väg går att använda ända fram till belastad fastighets gräns uppstår inga komplikationer. En stor del av ledningsrätterna finns på landsbygden där majoriteten av vägarna är enskilda. Att ledningsägarna utan vidare ska kunna nyttja vägar driva av enskilda markägare eller gemensamhetsanläggningar som saknar koppling till ledningsrätten upplevs som ett konstigt och orättvist tillvägagångssätt.

I dagsläget har ledningsägaren rätt att använda väg på av ledningsrätten belastad fastighet om det föreskrivs i ledningsbeslutet, vilket det vanligtvis gör. För sträckan mellan allmän väg och belastad fastighet saknas däremot normalt sett en formell rätt att använda vägarna vilket leder till irritation hos dessa markägare och vägghållare.

”ta väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet skall fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.”

Att vägfrågan förbisågs vid bildandet av LL är förvånande då både den och den samtidigt bildade AL har starka kopplingar till FBL. I FBL behandlas vägfrågan som en fråga av betydande vikt för att skapa en varaktigt lämplig fastighetsindelning. FBL 3:1 fastslår att varje fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål och bland annat måste ha rättslig tillgång till behövliga vägar utanför sin egen fastighet. Utan en lämplig transportlösning till och från fastigheten kan fastighetsbildning inte ske. Vägfrågan har en stark ställning i fastighetsbildningen.

För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning kan det ibland behövas anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter. Vanliga anläggningar för gemensamt användande är brunnar, VA-anläggningar och vägar. För att kunna skapa en gemensamhetsanläggning måste den uppfylla rekvisiten i AL 1 §. Utöver detta måste anslutna fastigheter ha en väsentlig betydelse¹⁰⁶ och en ekonomisk vinning¹⁰⁷

¹⁰⁵ Prop. 1973:157, s. 19

¹⁰⁶ AL 5 §

¹⁰⁷ AL 6 §

av anläggningen. I AL har enskilda vägar ansetts så viktiga att det fått eget avsnitt i lagen. Enskilda vägar och hur de ska användas gemensamt behandlas i AL 46-57 §§.

6.1 Rätt till väg vid byggnation av ledningsrätt

I många fall när ledningsrätt söks är det för rätten att anlägga en ny ledning. De maskiner och transporter som då behövs är ofta stora och tunga. Detta orsakar ett sorts slitage på vägbanorna. Detta har varit känt länge och en hantering som är vedertagen hos markägare, ledningsägare och lantmätare är att berörda vägar besiktas före anläggandet börjar. När anläggandet sedan är klart återställs vägarna till minst samma standard tidigare. Detta system är väl etablerat och fungerande (kapitel 9).

6.2 Alternativ att upplåta rätt till väg för ledningsrätt

Efter att ledningarna är byggda minskar trafikmängden. Den trafik som sker är för tillsyn, underhåll och reparationer. Ledningsägaren måste utföra detta underhållsarbete på sina ledningar och anläggningar för att hålla dem fungerande. Arbetet genererar en återkommande trafik till ledningar och anläggningar. För att säkerställa möjligheten att göra det nödvändiga underhållet behöver ledningsägaren ha rätt till väg, inte bara på belastad fastighet utan också för hela vägsträckningen från allmän väg. Eftersom användandet av vägen är nödvändigt och återkommande kan det också vara lämpligt att ledningsägaren har en andel i drift- och underhållskostnaderna.

Nedan presenteras ett flertal sätt som rätt till väg kan upplåtas genom och även i vilken mån de kan reglera underhållskostnaderna.

- Lämna vägfrågan oreglerad

Att lämna rätten till väg och underhållskostnaderna oreglerade är fördelaktigt för ledningsägaren. Detta innebär att ledningsägaren kan köra på de vägar de vill så ofta de vill. Detta förlänger inte heller pågående förrättning och leder inte till nya förrättningar. För markägaren blir det orättvist med en ytterligare belastning på vägen utan att ersättning för drift eller underhåll för slitaget betalas. Att strunta i att lösa nödvändiga, tillhörande rättigheter eller lämna hanteringen oreglerad kan leda till rättsosäkerhet.

- Separata vägavtal mellan parterna

Fördelen med att ledningsägaren förhandlar om rätt till väg med markägare och väghållare är att varje avtal anpassas efter situationen. Detta kan också vara lämpligt eftersom en överenskommelse upplevs som mindre betungande än ett påtvingat beslut. Nackdelarna med detta alternativ är flera. Det riskerar att gå åt mycket förhandlingstid mellan parterna vilket kostar pengar. Markägaren kan sättas i en maktposition vid ersättningsförhandlingar i de fall vägen är den enda som leder till ledningsområdet. Samtidigt kan ledningsägaren använda expropriationslagen som

påtryckning vid förhandlingar. Detta leder också till en osäker rättshantering dels för att ersättningen för samma belastning kan variera mycket från fall till fall och dels för att okunskap om nödvändigheten att reglera vägfrågan finns.

- Rätt till väg genom ledningsbeslutet

Den standardskrivning som visas tidigare i detta kapitel ger ledningsägaren rätt att använda väg på belastade fastigheter. Ledningsägarens rätt att använda väg framgår tydligt i ledningsbeslutet och kommer för all framtid följa med ledningsrätten. Eftersom denna paragraf förs in som standard innebär den ingen ökning av förrättningens längd. Nackdelen med denna rätt är att den bara gäller de fastigheter som är sakägare vid ledningsförrättningen (kapitel 7.1). Rätten gäller inte på de fastigheter som ligger mellan allmän väg och belastade fastigheter om de inte tas med som sakägare. Tas de omkringliggande fastigheterna som bara berörs av belastningen på vägen med i förrättningen riskerar den att ta längre tid, bli osmidigare och dyrare. Rätten till väg som förs in i ledningsbeslutet ger rätt till en ersättning för den rättsliga belastningen men fortlöpande drift och underhåll kan inte beslutas om här.

- Ansluta till befintlig eller nybilda gemensamhetsanläggning för vägen

Oavsett om anläggningar är knutna till härskande fastighet eller till juridisk person är de möjliga att ansluta till gemensamhetsanläggningar. Anslutningen gör att ledningsägaren har rätt att använda samfällighetsföreningens väg för att tillträda belastade fastigheter. Andelstal tilldelas för underhållskostnaderna och den ersättning ledningsägaren ska betala framgår tydligt. Så länge ledningsägaren meddelar väghållaren vid eventuell överlåtelse av ledningsrätten har väghållaren lätt att debitera ledningsägaren för underhållskostnaderna.

En gemensamhetsanläggning kan drivas antingen genom delägarförvaltning eller genom föreningsförvaltning¹⁰⁸. I en delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt och måste vara överens¹⁰⁹. En samfällighetsförening kan förvärva rättigheter och skyldigheter och medlemmarna i föreningen är delägarna i gemensamhetsanläggningen¹¹⁰.

Om ledningsrätten är kopplad till en härskande fastighet kan denna alltid anslutas till gemensamhetsanläggningen. När ledningsrätten är upplåten till en juridisk person är det byggnad eller anläggning som ansluts till gemensamhetsanläggningen och detta kan bara göras för befintliga byggnader och anläggningar. Risken blir att det behövs två förrättningar, en för att skapa ledningsrätt och en för bildande eller anslutande till gemensamhetsanläggning. Det är också möjligt att genomföra förrättningen genom att göra ledningsbeslutet till en preliminärfråga och senare genomföra gemensamhetsanläggningen i samma förrättning.

¹⁰⁸ SFL 6 §

¹⁰⁹ SFL 7 §

¹¹⁰ SFL 17 §

Vid bildande av eller anslutning till en gemensamhetsanläggning ska alla delägare tillföras två olika andelstal. Det ena är andelstal för anläggningens utförande. Det andra andelstalet fördelar kostnaderna för anläggningens drift och underhåll¹¹¹. Grunderna till fördelning av andelstalen ska alltid fastställas vid en förrättning.

Andelstalet för utförandet fördelas utifrån fastighetens nytta av att delta i anläggningen. Med nytta avses den värdehöjning som anläggningen innebär för fastigheten. Beräkningarna av nyttan kan göras relativt enkla och andelstalen ska bestämmas med skälig hänsyn till nyttan¹¹². Andelstalet för drift och underhållet ska i första hand bestämmas utifrån fastighetens beräknade användning av anläggningen. Hänsyn ska inte tas till fastighetens nuvarande ägares användning utan för det stadigvarande användandet fastigheten beräknas få av anläggningen. Drift och underhållsandelens bestäms med hjälp av tonkilometermetoden.

Är gemensamhetsanläggningen befintlig finns ett par olika sätt att ansluta nya fastigheter. Det kan ansökas om ny förrättning enligt AL 35 § om det inträder nya förhållanden som påverkar anläggningen. Detta kan också göras genom en överenskommelse med berörd fastighet om in- eller utträde ur anläggningen enligt AL 43 §. Denna överenskommelse blir gällande när den godkänns av en lantmätare. Med stöd av AL 42 a § kan lantmätaren i samband med en fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning.

När anslutning av en fastighet sker till en befintlig gemensamhetsanläggning ska fastighetens ägare utge ersättning till övriga delägare för den andel i det överskott som finns i anläggningen¹¹³. Förvaltas gemensamhetsanläggningen av de delägande fastigheterna beräknas detta överskott ut genom anläggningens värde¹¹⁴. Den tillträdande fastighetens andelstals för utförandet fastställer hur stor del av anläggningens värde som ska ersättas. Förvaltas gemensamhetsanläggningen som en förening ska också föreningens förbindelser räknas in överskottet.

- Rätt att bygga väg eller använda väg på annans fastighet

Lantmätaren har möjlighet att besluta om rätt till väg på annans fastighet enligt AL 49 §. Detta ger ledningsägaren rätt att använda vägen genom att betala en årlig ersättning för slitaget som bestäms genom AL 50 a § 2 st. Ledningsägaren slipper delta i en gemensamhetsanläggning och förvalta vägen. Nackdelen är att detta fall endast siktar på när väghållaren är en fastighet medan väghållaren i många fall är en samfällighetsförening. Ledningsägaren har redan möjlighet att bygga väg över annans fastighet genom ledningsbeslutet då den delen av paragrafen täcks redan i LL (kapitel 8.8).

¹¹¹ AL 15 §

¹¹² Prop. 1973:160, s. 215

¹¹³ Al 37 §

¹¹⁴ Prop. 1973:160, s.258

- Tillfällig rätt till befintlig väg på annans fastighet

Möjligheten finns att besluta om tillfällig rätt till väg enligt AL 50 §. Fördelen med detta blir att en rätt att använda vägen uppstår och årlig ersättning betalas för det faktiska slitaget. Ledningsägaren slipper också delta i en gemensamhetsanläggning. Beslut om slitageersättning måste tas av lantmätare. Detta kan inte inkluderas i ledningsbeslutet och även om det görs inom samma förrättning måste ett separat beslut upprättas. Nackdelen är att rätten endast är tillfällig om en mer permanent lösning skulle behövas.

- Vägservitut för samfällighetsförening

Denna specialtyp av servitut som skapas genom AL 50 a § kan endast upplåtas för en samfällighetsförening i en annan. Det ger delägarna i den härskande samfällighetsföreningen rätt att också använda den tjänande samfällighetsföreningens väg mot ersättning. Detta är bara möjligt i de fall det inte är lämpligare att ansluta de delägande fastigheterna till den andra samfällighetsföreningen.

- Servitut

Ett servitut måste upplåtas till förmån för en härskande fastighet och är därmed bara tillämpligt när ledningsrätten är knuten till en härskande fastighet. Det uppstår en odiskutabel rätt till vägen och det finns möjlighet att styra vem som ska betala underhållet. Vid servitut finns tre kostnader att reglera: anläggandet, driften och underhållet. Här görs skillnad på underhåll (t ex laga vägbanan) och drift (t ex snöskottning). Ett servitut kan endast reglera anläggandet och underhållet medan driften är helt oreglerad.

- Servitut på stamfastighets andel i gemensamhetsanläggning

Andelsservitut enligt FBL 10:5 2st kan bara upplåtas för styckningslotter och är inte tillämpligt i andra situationer. Detta förutsätter att stamfastigheten är delägare i en gemensamhetsanläggning för väg och att andelsservitut är en lämpligare lösning än att ansluta klyvningslotten till gemensamhetsanläggningen.

6.3 REV-artikel

I "Bulletinen Nr 2 2011" skriver Nils Blohm från REV en artikel om väg till byggnader och anläggningar som är upplåtna med ledningsrätt.

Ledningsrätt upplåts för all framtid vilket väcker frågan om det är rimligt att ledningsägaren kan utnyttja väg till anläggningen för all framtid utan att betala bidrag till vägens underhåll. Om anläggningen genererar kontinuerlig trafik är det skäligt att årlig ersättning ska utgå. I ledningsbeslutet ingår rätt att använda väg på belastad fastighet men huruvida den rätt gäller på omkringliggande fastigheter är inte givet.

Sker infarten över en samfällighetsförenings väg kan man tänka sig lösa rätten till väg på tre sätt:

- Överenskommelse enligt AL 43 § om att byggnaden eller anläggningen ska inträda i gemensamhetsanläggningen och ges andel i utförande och drift. Överenskommelsen ska registreras i fastighetsregistret hos Lantmäteriet.
- Ny förrättning enligt AL 35 § där det beslutas om byggnaden eller anläggningens inträde i gemensamhetsanläggningen samt om dess andelstal för utförande och drift.
- En överenskommelse mellan ledningsägare och väghållare om ett årligt bidrag till föreningen som kan indexregleras var femte år.

Enklarest vore tredje punkten då den inte innebär att ledningsägaren behöver delta i föreningens förvaltning eller vägens skötsel. Ingen registrering behöver heller göras eftersom avtalet är en civilrättslig handling.

6.4 Trafikbehov för olika ledningsrätter

Ledningsrätt kan omfatta många olika typer av ledningar och anläggningar som alla har olika trafikbehov. Det går att sammanfatta detta med tre huvudtyper där varje grupp inbördes har ett liknande trafikbehov. Till varje grupp hör också erforderliga anläggningar.

- Mast
- Luftledning
- Jordledning

En mast är fast anläggning lokaliserad till en bestämd plats. Teknikbodar och andra anläggningar som behövs för att använda masten anläggs i omedelbar närhet till masten. All trafik som tillsyn och underhåll för masten eller tillhörande anläggningar som genereras kommer ta till samma punkt och bli en regelbundet återkommande belastning på vägen.

Luftledningar sträcker sig ofta över stora geografiska områden och många fastigheter. De anläggningar som är nödvändiga för ledningarnas drift finns utplacerade på lämpliga platser längs ledningens sträckning. Det är dessa platser som genererar den regelbundna servicetrafiken. Tillsyn av ledningsstolpar mm sker betydligt mer sällan och görs oftast till fots längs ledningssträckningen. Tillträde till ledningssträckningen sker lämpligtvis vid någon av de punkter där anläggning finns eller där ledningssträckningen korsar allmän väg.

Jordledningar är nedgrävda i marken och de grävs inte upp för underhåll utan endast för reparationer. Det underhåll som utförs på jordledningar sker vid de punkter ledningen kommer upp ur marken. Vanligtvis finns någon form anläggning vid de punkterna.

7 Rättsfall

Eftersom frågorna om drift och underhåll för väg som används till service av anläggningar upplåtna med ledningsrätt är nya har ingen stark praxis hunnit växa fram. Nedan presenteras två hovrättsdomar som på sina egna sätt klargör frågor som kan uppkomma kring ledningsrätter och vägfrågan kring ledningsrätten.

Materialet till dessa rättsfall kommer från Carl-Erik Sölscher, fastighetsrättslig expert på Lantmäteriets huvudkontor, och Nils Larsson (ombud för markägaren i kapitel 7.1).

7.1 Svea Hovrätt mål nr Ö 6565-09

Som grund för rättsfallet ligger en ledningsförrättning i Axvall 1:1 som överklagats av markägaren. Det är flera olika frågor i ledningsbeslutet som överklagas varav rätten att använda väg är en och utformningen av ledningsbeslutet är en annan.

I ledningsförrättningen får Vattenfall ledningsrätt för starkströmsledning över Axvall 1:1. Som sakägare i förrättningen tas också med Gottröra 4:1, Johannesberg 1:2, Östra Rickeby 1:1, 2:1, 3:1, 4:1 och 5:1. Alla fastigheterna ägs av samma person. Ledningens sträckning går över Axvall 1:1 och de andra fastigheterna berörs endast av den väg Vattenfall behöver använda för att komma fram till Axvall 1:1. I ledningsbeslutet har två punkter som tagits in som reglerar rätten till väg. En punkt ger Vattenfall rätt att använda väg på Axvall 1:1 för tillsyn och underhåll av ledningen. En annan punkt ger Vattenfall rätt att ta den på karta markerade vägen över de övriga fastigheterna för att komma fram till Axvall 1:1.

På ett sammanträde tog markägaren upp ersättning för användet av vägen både vid byggnationen och för det framtida användandet. Vid anläggandet av ledningen kommer Vattenfall först filma vägen och efter anläggandet av ledningen återställs vägen till minst samma standard. Företaget kommer att använda vägen ett par gånger per år för tillsyn. Lantmätaren bedömde belastningen på fastigheterna som i första hand en rättslig belastning och ersättningen ska därmed hållas låg. Ersättningen för rätten till väg blir mellan 1500-3000 kr per fastighet beroende på hur lång vägens sträckning på fastigheten är.

I överklagandet hävdar markägaren att även om rätt till väg kan ses som en befogenhet nödvändig för att framdraga och begagna ledningen har rätten tillskapats på fel sätt. LL är inte skapad som ett instrument för att skapa rätt till väg utan för det är AL mer tillämplig. Vidare hävdar markägaren att ge rätt till väg på fastigheter som inte berörs av ledningen går utöver de befogenheter som kan beslutas enligt LL 1 § 2 st. Det vore istället önskvärt med ett separat avtal för vägen.

Vattenfall svarar på överklagan med att rätten till väg på angränsande fastigheter är i enlighet med LL. Ledningsrätten får inte begränsas så att anläggningsarbetet och ledningen ändamålsenliga begagnande försvåras. De befogenheter som anses kunna inbegripas i servitutsrätt bör kunna inrymmas som moment i ledningsrätten¹¹⁵.

Utöver rätten till väg handlar tvisten också om vem som har rätt att bestämma utformningen av ledningsrätten. Vattenfall framhåller att de som sökande ska bestämma utformningen och innehållet i ledningsbeslutet helt enligt deras yrkande. Det ska inte vara möjligt att mot sökandens vilja komma med andra yrkanden. Om yrkandena inte kan genomföras fullt ut ska förrättningen ställas in. Lämplighetsprövningarna i LL 6-11 §§ är bara till för att bekräfta eller fälla ansökan. Markägaren hävdar istället att ledningsrätten är servitutsliknande som inte ska behandla total besittning utan istället verka för en mer ändamålsenlig markanvändning. För att uppnå detta måste belastande fastighet kunna ha synpunkter på ledningsbeslutets utformning och befogenheter.

Både tingsrätt och hovrätt fastslår att ledningsbeslutet tillkommit på rätt sätt och därmed ska överklagan avslås. Ingen vidare utredning av lämpligheten enligt LL 6-11 §§ har gjorts.

Frågan överklagades till HD som vid frågan om prövningstillstånd inhämtade ett yttrande från Lantmäteriet¹¹⁶.

Lantmäteriets yttrande

Enligt LL 6 § ska intresseprövning göras till skydd för allmänna och enskilda intressen göras. Det innebär t ex inte en prövning av huruvida frivilliga lösningar eller andra tvångsmedel kan tillgodose ledningsägarens behov. Ledningsförrättningen är en officialprövning där det åligger förrättningslantmätaren att efter behov utreda sakförutsättningarna. Ansökan inkommer från ledningsägaren med yttranden och i fallet hävdas att det bara är sökanden som kan komma med yttranden. Enligt LL 16 § kan den som berörs av ett visst ledningsbeslut också framföra yrkanden. Det framhålls extra noga i förarbetena till LL 1 § att det ankommer på lantmätaren att avgöra vilka befogenheter och rättigheter som ska läggas till i beslutet. I jämförelse med annan expropriation så är det rimligt att markägarens yrkanden också ska kunna ligga till grund för ledningsbeslut. I Svea Hovrätts domslut Ö 2736-08 har domstolen ändrat ett ledningsbeslut i enlighet med markägarens yrkande. Om markägarens åsikt hanteras som yrkande eller som upplysning om lokala förhållanden torde dock sakna betydelse. Den som sökt förrättningen kan alltid dra tillbaka sin ansökan fram tills ett ledningsbeslut fattats.

Ledningsrätt kan enligt LL 1 § 2 st omfatta de befogenheter som behövs för att dra fram och använda ledning¹¹⁷. En sådan befogenhet kan vara rätten att nyttja väg fram

¹¹⁵ Prop. 1973:157, s.87

¹¹⁶ Lantmäteriets diarienummer 401-2010/983

¹¹⁷ Prop. 1973:157, s.87

till ledningen. I aktuellt fall gör Lantmäteriet bedömningen att nyttan för ledningsägaren överstiger olägenheten för markägarna och därmed är upplåtandet av rätt till väg i ledningsbeslutet möjlig. Visserligen finns möjligheten att ansluta ledningens anläggningar till gemensamhetsanläggning enligt AL 2 §. Det är dock inte tillämpligt i detta fall eftersom anläggningarna ännu inte är byggd och det inte går ansluta planerade anläggningar till gemensamhetsanläggningar.

För mitt arbete innehåller detta rättsfall ett flertal viktiga punkter. Först och främst poängterar man från Lantmäteriet att både ledningsägaren och markägaren har möjlighet att påverka ledningsbeslutets utformning. Vidare är det viktigt att för alla befogenheter som tillförs ledningsbeslutet göra en avvägning mellan ledningsägarens nytta och markägarens olägenhet. Utifrån detta konstateras också att rätt till väg går att skapa som befogenhet som tillhör ledningsrätten, även över andra fastigheter än de som rörs av ledningens sträckning. Dessa måste dock tas in som sakägare i förrättningen.

7.2 Hovrätten för västra Sverige mål nr Ö 2752-10

2005 genomfördes en ledningsförrättning i Västra Götalands län där ledningsrätt uppläts till förmån för HI3G Access AB som belastade fastigheten Nya Varvet 726:43. Ledningsrätten avsåg teknikbod med tillhörande ledningar som skulle koppla teknikboden till en telemast upplåten med arrende. Beslutet meddelades som en preliminärfråga utan hinder av att tekniska arbeten och värdering av ersättningen inte utförts. I januari 2008 meddelades ersättningsbeslut och förrättningen avslutades.

Ett liknande mål har varit uppe för bedömning¹¹⁸ vilket ledde till att ägarna till Nya Varvet 726:43 yrkar att båda besluten ska undanröjas i sin helhet. I det tidigare rättsfallet fastslog hovrätten att det inte bör vara möjligt att upplåta ledningsrätt endast för teknikboden om dess användning var knuten till en mastanläggning upplåten med den tidsbegränsade rättigheten anläggningsarrende.

Fastighetsdomstolen beslutar i enlighet med det tidigare rättsfallet och upphäver besluten. Hovrätten tar inte upp frågan till prövning. Detta överklagas till HD som inhämtar yttrande från Lantmäteriet och meddelar sedan att hovrätten ska pröva ärendet.

Enligt LL 2 § 1 st klargörs att lagen gäller för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Av LL 2 § 2 st framgår att en anordning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men inte utgör ledning, ska klassas som ledning enligt LL 2 § 1st vid lagens tillämpning. Till anordningar räknas telestationer, basstationer, radiostationer, mm¹¹⁹ och teknikboden är en basstation. Vidare konstateras det att det inte finns något krav på att hela

¹¹⁸ RH 2009:88

¹¹⁹ Prop. 2003/04:136, s.29

Vägfrågor vid ledningsrätt

ledningsnätet ska vara upplåtet med ledningsrätt. Det skulle leda till betydande hinder för den praktiska tillämpningen och förarbeten ställer heller inga sådana krav.

Detta rättsfall klargör en annan viktig poäng i mitt arbete och det är att hela ledningsnätet och tillbehör därtill kan upplåtas som ledningsrätt men också att det är möjligt att endast upplåta ledningsrätt för delar av nätet. Resten av nätet kan upplåtas med andra typer av rättigheter och avtal. Det möjliggör stora förhandlingsmöjligheter och flexibilitet för både ledningsägare och markägare.

8 Fallstudier

Endast de förrättningar som överklagas hamnar i domstol och bildar rättspraxis. Det har varit få rättsfall om väg till ledningsrätter. Ledningsförrättningar är mycket vanligare än så och handläggs av lantmätare över hela Sverige. För att kunna studera hur rätten till väg löses vid ledningsrätt är det lämpligt att granska olika förrättningar som vunnit laga kraft. Dessa visar hur vägar hanteras vid förrättningar.

När intervjuer genomfördes med olika lantmätare (kapitel 10) ombads de också ta fram intressanta ledningsförrättningar som genomförts och belyste vägfrågan. Ur dessa förrättningar gjordes ett urval av de förrättningar som bäst belyser olika aspekter av vägfrågan vid ledningsrätter.

8.1 Ledningsförrättning – telemast, Kristianstad kommun

Ärendenummer: M062242

Teracom har en telemast belägen på Örsnäs 1:6. De har ett 50-årigt arrendeavtal för masten med 12 år kvar på avtalet. Markägaren har fått en engångsersättning för hela perioden. Teracom vill ha ledningsrätt för att få ersättningsfrågan prövad och få ett starkare sakrättsligt skydd. I förrättningen diskuteras också frågan om tillfartsväg till masten och lantmätaren framför två alternativ:

- Vägen blir ett tillbehör till ledningsrätten enligt LL 1 § 2 st. Detta kan inte lösa underhållsfrågan (kapitel 3.3).
- Bilda en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som har nytta av vägen.

Ett par månader senare drog Teracom tillbaka sin ansökan och förrättningen ställdes in. Parterna var dock inte oense om att bilda en gemensamhetsanläggning.

I den inställda förrättningen visas två olika alternativ för att lösa rätt till väg varav ett också kan hantera underhållsfrågan.

8.2 Ledningsrättsåtgärd – teknikbod, Kristianstad kommun

Ärendenummer: M041585

Flextronics Network Services AB och Svenska UMTS-nät AB behöver uppföra en teknikbod på ca 15 m² samt få tillgång till väg och vändplats på Karsholm 1:4. De har redan ett avtal med 3GIS om att få använda deras mast. 3GIS har ett avtal med markägaren som också reglerar underhåll för slitage på vägen. Markägaren vill upprätta ett avtal om ersättning för den ökade belastningen på vägen. Totalt rör det sig om ca 1100 meter väg samt vändplats och alternativet är att bilda en gemensamhetsanläggning.

Bolagen drog tillbaka sin ansökan efter att ha kommit fram till att den begärda årliga ersättningen var billigare än att ta del i en GA och betala för deras andel av anläggningens värde som tillförs dem. De upprättade ett avtal med markägaren istället.

Denna förrättning visar två alternativ som båda löser rätt till väg och underhållsfrågan. Parterna kom sedan överens om en egen lösning¹²⁰.

8.3 Ledningsförrättning – VA-ledningar, Hässleholms kommun

Ärendenummer: KLM 2009-0022



◀ **Bild 1** – visar ledningssträckningen skuggad. Rätt till väg finns enbart för den allmänna vägen som visas med en pil.

Hässleholms Vatten AB får ledningsrätt avseende vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätten innefattar ledningarna och nödvändiga anläggningar. Ledningarna är ännu inte byggda. De fastigheter ledningen berör ligger längs med allmän väg men har vissa enskilda vägsträckningar mellan sig varav ledningarna till viss del läggs i dessa vägar. Ledningsbeslutet ger ledningsägaren rätt att gräva, utföra arbeten och göra tillsyn i ledningsområdet. Däremot finns ingen rätt i beslutet varken att använda väg på belastade fastigheter eller någon rätt att beträda belastade fastigheter vid behov.

I detta fall kan vissa problem uppstå vid underhåll av ledningarna. Ledningssträckningen går visserligen in från den allmänna vägen och därmed är det möjligt för ledningsägaren att komma åt ledningsområdet från den allmänna vägen. Ledningsägaren har bara rätt att uppehålla sig i ledningsområdet vid service eftersom det i förrättningen varken finns rätt att beträda någon fastighet eller använda väg på fastigheterna.

¹²⁰ Fredrik Treschow, JF

8.4 Anläggningsförrättning – inrättande av GA, Bromölla kommun

Ärendenummer: M042838

En gemensamhetsanläggning ska inrättas för en väg som används av ett flertal markägare och ledningsägare. Ledningarna är upplåtna med arrende. Svenska UMTS-nät AB och 3GIS vill inte att deras telemast ska anslutas till gemensamhetsanläggningen eftersom de bara har servicebesök 1-2 gånger per år. De kommer hellre själva överens med föreningen om en ersättning till dem. Lantmätaren bedömer ledningsägarnas belastning på vägen som mycket liten. Markägaren medger att ta över ledningsbolagens del i gemensamhetsanläggningen mot att han kan ta ut eventuella kostnader av arrendatorn. Ingen fastighet längre in på vägen motsätter sig denna lösning.

8.5 Ledningsförrättning – gasledning, Burlöv, Lomma, Malmö och Staffanstorps kommun

Ärendenummer: M031251

Ledningsrätten upplåts till förmån för Sydkraft Gas AB och gäller rätten att anlägga och bibehålla underjordisk gasledning och tillhörande anordningar. I ledningsbeslutet ges Sydkraft Gas AB rätt att för anläggande, framtida tillsyn, reparation, underhåll och ombyggnad använda väg på belastade fastigheter. I detta fall har fastighetsägarna kompletterat rätten att ta väg med hänvisning till vilken väg som ska användas. För tydlighetens skull anges rätten till väg gälla för ovanstående ändamål och vägen som ska användas märks ut i kartbilagor. Vägen berör endast en av de sju fastigheter som belastas av ledningsrätten.

Ledningsägaren har rätt till en specifik väg för att utföra underhåll på sin ledning. Rätten till väg finns men det finns ingen möjlighet att ta ut underhåll för återkommande slitage.

8.6 Anläggningsförrättning – ombilda GA, Eksjö kommun

Ärendenummer: F09350

Ga:1, 3 och 4 har bildats genom EVL-förrättningar. Andelstalen är inaktuella och flera bostadsfastigheter och rättigheter längs vägen har inget andelstal alls. I denna förrättning upphävs dessa gemensamhetsanläggningar och istället bildas ga:5, 6 och 7. Längs med vägen i ga:5 ligger Björka 5:2 som är en fastighet med permanentbostad, skog och åker. På fastigheten har både Tele2 och Räddningstjänsten i Eksjö kommun var sin telemast som är upplåtna genom arrende. Eftersom deras rättigheter behöver vägen för tillsyn och underhåll tas ledningsägarna in som sakägare i anläggningsförrättningen av lantmätaren.

Förrättningslantmätarens kommentarer: Förrättningslantmätaren har vid flera förrättningar tagit med ledningsägare i gemensamhetsanläggningar. Vid anläggningsförrättningen är det upp till lantmätaren att utreda vilka som har ett behov av att delta i gemensamhetsanläggningen. Ledningsbolagen har en vinstdrivande verksamhet som kräver regelbundna besök eftersom tillsyn alltid måste ske förr eller senare. Den tidigare ledningsförrättningen löste vägfrågan på markägarens mark (Björka 5:2) men för sträckan ut till allmän väg fanns ingen formell rätt.

Ingen av de förrättningarna som genomförts på kontoret i Vetlanda där ledningsanläggningar intagits i gemensamhetsanläggningar har mött motstånd från ledningsbolagen. De har inte dykt upp på sammanträden och inte heller framfört synpunkter på annat sätt. I detta fall ringde Tele2 upp och frågade om varför de togs med i förrättningen och vad det innebar. Efter en förklaring nöjde de sig och återkom inte mer i frågan.

Denna förrättning visar att det är normalt förfarande att ta in ledningsägare i gemensamhetsanläggningar vid anläggningsförrättning om det finns en anläggning som genererar trafik. Detta löser både rätten till väg och underhållsansvaret.

8.7 Ledningsrätt – vattenledning, Hallsberg och Kumla kommun

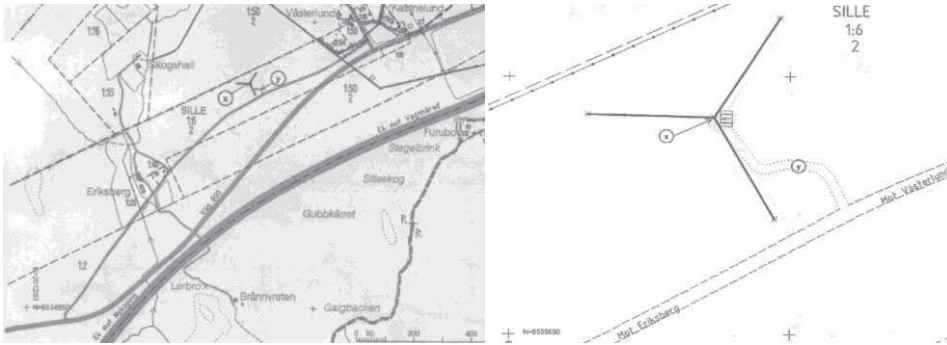
Ärendenummer: T06735

En vattenledning upplåts som ledningsrätt till förmån för Kumla kommun. Till ledningen kopplas också tillhörande anordningar som utjämningstank, nedstigningsbrunnar, avstängningsventiler mm. Ledningen är anlagd i vägområdet tillhörande Hallsberg Ålsta ga:3. Kumla kommun har rätt att använda väg på belastad fastighet för tillsyn och underhåll av ledningen. Ledningen ska läggas på sådant djup att vägunderhållet inte onödigt försvåras. Nedläggningen av ledningarna hade skötts dåligt och måste åtgärdas och besiktigas av oberoende besiktningsman inom ett år från det att ledningsbeslutet vunnit laga kraft.

Denna förrättning visar på normalförfarandet för att lösa rätten till väg för ledningsägaren. Rätten upplåts i ledningsbeslutet och reglerar inte underhåll av vägen.

8.8 Ledningsrättsåtgärd – radiomast, Trosa kommun

Ärendenummer: D08622



▲Bild 2 – väg byggd med ledningsrätt och väg mellan ledningsrätten och allmän väg.

Ledningsrätt upplåts till förmån för Svenska UMTS-nät AB och belastar Sille 1:6. Ledningsägaren har rätt att anlägga, bibehålla och underhålla radiomast, teknikbod och antennkablar. Ledningsägaren har också rätt att anlägga en tillfartsväg från befintlig väg fram till masten (den ”S”-formade vägen på bilden ovan). Denna väg klassas som en tillhörande anläggning och upplåts inom ledningsrätten. Bredvid detta får ledningsägaren rätt att använda befintlig väg för tillsyn och arbete med ledningen.

Denna förrättning skiljer sig från de andra då den inte bara upplåter rätt att använda befintliga vägar utan också rätt att anlägga en egen tillfartsväg från befintlig väg fram till radiomasten. Denna väg är beslutad i ledningsbeslutet och upplåts med ledningsrätt. Den kommer för all framtid följa med som en nödvändig anläggning för radiomasten och ägas av ledningsägaren.

9 Standardavtal

En stor del av förhandlingarna kring en ledningsrätt sker mellan markägare och ledningsägare innan ansökan om ledningsförrättning inkommer. Till följd av detta och att det finns få stora och återkommande ledningsägare har ett antal standardavtal eller uppförandekoder förhandlats fram mellan ledningsägarna och olika markägarföreningar. Dessa finns till för att skapa en enhetlig hantering som tillgodoser båda parter väsentliga önskemål.

9.1 E.ONs mall för ledningsbeslut

För de ledningsförrättningar med E.ON som förmånstagare har koncernen utifrån Lantmäteriets mall tagit fram en egen utformning av ledningsbeslutet (bilaga 4). Mallen inleds med en beskrivning av ärendet och en uppräkningslista av de fastigheter som belastas av ledningsrätten. Detta följs upp av en utförlig beskrivning gällande vad som ingår i ledningen, dess beskaffenheter, dess sträckning och vilket utrymme som behöver upplåtas. Under fjärde punkten poängteras att ledningsrätten inte knyts till någon härskande fastighet utan istället knyts till E.ON som juridisk person.

Just i vägfrågan går E.ONs mall ett steg längre än Lantmäteriets. Utöver rätten att använda väg för att tillträda fastigheten för tillsyn och reparationer och iakttäva fastighetsägarnas synpunkter på vilka vägar som ska användas förbinder sig E.ON att också åtgärda eller ersätta de skador som uppkommer till följd av E.ONs väganvändande. Det är ett steg längre för att skydda markägarnas vägar. Det löser fortfarande inte underhållskostnader och påverkar heller inte omkringliggande fastigheter vars vägar används för att nå fram till den belastade fastigheten.

De övriga föreskrifterna stämmer överens med de som anges i lantmäteriets exempel i kapitel 3 och bilagor 1-3. Vid sidan av ledningsbeslutets omfattning för E.ON in avtalsöverskott som ytterligare reglerar förhållanden till fastighetsägaren. Det är bland annat vad som ska göras med ledningen om den behöver tas bort och mer utförlig hantering av fällda träd som regleras.

9.2 Code of Conduct – E.ON och JF

E.ON och JF har kommit överens om en uppförandekod (bilaga 5) för hur ledningsarbete ska ske på förbundets medlemmars marker. Syftet med dokumentet är att etablera ett vedertaget tillvägagångssätt för samarbete mellan markägare och ledningsägare. Ett ökat förstående för ledningsprocessen och markägarens synpunkter ska ge smidigare hantering så att onödiga tidspilla och kostnadsökningar ska undvikas.

Den första kontakten mellan parterna är väldigt viktig och ska hållas på en plats och tid som godkänns av båda. Ledningsägaren ska försöka tillgodose markägarens önskemål så gott som möjligt. Till mötet har markägaren fått ta del av

planeringsmaterial och kan komma väl förberedd till mötet. Vanligtvis har ledningsägaren en planerad sträckning som ska diskuteras. I andra fall kan sträckningen vara oplanerad och parterna kommer gemensamt överens om den lämpligaste sträckningen. Om markägaren gör extraarbete och tar fram material som hjälper ledningsägaren ska detta ersättas. Markägaren får alltid en kontaktperson inom projektet att vända sig till.

Innan ledningsarbetet påbörjas ska markägaren kontaktas i god tid. Båda parter önskar att så snabbt som möjligt genomföra byggnationen. Ledningsägaren får bedöma vilka vägar och vilket arbetsområde som behövs för att lämpligast bygga ledningen. Tillsammans inspekteras sedan vägar och arbetsområdet för att fastställa deras status. Efter arbetets färdigställande ska ledningsägaren återställa vägar och arbetsområde till minst det skick det hade innan. Övriga skador som uppkommer regleras antingen med återställande eller med ekonomisk ersättning.

Ledningsägaren måste kunna nå sina ledningar för underhåll och service. Normalt får ledningsägaren rätt att använda vägar på markägarens egendom. Har markägaren synpunkter på vilka vägar som ska användas ska detta följas och har vägarna i fråga inte stadsbidrag ska vägavtal upprättas. Om ledningsägaren har en större anläggning med trafikmängder som kan bli betungande för markägaren kan gemensamhetsanläggning eller slitageersättning vara lämpliga lösningar.

9.3 Ledningar i enskild väg – REV och Svensk Energi

För att underlätta för väghållaren när ledningsrätten berör väg har REV och Svensk Energi tagit fram ett standardavtal (bilaga 6). Om en ledning ska kunna börja byggas i vägen måste ett godkänt avtal skrivits under av båda parter eller en ledningsförrättning genomförts.

Standardavtalet börjar med att fastslå vilka parter som berörs och vilken sträckning ledningen ska ha. Sträckningen visas lämpligtvis på en bifogad karta. Det ligger på ledningsägaren att inhämta andra tillstånd vid behov.

Ledningsägaren ansvarar för att erforderliga markundersökningar har gjorts och att de beaktar resultaten vid projektering. Det är också ledningsägarens ansvar att kontrollera och se till att inga befintliga anläggningar skadas på sådant sätt att det drabbar väghållaren eller tredje man. Det ska upprättas en trafikordningsplan som ska beskriva tillgängligheten för vägen under tiden ledningen grävs ner. Den måste godkännas av väghållaren. Väghållaren förbinder sig att meddela ledningsägaren om en väggård kommer påverka ledningen eller om väghållaransvaret ändras.

Nedläggandet av ledningar får påbörjas när avtal är påskrivet och trafikordningsplanen är godkänd. Arbetet ska avslutas innan ett fastställt datum. Det utrymme som används ska återställas i det skick det var innan arbetet påbörjades och överblivet material ska tas omhand. Andra frågor rörande byggandet som tas upp är

Vägfrågor vid ledningsrätt

placeringen av kabelskåp, kabelns dragning i mark eller på bro och avslutande handlingar som upprättas när arbetet är klart.

I första hand önskas det att ledningarna placeras i diket eller dess ytterkant och i andra hand i diket innerkant. Dessa placeringar har samma ersättningsnivå. Minst önskad är placeringen i vägbanan och ersättningen för det är också högre. Ledningarna ska placeras så att minsta möjliga antal korsningar med vägen uppstår och den ska vara åtkomlig för service utan att gräva upp vägbanan. Avtalet tar också upp frågorna kring slutbesiktning och garantier. Oförutsedda skador ska bedömas och ersättas från fall till fall.

Behöver vägen ändras på ett sätt som påverkar ledningarna är det ledningsägarens ansvar att vidta de åtgärder på ledningen som behövs för att kunna ändra vägen. Ledningsägaren ansvarar själv för de kostnaderna som uppkommer.

10 Intervjuer

Bildandet av ledningsrätter innehåller tre parter. Ledningsägaren ansöker om ledningsrätt på markägares fastigheter och ledningsförrättningen genomförs av en lantmätare. Lantmätaren sköter förrättningen och ansvarar för utredningsarbetet som ska göras. Det är väsentligt för arbetet att alla tre parter får uttala sig om behovet och hanteringen av rätt till väg och underhåll för slitaget på vägarna. Intervjufrågorna till lantmätnarna visas i bilaga 7.

10.1 Lantmätare

Lantmäteriet är den myndighet som handlägger och genomför ledningsförrättningar. De har ansvaret för ledningsbeslutens slutgiltiga utformning och de riktlinjer som ska ligga till grund för förrättningsverksamheten. Tidigare har denna fråga inte fått stor uppmärksamhet och därigenom finns det inga allmänna riktlinjer för hur hanteringen ska ske. Det finns ingen samlad syn i frågan vilket gör att olika lantmätare löser problemet på olika sätt.

För att utreda hur vägfrågan hanteras i dagsläget och vilken syn som finns i frågan har intervjuer gjorts med tre lantmätare från olika kontor, sex lantmätare på ett ledningsmöte och med en fastighetsrättslig expert från Lantmäteriets huvudkontor vars åsikter presenteras nedan.

Dessa lantmätare valdes ut dels genom hänvisning från mina handledare och dels utifrån en undersökning på Lantmäteriets hemsida om vilka lantmätare som jobbade med ledningsrättsärenden och infrastrukturförrättningar.

10.1.1 Carl-Erik Sölscher, fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet Gävle

Det finns ett par saker som det ligger på lantmätarens uppgift att föra in i ledningsbeslutet förutom att göra tillräckliga undersökningar för att genomföra förrättningen. Lantmätaren ansvarar för att ledningsbeslutet innehåller alla erforderliga punkter enligt LL 22 §. Som hjälp med formuleringar och innehållet har lantmätaren olika exempelförrättningar och Lantmäteriets Handbok LL.

Det torde vara ganska vanligt att markägare har synpunkter och åsikter om vägfrågan. I synnerhet om fördelningen av väghållningskostnader. I dagsläget kan man ansluta den befintliga tekniska anläggningen upplåten med ledningsrätt till en gemensamhetsanläggning genom AL 2 §. Det går också att ansluta härskande fastighet om ledningsrätten skapats som fast egendom även om detta är ovanligt. Det vore olämpligt att införa möjligheten att ansluta hela ledningsrätten till en gemensamhetsanläggning ur lagteknisk synpunkt. Svensk fastighetsrätt är inte utformad på det sättet. Eftersom det bara är befintliga anläggningar som kan anslutas

till en gemensamhetsanläggning vore det bättre att öppna möjligheten att också ansluta planerade anläggningar.

Tittar man på fallet Axvall ser man att det redan idag finns möjlighet att inom ledningsbeslutet ge rätt att använda mark för väg på omkringliggande fastigheter (se kapitel 7.1). Detta fungerar dock bara för att ge rätt till väg. Det går inte att fördela vägstnader genom denna metod.

Det finns inget krav på att lantmätaren ska beakta vägfrågan. För att frågan ska tas upp inom en ledningsförrättning kräver det att någon av parterna yrkar på det. Det är lämpligt att istället lösa den frågan utanför förrättning med ett separat vägavtal. Det finns inte heller någon koppling mellan LL och FBL 3:1 och det finns ingen anledning att skapa någon koppling däremellan heller.

Vid en andrahandsupplåtelse kan andrahandsnyttjaren inte ges en starkare rätt än den ursprungliga ledningsägaren har. Den ytterligare belastningen kan göra att behovet att reglera vägfrågan ökar. Det finns inget krav på lantmätaren att föra in vägfrågan vid prövningen av en andrahandsupplåtelse men han kan väcka frågan om han finner det lämpligt. Leder en andrahandsupplåtelse till ett ökat väganvändande kan det vara lämpligt med en gemensamhetsanläggning. Andelstal för både den ursprungliga ledningsägaren och andrahandsnyttjare ska då tillföras ledningsägaren. Andrahandsnyttjandet är en rättighet och kan inte tillföras andelstal. Eventuella merkostnader för den ursprungliga ledningsägaren får avtalas med andrahandsnyttjaren om.

10.1.2 Bengt Kjäll, infrastrukturförrättningar, Lantmäteriet Halmstad

Det är väldigt skiftande hur stor del i ledningsförrättningen lantmätaren har. Det vanligaste är att ledningsägaren förhandlar med markägare och sedan lämnar in en ansökan. När parterna är överens är det inte ovanligt att de nöjer sig med arrende eller annan avtalsrätt. I de fall ledningsägaren inte kommer överens med markägaren ansöker de om ledningsförrättning.

Ledningsägarna är vana vid ledningsförrättning och har ofta ett standardavtal de utgår från vid förhandlingarna. Därmed är det ytterst sällan de avtal som förhandlas fram med markägarna strider mot LL. Till och från finns det ändå oklarheter som får lösas vid sammanträde inom förrättningen. Problemet med nuvarande tillvägagångssätt är att ledningsägarna ansvarar för standardavtalen mm och styr mycket av förhandlingen till egen fördel. Därför är det väldigt viktigt som lantmätare att granska varje avtal som lämnas in för ledningsförrättning och noga kontrollera att LL 6-11 §§ uppfylls.

Det är väldigt sällan vägfrågan tas upp av parterna och ledningsägaren nöjer sig med skrivelsen ”rätt till väg på berörd fastighet”. Markägaren nöjer sig också med detta även om det ofta önskas en liten ersättning för användet av vägen. Vanligt är att ledningsägaren kör på de vägar de vill vid underhållsarbete. Omkringliggande markägare som inte berörs av ledningsförrättningens huvudfråga kallas inte till förrättningen trots att deras fastighet eller samfälliga väg kommer beröras av framtida

trafik till ledningar och anläggningar. Missnöjet med detta uppkommer efter förrättningen är genomförd och kan skapa framtida problem. Vill omkringliggande markägare lösa vägfrågan får de ansöka om ytterligare en förrättning och få kostnadsansvar för den. Det är en stor skillnad om ledningen läggs direkt i väg för då blir väghållaren sakägare i förrättningen och lyfter rimligtvis in vägfrågan då. Lantmätaren är beroende på yrkanden från sakägarna och om vägföreningen inte är sakägare är det inte möjligt att föra in deras synpunkter om ingen annan yrkar på det. Som lantmätare kan du verka för att någon part ska ta upp ett yrkande.

Idag är det inte möjligt att ansluta ledningsrätten direkt till en gemensamhetsanläggning. Man kan ansluta tekniska anläggningar som byggnader på ofri grund. Det är inte självklart att ledningsrätten borde kunna anslutas utan det måste i så fall vara av väsentlig och stadigvarande betydelse¹²¹ i varje enskilt fall. Det finns motiv också för att anslutning av ledningsrätten skulle kunna behövas. I dagsläget kan bara anläggningar och byggnader läggas till i gemensamhetsanläggning och med största sannolikhet kan inte kablarna och själva ledningarna anslutas. De har inte samma självklara servicebehov som anläggningarna. Svårigheten är att definiera de fall då själva kabeln kan anslutas med dagens lagstiftning. Det skulle möjligtvis gå om det är uppenbart att servicen av ledningen genererar trafik regelbundet.

Det finns en bra poäng med att koppla ledningsrätten till FBL 3:1 och tvinga in vägfrågan i ledningsförrättningen. Det skulle ge rätt till väg på omkringliggande fastigheter däremot kan det inte lösa underhållskostnaderna eftersom ersättningsbeslutet bara kan ta upp . Ett problem är att sakägarkretsen utökas och undersökningen som behöver göras blir för omfattande och tidskrävande. Bolagen tycker redan i dagsläget att ledningsrätt är ett långsamt sätt att få dra fram ledningar och att utöka förrättningen kan bli en björntjänst som leder till att ledningsrätten överges av bolagen. Det är en balansgång där bolagen vill att det ska gå snabbare men skyddet för markägare i närheten behöver ökas.

Det mesta talar för att andrahandsupplåtelse i ledningsrätten kommer att ge ökad vägbelastning. Det är samma fråga och samma problemställning som vid den vanliga ledningsförrättningen men med lite högre belastning av vägen. Behovet att reglera frågan finns men den stora avvägningen hamnar i markägarskyddet kontra handläggningstiden. Andrahandsupplåtelsen ökar incitamentet att reglera frågan då markägaren får en ökad störning.

10.1.3 Henrik Franzén, förrättningslantmätare, Lantmätare Vetlanda

Det brukliga händelseförloppet är att ledningsägaren kontaktar markägaren och försöker komma överens. Då parterna kommer överens leder det oftast till arrende eller någon annan avtalsrättslig lösning. Ansökan om ledningsförrättning inkommer vanligtvis då ledningsägaren inte kan komma överens med markägaren. I vissa fall söks ledningsrätt även när parterna är överens.

¹²¹ AL 1 och 5 §§

För att pröva vägfrågan i en ledningsförrättning måste det finnas ett speciellt yrkande. Detta finns sällan och förs heller inte fram av markägarna. De fall där vägfrågan kommer på tal är när ledningsägaren vill säkra upp sidovägar. Sådant sköts dock oftast utanför förrättningen. Problemet med att vägfrågan inte tas upp inom förrättningen är att konsekvenserna drabbar markägare runt omkring, som inte har del i förrättningen men får en ökad trafik över sin fastighet som resultat av den.

Ledningsrätten går i sig inte att ansluta till en gemensamhetsanläggning men anläggningar och byggnader som innefattas av ledningsrätten kan anslutas. Telemasten är en anläggning på en fast punkt med regelbundet tillsynsbehov och måste ha tillgång till väg. Att ansluta en telemast är inga problem då det är en anläggning med en fast punkt på en fastighet som behöver nås. Oavsett om den ansluts till gemensamhetsanläggning eller löser vägfrågan med separata avtal finns inga direkta oklarheter. För befintliga telemaster räcker dagens lagstiftning.

När det kommer till luftledningssträckningar är problemet större. Ledningssträckning sker över många fastigheter och i många fall geografiskt stora områden där service och underhåll kan behöva ske på många punkter och även utmed hela sträckningen. Vanligtvis löser kraftbolagen själva vägfrågorna där de tycker att behov finns. Skulle deras avtal behöva tas in och granskas vid förrättningen eller inom förrättningen själv utreda behovet av anslutningspunkter skulle förrättningen bli för tidskrävande. Ledningsrätten gäller för all framtid och i kraftledningsfallen blir det näst intill en total upplåtelse av utrymmet över en längre sträcka. Därmed riskerar en koppling mellan ledningsrätten och FBL 3:1 att vägfrågan blir för stor i förrättningen.

Det finns ett behov av att reglera vägfrågan i samband med ledningsrätter. Grundprincipen på en väg bör vara att alla fastigheter och rättigheter som alstrar regelbunden trafik på vägen ska ta del av vägens underhåll. Även om man kan ifrågasätta regelbundenheten i trafiken till vissa ledningsrätter bör de ändå ha del i vägens drift då ledningsägarens inkomster beror på att de kan hålla kvaliteten i sina ledningar eller master. Det kan också vara svårt då definitionen av vilka anläggningar som kan ingå i gemensamhetsanläggningar är knapphändig. Det borde bedömmas från fall till fall och alla anläggningar som alstrar trafik borde kunna anslutas.

Med andrahandsupplåtelser finns det stora problem. Ledningsägaren kan upplåta andrahandsrätt utan att meddela varken markägare eller gemensamhetsanläggningen för vägen. Markägaren har redan fått ersättning för eventuella andrahandsupplåtelser vid den förrättning där möjligheten gavs och behöver inte underrättas. Varken ledningsägaren, andrahandsrättshavaren eller markägaren har några incitament att upplysa gemensamhetsanläggningen om det ökade användandet av vägen. Det ligger därför på samfällighetsföreningen att hålla koll på om trafiken ökas och i så fall ansöka om ny förrättning för att ändra andelstalen.

10.1.4 Björn Bodin, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Växjö

När det kommer in en ansökan om ledningsrätt ligger LL som grund för hanteringen. Vid hanteringen utgår arbetet ifrån de yrkanden som inkommer. En utredning om

berörda sakägare görs också. Vanligtvis har ledningsägaren redan kontaktat markägaren och förhandlat fram markupplåtelseavtal eller andra tillstånd för att möjliggöra ledningssträckningen. Vägfrågan tas endast upp om det inkommer ett yrkande. En telemast ställer större krav på att lösa vägfrågan än en ledningssträckning och vid ledningsförrättning om telemaster borde vägfrågan få en större roll.

Majoriteten av frågorna förhandlar parterna om innan ansökan kommer in och hur vägfrågan hanteras där är upp till dem att reda ut om inget yrkande inkommer. Normalt sett regleras vägfrågan för byggnadsskedet. Det brukar ske genom att ledningsägaren åtar sig att besikta vägen och efter byggnationen återställa vägen till tidigare skick. Det är inte ovanligt att de befintliga vägarna är för små för de stora maskiner och transporter som behövs. I de fallen breddar och uppgraderar ledningsägaren vägen och ger markägarna en bättre vägsituation än innan. Vidare underhållsättning regleras ytterst sällan. Ledningsägaren har inget intresse av att betala underhållsavgifter eller ingå i föreningar. Samtidigt brukar återställandet av vägen leda till en förbättring vilket gör markägarna nöjda ändå.

Om en ansökan om anläggningsförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning för väg inkommer för en väg där det bland annat finns anläggningar som upplåtits med ledningsrätt tas de med som sakägare i förrättningen. De ansluts då som byggnad eller anläggning på ofri grund, vanligtvis med ett lågt andelstal. Det är standardförfarande att lägga till anläggningar till gemensamhetsanläggningar i sådana fall.

Att koppla LL till FBL 3:1 är en okej idé i vissa fall. För geografiskt mindre ledningsrätter skulle det fungera bra och kanske till och med bättre än att utreda om anläggningen är möjlig att ansluta till en gemensamhetsanläggning. Det är ett större problem vid t ex långa luftledningssträckningar. Det är inte realistiskt att en ledningssträckning ska anslutas till hundratals gemensamhetsanläggningar. Projektering av sydvästlänken pågår just nu och den har en 42 mil lång sträckning. Det är omöjligt att i så fall ansluta den till gemensamhetsanläggningar överallt. Det blir istället frågan om att utreda vilka anläggningar de absolut måste trygga vägtillgången till och endast lösa dem i de fallen.

De fastigheter som ligger inom ledningsrättens arbetsområde kallas som sakägare och omfattas av beslutets rättighet. Arbetsområdet kan dock komma att ändras under projekterings gång vilket gör det svårt att förutse alla sakägare från början. Det finns väldigt många vägar idag som används på olika sätt utan att rättigheter är tryggade. Följden av att lösa vägfrågan mellan arbetsområdet och allmän väg blir att många vägsträckningar måste utredas och krångliga rättighetsförhållanden nystas i. Det skulle leda till oerhörda mängder förrättningar och servitut. Ur ett kostnadsperspektiv är det inte genomförbart.

Ersättning till en gemensamhetsanläggning ska betalas av den som är andel i den. Upplåts det en andrahandsrätt ligger det på den som är ansluten till gemensamhetsanläggningen att lösa det internt med andrahandsrättshavaren. Vid ledningsrätt kan det vara lämpligt att ansluta ledningsägare för sin egen rätt, inte bara

markägaren. En andrahandsupplåtelse borde då leda till något ökat andelstal för ledningsägaren. Det är dock tveksamt att servicebehovet av anläggningen kommer att öka.

10.1.5 Nätverksmöte "ledningsrättsgruppen", i Katrineholm

På detta internmöte deltog lantmätare från Katrineholm, Linköping, Nyköping och Örebro. Det finns många problem som följer den nuvarande ledningsrätten. Vad gäller telemaster finns det en väldigt stark motvilja hos markägarna mot hela idén eftersom många oroar sig för den strålning dessa kan avge. Även om avtal funnits med markägare har vägar fram till fastigheten blockerats av de markägarna vilket lett till att masten fått byggas med hjälp av helikopter. I och med den allmänna motviljan blir det extra viktigt att lösa vägar andra följdfrågor i samband med ledningsrätt för telemasten.

Det är främst vid byggnationen det uppkommer tunga transporter och i många fall är vägarna för dåliga för att klara av dessa. Normalt sett blir det inget praktiskt problem eftersom ledningsägaren kontaktar väghållaren och kommer överens om en förbättring av vägen. Det sker genom att vägen besiktas innan och sedan ska återställas efteråt men normalt sett leder hela förloppet till en förbättring av vägen som betalas av ledningsägaren. Problemet med ledningsförrättningen är att i förrättningen beslutas det om återställande men det finns ingen återkoppling till om återställandet verkligen genomförts om förrättningen avslutas. Det är dock möjligt att återkoppla om förrättningen genomförs med preliminärfråga men detta är ovanligt.

Det har förekommit flera fall där ledningsägaren lagt ner ledningar utan markägarens tillåtelse. Ett flertal bolag tycker ledningsförrättning eller förhandlingar med alla markägare tar alldeles för lång tid och att det blir billigare att gräva först och betala vite sen i de fall det yrkas på. Eller söks ledningsrätt för ledningarna i efterhand om motståndet blir för stort. Detta är ett mycket osmidigt förfarande då markägarna blir väldigt negativt inställda till företaget vilket kan försvåra framtida underhållsarbeten.

Oftast har ledningsägaren tagit kontakt med berörda markägare i ett första skede och när ansökan inkommer är parterna redan överens. Fördelen med detta är att en överenskommelse underlättar ledningsförrättningen eftersom många frågor redan är lösta. Förrättningshanteringen blir då snabbare, smidigare och lättare för lantmätaren. Risken med detta är att få ledningsrätter skapas utifrån frivilliga upplåtelser och ledningsrätten endast ses som ett smidigt expropriationsförfarande. LL har blivit ett stort trumfkort för ledningsägaren. Det finns förespråkare för att ledningsägaren inte ska förhandla med markägaren utan direkt ansöka om ledningsrätt. Fördelen med det blir att lantmätaren får sköta hela hanteringen själv och noggrannare kan utreda alla frågor som dyker upp längs arbetets gång medan nackdelen kan bli längre förrättningar.

Vägfrågor tas sällan upp i ledningsförrättningar idag och en betydande anledning till detta är att markägarna inte vet vad de har rätt att yrka på. För ledningsrätt knuten till en härskande fastighet finns inga hanteringsproblem eftersom härskande fastighet kan

tillskapas servitut eller anslutas till en gemensamhetsanläggning utan några problem. När ledningsrätten är knuten till ledningsägaren uppstår istället ett par olika situationer. För vägar där väghållaren är en samfällighetsförening uppstår inga egentliga problem eftersom byggnad eller anläggning på ofri grund kan anslutas. Det bästa är om ledningsägaren och samfällighetsföreningen är överens om ett inträde¹²². Finns en samfällighetsförening kan de komma överens med ledningsägaren om en slitageersättning istället¹²³. Problematiken uppstår när det är en enskild väghållare. Bildandet av en gemensamhetsanläggning måste väckas av någon av parterna eftersom anslutning till befintlig samfällighetsförening är möjlig. Det kan då inte heller beslutas om slitageersättning i ALs mening. Det enda alternativet är att ledningsägaren kommer överens med väghållaren.

Ett annat sätt att lösa ledningsägarens rätt till väg är att göra det obligatoriskt att peka ut vilka vägar ledningsägaren får använda. Detta klargör för markägaren vilken vägbelastning ledningsrätten innebär men i många fall kan det finnas svårighet att specificera vilka vägar som behöver användas.

Till en ledningsrätt kan det knytas nödvändiga anläggningar och en av dessa kan vara väg. Om det tas med i ledningsbeslutet kan vägen upplåtas med ledningsrätt och för all framtid höra till ledningsrätten. För att genomföra detta är det lämpligt att vägen är byggd av ledningsägaren och enbart leder till ledningen (se kapitel 8.8). Att skapa rätt till väg på detta sätt löser inte underhållsersättning och kan inte heller ge någon rätt till väg på andra fastigheter än de som är sakägare i ledningsförrättningen.

Vid anläggningsförrättningar där andelstal för väg omprövas tas alla fastigheter och byggnader eller anläggningar på ofri grund som använder vägen in. En anläggning upplåten med ledningsrätt kommer alltid att anslutas till gemensamhetsanläggningen i dessa fall. Vid bildandet av ledningsrätten görs ingen sådan anslutning. Detta är en olämplig hantering eftersom anläggningen i praktiken utgör samma belastning för vägen. Finns en gemensamhetsanläggning för vägen som ledningsägaren använder vid underhåll borde anläggningen få andelstal redan vid bildandet av ledningsrätten. För de fall det inte finns en gemensamhetsanläggning kan bildandet endast prövas genom yrkande vilket leder till en ledningsförrättning och en anläggningsförrättning. Anläggningar kan bara anslutas till en gemensamhetsanläggning om de är befintliga och ledningsförrättningen har alltid ett förfalldatum om ledningen inte byggs. Lämpligt vore då att genomföra ledningsförrättningen och anläggningsförrättningen som separata ärenden men villkora anläggningsförrättningen med att den förfaller om ledningsbeslutet förfaller. Alla förrättningsåtgärder som hänger ihop bör genomföras tillsammans. För anläggningar som genererar trafik ska alltid rätt till väg lösas.

För längre ledningssträckningar kan man istället tänka sig en lösning där ledningsägarna löser vägavtal för de vägar som måste användas för att komma åt anläggningar som kräver underhåll. Dessa avtal skickas sedan in till lantmätaren och läggs till i förrättningsakten. Detta fungerar bara när parterna kan komma överens om

¹²² AL 43 §

¹²³ AL 50 §

vägavtal. En risk är att allt för många vägavtal måste lösas för längre sträckningar och att inskickandet av dem blir en olämpligt krånglig hantering. Troligtvis är detta inget problem eftersom antalet anläggningar som genererar reglerbunden trafik kan förutses och enkelt kan hållas koll på.

Det finns en osäkerhet kring lantmätarens skyldighet att ta upp vägfrågan i förrättning. Lantmätarens plikt är att genomföra en så noggrann undersökning som behövs och vissa läser in att lösa underhållsfrågor för väg i detta medan andra inte gör det. Det som talar för att vägunderhåll ska tas in vid varje ledningsförrättning är att fastighetsbildning ska lösa frågor för all framtid och inte för att tillgodose individuella markägare och ledningsägares önskemål.

Om vägen har statsbidrag eller inte ska inte påverka anslutningen av ledningsägarens anläggningar alls. Statsbidrag ges endast så länge väghållaren upprätthåller vägens standard och uppfyller kriterierna. Tolkar man statsbidraget som att ledningsägaren kan använda den allmänna rätten till väg som uppkommer ställs man snabbt inför nya problem. Den dag vägen inte längre är kvalificerad för statsbidrag försvinner ledningsägarens rätt att använda vägen. Anläggningen bör anslutas till gemensamhetsanläggningen oavsett om statsbidrag finns för vägen eller inte eftersom ledningsägaren har en återkommande nytta av vägen.

10.1.6 Sammanfattning av lantmätarnas åsikter

Inom förrättningen kan endast frågor tas upp som någon av parterna yrkar på. Samtidigt ligger det på lantmätarens ansvar att informera parterna om vad som kan göras inom förrättningen och också genomföra en så fullständig undersökning som behövs för att genomföra förrättningen. Det finns dock inget krav på att lantmätaren ska beakta vägfrågan. Undersökningsplikten och informationsplikten leder istället till en osäker hantering av frågan för de inblandade eftersom olika lantmätare genomför detta på helt olika sätt. Vidare är det lantmätaren som ansvarar för att ledningsbeslutet innehåller de erforderliga punkterna och avvägandena.

Det är sällan markägaren yrkar på att lösa vägfrågan inom förrättningen. Troligtvis beror detta på att man inte vet om att det är möjligt. Det är dock inte ovanligt att markägaren vill ha en liten ersättning för användandet av vägen. Konsekvensen av att vägfrågan inte löses inom förrättningen blir att omkringliggande fastigheter blir värst drabbade. Det är de som får en ökad belastning på vägarna genom ett beslut de inte har del i. Detta blir en direkt följdfråga av ledningsbeslutet och det är olämpligt att sådana inte löses i samband med förrättningen så att missnöje inte uppstår hos markägarna. De framtida förrättningarna som annars blir fallet är en onödig kostnad. En annan sak som talar för att rätten till väg bör lösas i samband med bildandet av ledningsrätten är att anläggningsförrättningar för att bilda gemensamhetsanläggningar för väg alltid tar in byggnader och anläggningar upplåtna med ledningsrätt i förrättningen. Detta tyder på att behovet att lösa rätten till väg vid ledningsförrättningar finns.

I dagsläget går det bara att ansluta befintliga byggnader och anläggningar till gemensamhetsanläggningar. Det upplevs som att det finns en brist där. Alternativen som tas fram är att kunna ansluta hela ledningsrätten och att kunna ansluta planerade byggnader och anläggningar. Ansluta ledningsrätten kan ses lämpligt men går emot en grundprincip i den svenska fastighetsbildningen. Vad gäller byggnader och anläggningar är det lämpligt att ansluta alla som genererar återkommande trafik vilket får bedömas från fall till fall.

Det finns en åsikt om att ledningsförrättningar tar för lång tid att genomföra och att utreda vägfrågan riskerar att förlänga förrättningen. Samtidigt ska fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad lösa frågorna i ett långsiktigt perspektiv och inte bara för att tillgodose dagens parterers behov. Det råder delade meningar om lämpligheten att göra en analog koppling till FBL 3:1 som kräver att rätten till väg ska vara löst för fastigheter. Det löser en fråga som behöver lösas men riskerar att förlänga förrättningen tidsmässigt.

10.2 Ledningsägare

Ledningsrättslagen finns till för att underlätta för t ex kraft- och telebolag att dra fram sina samhällsnyttiga ledningar. Det innefattar allt från små, lokala företag till stora aktörer med hela Sverige som arbetsområde. Det är ledningsägaren som ansöker om förrättningar för att få ledningsrätt, oftast efter att först förhandlat med markägarna.

Det svenska elnätet är uppbyggt utifrån ett rikstäckande stamnät ägt av myndigheten Svenska kraftnät. Utifrån stamnätet förgrenar sig regionnät som ägs av ca 170 företag. E.ON, Vattenfall och Fortum är de tre största regionnätägarna som äger större delen av regionnäten¹²⁴.

Under 2000-talet genomfördes en utbyggnad av 3G-nätet i Sverige. För detta bildade flera av de stora aktörerna gemensamma bolag och byggde nätet tillsammans. 3GIS är ett samarbete mellan 3 och Telenor¹²⁵. Intervjuer har genomförts med ett urval av dessa företag och frågorna finns i bilaga 8.

De ledningsbolag som intervjuats har valts ut för att de är stora aktörer på marknaden och har stor vana vid ledningsförrättningar. De valdes också ut så att båda telekombolag (punktlokaliserad ledningsrätt) och kraftledningsbolag (linjesträckningar) skulle representeras.

10.2.1 Caj Larsson & Anna Kristiansson, markjurister, E.ON Sverige AB

E.ONs markjurister arbetar med fastighetsrättsligt stöd till de delar av koncernen som jobbar med frågorna i praktiken. Koncernen har ett eget fastighetsinnehav där stödet gäller förrättningar och andra åtgärder som berör koncernen. Den andra huvuddelen gäller rättighetsfrågor på annans mark och berör allt från utformningen av rättigheten

¹²⁴ Svensk Energi

¹²⁵ 3GIS

till den ersättning som ska betalas. Sedan orkanen Gudrun 2005 jobbar man med att gräva ner många av de mindre ledningarna. För de större ledningarna jobbas det regelbundet med trädsäkring för att hålla ledningsnätet fungerande.

Vid bildande av ledningsrätt föredras det att rättigheten knyts till företaget (juridisk person). Fördelen med detta är att det underlättar om ledningen eller delar av ledningsnätet ska säljas. Det som talar emot att knyta det till juridisk person är att E.ON t ex vid förrättningar måste bevisa sig vara ägare av ledningen eftersom inget ledningsägarregister finns. Ledningsrätten upplåts till en juridisk person och kan säljas vidare utan att det noteras någon annanstans än i köpeavtalet. Vidare kan det vara svårt för markägaren att få tag i ledningsägaren om det skulle behövas.

Normalt sett är det inte önskvärt att knyta ledningsrätten till en fastighet även om det kan vara lämpligt att göra i de fall det finns en anläggning på härskande fastighet som har ett direkt behov av ledningarna. För att underlätta arbetet har E.ON tagit fram standardavtal utformade både för luftledningarna och jordkablarna på landsbygden. Vid bildande av ledningsrätt kontaktar företag först markägaren och förhandlar med denna innan det ansöks om ledningsförrättning. Att först kontakta markägaren ses som mycket viktigt. För de ledningar som kräver linjekoncession ges markägaren en formell rätt att komma till tals under koncessionsprövningen. Samtidigt försöker man teckna markupplåtelseavtal med markägarna under prövningstiden. När koncessionen beviljas och ledningsrätt bildas tas dessa markupplåtelseavtal in i förrättningsbeslut.

E.ON vill ha så stark och säker rätt som möjligt för sina ledningar vilket innebär att de väljer servitut eller ledningsrätt som upplåtelseform. Mycket talar för att ledningsrätt är att föredra men kostnader och tidsåtgången för att bilda ledningsrätt gör att det ofta blir servitut, i alla fall för mindre ledningar.

Det utförs regelbunden tillsyn av olika delar av ledningsnäten. För att kontrollera statusen på luftledningarna utförs en årlig helikoptertillsyn. Då kontrolleras både ledningarnas status och att det inte byggts eller utförts någon annan otillåten åtgärd i närheten av ledningarna. För dessa ledningar finns också en underhållsplan som reglerar ytterligare frågor. Ett exempel är skogligt underhåll av luftledningarna som ska göras var 8:e år. Den tekniska undersökningen är svårare att sammanfatta men det finns även där en underhållsplan upprättad för kontroll av t ex stolpars kvalitet. Tillsynen sker till fots utmed ledningssträckningen. Nedgrävda kablar kontrolleras olika beroende på spänning och var de är lokaliserade. Större ledningar kontrolleras varje år vid den punkt där de kommer upp ur marken. Ledningar med lägre spänning kontrolleras ungefär var 10:e år. I båda fallen utförs en visuell kontroll och ingen ledning grävs upp såvida det inte är fråga om en reparation.

Det är ovanligt att vägfrågor tas upp vid ledningsförrättningar för befintliga ledningar. Troligtvis för att markägarna ser belastningen som så liten att den inte spelar någon större roll. Väg blir en större fråga när det ska byggas en ny ledning som kräver tunga maskiner för byggnationen. Det vanligaste är att företaget besiktigar vägen innan och sedan åtar sig ansvaret att återställa vägen efter att byggandet är klart. Det är inte

ovanligt att vägen ser bättre ut efter återställandet än före. Även i dessa fall är det ytterst sällan att frågan om det framtida underhållet tas upp. I ett historiskt perspektiv är det vanligt att ledningarna byggts av ett lokalt mindre nätbolag och sedan köpts upp av ett större bolag. De lokala ledningarna fanns för samhällets bästa och då sågs det som en självklarhet att vägarna skulle få användas för service av ledningarna. Troligtvis har den synen på vägfrågan levt kvar i stor utsträckning.

E.ONs inställning till deltagande i gemensamhetsanläggningar är delad. För större anläggningar som transformatorstationer o.d. har de inget emot att delta. Där har de en stor anläggning som de har stor anledning att ofta kunna komma åt. Däremot är de mer restriktiva till deltagande för enbart rena ledningssträckningar och små nätstationer. Det skulle innebära en stor belastning att bli anslutna till många små gemensamhetsanläggningar och få många små och tidskrävande rättigheter att hålla koll på.

I ledningsbeslutet kan det tas in hänvisningar från markägaren om vilken väg han önskar att bolaget ska använda vid service. Finns det sådana hänvisningar ser E.ON det som viktigt att följa dessa. Dels eftersom det beslutats om det och dels för att de också ska utföra sina besök med så liten belastning på belastad fastighet som möjligt. De kontaktar inte markägaren för varje besök eftersom de har fått rätten att använda angivna vägar redan. I de fall då det uppkommer en större belastning, ombyggnad av ledningen eller trädsäkring kontaktas markägaren alltid. Ett specialfall är när markägaren har en privat väg som är avstängd med en bom. I dessa fall får man hitta egna rutiner med markägaren men vanligt är att företaget får en nyckel till bommen.

Den lagstiftning som finns idag är tillräcklig för att reglera vägfrågan. Vägansvisningar går att göra inom förrättningen och möjligheten att ansluta större anläggningar till gemensamhetsanläggningar finns. Det finns inget behov eller önskan om att kunna ansluta mindre. I ett teoretiskt perspektiv skulle det inte vara olämpligt att kunna ansluta ledningsrätten till gemensamhetsanläggningar och rättigheter. Det skulle skapa direkt samband mellan ledningen och tillhörande rättigheter samtidigt som besväret med att hitta och beskriva anslutningspunkter och ledningssträckningar för tillhörande rättigheter skulle slippas.

Användandet av vägar mellan belastad fastighet och allmän väg specificeras inte någonstans. Den frågan behöver inte heller regleras ytterligare. Eftersom ledningen upplåts på en fastighet med rätt att använda väg på den fastigheten anser man att det går att för trafik i liten omfattning använda belastad fastighets rätt att använda vägar på omkringliggande fastigheter.

10.2.2 Nina Andersson, markåtkomst, Svenska Kraftnät

SvKs standardavtal är ett markupplåtelseavtal som reglerar förhållandet mellan markägaren och ledningsägaren. Detta avtal ligger till grund för ledningsrättsansökan. Eftersom inte alla punkter i markupplåtelseavtalet kan tas upp i ledningsrättsbeslutet, läggs resten in i ”särskilda åtaganden” i ledningsrätten. Till ansökan brukar det

bifogas förslag till innehåll i Beskrivningen (aktbilaga BE). Innehållet bygger på det markupplåtelseavtal som träffats.

SvK tillämpar principen frivillig uppgörelse så långt det är möjligt. Efter sedvanliga informationsmöten och beviljad koncession skickas markupplåtelseavtal ut från ledningsägaren (även påminnelser) som följs upp av särskilt utsedda markförhandlare. De tar kontakt med markägare som inte svarat genom telefonsamtal eller personliga besök där så krävs. Om inte detta lyckas hanteras tillträdes- och ersättningsfrågan i ledningsrättsförrättningen. SvK tillämpar ledningsrätt för alla sina anläggningar.

Det är ganska vanligt att markägarna har synpunkter om vägar med tanke på risken för körskador vissa tider av året. Med 1-8 års intervall genomförs tillsyn och intervallet beror på typ av underhållsåtgärd och geografi. Även när markägaren byggt en ny väg som inte fanns vid tillfället för avtal och ledningsrätt, kan markägaren ifrågasätta rätt att utnyttja den nya vägen. Vare sig markupplåtelseavtal eller ledningsrätt begränsar dock rätten till de vägar som fanns vid bildandet utan kan också innefatta vägar som byggs efter avtalet eller ledningsrättens uppkomst. Det är vanligt att brevkontakt tas med markägaren inför underhållsåtgärd, t ex röjning.

Det finns redan idag möjligheter att ansluta en anläggning på ofri grund till en befintlig gemensamhetsanläggning, exempelvis genom en överenskommelse enligt AL 43 §, vilket kan ske i samband med ledningsrätten. SvK är i princip emot att bli ansluten. Om en ledningsägare skulle delta i varenda gemensamhetsanläggning där de har ledningar skulle det innebära en mycket stor arbetsbörda samt en belastning i samband med att det skulle komma en mängd fakturor för kostnaderna i föreningarna. Det är lättare för ledningsägaren att betala för slitage antingen genom ett bidrag eller genom uppgrusning av en väg vid pågående åtgärd (röjning, kanträdsbesiktning etc.) eller en ersättning för nyttjande av vägar i samband med nybyggnation.

Det är vanligt att markägare tycker att ledningsägaren ska delta i gemensamhetsanläggningar men de flesta lantmätare håller med ledningsägaren och tar inte in dem. I samband med nyanläggningar löser SvK även vägfrågan på fastigheter som inte berörs direkt av ledningen genom vägavtal och ersättning. SvK tecknar nyttjanderättsavtal för befintliga enskilda vägar med alla berörda vägghållare och markägare. Nya vägsträckningar regleras med ett markupplåtelseavtal.

10.2.3 Johan Lindberg, avdelningschef, 3GIS

3GIS har inga egna standardavtal för företagets master. Vid förrättningen diskuteras och intas de villkor och befogenheter som ska gälla i ledningsbeslutet. Utformande av ledningsbeslutet står lantmätaren för.

Vid varje fall kontaktas berörda markägare och förhandlingar med dem genomförs. Det är när förhandlingarna strandar en ansökan om ledningsrätt lämnas in. På första sammanträdet brukar markägaren inse vilket utslaget inom förrättningen kommer bli och går då med på det ursprungliga budet, vilket leder till att förrättningen återkallas.

Om markägarna fortfarande inte är villiga att acceptera det ursprungliga erbjudandet genomförs ledningsförrättningen.

3GIS har en besiktningsplan för masterna som innebär att de besiktas var tredje år. De besök som sker mellan besiktningarna är för ombyggnationer eller reparationer. Det är inte ovanligt att markägarna har synpunkter i vägfrågan och vill ha ersättning. En orsak till att ledningsförrättning söks är att lösa vägfrågan och få rätt att ta komma fram till masten. Det finns ingen rutin och inget behov av att ringa upp markägarna inför varje besök.

Är det möjligt finna en lösning där anläggningsarrende upplåts för en mast med markägaren men vägfrågan för byggnationen inte kan lösas med omkringliggande fastigheter finns det andra sätt att gå tillväga för att genomföra byggnationen. Det har förekommit att masten byggts med hjälp av helikoptrar. Därefter ansöks det om anläggningsförrättning för att ge anläggningen rätt till befintliga vägar. Om vägar som används för underhållsåtgärder ombildas till gemensamhetsanläggningar blir 3GIS kallade som sakägare och blir en del i den förrättningen. Att delta i gemensamhetsanläggningar görs gärna och det är ett bra sätt att säkra rätten till väg. Generellt sett tycker betalas för mycket i ersättning för transporter med tanke på hur sällan de sker.

Om den fastighet masten byggs på har väg direkt till den allmänna vägen behövs inget separat vägavtal utan det regleras i samma avtal som masten. I många fall finns det andra fastigheter som måste passeras för att nå den allmänna vägen. Då förhandlar vi med markägarna och upprättar separata vägavtal.

10.2.4 Sammanfattning av ledningsägarnas åsikter

E.ON och SvK, ledningsbolagen, jobbar båda två med standardavtal för att komma överens med markägarna innan ledningsrätt söks. Båda vill ha ledningsrätt för sina stora ledningar och anläggningar. För de mindre ledningarna föredras servitut då det är en flexiblere hantering. 3GIS, telemastbolaget, har inga standardavtal för sina master utan tillämpar individuella förhandlingar i varje enskilt fall. De föredrar arrende och söker endast ledningsrätt när det inte går att komma överens med markägaren.

Ledningsbolagen utför olika typer av service och underhåll med 1-8 års intervall. Årligen utförs tillsyn av ledningsgator och kontroll av det närliggande området medan trädssäkring sker var 8e år. Det finns också ett planerat underhåll av de tekniska anläggningarna. Telemasterna besiktigas vart tredje år. De transporter som sker däremellan är för ombyggnationer och reparationer.

Det är en varierad upplevelse av hur viktig vägfrågan är för markägarna. Ledningsbolagen föredrar att inte bli anslutna till gemensamhetsanläggningar även om det kan vara okej för större anläggningar. Det är för tidskrävande och betungande att bli det. Den ökade belastning som blir på vägen är dessutom för liten för att detta ska vara nödvändigt. Där det behövs förhandlar man hellre med berörda markägare.

3GIS anser istället att gemensamhetsanläggning är ett bra och lämpligt sätt att få rätt till väg. Det bör dock endast användas om företagets egna förhandlingar med berörda markägare inte lyckas.

10.3 Markägare och intresseföreningar

Lantmäteriet ansvarar för alla ledningsförrättningar och de bolag som nämns i föregående kapitel är återkommande inblandade. Detta skapar rutiner och experter på den här typen av förrättningar. På markägarsidan är det svårare att få återkommande erfarenhet. Vanligtvis är det olika markägare vid varje förrättning som normalt sett vet väldigt lite om hur ledningsrätter fungerar.

Som hjälp för markägarna har det bildats ett par organisationer med expertis inom området som har syftet att hjälpa markägarna, både med hjälp i enskilda frågor och genom att förhandla med bolagen om standardavtal. JF är en organisation som jobbar för att hjälpa markägare med olika frågor. REV jobbar med att hjälpa väghållare med expertis och tillvarata deras intressen. Utöver dessa organisationer har jag också intervjuat en godsägare med stora vana för ledningsförrättningar och ett stort intresse för att lösa rätt till väg och underhåll för ledningsägarna. Frågorna finns bifogade i bilaga 9.

10.3.1 Nils Blohm, lantmätare, REV

De flesta enskilda vägar ägs och drivs av en förening av något slag. Ersättningen för användandet av vägen baseras på ett andelstal utifrån hur mycket föreningsdeltagare använder och sliter på vägen. Alla fastigheter som har regelbunden användning och behov av vägen är anslutna. Det känns konstigt att en ledningsrätt kan bildas och ha ett återkommande behov av att använda vägen utan att de måste betala för det. Normalt sett tas vägfrågor och ersättning för väg inte upp inom en ledningsförrättning.

Väghållaren kallas bara till förrättningen om ledningen ska dras fram i vägen annars bedöms den inte vara berörd av förrättningen. För att underlätta för väghållaren har REV förhandlat fram ett standardavtal med Svensk Energi för framdragande av ledningar i eller längs med väg.

När föreningen inte kallas men vägen är enda sättet för ledningsägaren att ta sig till ledningsrätten ansöker föreningen om deltagande för ledningsägaren i gemensamhetsanläggning för väg i en ny förrättning efter det att ledningsrätten tillkommit. Det löser problemet men ger dubbla förrättningskostnader. Seriösa ledningsbolag kontaktar själva vägföreningen och försöker komma fram till ett avtal. Avtalen handlar vanligtvis om någon form av slitageersättning då bolagen inte vill delta i gemensamhetsanläggningar.

Vikten av att ansluta anläggningar med servicebehov varierar beroende på användningen. När det handlar om något enstaka besök per decennium är en gemensamhetsanläggning kanske inte bästa vägen att gå men det kan också röra sig

om besök varje vecka och då finns definitivt ett behov och en väganvändning som behöver ersättas. Oavsett användningsgrad borde vägfrågan och tillhörande underhållskostnader tas upp vid ledningsförrättningen.

Det största problemet väghållare och markägare har med nuvarande situation är en stor irritation över att bolagen kan använda deras vägar utan att betala för sig. Ett betydligt mer sällsynt problem är att byggandet eller tillsynen av ledningsrätten skadar vägen så den blir obrukbar. Det är ingen bra situation för vägföreningen men i de fall som uppkommit har ledningsägaren alltid gjort rätt för sig utan några konstigheter. Lantmäteriets skrivningar om återställande av väg i förrättningen är oftast generella och innehåller inget för att praktiskt lösa situationen. Skulle bolaget inte göra rätt för sig får frågan föras som en skadeståndsprocess i domstol.

Även om gemensamhetsanläggning för att lösa vägfrågan är ett bra sätt för väghållaren blir det praktiska genomförandet svårt. Bolagen vill normalt sett inte ha del i en gemensamhetsanläggning utan de vill bara veta hur mycket de ska betala och vart checken ska skickas. För samfällighetsföreningen spelar det i praktiken ingen stor roll. Det viktigaste är att underhållet betalas ut.

10.3.2 Frederik Treschow, generalsekreterare, JF

Den upplevda belastningen av att få en ledningsrätt på sin fastighet är väldigt olik från fall till fall. De fyra punkter som främst påverkar inställningen till ledningsrätten är den fysiska belastningen, ersättning, typ av företag och ledningsägarens tillvägagångssätt. För att komma tillrätta med dessa problem har JF tillsammans med E.ON arbetat fram en Code of Conduct för hur hanteringen mellan E.ON och JFs markägare ska ske (se kapitel 9.2). Detta dokument är nyframtaget men uppföljningar visar att E.ON använder dokumentet i sina internutbildningar och det är ett bra steg framåt.

Det fysiska hindret är olika beroende på vilken anläggning eller ledning som innefattas. En nedgrävd jordledning orsakar inget besvär medan t ex en mast upplevs betungande för markägaren. Den främsta anledningen att detta känns betungande är att ersättningen upplevs för liten i förhållande till det besvär som uppstår. Expropriationslagen ligger till grund för den ersättning som ska betalas ut och det känns rimligt i de fall ledningsägaren inte har vinstintresse utan istället jobbar för samhällets bästa. I de fall ledningsägaren är ett kommersiellt bolag som försöker tjäna mycket pengar upplevs ersättningen som för liten. Vanligtvis är markägaren mer positivt inställd till myndighet än bolag som ledningsägare då det upplevs som fel att bolag själva kan tjäna mer pengar genom expropriation som normalt sett är myndighetens metod. Det är viktigt för markägaren att ledningsägaren först kontakter dem och förhandlar om ledningssträckning och ersättning. Den markägare som utan förvarning kallas till ledningsförrättning blir väldigt negativt inställd till projektet från början.

Hur stort väganvändandet blir är också väldigt beroende på vilken typ av ledningsrätt det handlar om. Normalt sett är underhållsarbetet över tid väldigt lågt och knappt

någon fysisk belastning för markägaren. Det är de stora punktinsatser som drabbar markägaren mest. Första tillfället är vid byggnadsfasen men det brukar lösas genom återställande av vägarna. Vid luftledningar uppkommer den stora vägbelastning med ett antal års mellanrum när stora skogsmaskiner ska ut för att göra trädsäkring. Detta skadar ofta vägbanor och markerna i närheten. Ledningsägarens väganvändande upplevs bara som fysiskt störande om den egna verksamheten störs och om markskador uppstår annars är den fysiska belastningen liten.

Vägfrågan runt ledningsrätten är komplicerad av många olika anledningar. Eftersom det inte är en fråga som måste tas upp kommer den endast tas upp i de fall markägaren själv tänker på den. Den erfarenhet vi har är att markägarna försöker och vill ta upp frågan men möter motstånd från både ledningsägaren och lantmätaren. Ledningsägaren är övertygad om att de ska ha rätt till vägar utan att behöva ersätta användandet vilket kan bli betungande för t ex en markägare som har 4 km luftledning på sin fastighet som måste trädsäkras med ett antal års intervall. Bland lantmätarna råder en väldigt stor osäkerhet för hur frågan ska hanteras. Det finns lantmätare som är väldigt noggranna med att lösa vägfrågan och ersättning för användandet medan andra inte bryr sig om frågan alls. Detta bidrar till att frågan inte kommer upp i prövning eftersom osäkerheten i hanteringen är stor. Från JFs sida bedöms detta som en rättsosäkert.

Det finns två sidor av väganvändandet. Den fysiska berörs ovan och upplevs inte som störande annat än vid byggnation och röjningsarbeten. Det finns också en principiell sida på frågan som är avgörande för markägarens syn på ledningsägaren. Markägaren upplever det som otroligt frustrerande och störande att vinstdrivande bolag ska kunna nyttja vägarna för att tillgodose bolagets egendom utan att ersätta markägarna för användandet. Det upplevs som att det stora bolaget får en ”gräddfil” av samhället för att tjäna mer pengar genom att köra över små enskilda markägare. I en förlängning blir det ännu värre för grannfastigheterna då de drabbas av nästan samma trafikmängd och de får inte ens vara med vid hanteringen av frågan.

Det är klart rimligt att ledningsägaren ska ta ansvar för vägfrågan genom att anslutas till gemensamhetsanläggning för vägen. Det skulle bli i så fall enklare för markägarna att få ersättning för det ökade väganvändandet. Ledningsägaren skulle få en årlig summa att betala in baserat på andelstalet samtidigt som det inte finns något tvång för ledningsägaren att dyka upp på möten. Den smidigaste hanteringen vore att lösa ledningsrätten och vägfrågan inom samma förrättning men att ha gemensamhetsanläggning som lösning är i de fallen ingen möjlighet eftersom endast befintliga anläggningar kan anslutas.

Ledningsförrättningarna ställer stora krav på lantmätaren. Det finns få stora ledningsaktörer på marknaden vilket gör att expertisen hos dem är stor. Lantmätaren är också van vid ledningsförrättningar. Markägaren är i nästan varje situation ny inför hela processen och frågeställningen. I och med ledningsrättens expropriation är det viktigt att lantmätaren som myndighetsperson gör en insats för markägaren. Inte så att någon favorisering ska göras men det är viktigt att lantmätaren

utreder alla relevanta frågor ex officio, inte bara de frågor som ledningsägaren yrkar på. Just nu upplevs en tendens där många standardavtal skapas för att underlätta och snabba på hanteringen för Lantmäteriets stora, återkommande kunder. Det finns självklart en stor vinst i snabbare hanteringar men det får inte ske på bekostnad av markägarskyddet. Det upplevs som att många av bedömningarna mellan allmänt och enskilt görs summariskt och inte utreds tillräckligt noga. Standardavtalen leder till en mer enhetlig utformning men den stora risken i detta är att varje fall inte behandlas efter dess unika förutsättningar och många, för markägaren, viktiga frågor försvinner i hanteringen.

Det har förekommit fall där ledningsägaren först slutit avtal med markägaren om arrende och ett par år senare upptäckt att det blir billigare om ledningsförrättning söks och ersättningen bestäms inom förrättningen. Detta kan inte varit avsikten med LL och bör också beaktas vid förrättningar.

En av JFs medlemmar har berättat om ett exempel på olämplig hantering från lantmätaren. Markägaren var kallad till sammanträde och när han anlände hade lantmätaren och ledningsägaren redan haft ett förmöte om förrättningen. Sammanträdet hade sedan upplevts som ett övertalningsförsök där både ledningsägare och lantmätare försökte övertala markägaren att acceptera ledningsrätten. Efter avslutat sammanträde hade ledningsägaren och lantmätaren ytterligare ett möte om förrättningen. Denna typ av hantering får inte ske då det är mycket svårt att se lantmätaren som opartisk utifrån ovanstående händelseförlopp.

10.3.3 Nils Posse, godsägare, Växjö

Som ägare till Bergqvara gård väster om Växjö finns en stor vana vid ledningsförrättningar. För tillfället finns det ledningsrätt för kraftledningar, avloppsledningar och Växjö kommuns huvudledningar för VA. Vid sidan av detta går kust-till-kustlänkens järnväg genom gårdens ägor och runt järnvägen måste återkommande trädsäkring ske. Totalt finns 4 mil skogsbilvägar på ägor och byggande och underhåll av dessa vägar är en stor kostnad. En del av vägarna ägs av olika samfällighetsföreningar och dessa hålls öppna men den stora majoriteten av vägarna är privata och hålls med vägbom.

Det finns flera olika typer av ledningsrättsupplåtelser och vägbehovet är olika för de flesta av dem men det är främst tre av ledningsrätterna som kräver omfattande väglösningar. Kraftledningarna, kommunens VA-ledningar och trädsäkring för järnvägen är de tre ledningsrätter som genererar återkommande underhållstrafik.

För kraftledningar finns det två anledningar för ledningsägaren att utföra underhåll. Dels är det teknikbodas och andra anläggningar som behöver underhållas och dels tillsyn längs ledningssträckningen. Båda dessa innebär användande och slitage av markägarens privata vägar. Tillsyn längs ledningssträckningen kan göras utan rätt till väg om ledningsägaren tar sig in i sträckningen direkt från allmän väg. De kraftledningar som går över ägorna ägs alla av E.ON. Genom förhandlingar har en överenskommelse om rätten till väg uppnåtts. I ledningsbeslutet pekar markägaren ut

vilka vägar E.ON har rätt att använda för underhållstrafiken. En överenskommelse vid sidan av ledningsbeslutet klargör att E.ON måste kontakta markägaren vid underhållsarbete så markägaren kan öppna vägbommarna för trafiken. Dessutom utgår en ersättning för att använda vägarna. Nyligen har E.ON och JF kommit överens om en Code of Conduct (se kapitel 9.2) och den överenskommelse markägaren tidigare gjorde med E.ON stämmer väl överens med dokumentet.

För Växjö kommuns VA-ledningar finns en särskild överenskommelse om väganvändandet. Här skiljer sig väganvändandet eftersom kommunen dels behöver väg till vissa punktanläggningar men också parallellväg längs ledningarna för att lätt komma åt dem. I ledningsbeslutet pekas det ut vilka vägar kommunen har rätt att använda för underhållsarbetet. Ersättningen för att använda vägarna ingick i intrångsersättningen. I överenskommelsen framgår att kommunen har nyckel till de vägbommar som behöver öppnas för att komma åt utpekade vägar. Detta öppnar upp delar av det privata vägnätet som inte är avsett att användas och för vägar detta sker bekostar och sätter kommunen upp vägbommar efter markägarens önskemål. Det finns ingen fastslagen ersättning för det slitage underhållsarbetet gör på vägarna. Däremot ska kommunen vid behov stå för underhållet av parallellvägen.

Genom ägorna går en vältrafikerad järnväg som ligger på en smal järnvägsfastighet. För att hålla trafiken på järnvägen säker måste trädsäkring göras med några års mellanrum. Det område som ska trädsäkras kommer med största sannolikhet bli belastat av servitut för ändamålet. Trädsäkring behöver inte bara göras för järnvägar utan också kraftledningar och en koppling i förfarande kan göras däremellan.

Under de senaste 15 åren har markägaren och Trafikverket (f.d. Banverket) varit oense kring vilka vägar som ska användas och hur rätten att använda vägen ska utformas. Detta har lett till att bommarna hållits stängda. Vid underhållsarbete har Trafikverket kunnat köra fram till första bommen och sedan fått gå därifrån eller så har transporterna fått ske på den egna, smala järnvägsfastigheten.

Nu finns det en ljusning i förhandlingarna och även om ingenting är fastslagen än skissas det på ett förslag. I den föreslagna överenskommelsen köper Trafikverket in sig i de utpekade, relevanta vägarna. På dessa vägar kommer markägaren och Trafikverket ha ett samägande och var sin andel varifrån underhållskostnaderna ska fördelas. För tillfället pågår en klassificering och värdering av vägarna utifrån tonkilometermetoden. Underhållet ska fortfarande skötas av markägaren. Trafikverket får också nyckel till de relevanta vägbommarna.

För att lösa rätten till väg och underhållsavgifter har ledningsbeslutet i alla dessa fall kompletterats med en överenskommelse om vägavtal mellan parterna. I ledningsbeslutet har vilka vägar som får användas noga specificerats. Den underhållskostnad som ska betalas har parterna kommit överens om utifrån en skälighetsbedömning av den ökade belastningen. Markägaren är mycket nöjd med avtalen och känner att rätt till väg och underhåll skötts på ett bra sätt. För markägaren är äganderätten viktigt och när intrång sker i den är det viktigt att den som gör intrång

gör rätt för sig. Det är viktigt med en ömsesidig respekt mellan parterna och attityden till detta har blivit mycket bättre hos de flesta stora aktörer över de senaste åren.

10.3.4 Sammanfattning av markägarorganisationernas åsikter

För de markägare som håller med eget privat vägnät och bedriver en verksamhet med behov av väg finns ett stort värde i att ha bra vägar och en stor kostnad att hålla dem i gott skick. För dem blir det en stor praktisk och ekonomisk belastning om ledningsägare får använda deras vägar utan att betala för det slitage som uppkommer. För mindre markägare som inte använder vägarna till en verksamhet eller endast har korta vägsträckor är den praktiska belastningen inte så stor.

I alla fall är det däremot den principiella belastningen som leder till irritation från markägarna. Det upplevs som mycket störande och frustrerande att ett bolag med hjälp av en lantmäteriförrättning återkommande ska kunna använda och slita på vägar utan varken rätt att använda vägen eller något kostnadsansvar för det slitage som uppstår.

Fastigheter som har ett regelbundet behov av att använda en enskild väg ansluts direkt till en gemensamhetsanläggning för vägens drift och underhåll. Dels för att få rätt att använda vägen och dels för att de återkommande sliter på den. Ledningsförrättningen beslutas av en lantmätare, inte ovanligt mot markägarens vilja, och en direkt följd av detta blir ett återkommande ökat användande av vägen som inte ersätts. Motståndet till detta grundar sig också på att ledningsägaren upplevs gynnad av nuvarande ordning och belastningen helt och hållet drabbar markägaren. I vidare utsträckning drabbar den de omkringliggande markägarna som inte berörs av ledningsbeslutet men trots det får en ökad belastning på sin väg. Det viktigaste för markägarna är inte hur rätten till väg eller ersättningen för slitaget löses utan att ersättningen erläggs.

Vägfrågorna tas normalt sett inte upp inom förrättningen eftersom det i dagsläget inte finns något krav på att så ska göras. Det blir istället markägarens ansvar att yrka på detta. De flesta markägare som ställs inför en ledningsförrättning har ingen aning om vad det innebär och vad de kan yrka på vilket leder till att frågan inte tas upp. När frågan väl tas upp finns det ingen vilja att ta tag i den. Somliga lantmätare tar tag i den medan många andra inte anser den som viktig. Denna oenhetlighet bidrar till att vägfrågan inte tas upp eftersom markägaren då upplever en stor osäkerhet om hur bemötandet kommer bli. Rätten till väg borde alltid lösas inom förrättningen får då blir berörda väghållare kallade och kan beakta sin rätt. Samtidigt underlättar man möjligheten att få till stånd en lösning där rätt till väg upplåts och underhållskostnaderna kan fördelas.

11 Typfall

För att illustrera olika fall som kan uppstå och hur dagens lagstiftning löser detta har åtta olika typfall skapats. I fallen pekats också fördelar och nackdelar ut med de olika alternativen. Alla typfall utgår från att ledningsägaren fått ledningsrätt och har en anläggning med återkommande servicebehov. Varje typfall utgår från tre olika ledningar och anläggningar: telemast, luftledning och jordledning. Typfallen kompletteras i de flesta fall med två olika kartor där den ena redovisar situationen för telemaster och den andra för jord- och luftledning. Alla typfall utgår från att ledningsrätten är upplåten till ledningsägaren.

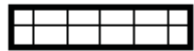
Teckenförklaring för bilderna i typfallen



Allmän väg



Enskild väg



Väg byggd med ledningsrätt



Hus



Telemast eller annan teknisk anläggning

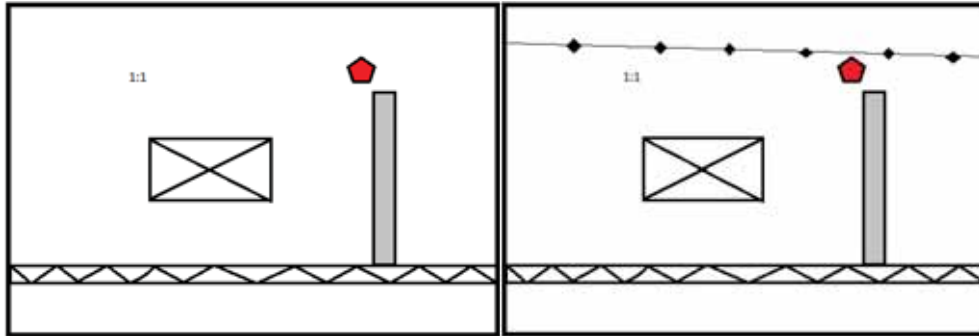


Ledningssträckning

1:1

Fastighetsbeteckning

11.1 Väg på belastad fastighet



▲ Bild 3 – Väg till telemast på belastad fastighet. ▲ Bild 4 – Kraftledning med teknisk anläggning och väg på belastad fastighet.

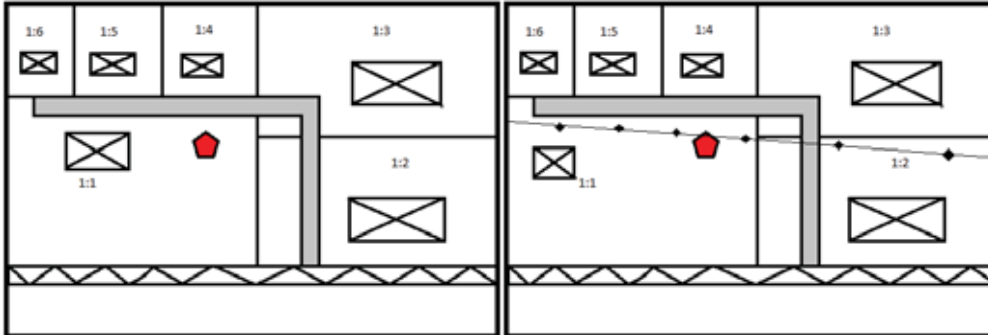
Den gråa vägen är en privat enskild väg där markägaren är ensam väghållare. I ledningsbeslutet tas rätten att använda väg på belastad fastighet in. Den rätten följer med ledningsrätten för all framtid. I ersättningsbeslutet beslutas om ersättning för den rättsliga belastningen på vägen. Sakägare i förrättningen är ledningsägaren och ägaren till fastighet 1:1.

På den vänstra bilden har ledningsrätt upplåtits för en telemast. Trafiken till masten är återkommande för att utföra tillsyn och underhåll på masten och tillhörande tekniska anläggningar. Telemast klassas som anläggning enligt AL 2 §.

På den högra bilden har ledningsrätt upplåtits för en ledningssträckning, antingen för luftledning eller för jordledning. Den trafik som behövs för att underhålla ledningar och anläggningar är av två sorter. Den ena är för att komma åt den nödvändiga tillhörande anläggningen och den andra är för att komma intill ledningssträckningen för att till fots utföra tillsyn av t ex ledningsstolpar.

Rätten till väg löses i ledningsbeslutet men detta förfarande kan inte reglera fördelningen av underhållskostnaderna. Eftersom väghållaren är den enskilda markägaren finns ingen gemensamhetsanläggning att ansluta anläggningen till. Vill markägaren ha ersättning för väganvändandet måste ett separat vägavtal förhandlas fram med ledningsägaren. Det är också möjligt att nybilda gemensamhetsanläggning vilket löser både rätt till väg och underhållskostnader.

11.2 Gemensamhetsanläggning innehållande belastad fastighet



▲ Bild 5 – Telemast behöver använda väg ägd av samfällighetsförening.

▲ Bild 6 – Kraftledning med teknisk anläggning med väg ägd av samfällighetsförening.

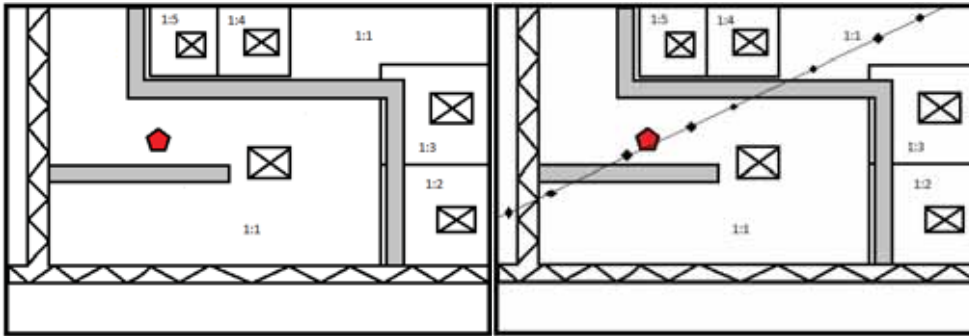
Den gråa vägen är en gemensamhetsanläggning som drivs av en samfällighetsförening innehållande fastigheterna 1:1–1:6. I ledningsbeslutet tas rätten att använda väg på belastad fastighet in. Den rätten följer med ledningsrätten för all framtid. I ersättningsbeslutet beslutas om ersättning för den rättsliga belastningen på vägen på belastad fastighet.

På den vänstra bilden upplåts ledningsrätt för telemast. Underhållstrafiken är återkommande för tillsyn och underhåll på masten och dess tillhörande tekniska anläggningar. Masten är en anläggning i enlighet med AL 2 §. Sakägare i förrättningen är ägaren till 1:1 och ledningsägaren.

På den högra bilden upplåts ledningsrätt för jord- eller luftledning. Den trafik som behövs för att underhålla ledningar och anläggningar är av två sorter. Den ena är för att komma åt den nödvändiga tillhörande anläggningen och den andra är för att komma intill ledningssträckningen för att till fots utföra tillsyn av t ex ledningsstolpar. Sakägare i förrättningen blir 1:1 och 1:2 eftersom ledningen går över fastigheterna. Samfällighetsföreningen blir inte sakägare då ledningsstolparna placeras så att de inte berör vägens sträckning alls.

Ledningsbeslutet löser rätten till väg inom fastighet 1:1. Detta löser inte underhållskostnaderna. I detta fall är väghållaren en samfällighetsförening och då finns det flera alternativ för att lösa underhållet av vägen. Det är möjligt att ansluta anläggningen till den befintliga gemensamhetsanläggningen. Det är också möjligt att besluta om rätt till väg med årlig ersättning där ägaren av anläggningen på ofri grund betalar för sitt slitage till föreningen men slipper inträda. Ledningsägaren och föreningen kan också själva komma överens om ett separat vägavtal utanför förrättningens ramar.

11.3 Enskild väg och gemensamhetsanläggning på belastad fastighet



▲ Bild 7 – Telemast belastar fastighet med flera vägar.

▲ Bild 8 – Krafiledning med teknisk anläggning på fastighet med flera vägar.

Belastad fastighet 1:1 är en stor fastighet med ett eget privat vägnät. Vissa delar av vägnätet ägs av gemensamhetsanläggningar. I detta typfall åskådliggörs detta med två vägar. Den vänstra vägen är privat och används bara av markägaren. Den högra vägen ägs av en samfällighetsförening där bland annat 1:1–1:5 är delägare. Det finns fler fastigheter utanför bilden som också är delägare i gemensamhetsanläggningen. I ledningsbeslutet tas rätten att använda väg på belastad fastighet in. Markägaren har specificerat att servicetrafiken ska ske på den privata vägen. Skulle specificeringen av väg gälla samfällighetsföreningens väg blir den också sakägare vid förrättningen. Denna rätt följer med ledningsrätten för all framtid. I ersättningsbeslutet beslutas om ersättning för den rättsliga belastningen på vägen på belastad fastighet.

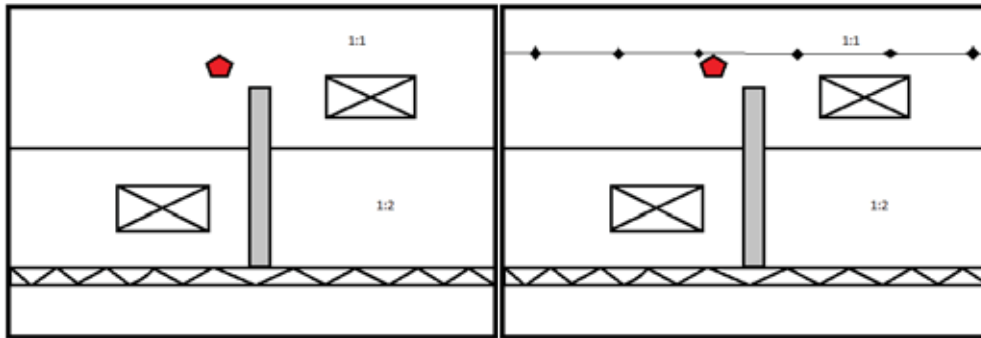
På den vänstra bilden upplåts ledningsrätt för telemast. Underhållstrafiken är återkommande för tillsyn och underhåll på masten och dess tillhörande tekniska anläggningar. Masten är en anläggning i enlighet med AL 2 §. Sakägare i förrättningen är ägaren till 1:1 och ledningsägaren.

På den högra bilden upplåts ledningsrätt för jord- eller luftledning. Den trafik som behövs för att underhålla ledningar och anläggningar är av två sorter. Den ena är för att komma åt den nödvändiga tillhörande anläggningen och den andra är för att komma intill ledningssträckningen för att till fots utföra tillsyn av t ex ledningsstolpar. Sakägare i förrättningen är ägaren till 1:1 och ledningsägaren eftersom ingen annan fastighet eller rättighet direkt berörs av ledningssträckningen.

Den väg som ledningsägaren har rätt att använda specificeras i ledningsbeslutet. Därmed har ledningsägaren ingen rätt att använda någon annan väg på fastigheten för tillsyn och underhåll. Den specificerade vägen är privat och enskild vilket betyder att underhållskostnaderna endast kan regleras via en överenskommelse mellan parterna eller genom nybildande av gemensamhetsanläggning för den vägen. Om ledningsbeslutet istället specificerar den gemensamma vägen kan anläggningarna

anslutas till gemensamhetsanläggningen vilket både ger rätt att använda hela vägen och reglerar underhållsansvaret. Även här är det möjligt med ett separat vägavtal mellan ledningsägaren och samfällighetsföreningen.

11.4 Servitut



▲ Bild 9 – Telemast och servitutsväg.

▲ Bild 10 – Kraftledning med teknisk anläggning och servitutsväg.

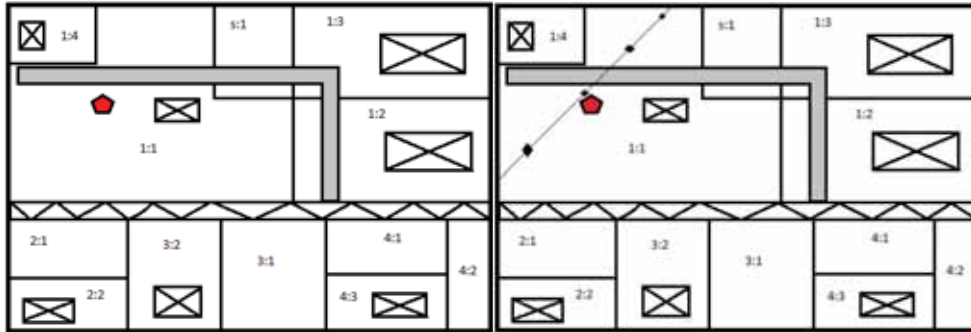
Den gråa vägen är upplåten med officialservitut med 1:1 som härskande fastighet och 1:2 som tjänande fastighet. Båda fastigheterna använder vägen för att ta sig till sina bostäder. I ledningsbeslutet tas rätten att använda väg på belastad fastighet in. Denna rätt följer med ledningsrätten för all framtid. I ersättningsbeslutet beslutas om ersättning för den rättsliga belastningen på vägen på belastad fastighet. För ledningssträckningen blir 1:1 och ledningsägaren sakägare. Om servitutet tas in i förrättningen blir även 1:2 sakägare.

På den vänstra bilden upplåts ledningsrätt för telemast. Underhållstrafiken är återkommande för tillsyn och underhåll på masten och dess tillhörande tekniska anläggningar. Masten är en anläggning i enlighet med AL 2 §.

På den högra bilden upplåts ledningsrätt för jord- eller luftledning. Den trafik som behövs för att underhålla ledningar och anläggningar är av två sorter. Den ena är för att komma åt den nödvändiga tillhörande anläggningen och den andra är för att komma intill ledningssträckningen för att till fots utföra tillsyn av t ex ledningsstolpar.

Bildandet av ledningsrätten innebär att belastningen på vägen ökar i förhållande till när servitutet bildades. Eftersom förhållandena ändrats och det kommit till ytterligare en part som nyttjar vägen är det lämpligt att också ompröva servitutet. Detta kan leda till att servitutet ersätts med en gemensamhetsanläggning. Om detta är inte är önskvärt kan servitutet kvarstå mot att parterna upprättar separata vägavtal för underhållet och användandet av servitutsvägen över 1:2.

11.5 Marksamfällighet



▲ Bild 11 – Telemast behöver använda väg ägd av samfällighetsförening och som passerar över marksamfällighet.

▲ Bild 12 – Kraftledning med teknisk anläggning behöver använda väg ägd av samfällighetsförening och som passerar över marksamfällighet.

Den gråa vägen är en gemensamhetsanläggning som ägs av en samfällighetsförening innehållande 1:1–1:4 och de delägande fastigheterna i marksamfälligheten. Det är inte möjligt att ansluta en marksamfällighet till en gemensamhetsanläggning¹²⁶ utan istället blir det fastigheterna 2:2, 3:2 och 4:3 som är delägare i marksamfälligheten som ansluts. I ledningsbeslutet tas rätten att använda väg på belastad fastighet in. Den rätten följer med ledningsrätten för all framtid. I ersättningsbeslutet beslutas om ersättning för den rättsliga belastningen på vägen på belastad fastighet. Sakägare i ledningsförrättningen blir endast 1:1 och ledningsägaren.

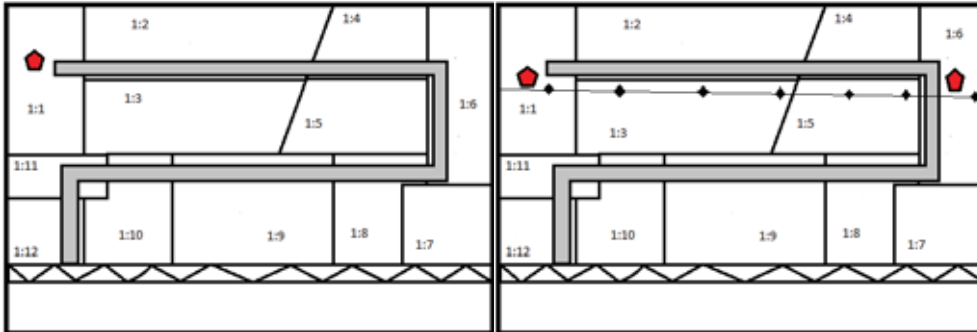
På den vänstra bilden upplåts ledningsrätt för telemast. Underhållstrafiken är återkommande för tillsyn och underhåll på masten och dess tillhörande tekniska anläggningar. Masten är en anläggning i enlighet med AL 2 §.

På den högra bilden upplåts ledningsrätt för jord- eller luftledning. Den trafik som behövs för att underhålla ledningar och anläggningar är av två sorter. Den ena är för att komma åt den nödvändiga tillhörande anläggningen och den andra är för att komma intill ledningssträckningen för att till fots utföra tillsyn av t ex ledningsstolpar.

Ledningsbeslutet löser rätten till väg inom fastighet 1:1 men inte fram till fastigheten. Detta löser heller inte drift- och underhållskostnaderna. I detta fall är väghållaren en samfällighetsförening. Det är möjligt att ansluta anläggningen till den befintliga gemensamhetsanläggningen. Ledningsägaren och föreningen att själva komma överens om ett separat vägavtal utanför förrättningens ramar.

¹²⁶ Larsson, s.71

11.6 Befintlig gemensamhetsanläggning för längre vägsträckning



▲ **Bild 13** – Telemast som behöver använda en lång vägsträckning ägd av samfällighetsförening.

▲ **Bild 14** – Kraftledning med tekniska anläggningar behöver använda en lång vägsträckning som är ägd av en samfällighetsförening.

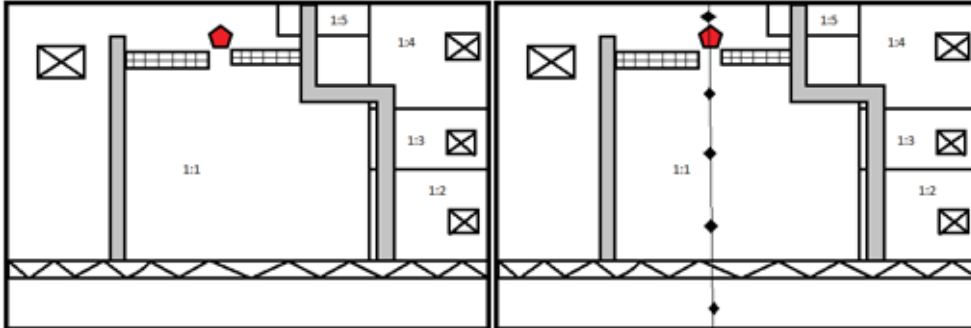
Det är ett långt avstånd mellan ledningsområdet och den allmänna vägen. Den nödvändiga vägen för att genomföra tillsyn och underhåll går över många fastigheter (1:1–1:12) som tillsammans är väghållare genom en gemensamhetsanläggning. I ledningsbeslutet tas rätten att använda väg på belastad fastighet in. Den rätten följer med ledningsrätten för all framtid. I ersättningsbeslutet beslutas om ersättning för den rättsliga belastningen på vägen på belastad fastighet.

På den vänstra bilden upplåts ledningsrätt för telemast. Underhållstrafiken är återkommande för tillsyn och underhåll på masten och dess tillhörande tekniska anläggningar. Masten är en anläggning i enlighet med AL 2 §. Sakägare i den här ledningsförrättningen blir endast 1:1 och ledningsägaren.

På den högra bilden upplåts ledningsrätt för jord- eller luftledning. Den trafik som behövs för att underhålla ledningar och anläggningar är av två sorter. Den ena är för att komma åt den nödvändiga tillhörande anläggningen och den andra är för att komma intill ledningssträckningen för att till fots utföra tillsyn av t ex ledningsstolpar. Sakägare i den här ledningsförrättningen blir 1:1, 1:3, 1:5, 1:6 och ledningsägaren. Ledningsbeslutet ger rätt till väg på dessa fastigheter.

Ledningsbeslutet löser rätten till väg inom fastighet 1:1 (och i kraftledningsfallet 1:3, 1:5 och 1:6) men inte fram till dessa fastigheter. Detta löser heller inte fördelningen av drifts- och underhållskostnaderna. I detta fall är väghållaren en samfällighetsförening. Det är möjligt att ansluta anläggningen till den befintliga gemensamhetsanläggningen. Ledningsägaren och föreningen kan själva komma överens om ett separat vägavtal utanför förrättningens ramar.

11.7 Väg byggd med ledningsrätt



▲Bild 15 – Telemast där nybyggd väg upplåts med ledningsrätt.

▲Bild 16 – Kraftledning med teknisk anläggning där nybyggd väg upplåts med ledningsrätt.

Det finns de fall där det allmänna och enskilda vägnätet inte räcker till för att komma åt ledningsområdet. Den grå vägen till vänster är en enskild privat väg och den till höger är en gemensamhetsanläggning. Den fyrkantigt rutade vägen är den som upplåts med ledningsrätt. Det kan då beslutas i ledningsbeslutet att ledningsägare får rätt att själv bygga väg fram till ledningsområdet. Vägen blir då upplåten med ledningsrätt och vägen ägs av ledningsägaren. I ledningsbeslutet tas också rätten att använda väg på belastad fastighet in. Den rätten följer också med ledningsrätten för all framtid. I ersättningsbeslutet beslutas om ersättning för den rättsliga belastningen på vägen på belastad fastighet.

På den vänstra bilden upplåts ledningsrätt för telemast. Underhållstrafiken är återkommande för tillsyn och underhåll på masten och dess tillhörande tekniska anläggningar. Masten är en anläggning i enlighet med AL 2 §. Sakägare i den här ledningsförrättningen blir endast 1:1 och ledningsägaren.

På den högra bilden upplåts ledningsrätt för jord- eller luftledning. Den trafik som behövs för att underhålla ledningar och anläggningar är av två sorter. Den ena är för att komma åt den nödvändiga tillhörande anläggningen och den andra är för att komma intill ledningssträckningen för att till fots utföra tillsyn av t ex ledningsstolpar.

Ledningsägaren har en egen väg som ingen annan får använda. För användandet av vägen över 1:1 finns en rätt och om inga andra fastigheter måste passeras fram till ledningsägarens väg finns fullständig rätt till väg. Detta kan dock inte reglera underhållet för slitaget på 1:1s väg. Denna situation överensstämmer då med typfall 1 och enda möjligheten att reglera underhållsansvaret blir genom ett separat vägavtal. Om den enskilda vägen sträcker sig över flera fastigheter och ägs av en samfällighetsförening finns ingen rätt att använda hela vägsträckningen. Detta kan lösas genom att ansluta ledningsrättens anläggningar till en gemensamhetsanläggning. Ett annat alternativ är att besluta om rätt till väg med årlig ersättning från

ledningsägaren till föreningen för att använda vägen. Möjligheten att komma överens i ett separat vägavtal finns också.

11.8 Ledningsrätt upplåts i enskild väg

När ledningsrätten upplåts med sträckningen i eller längsmed den enskilda vägen berörs vägen direkt av ledningsområdet. Ledningsförrättningen och ledningsarbetet berör vägens ägare som då blir sakägare i förrättningen. Vägens ägare kan vara allt från markägare till olika former av vägföreningar. REV har tillsammans med Svensk Energi tagit fram ett standardavtal för de tillfällen då ledningar dras fram i enskilda vägar. I avtalsmallen finns beskrivet hur slutliga avtalet bör utformas för att beakta båda sidors väsentliga frågor (se kapitel 9.3).

Alla frågor som tas upp inom förrättningen kommer att beröra vägen. Om ledningen läggs ner i vägen är det viktigt att frågan om återställning av vägen efter ledningsarbetet regleras. REV och Svensk Energi har kommit överens om ersättningsnivåer för vägunderhåll som innefattas i mallen. För ledningar som läggs i vägbanan är ersättningen ett engångsbelopp 9 kr/löpmeter och ledningar i dikesslänterna 3,50 kr/löpmeter för det ökade underhåll som uppkommer pga. ledningens nedläggande.

Någon övrig drift- eller underhållskostnad blir det ytterst sällan frågan om för jordledningarna, ens om de ligger i väg. Ledningsbolagen utför bara underhåll där jordledningarna kommer upp ur marken och det är till de punkterna underhåll för vägfrågan behöver lösas. Dessa punkter behandlas på samma sätt som anläggningar tillhörande luftledning som framdras i vägområdet. Är väghållaren en enskild markägare löses rätt till väg och underhåll genom ett separat vägavtal. Är väghållaren istället en gemensamhetsanläggning kan ledningsrättens anläggningar anslutas till gemensamhetsanläggningen. Det kan också beslutas om rätt till väg med årlig ersättning från ledningsägaren till samfällighetsföreningen eller fördelas via delägarförvaltning. Parterna kan istället komma överens om ett separat vägavtal.

12 Diskussion

Analys av intervjusvar

Eftersom lantmätaren bara kan ta upp frågor det yrkas på ligger det på markägarens ansvar att ta upp vägfrågan i förrättningen. Markägaren är dock den minst insatta vid ledningsförrättningen och vet sällan vad som kan och ska yrkas på. Lantmätaren har ett undersökningsansvar att utreda tillräckligt för att kunna genomföra förrättningen. Rätten till väg ingår inte i vad som behöver undersökas, däremot blir det en direkt följd av att ledningsbeslutet fattas.

Ledningsägarna anser att man har trafik för tillsyn och underhåll så sällan att belastningen på vägen blir för liten för att vägfrågan ska behöva regleras. De anser att det är tveksamt hur viktig vägfrågan är för markägarna. I motsats till detta anser markägarna att de enskilda vägarna har ett stort värde för dem och att underhållet av dem är en viktig fråga. Att trafikmängden är låg ska inte beaktas i fråga om behovet att reglera eller inte utan detta kan istället ske genom fördelningen av andelstal.

Fastigheter som har ett återkommande behov av att använda vägen ansluts alltid och det gör även byggnader och anläggningar upplåtna med ledningsrätt vid anläggningsförrättningar. En konsekvens av att vägfrågan inte löses vid ledningsförrättning blir att fastigheter som inte berörs av ledningsbeslutet blir belastade av ökad trafik utan någon möjlighet att påverka, varken trafiken eller ersättning för slitaget. Om drift- och underhållskostnaderna inte fördelas blir ledningsägarna gynnade medan markägarna får ett intrång i äganderätten som inte ersätts vilket ändå är den största anledningen till irritation hos markägarna.

Från ledningsägarna, som har linesträckningar, finns det en klar önskan att slippa delta i gemensamhetsanläggningar. Den allmänna inställningen från markägarna är att det räcker att ersättningen erläggs och att det finns rätt att använda vägen. Hur detta löses är inte viktigt. Därmed finns möjligheten att välja en hantering som blir smidig för ledningsägaren men ändå tillgodoser markägarnas önskemål.

Bland lantmätnarna ses ett framtida problem med att rätten till väg inte löses. Åsikterna om hur detta ska hanteras går isär. Skulle förrättningarna ta längre tid riskerar man att ledningsägarna slutar ansöka om ledningsrätt. Samtidigt ska fastighetsbildningen lösa frågor för ett långsiktigt perspektiv vilket gör att rätten till väg för rättigheter upplåtna för all framtid måste lösas för eller senare. Det är lämpligt att lösa alla frågor kring samma ärende inom en förrättning.

I andra lagar som reglerar fastighetsbildning, FBL och AL, är rätten till väg en central fråga. För fastighetsbildning enligt FBL 3:1 måste rätten till väg lösas för att en fastighet ska bli varaktigt lämplig. I AL anses hanteringen av enskilda vägar så pass viktig att den fått ett eget stycke i lagen (AL 42-57 §§) där vissa paragrafer till och

med går så långt att de ruckar på ALs krav på att anläggningen måste vara av stadigvarande betydelse.

Fördelen med att göra en koppling till FBL är att vägfrågans ställning vid ledningsrätt inte är oklar längre. Den tvingas in till att bli en del i ledningsförrättningen i likhet med den roll vägfrågan har i fastighetsbildningen. De farhågor som framförs om detta förslag är att förrättningarna blir mer tidskrävande och svåra att genomföra. Samtidigt löser detta rätten till väg och frågan behöver inte tas upp vid en framtida anläggningsförrättning.

Det finns inget annat motstånd än att förrättningen riskerar att ta längre tid vilket gör att jag finner att fördelarna med en koppling till FBL 3:1 övervägar nackdelarna. De befärade nackdelarna kan minimeras genom att erbjuda flexibla lösningar samt möjligheten för parterna att själva komma överens.

Hanteringen inom förrättningen

Lantmätaren har både ett undersökningsansvar som innebär att utreda tillräckligt för att kunna genomföra förrättningen och ett informationsansvar där parterna ska informeras om förrättningen och vad som kan ingå i den. Detta innebär att det aldrig bör uppstå en situation där t ex markägaren inte vet vad som kan yrkas på. Det är viktigt att lantmätaren genomför sitt ansvar. Lantmätaren har i dagsläget ingen möjlighet att själv föra in frågor, som t ex rätt till väg och fördelning av drift och underhåll, i ledningsförrättningen. Genom att föra in vägfrågan som en paragraf i LL blir det en fråga som måste lösas vid varje förrättning och därmed försvinner också den osäkerhet en markägare kan ha kring frågan eftersom det nu ligger helt och hållet på lantmätarens ansvar. Detta är lämpligt eftersom en förrättning ska lösa ärendet för all framtid och lämnas rätten till väg och fördelning av drift- och underhållskostnaderna olösta har förrättningen inte löst problem utan istället skapat nya.

Möjligheten finns att ta upp ledningsbeslutet som en preliminärfråga och när det genomförts kan ledningsägaren börja uppföra ledningar och anläggningar med lantmätaren kan utreda rätten till väg och drift- och underhållskostnaderna vidare inom samma förrättning. För att inte riskera förrättningar som drar ut på tiden bör detta bli standardförfarande när vägfrågan också ska lösas. Det blir då en två-stegsförrättning där ledningsbeslutet först tas så att ledningsägaren får tillträde till ledningsområdet och vägfrågan kan utredas och lösas därefter inom samma förrättning.

Den ersättning som uppkommer genom ledningsbeslutet är kopplad till ersättningsbeslutet. Den ersättning som ska betalas ut enligt ersättningsbeslutet ska betalas i en klumpsumma och inom en viss tid. I ersättningsbeslutet är därmed inte möjligt att besluta om framtida drift- och underhållskostnader. Ledningsbeslutet är vedertaget i sin nuvarande form och det skulle ge en dålig enhetlighet med tidigare ledningsrätter om ledningsbeslutets form ändras. För att ytterligare belysa vägfrågans vikt föreslås istället bildandet av ett nytt beslut som fastslår lösningen på vägfrågan.

Detta vore i enlighet med den två-stegsförrättning som föreslås i föregående syfte. Vägbeslutet ska innehålla uppgifter om rätt till väg, drift- och underhållskostnader och på vilket sätt rätten till väg löstes i förrättningen. Detta kan t ex vara en vidarehänvisning till ett anläggningsbeslut eller de inskickade och granskade vägavtal parterna själva kommit överens om.

För att rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna ska bli en lämplig hantering inom ledningsförrättningen är det viktigt att förrättningen inte tar någon betydande längre tid. Den utredning lantmätaren behöver göra för att identifiera väghållaren för de vägar som behöver användas kan göras i samband men en utredning om vilka sakägare som berörs av ledningsrätten och borde inte leda till någon betydande förlängning av förrättningen. Har ledningsägare och markägaren inte kommit överens om vilka vägar som behöver användas för underhåll ska detta tas upp vid första sammanträdet. Därifrån utreder lantmätaren hur vägfrågan ser ut för de angivna vägarna.

Nybildning av gemensamhetsanläggning innebär att en fullständig undersökning av fastigheter och anläggningar som använder vägen måste göras för att sedan fördela andelstalen. Detta kan bli en långdragen hantering i stil men den ledningsägare och lantmätare helst vill undvika. Gamla och befintliga men ofullständiga gemensamhetsanläggningar (liksom de som upphävdes i förrättningen i kapitel 8.6) kan i praktiskt arbete jämföras med nybildning.

Anslutning till en befintlig gemensamhetsanläggning kan göras både genom överenskommelse och genom ansökan om ny förrättning av lantmätaren. Detta innebär endast en omräkning av andelstalen vilket inte borde leda till någon betydande ökning av förrättningens tidsåtgång. Lämpligt är att detta också kan göras på lantmätarens initiativ vilket endast kan göras i fastighetsbildningsförrättning. Ska lantmätaren ansvara för att lösa frågan måste detta också omfatta ledningsförrättningar.

Den slitageersättning som omformas för att gälla byggnader och anläggningar upplåtna med ledningsrätt kräver att utredningen klargör vem som är väghållare för nödvändiga vägar. Väghållaren får sedan yttra sig om ledningsägarens användning av vägen. Efter detta meddelar lantmätaren ett beslut om slitageersättning om det är lämpligt. Detta yttrande borde kunna inhämtas snabbt.

Alla ledningsägare förespråkar i intervjuerna att de föredrar att först förhandla med markägarna innan ansökan om ledningsrätt görs. De föredrar också att själva lösa rätten till väg där den behövs. Precis som att ledningsförrättningen underlättas av att parterna är överens i huvudfrågan underlättas även vägfrågan av att parterna är överens. Det finns inget strikt formkrav för hur ett vägavtal ska formuleras däremot är det lämpligt att vägavtalet tas med i förrättningen. För att kunna tas in i förrättningen bör lantmätaren granska att avtalet är skäligt vilket inte heller borde öka förrättningstiden.

Andrahandsupplåtelse av ledningsrätten har ingen stor påverkan på vägfrågan. Eftersom andrahandsrättshavaren inte kan ha starkare rätt än ledningsägaren är det lämpligt att andrahandsrättshavaren får använda ledningsägarens rätt till väg under förutsättning att ledningsägarens andelstal eller slitageersättning höjs. Eftersom möjligheten att upplåta andrahandsrätt ges genom förrättning är det lämpligt att där också bestämma hur denna ändring blir. Ledningsägaren kan sedan ta ut sin ökade kostnad av andrahandsrättshavaren.

Ledningsägarens rätt att använda olika typer av vägar

De tre typerna av väg sträcker sig från allmän väg, via enskild väg med statsbidrag, till enskild väg. Det allmänna vägnätet ägs och drivs av staten eller kommunerna. Dessa vägar är tillgängliga för alla och kan användas när som helst av vem som helst. Ledningsägaren har en odiskutabel rätt att använda dessa vägar för att ta sig fram för att utföra servicearbete.

Enskilda vägar är den raka motsatsen. En enskild väg har en väghållare som kan variera allt från en enskild markägare till olika typer av föreningar. Endast den enskilda markägaren (och de som fått rätt att använda vägen) har rätt att använda vägen. Det är inte ovanligt att detta markeras med en vägbom. De enskilda vägar där väghållaren är en förening har endast föreningens medlemmar (och de som fått rätt att använda vägen) rätt att använda vägen. De betalar gemensamt för driften och underhållet för vägen. Dessa vägar har ledningsägaren endast rätt att använda om en speciell rätt att göra så har upplåtits.

Mitt emellan dessa alternativ ligger enskild väg med statsbidrag. I likhet med enskilda vägar är väghållaren en enskild markägare eller någon form av förening som ansvarar vägens standard. Statsbidraget täcker upp till max 65 % av väghållningskostnaderna men ställer samtidigt ökade krav på väghållaren. För att statsbidrag ska ges till en väg behöver den uppfylla vissa kriterier och en fastställd standard. När statsbidrag beviljats måste väghållaren hålla vägen öppen även för allmän trafik i likhet med de allmänna vägarna. Den stora frågan här är om ledningsägarens rätt till väg kan lösas genom att använda statsbidragsvägar. Så är inte fallet. Precis som lantmäternas på nätverksmötet i Katrineholm påpekar är statsbidraget ett bidrag som kan dras tillbaka om väghållaren inte följer de bidragsgrundande reglerna eller slutar att ansöka om bidrag. Skulle det hända står i så fall ledningsägaren utan rätt att använda vägen för att utföra underhåll. Att ge ledningsägaren den allmänna trafikens rätt skulle leda till en stor osäkerhet i framtiden. För att trygga rätten till väg måste ledningsägaren, både för enskilda vägar och enskilda vägar med statsbidrag, antingen bli en del av väghållningsorganisationen eller upprätta ett avtal om rätten att använda väghållarens enskilda väg.

Olika sätt att upplåta rätt till väg och fördela drift- och underhållskostnaderna

Det finns en väsentlig skillnad mellan telemaster och kraftledningar. Telemaster är placerade på en position och har allt underhåll knutet dit medan en kraftledning

sträcker sig över större geografiska områden och har längs sträckningen ett flertal punkter där underhåll måste ske. En ledningssträckning kan därmed behöva många olika punkter att lösa vägfrågan till vilket gör att en skillnad mellan telemaster och kraftledningar kan behöva göras.

Det är viktigt att ha i åtanke att ledningsrätt upplåten som lös och fast egendom ses olika i lagen och vägfrågan måste lösas olika för de fallen vilket klargörs nedan. Skulle upplåtelsen av ledningsrätt leda till att inlösen behöver ske enligt LL 12 § blir ledningsrätten fast egendom ägd av ledningsägaren på det markområde som löses in. Löses utrymmet för ledningsrätten in blir den automatiskt fast egendom.

Andrahandsupplåtelse i ledningsrätt har en viss påverkan på användandet av väg för underhållsarbete. Andrahandsrätten kan utnyttjas av den ursprungliga ledningsägaren och då uppkommer med största sannolikhet ingen ökning av underhållstrafiken och vägfrågan behöver inte beaktas. Där andrahandsrätten upplåts till annan än den ursprungliga ledningsägaren kommer trafiken på vägen rimligtvis att öka. Andrahandsnyttjaren kan aldrig få en starkare rätt till vägen än ledningsägaren vilket gör det lämpligt att lägga det ökade slitaget på ledningsägaren och sedan låta ledningsägaren lösa denna kostnad med andrahandsnyttjaren.

I kapitel 6.2 beskrivs ett antal olika alternativa möjligheter att upplåta rätt till väg. Ett par av alternativen är inte tillämpliga på ledningsrätter i dagslaget och dessa beskrivs i kapitel 5.7–5.9 och 5.12. Nedan tittas närmare på om deras upplägg och grundläggande innehåll skulle vara lämpliga att överföra och anpassas till att också gälla för ledningsrätter.

- Lämna vägfrågan oreglerad

Detta förslag utgår från att ledningsägaren gör en så pass stor samhällsnytta genom att driva ledningarna att de ska kunna använda vilka vägar de vill. Detta vore dock mycket olämpligt eftersom det skulle ha en negativ inverkan på markägare och väghållares drift- och underhållskostnader. En naturlig följd av detta blir att ingen rätt till väg skapas och de drift- och underhållskostnader som uppstår får väghållaren ensamt ansvara för.

I förrättningen i kapitel 8.4 lämnas rätten till väg oreglerad. Ledningsägaren får då endast uppehålla sig inom ledningsområdet vilket i och för sig till stor del berör vägar. Någon ersättning för detta användande eller specifik rätt att använda vägen finns dock inte vilket riskerar att leda till problem i framtiden.

X Inget lämpligt alternativ. Det löser inga problem.

- Separat vägavtal mellan parterna

När väl vägfrågan tas upp av markägaren eller ledningsägaren anser det nödvändigt att trygga rätten till väg har detta varit det mest använda sättet. Det ligger också i

enlighet med LLs princip om att förhandlingar mellan parterna bör ske före förrättning. I kapitel 9 redovisas två standardavtal där fokus antingen legat på utformningen av avtalet eller på uppförandekod vid förhandlingar om avtal. Dessa avtal ger ledningsägaren rätt till väg och kan innehålla en ersättning för det slitage som uppkommer.

De separata avtal som förhandlas fram gäller bara mellan avtalsparterna. Vid försäljning av t ex fastighet eller ledningsrätt riskerar vägavtalen att upphöra och då behöva omförhandlas. Lösningen på detta kan vara att skriva avtalen som ett avtal mellan ledningsägaren och markägaren och ta in vägavtalen i förrättningsakten. Det är då också lämpligt att lantmätaren granskar och godkänner vägavtalet. Denna rätt till väg som förs in i förrättningen blir då knuten till fastighet och ledningsägare oavsett om dessa säljs till annan part.

De lantmätare som intervjuats är oense om det förfarandet. Den nackdel som ses med detta alternativ är att för långa ledningssträckor riskerar det bli många olika vägavtal som måste studeras och godkännas vilket riskerar att göra förrättningen längre och osmidigare. I motsats till detta hävdas att det endast finns ett visst antal punkter längs en ledningssträckning där rätten till väg behöver lösas och arbetsbördan borde inte öka markant. För en längre ledningssträckning blir det fler anslutningspunkter men samtidigt är hela förrättningen större vilket gör att den extra tid som behöver läggas i förhållande till förrättningens storlek inte blir betydande.

- ✓ Ett lämpligt alternativ under förutsättning att separata vägavtal kan tas in i förrättningen och därigenom bli knutet till ledningsägaren och väghållaren. Eftersom rätten till väg bara kommer lösas där behovet verkligen finns borde antalet avtal som tas in och granskas vid förrättningen inte leda till någon betydande ökning av förrättningstiden i förhållande till förrättningens totala tid.
- Rätten till väg upplåts genom ledningsbeslutet

Tittar man på de förrättningsexempel som presenteras i kapitel 8 innehåller alla utom ett av dem diskussioner kring rätten till väg. I de fall förrättningen genomförts är rätten att använda väg på belastad fastighet införd. Den skrivningen rekommenderas också i förarbetena till ledningsbeslutets utformning. Denna rätt till väg gäller endast på fastigheter som belastas av ledningsrätten och kan inte heller lösa fördelningen av drift- och underhållskostnaderna. Rättsfallet Axvall i kapitel 7.1 visar att om alla fastigheter vägen ligger på tas med i förrättningen kan rätten att använda väg även innefatta dem.

Nackdelen med ett förfarande i enlighet med rättsfallet Axvall blir att flera fastigheter tas in som sakägare i förrättningen. I samma rättsfall konstateras att alla sakägares yrkanden kan ligga till grund för ledningsrättens utformning vilket leder till en mer tidskrävande förrättning.

Rätten till väg för ledningsrätten bör lösas tillsammans med drift- och underhållskostnaderna och därmed finns inte längre behovet av rätt till väg i den mening den används i ledningsbeslutet. Som beskrivs tidigare i detta kapitel kan ersättningsbeslutet som baseras på ledningsbeslutet bara innehålla utbetalning av en klumpsumma som ska betalas inom en viss tid.

- X Detta är ett sätt lösa rätten till väg. Alternativet kan däremot inte fördela drift- och underhållskostnaderna vilket gör det till en olämplig lösning för all framtid. Standardskrivningen bör därmed tas bort helt ur ledningsbeslutet och ersättas med annan lösning.
- Ansluta till befintlig eller nybildad gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för vägen är lämpligt ur den synpunkten att den ger tydlig rätt till vägen och kostnaden för slitaget på vägen fördelas utifrån de andelstal delägarna har. Både ledningsägare och markägare är överens om att andelstalet för drift och underhåll på vägen oftast kommer bli litet eftersom trafikmängden inte är så stor. Däremot finns det en stor nytta för ledningsägaren att kunna ta sig fram på vägarna och komma åt att göra underhåll och tillsyn. Andelstalet för utförande baseras på nyttan och då den är stor för ledningsägaren borde detta andelstal oftast sättas högre än det för drift och underhåll. Vid anslutande till en befintlig gemensamhetsanläggning ligger andelstalet för utförande till grund för den ersättningen som ska utgå för att ledningsägaren "köper sig in i" anläggningens värde. Alternativkostnaden är dock att ledningsägaren själv bygger och underhåller en väg vilket blir ännu dyrare.

Det går att ansluta den härskande fastighet som är förmånstagare för ledningsrätten utan större problem eftersom behovet av väg till ledningsområdet är både stadigvarande och väsentligt. För ledningsrätt knuten till ledningsägare går byggnaderna och anläggningarna att ansluta till en gemensamhetsanläggning under förutsättning att de uppfyller kraven i AL 2 §. I likhet med ett par av de intervjuade lantmätnarna anser jag att innebörden bör ökas så att alla byggnader, anläggningar eller andra delar av innehållet i ledningsrätten som genererar återkommande trafik ska kunna anslutas.

Även om definitionen av vad som kan anslutas ökas finns det fortfarande ett problem och det är att anslutningen inte är möjlig att göra förrän det uppförs en byggnad eller anläggning. För att lösa detta finns två alternativ där det ena är att möjliggöra anslutningen av planerade anläggningar. Detta riskerar att inkludera sommarstugor och andra anläggningar. Därmed bör det endast gälla för byggnader eller andra anläggningar upplåtna med ledningsrätt. Personligen anser jag inte detta som ett lämpligt förfarande då en planerad anläggning inte genererar någon trafik alls.

Det andra alternativet är att möjliggöra en anslutning av ledningsrätten till en gemensamhetsanläggning. Enligt Sölscher är detta inte brukligt inom svensk fastighetsrätt. Några av de intervjuade pekar dock på att det skulle kunna vara

lämpligt att införa en sådan möjlighet. Efter det att ledningsbeslutet vunnit laga kraft finns ett rättsligt objekt som genererar trafik vilket gör att behovet att lösa väg direkt uppkommer. Tomträtt och gruva är exempel på rättigheter som direkt jämställs med fastighet i AL. En telemast eller ledningssträckning över jord fastställs genom en förrättning och gäller för all framtid. Med de inskränkningar för markägaren som förs in i ledningsbeslutet blir upplåtelsen i det närmaste total. Ledningssträckningar under jord ger inte samma uppenbara totala ianspråktagande men det område under mark som upplåts med ledningsrätt innebär likväl att markägaren totalt utestängs från en del av sin fastighet. Ledningsrätt ska därmed likställas tomträtt och gruva i och med att ianspråktagandet av ledningsområdet blir totalt. Ledningsrätten är ett objekt i fastighetsregistret där de gemensamhetsanläggningar och rättigheter som är knutna till ledningsrätten enkelt blir överskådliga.

Lantmätarna påtalar i intervjuerna att vid anläggningsförrättningar för att bilda gemensamhetsanläggning på en väg tas alla fastigheter och trafikgenererande anläggningar längs vägen med i förrättningen. Detta innefattar att ledningsägaren via sina anläggningar alltid blir ansluten vid en annan typ av förrättning trots att den fråga som då löses redan uppstår i ledningsförrättningen. Det vore därmed lämpligt att göra anslutningen till eller nybildandet av gemensamhetsanläggning i samband med ledningsförrättningen. Ett exempel på detta är förrättningen i kapitel 8.6.

För att ansluta byggnader och anläggningar upplåtna med ledningsrätt går det att vid ansökan göra en omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen enligt AL 35 §. Parterna kan också komma överens om inträde genom AL 43 §. I arbetet har konstaterats att det vid upplåtande av ledningsrätt måste också vägfrågan lösas. Därmed är det lämpligt att lantmätaren har en möjlighet att besluta om inträde i gemensamhetsanläggning utan yrkande eller överenskommelse. Vid fastighetsbildningsförrättning kan lantmätaren enligt AL 42 a § göra just detta och det vore lämpligt att utsträcka den möjligheten till att också gälla vid ledningsförrättningar.

De intervjuade från kraftledningsbolag är restriktiva till att delta i gemensamhetsanläggningar medan 3GIS, för sina telemaster, är positiva till att delta. Den stora oron från kraftledningsbolagen är att det innebär en stor belastning och svår hantering att vara ansluten till många gemensamhetsanläggningar vilket kan bli fallet vid längre ledningssträckningar.

- ✓ Detta är en lämplig hantering eftersom den kan hantera ledningsrätt både som fast och lös egendom och löser både rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna. Allt som genererar trafik ska kunna anslutas. Det ska också göras möjligt att ansluta ledningsrätten eftersom den genererar trafik och är en fastighetsliknande rättighet.

- Servitut

Rätten till väg kan endast upplåtas med servitut om ledningsrätten är knuten till en härskande fastighet. I dessa fall råder det ingen tvekan om att servitutet är varaktigt lämpligt och av stadigvarande betydelse för härskande fastighet. Ett servitut kan beakta anläggande och underhåll men inte drift vilket gör att liten fråga lämnas upp till parterna att lösa.

Vid beslut om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § måste även servitutet hanteras. Överförs ledningsrätten från en härskande fastighet till en annan är det lämpligt att även servitutet överförs eller att det gamla servitutet i samband med överförandet upphävs och ett nytt bildas. Om frigörandet innebär att ledningsrätten övergår till att bli lös egendom i ledningsägarens hand upphävs servitutet och rätten till väg måste lösas på nytt.

- ✓ Servitut är lämpligt för ledningsrätt knuten till en härskande fastighet. Vid beslut enligt LL 12 a § kan rätten till väg behöva lösas på ett annat sätt.

- Servitut i stamfastighetens andel i gemensamhetsanläggning för väg

Denna typ av servitut är bara tillämpligt vid avstyckning. Ledningsrätter som bildas inom en fastighet kan anses ha liknande behov av väg som en klyvningslott har och att denna paragraf då bör föras in i LL. För att andelsservitutet ska kunna bildas måste det vara av väsentlig betydelse och får inte bildas om rätten till väg kan lösas på ett lämpligare sätt.

Anläggningarna som ingår i ledningsrätt kan anslutas till gemensamhetsanläggning och för de fall detta inte är önskvärt går det istället att besluta om slitageersättning från ledningsägaren till samfällighetsföreningen. Det är svårt att se fall där vägen förvaltas av en samfällighetsförening och något av dessa förfaranden inte är tillämpliga.

- X Det finns redan lämpliga sätt att lösa rätten till väg och fördelning av drift- och underhållskostnader på gemensamhetsanläggningar för väg. Det är inte nödvändigt att analogt lägga till detta specialfall.

- Rätt till väg på annans fastighet

Den rätt kan beslutas tvångsvis av lantmätaren om parterna inte är överens. Rätten till väg är så väsentlig att detta möjliggörs. Det är inte olämpligt att parterna själva kommer överens och lantmätaren endast granskar deras lösning för att se om den är tillämplig. AL 49§ riktar in sig på att vägen ska gå över annans fastighet och att en ersättning för slitaget ska kunna beslutas enligt AL 50 a § 2 st. Ersättningen kan då bli en årlig ersättning för slitaget på vägbanan. Ledningsägaren behöver inte delta i

någon förvaltning av vägen. Nackdelen är att denna paragraf siktar in sig på väg där väghållaren är enskild och inte när väghållaren är någon form av förening.

- ✓ Detta är ett lämpligt sätt att permanent lösa rätten till väg med en fördelning av drift- och underhållskostnader tillämpliga för all framtid. Paragrafen behöver dock korrigeras så det blir möjligt att göra upplåtelsen oavsett hur väghållningen är ordnad.
- Tillfällig rätt till befintlig väg på annans fastighet

Den tillfälliga rätten kan beslutas tvångsvis av lantmätaren om parterna inte är överens. Finns en överenskommelse är det lämpligt att den ligger till grund för lantmätarens beslut om den är lämplig. Detta löser rätten till väg tillfälligt och fördelningen av drift- och underhållskostnader. Nackdelen är att den bara tillfälligt kan ge rätt att använda annans befintliga väg.

I första hand är AL 50 § tänkt att vara tillämplig på byggnad eller anläggning på ofri grund vilket är det inom ledningsrätten som behöver underhållstrafik. Detta ger rätt att använda väg mot en årlig ersättning för det slitage som underhållstrafiken orsakar på vägbanan. Ledningsägaren behöver dessutom inte delta i gemensamhetsanläggningen. Om den ökade belastningen på vägen inte blir betydande kan föreningen vara sakägare i förrättningen vilket ger ett smidigare förfarande.

- ✓ Tillfällig rätt till väg är en lämplig lösning när rätten till väg behöver lösas tillfälligt. För en permanent lösning är närmast föregående stycke mer lämpligt.
- Vägservitut för ledningsrätt på en gemensamhetsanläggning

Detta alternativ hämtas analogt ur samfällighetsförenings möjlighet att få servitut på annan samfällighetsförenings väg. För att kunna tillämpa detta analogt måste behovet vara av stadigvarande betydelse vilket det är för ledningsrätter. Det måste också vara lämpligare att ge ledningsrätten utfartsservitut över samfällighetsförenings väg än att ansluta den till föreningen. Skillnaden mellan att upplåta utfartsservitut för samfällighetsförening och ledningsrätt är att ledningsrätten blir en trafikgenererare och samfällighetsföreningen består av flera delägare som genererar trafik.

För samfällighetsförening rekommenderas användandet bara när behovet är stadigvarande och de delägande fastigheternas andel i gemensamhetsanläggningen blir så liten att behovet av väg kan tillgodoses utan att något behov av inflytande på väghållningen. Detta är fallet för nästan alla ledningsägare.

Detta alternativ har stora likheter med rätt till väg på annans fastighet och även vissa likheter med den tillfälliga rätten till väg som beskrivs ovan. En nackdel med detta alternativ är att det siktar in sig specifikt på situationen där väghållaren är en

samfällighetsförening medan rätten till väg på annans fastighet är att den enbart siktar in sig på vägar på annans fastighet.

- ✓ Vägservitutet ger ledningsägaren en permanent rätt till vägen mot en årlig ersättning för slitaget. Detta är en lämplig lösning när den nödvändiga vägen är en gemensamhetsanläggning.
- Ledningsägare bygger väg med ledningsrätt

Detta har varit fallet i ledningsförrättningen i kapitel 8.8 där befintliga vägar inte räckte ända fram till ledningsutrymmet. Ledningsägaren fick rätt att uppföra väg för den sista biten. Vägen upplåts då med ledningsrätt och tillhör ledningsrätten för all framtid. Detta löser odiskutabelt rätten till väg samt drift och underhållet för den sista sträckningen eftersom vägen ägs av ledningsägaren. Detta reglerar däremot inte rätt till väg fram till ledningsägarens väg och därmed inte heller fördelningen av drift- och underhållskostnaderna.

Om ledningsägaren inte kan komma överens med markägare och väghållare om rätt att använda deras vägar kan det istället ansökas om att bygga väg med ledningsrätt helt från den allmänna vägen. Detta blir dock ett dyrare förfarande men rätten till väg tryggas för all framtid och inget underhåll behöver betalas men ledningsägaren måste själv sköta vägen.

- ✓ Detta är ett lämpligt sätt för ledningsägaren att bygga väg där väg saknas och ska fortsätta användas så där det är lämpligt. Vid de fall där ledningsägaren väg inte går fram till allmän väg måste den dock kompletteras med någon av de andra åtgärderna ovan för att helt lösa rätt till väg och då fördela drift- och underhållskostnaderna för dessa vägar.

För ledningsrätt knutet till en härskande fastighet är det möjligt att lösa rätten till väg servitut och gemensamhetsanläggning. Enda möjligheten att lösa fördelningen av driftkostnaderna är dock genom en gemensamhetsanläggning. Detta är två vanliga och vedertagna tillvägagångssätt inom fastighetsbildningen som hanterar situationen. För ledningsrätter upplåtna som fast egendom är dagens lagstiftning tillräcklig för att lösa vägfrågan för all framtid.

För ledningsrätter upplåtna som lös egendom med ledningsägaren som ägare finns det tänkbara lösningar för byggnaders och anläggningars rätt till väg och fördelning av drift- och underhållskostnaderna för dem. Det går att lösa genom gemensamhetsanläggning och att omforma slitageersättningen. Båda alternativen löser problemen. Gemensamhetsanläggning innebär att ledningsägaren får två andelstal och blir delägare i vägen och betalar för underhållet på vägen. Rätt till väg med årlig ersättning för slitaget innebär att ledningsägaren har rätt att använda vägen och betalar ersättning för slitaget på vägen men får ingen del i någon förening och inte heller i ägandet av vägen. Båda alternativen tillgodoser väghållarens önskemål om att rätt att använda vägen ska finnas och att slitaget av vägen ersätts. Detta

tillgodoser också de ledningsägare som motsätter sig att bli anslutna till gemensamhetsanläggningar. Den ger dock inget som helst inflytande på vägunderhållet eller den standard vägen ska hålla.

AL 49-50 a §§ bör sammanfogas till en paragraf i LL som speciellt tar sikte på att lösa vägfrågan för ledningsrätter. Den nya paragrafen bör möjliggöra en permanent och tillfällig lösning. Ersättningen bör ske genom en årlig ersättning för slitaget och upplåtelsen ska kunna ske oavsett hur nuvarande väghållning är organiserad. För att genomföra denna lösning måste den vara lämpligare än anslutning till gemensamhetsanläggning.

Som nämns ovan är separata vägavtal också en lämplig lösning. Den ligger i enlighet med resten av LLs filosofi om att förhandlingar mellan parterna är att föredra. För att rätten till väg ska lösas på ett för framtiden lämpligt sätt genom separata vägavtal måste det kunna göras gällande mot tredje man. Därför föreslås att vägavtal ska granskas och kunna tas in som en del av ledningsförrättningen och bli gällande för all framtid. Vid försäljning av fastighet eller ledningsrätt där vägavtalet är del av förrättningen vet då både en eventuell fastighetsköpare och en eventuell ledningsköpare vad som gäller för vägen.

Ovan ställs frågan om det behöver göras skillnad på telemast och ledningssträckningar i hanteringen. Så torde inte vara fallet eftersom de tre alternativen gemensamhetsanläggning, slitageersättning och separata vägavtal ger stor flexibilitet och alternativ till hur rätten till väg och fördelning av drift- och underhållskostnaderna kan lösas. Huvudsaken är att rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna är lösta när förrättningen avslutas.

Det finns flexibla och lämpliga alternativ när väghållaren är en samfällighetsförening. Är väghållaren en enskild markägare är separata vägavtal enda möjligheten att lösa rätten till väg och samtidigt kunna fördela drift- och underhållskostnaderna. Bildande av gemensamhetsanläggning är möjligt även om det både är olämpligt och oönskat när det bara är två parter inblandat. Vägfrågan är dock av den natur att den måste lösas vid ledningsförrättningen och möjligheten att lösa rätten till väg vi tvång bör finnas samtidigt som en lösning bör vara acceptabel av parterna. För att tillgodose detta är det lämpligt att utvidga innebörden av rätt till väg på annans fastighet mot årlig ersättning för slitaget.

För att kontrollera om de alternativ som ansågs lämpliga i föregående stycken också är tillämpliga för att lösa de situationer som uppkommer vänds fokus tillbaka till typfallen och de genomförda förrättningarna. Är det möjligt att lösa dessa med de föreslagna tillvägagångssätten? I och med att bilda eller ansluta till befintlig gemensamhetsanläggning är ett alternativ vid alla fallen löses en problematik genom att även kunna ansluta planerade byggnader och anläggningar.

Typfall 1 – väghållaren är den enskilda markägaren. Därmed måste vägfrågan antingen lösas genom ett separat avtal eller ett beslut om rätt till väg med årlig

ersättning för slitaget. Detta löser rätten till väg samtidigt som det löser fördelningen av drift- och underhållskostnaderna vilket rätten till väg i ledningsbeslutet inte kan göra. De förrättningar som presenteras i kapitel 8.1, 8.2 och 8.5 har alla enskilda väghållare och skulle kunna lösas genom det föreslagna förfarandet.

Typfall 2 – väghållaren är samfällighetsföreningen. Vägfrågan kan lösas genom att ansluta ledningsrätten till gemensamhetsanläggningen, besluta om rätt till väg med årlig ersättning för slitaget till föreningen eller genom ett separat avtal. Flexibiliteten är stor och löser både rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna. Lösningen i förrättningen i kapitel 8.4 har stora likheter med slitageersättningen. Förrättningen i kapitel 8.7 innebär visserligen att ledningarna läggs i befintlig väg vilket tas upp i typfall 8 men eftersom vägen där ägs av en samfällighetsförening är dessa möjligheter att lösa rätten till väg lämpliga.

Typfall 3 – beroende på vilken som ska användas blir lösningen den samma som i typfall 1 eller typfall 2. Möjligheten för markägaren att peka ut vilken väg ledningsägaren ska använda inkluderas då automatiskt i förrättningen.

Typfall 4 – det är möjligt att upphäva servitutet genom att omvandla servitutsvägen till en gemensamhetsanläggning innehållande servitutsparterna och ledningsägaren. En gemensamhetsanläggning riskerar dock att bli en osmidig hantering och bör inte väljas i första hand. Istället finns beslutet om rätt till väg med ersättning för slitaget till de enskilda markägarna och möjligheten till vägavtal vid sidan av servitut.

Typfall 5 – likheterna med typfall 2 är stora. Det kan dock vara tidskrävande att undersöka delägande fastigheter i marksamfälligheten vilket gör att ansluta till gemensamhetsanläggningen blir olämpligt. I detta fall är beslut om rätt till väg med årlig ersättning för slitaget till föreningen mer lämpligt likväl som möjligheten för ledningsägaren och föreningen att själva upprätta ett vägavtal.

Typfall 6 – för en längre vägsträckning med befintlig gemensamhetsanläggning där stor del av vägen behöver användas är det lämpligast att ansluta ledningsrätten till gemensamhetsanläggningen. Även om beslut om rätt till väg med årlig ersättning för slitaget och vägavtal är möjliga är det så stor del av vägen som används att anslutandet till gemensamhetsanläggning är lämpligast.

Typfall 7 – när ledningsägaren bygger egen väg med hjälp av ledningsrätt kan den leda ut till allmän väg och lösa vägfrågan direkt. Om så inte är fallet måste rätten till väg lösas fram till ledningsägarens väg och då är alternativen i typfall 1 och typfall 2 tillämpliga beroende på situationen. Ett fall när väg upplåts med ledningsrätt finns i kapitel 8.8. Om ledningsägarens väg inte leder till allmän väg måste vägsträckningen däremellan lösas vilket ställer krav på en kompletterande lösning med gemensamhetsanläggning, slitageersättning eller vägavtal.

Typfall 8 – kräver ett större fokus på vägen eftersom ledningen direkt berör den. Alla tre alternativen är tillämpliga här. Vid vägavtal mellan parterna kan det vara lämpligt

Vägfrågor vid ledningsrätt

att söka stöd i avtalsmallen framtagen av REV och Svensk Energi då denna fokuserar specifikt på situationen.

13 Slutsatser

- Kan ledningsrätt upplåtas utan att lösa vägfrågan?

Utifrån befintlig lagtext finns det inget krav i LL på att rätten till väg mellan belastad fastighet och allmän väg måste lösas. Även om det inte finns något krav på att lösa rätt till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnader är det olämpligt att inte göra det. Fastighetsbildningen riktar in sig på att rättigheterna och behoven ska vara fastighetsanknutna och ska gälla oavsett vem som äger fastigheten. Behovet ska vara stadigvarande och frågan ska då lösas för all framtid vid förrättningen. Denna princip bör också användas vid bildande av ledningsrätt vilket gör att rätt till väg och fördelning av drift- och underhållskostnaderna måste lösas inom förrättningen.

- Hur påverkar en andrahandsupplåtelse i ledningsrätten vägfrågan?

Andrahandsupplåtelsens betydelse i vägfrågan är minimal. Den kan i viss mån komma att ändra ledningsägarens andelstal och ersättningsnivå men i övrigt har den ingen praktisk påverkan.

- Hur bör vägfrågan beaktas, hanteras och lösas inom förrättningen?

Det har framgått att vägfrågan önskas ta upp men markägaren vet inte att det går att yrka på. Genom att föra in vägfrågan som en separat, viktig fråga i ledningsförrättningen åtgärdas detta då det alltid kommer vara lantmätarens ansvar att se till att rätten till väg löses. Det motstånd införandet av vägfrågan i ledningsförrättningen har mött är att det riskera att dra ut på tiden i förrättningen.

Genom att istället genomföra förrättningen i två steg minimeras dessa risker. I det första steget beslutas om ledningsbeslut i likhet med när det tas upp som preliminärfråga idag. Detta försenar inte ledningsägarens tillträde till utrymmet medan lantmätaren kan fortsätta utreda vägfrågan och de andra besluten inom förrättningen. För att framhäva rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna extra ska den lösning som genomförs inom ledningsförrättningen presenteras i ett vägbeslut där hänvisning till anläggningsbeslut kan göras. Där är det också möjligt att efter lantmätarens granskning ta in de vägavtal som parterna kommit överens om.

Det är lämpligt att ledningsägaren och väghållaren själva kommer överens om ett avtal för vägen. För att tillfredsställa kravet på att ledningsförrättningen ska lösa rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna ska vägavtalet lämnas in. Lantmätaren granskar sedan avtalets skälighet och om det är skäligt förs det in i ett vägbeslut och blir gällande tillsammans med ledningsrätten för all framtid. Om ledningsägaren och väghållaren inte kommit överens är det lantmätarens ansvar att utreda en lämplig vägsträckning och identifiera de väghållare som berörs för att

Vägfrågor vid ledningsrätt

inhämta yttrande från dem. Sedan löser lantmätaren rätten till väg med gemensamhetsanläggning eller slitageersättning beroende på vad som är lämpligast från fall till fall.

För att lösa rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna finns ett par olika alternativ. För ledningsrätt upplåten som lös egendom bör följande möjligheter att lösa rätten till väg vara tillämpliga:

- Nybilda eller ansluta till gemensamhetsanläggning. Det är ledningsrätten eller anläggning som genererar trafik som ansluts.
- Beslut om rätt till väg med årlig ersättning för slitaget från ledningsägaren till väghållaren.
- Avtal mellan parterna som efter granskning tas in i förrättningen

För ledningsrätt upplåten till förmån för en härskande fastighet bör följande lösningar användas:

- Nybilda, eller anslut till befintlig, gemensamhetsanläggning. Det är ledningsrätten eller den härskande fastigheten som ansluts.
 - Servitut
 - Avtal mellan parterna som efter granskning tas in i förrättningen
- Räcker den befintliga lagstiftningen för detta eller behöver den ändras?

I FBL och AL läggs en stor vikt på vägfrågan och däri finns flera bra alternativ för att lösa rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna. Däremot finns det ingen koppling mellan dem och LL vilket innebär att ett flertal lagändringar behöver göras för att på ett smidigt och lämpligt sätt lösa vägfrågan inom ledningsförrättningen.

Vägfrågan ska alltid tas upp vid en ledningsförrättning och för detta behöver en ny paragraf skapas (t ex LL 1 a §). Alternativet är ett tillägg i nuvarande LL 1 § om lagens inledande bestämmelser. Paragrafen borde ha följande innebörd:

”Vid bildande eller omprövande av ledningsrätt ska tillgång till vägar nödvändiga för ledningsrättens drift och underhåll tryggas. Rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna ska lösas av lantmätaren inom ledningsförrättningen.”

Det finns ingen möjlighet att införa framtida drift- och underhållskostnader i ersättningsbeslutet och ledningsbeslutet ligger till grund för ersättningsbeslutet. Båda besluten är vedertagna och en markant ändring i dem skulle leda till stora skillnader jämfört med nuvarande ledningsrätter. Genom att införa ett vägbeslut i ledningsförrättningen ändras inte de befintliga besluten och vägfrågan lyfts fram och blir extra tydlig inom förrättningen. Vägbeslutet kan innehålla anläggningsåtgärder som nybildning eller anslutande till en befintlig gemensamhetsanläggning. Det kan

innehålla beslut om slitageersättning för ledningsrätten. Det ska vara möjligt för parterna att själva kommer överens om vägavtal och för att göra dem bestående ska lantmätaren granska dess skälighet och vid godkännande inkludera avtalet i vägbeslutet.

”För rätten till väg och fördelningen av drift- och underhållskostnaderna ska ett vägbeslut meddelas. Vägbeslutet ska innefatta hur rätten till vägen löses och hur fördelningen av drift- och underhållskostnaderna ska ske. Detta kan vara allt ifrån en andel i gemensamhetsanläggning till en fastställd summa som betalas årligen och räknas upp med visst intervall. Därtill ska beslut eller avtal som ligger till grund för detta bifogas.”

I AL 42 a § finns möjligheten för lantmätaren att själv ta upp frågan om anslutande till en befintlig gemensamhetsanläggning vid en fastighetsbildningsförrättning. Detta behöver utökas till att också gälla vid ledningsförrättningar vilket kräver ett tillägg i AL 42 a § 1 st.

”Lantmäterimyndigheten får i samband med fastighetsbildningsförrättning eller ledningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet skall anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning.”

Detta möjliggör dock inte för lantmätaren att själv besluta om nybildning av en gemensamhetsanläggning. För detta krävs det fortfarande ett yrkande från parterna.

I likhet med tomträtt och gruva inskränker ledningsrätten markägarens förfogande över det upplåtta området fullständigt för all framtid. Därmed ska ledningsrätten likställas med dessa rättigheter i AL 2 § och vara möjlig att ansluta till gemensamhetsanläggningar vilket kräver ett tillägg i paragrafen.

”Lagens bestämmelser om fastighet äger motsvarande tillämpning på tomträtt som inskrivits, på ledningsrätt och på gruva. Om det är lämpligt, skall bestämmelserna tillämpas även på byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet och på naturreservat.”

Det diskuteras också kring att utöka innebörden av byggnad eller annan anläggning på ofri grund till att gälla *”byggnader och anläggningar på ofri grund upplåtta med ledningsrätt kan anslutas till gemensamhetsanläggningar. Alla byggnader och anläggningar upplåtta med ledningsrätt som genererar återkommande trafik ska kunna anslutas. Som anläggning avses såväl synliga konstruktioner som nedgrävda eller upphängda ledningssträckningar.”* Detta förslag blir inte direkt tillämpligt på ledningsrätter eftersom de ska kunna anslutas direkt. Detta är dock en lämplig definition för andra anläggningar som ska anslutas till väg eller t ex när ledningsanläggningar är upplåtta med servitut eller nyttjanderätt.

I AL 49-50 a §§ finns ett par olika sätt att lösa rätten till väg med en årlig ersättning. Genom att föra in ledningsrätt i AL 2 § blir AL 49-50 §§ automatiskt tillämpliga även

för ledningsrätter. AL 50 a § gäller dock fortfarande bara mellan gemensamhetanläggning och samfällighetsförening. Tillsammans ger dessa paragrafer en mer heltäckande beskrivning av hur rätten till väg kan lösas. Jag anser att för att ytterligare tydliggöra vägfrågans vikt i ledningsförrättningen ska dessa paragrafer sammanfogas till en paragraf i LL med särskilt sikte på väg för ledningsrätter.

”Lantmätaren kan besluta att ledningsrätten ges rätt att, permanent eller tillfälligt, använda väg utan att delta i förvaltningen av vägen. För denna rätt ska ersättning utgå efter vad som är skäligt med hänsyn till det slitage av vägbanan som uppkommer till följd av vägens begagnande och de driftskostnader som uppkommer genom att hålla vägen i ett bestämt skick. Ersättningen ska betalas till väghållaren årligen i förskott. Är väghållaren en samfällighetsförening kan föreningen företräda dess delägare vid förrättningen. Denna paragraf kan endast användas om det är inte är uppenbart att en gemensamhetsanläggning är en bättre lösning.”

Det kan också bli aktuellt att införa någon form av uppräknings av ersättningen efter ett förutbestämt antal år. För att undvika framtida förrättningar ska kriterierna för hur uppräknings ska göras tydligt anges.

Referenser

Offentligt tryck

- Prop. 1966:128, *Lag om vissa gemensamhetsanläggningar*.
Prop. 1969:128, *Fastighetsbildningslagen*.
Prop. 1970:20, *Jordabalken*.
Prop. 1973:157, *Ledningsrättslagen*.
Prop. 1973:160, *Anläggningslagen*.
Prop. 1996/97:92, *Enskilda vägar*.
Prop. 1997/98:45, *Miljöbalken*.
Prop. 2000/01:138, *Överföring av fastighetstillbehör*.
Prop. 2003/04:136, *Ledningsrätt för elektroniskt kommunikationsnät*.
SOU 1972:57, *Betänkande inför ledningsrättslagen*.

Litteratur

- Ekbäck, Peter, *Lagstiftning om ledningar – särskilt om ledningsrättslagen*, 2:a upplagan, KTH, Stockholm, 2011.
- Hydén, Christer (red.), *Trafiken i den hållbara staden*, 1:a upplagan, Studentlitteratur AB, Lund, 2008.
- Larsson, Nils & Synnergren, Stieg, *Upplåtelser för ledningar i praktiken*, 1:a upplagan, Norstedts Juridik AB, 2011.

Tidsskrift

- Blohm, Nils, *Väg till kopplingsstationer och teknikbodar för telekombolag*, *Bulletinen* nr 2 2011.

Rättsfall

- Svea Hovrätt 2010-01-26, mål nr Ö 6565-09
Svea Hovrätt 2012-02-20, mål nr Ö 2752-10

Handböcker

- Handbok AL, Lantmäteriet, 2010-03-15.
Handbok FBL kap 1-4, Lantmäteriet, 2012-01-02.
Handbok FBL kap 5-19, Lantmäteriet, 2012-01-02.
Handbok LL, Lantmäteriet, 2010-01-20.
Handbok för statsbidrag till enskild väghållning, Vägverket, 2001-03.
VVFS, Vägverkets författningssamling, 1990:4

Internet

3GIS, 2012-03-19,
<http://www.3gis.net/>

Bergsstaten, 2012-04-08,
<http://www.bergsstaten.se/>

Lantmäteriet, *Byggnader – byggnad på ofri grund*, 2012-04-08
http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_FaqList.aspx?id=18264

Naturvårdsverket, 2012-04-08,
<http://www.naturvardsverket.se/Start/Naturvard/Skydd-av-natur/Naturreservat/>

Svensk Energi, *Elnätet*, 2012-03-28,
<http://www.svenskenergi.se/sv/Om-el/Elnatet/>

Trafikverket1, *Om enskilda vägar*, 2012-04-08,
www.trafikverket.se/Privat/Vagar-och-jarnvagar/Enskilda-vagar/Om-enskilda-vagar/

Trafikverket2, *Gällande bidragsnivåer för enskilda vägar*, 2012-05-09,
<http://www.trafikverket.se/Privat/Vagar-och-jarnvagar/Enskilda-vagar/Soka-bidrag/Gallande-bidragsnivaer/>

Intervjuer

Andersson, Nina, markåtkomst, Svenska Kraftnät, 2012-04-16, mail.

Blohm, Nils, lantmätare, REV, 2012-03-06, telefon.

Bodin, Björn, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Växjö, 2012-03-26, telefon.

Franzén, Henrik, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Vetlanda, 2012-03-06, telefon.

Kjäll, Bengt, infrastrukturförrättningar, Lantmäteriet Halmstad, 2012-03-07, telefon.

Kristiansson, Anna, markjurist, E.ON Sverige AB, 2012-03-22, möte.

Larsson, Caj, enhetschef markjuridik, E.ON Sverige AB, 2012-03-22, möte.

Lindberg, Johan, avdelningschef, 3GIS, 2012-03-29, mail.

Posse, Nils, godsägare, Växjö, 2012-04-20, telefon.

Sölscher, Carl-Erik, fastighetsrättslig specialist, Lantmäteriets huvudkontor Gävle, 2012-03-12, mail.

Treschow, Frederik, generalsekreterare, Jordägarförbundet, 2012-04-02, telefon.

Nätverksmöte "ledningsrättsgruppen", 2012-04-12.

Irena Otto, infrastruktur- och ledningsförrättningar, Lantmäteriet Örebro

Jenny Holm, förrättningslantmätare och ledningsrätt, Lantmäteriet Örebro

Tobias Dahlqvist, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Linköping

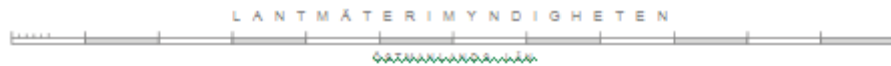
Svante Bäckström, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Katrineholm

Josefin Eklund, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Katrineholm

Torgny Holmgren, förrättningslantmätare, Lantmäteriet Nyköping

Bilagor

Bilaga 1 – LL exempel G



Sida 1 (3)
Aktbilaga BE
Akt 2534-367

Beskrivning

2003-02-01

Ärendenummer

Ö032

Förrättningslantmätare

Sonja Winter

Förrättningen är registrerad
Registreringsdatum

LL-exempel G

Ärende	Ledningsförrättning avseende jordförlagd telekabel mellan <u>Uksbo</u> och <u>Esarby</u> Kommun: Forsberg Östmanlands län
Ny ledningsrätt	03-02:321.A, TELE Till förmån för: TELENÄT ABBelastar: Se Belastade fastigheter nedan.
Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaflenhet <small>22 § första stycket 1 LL</small>	Teleledning (jordkabel) med distanspålar, kabelbrunnar, kabelskåp och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. <u>Ledningen är befintlig.</u>
Utrymme som upplåts för ledningen <small>22 § första stycket 2 LL</small>	<u>Ledningens sträckning</u> Ledningen är belägen på sträckan <u>EA (1-16)</u> , se karta, aktbilaga KA. För att se till, underhålla och reparera ledningen upplåts ett 4 meter brett område med ledningen i mitten.
Befogenheter som följer med ledningsrätten <small>22 § första stycket 4 LL 1 § andra stycket LL</small>	Ledningsägaren får: ◆ <u>Inom upplåtet utrymme utföra arbeten med och tillsyn av ledningen.</u> ◆ <u>Inom upplåtet utrymme ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren.</u> ◆ <u>Te-Ta</u> väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet skall fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.
Tid inom vilken ledningen skall vara utförd <small>22 § första stycket 6 LL</small>	Ledningen är framdragen.
Övriga föreskrifter <small>22 § första stycket 7 LL</small>	Ledningsägaren skall: ◆ <u>Uteva-utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt.</u> –Bland annat

Vägfrågor vid ledningsrätt

LANTMATERIMYNDIGHETEN
ÖSTMANLANDS LÄN

Error! Use the
Home tab to apply
Datum to the text
that you want to
appear here.

Sida 2
Aktbilaga BE
Akt 2534-367

skall ~~jordkabel~~ ledning i jordbruksmark förläggas så att normalt ~~jordbruk kan bedrivas~~ brukning kan ske och i skogsmark så att skogsbruk inte onödigtvis försvåras.

- ♦ Vid vid behov kostnadsfritt upplysa om eller märka ut ~~jordkabebes~~ ledningens sträckning samt lämna erforderliga skyddsföreskrifter inför åtgärder som kräver anmälan enligt nedan.
- ♦ Utan utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder ~~för utförande av arbeten~~ när arbete behöver utföras i ledningens närhet. Denna skyldighet är begränsad till arbeten som hör samman med pågående markanvändning.
- ♦ Se till att ~~fällda träd inte lämnas kvar~~ så att insektsangrepp inte uppstår.
- ♦ när arbetena avslutats återställa marken i förut befintligt skick ~~så vitt det är möjligt~~

Fastighetsägaren får inte:

- ♦ ~~Ändra ändra~~ markanvändningen i närheten av ledningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller utföra annan anläggning, plantera träd eller anordna upplag så att ledningen kan skadas eller kan komma att inte längre uppfyller uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördyras.
- ♦ Utan utan medgivande av ledningens innehavare spränga, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller risk för att person eller egendom kan skadas av ledningen.

Belastade fastigheter	Registerenhet	Sträcka	Karta, Aktbilaga KA nr
	Elgarbo 1:1	1-2	1
	Elgarbo 1:2	2-3	1
	Esarby 1:10	11-12	2
	Esarby 2:5	12-13	2
	Sixarby 1:4	3-4	1, 2
	Sixarby 2:4	4-5	1
	Sixarby 2:5	5-6	1, 2
	Sixarby 2:7	6-7	1
	Sixarby 2:8	13-14	2
	Sixarby 2:9	14-15	2
	Sixarby 2:12	7-8	1
	Sixarby 3:3	15-16	2

Vägfrågor vid ledningsrätt

LANTMATERIMYNDIGHETEN
ÖSTMANLANDS LÄN

Error! Use the
Home tab to apply
Datum to the text
that you want to
appear here.

Sida 3
Aktbilaga BE
Akt 2534-367

Ulsbo 1:14	8-9	1
Vibo 1:3	9-10	1
Vibo 1:11	10-11	1

□

Sonja Winter

Särskilda
åtaganden

Parterna är överens om att följande skall gälla utöver vad som enligt ovan beslutats ingå i ledningsrätten:

Orsakar ledningsägaren skada när ledningsrätten utövas, skall denne snarast möjligt åtgärda eller ersätta skadan.

Uppstår merkostnader vid dikning genom att maskin inte kan användas där ledningen är nedlagd, skall ledningsägaren ersätta dessa.

Vill fastighetsägaren utföra en jord- eller skogsbruksåtgärd som medför att det blir svårare eller omöjligt att använda ledningen, skall ledningsägaren på begäran flytta eller ändra ledningen eller på annat sätt se till att åtgärden inte hindras under förutsättning att begäran är rimlig.

Bilaga 2 – LL exempel J

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
ÖSTMANLANDS LÄN

Sida 1 (2)
Akobilaga BE
AKI 2534-369

Beskrivning
2003-02-01
Ärendenummer
00310
Förrättningslantmätare
Sonja Winter

Förretningen är registrerad
Registreringsdatum

LL-exempel J

Ärende Ledningsförretning avseende starkströmsledning inom Voltby
Kommun: Åby Östmanlands län

Ny ledningsrätt 1645-02/11.A, STARKSTRÖM
Till förmån för Supernät AB.
Belastar: Se Belastade fastigheter nedan.

Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffighet 22 § första stycket 1 LL
Starkströmsledning 20 kV luftledning med stolptransformatorer, stag och säkerhetsanordningar, jordlinor och jordtag och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.
Ledningen är befintlig.

Utrymme som upplåts för ledningen 22 § första stycket 2 LL
Ledningens sträckning (1-22), se kartor, akobilaga KA1-3.
För att dra fram, se till, underhålla och reparera ledningen upplåts ett 8 meter brett område med ledningen i mitten.

Befogenheter som följer med ledningsrätten 22 § första stycket 4 LL, 7 § andra stycket 1 LL

- ♦ Ledningsägaren får
- ♦ inom upplåtet utrymme ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren. Även utanför upplåtet utrymme får träd och buskar fällas om de är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet.
- ♦ Ja väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet skall fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.
- ♦ i ledningens närhet ta sten som inte upplåts för särskilt ändamål om detta behövs vid stolpresning.

Tid inom vilken ledningen skall vara utförd 22 § första stycket 6 LL
Ledningen skall vara ombyggd inom ett år från det att ledningsbeslutet och ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.
Ledningsbeslutet kan enligt 21 § första stycket 11, förfalla om ledningen inte byggs om inom förskriven tid.

Borttaget: samt övriga anordningar

Borttaget: Ledningen är belägen på sträckan B

Borttaget: Ledningen skall införas på sträckan B, se karta, akobilaga KA 1

Borttaget: J

Borttaget: I

Borttaget: Ta

Borttaget: För ombyggnad och reparation av ledningen

Vägfrågor vid ledningsrätt

LAN TMÅTERMYNDIGHETEN
ÖSTMANLANDS LÄN

2003-02-01

Sida 2
Afbilaga BE
Akt 2534-369

- Övriga föreskrifter 77 § första stycket 7 ll.
- Ledningsägaren skall
- ♦ ge in anmälan om samråd till länsstyrelsen enligt reglerna i 12 kap 6 § MB. Ledningen skall utföras med beaktande av de förelägganden som därvid kan komma att meddelas.
 - ♦ utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt.
 - ♦ utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder på arbete behöver utföras i ledningens närhet. Denna skyldighet är begränsad till arbeten som hör samman med pågående markanvändning.
 - ♦ se till att fällda träd inte lämnas kvar så att insektsangrepp inte uppstår.
- Fastighetsägaren får inte
- ♦ ändra markanvändningen i närheten av ledningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller utföra annan anläggning, plantera träd eller anordna upplag så att ledningen kan skadas eller kan komma att inte längre uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter.
 - ♦ utan medgivande av ledningsägaren spränga, fälla träd, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller risk för att person eller egendom kan skadas av ledningen.

Borttaget: :

Borttaget: Ge

Borttaget: Utöva

Borttaget: Utan

Borttaget: På utförande av arbeten

Borttaget: Se

Borttaget: Inskadras

Borttaget: :

Borttaget: Ändra

Borttaget: uppfyller

Borttaget: Utan

Belastade fastigheter	Registerenhet	Sträcka	Karta
	Voltby 1:7	1-2	1
	Voltby 1:15	2-3	1
	Voltby 2:6	3-4	1
	osv.		
	Voltby 5:4	21-22	3

Sonja Winter

Särskilda åtaganden, Parterna är överens om, att utöver vad som ovan beslutats ingå i ledningsrätten, skall följande gälla: - - -

Bilaga 3 – Lantmäteriets exempelmall

Lantmäterimyndigheten

Lunds kommun

Sida 1 (1)
Aktbilaga BE
Akt

Beskrivning

2012-01-18

Ärendenummer

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

Förrättningslantmätare

Tryck **Ctrl+B** och skriv in uppgifter som saknas, **Ctrl+B** igen o.s.v. **Ctrl+Skift+B** = bakåt till föregående bok. (**↩** eller **↶**). Tryck **Ctrl+H** eller **dubbelticka** på **☺** för att välja stycke, mening eller ord. Tryck **Ctrl+N** för förflyttning till nästa val i nästa tabellrad eller kolumn. **Röd text**: Anvisning. Skrivs ej ut.

Ärende

Lunds kommun

Ny ledningsrätt **Ledningsrättens aktör**

☺Till förmån för **ledningsrättsbuvare**.

☺Till förmån för **registerbeteckning**.

Belastar: Se Belastade fastigheter nedan.

Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet

22 § första stycket 1 LL

☺Starkströmsledning kV luftledning med stolptransformatorer, stag och säkerhetsanordningar, jordlinor och jordtag och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

☺Starkströmsledning kV jordkabel med transformatorstation, kabelskåp och visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

☺Teleledning (luftledning) med stolpar, stag och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

☺Teleledning (jordkabel med distanspålar, kabelbrunnar, kabelskåp och övriga anordningar) som behövs för dess ändamål.

☺Vattenledning (diameter \leq mm) med brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

☺Avloppsledning (diameter \leq mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

☺Fjärrvärmeledning (diameter \leq mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.

☺Ledningen är befintlig.

Vägfrågor vid ledningsrätt

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Lunds kommun

2012-01-18

Sida 2
Aktbilaga BE
Akt

	<p>¶ Ledningen skall byggas.</p> <p>¶ <input type="checkbox"/>.</p>
Utrymme som upplåts för ledningen 22 § första stycket 2 LL	<p>¶ Ledningens sträckning <input type="checkbox"/> <u>numrering</u>, se karta, aktbilaga KA.</p> <p>¶ För att dra fram ledningen upplåts ett <input type="checkbox"/> meter brett område med ledningen i mitten.</p> <p>För att se till, underhålla och reparera ledningen upplåts ett <input type="checkbox"/> meter brett område med ledningen i mitten.</p> <p>¶ Ett område på <input type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> meter med byggnaden i mitten upplåts för ¶ transformatorstation ¶ teknikutrust ¶ pumpstation ¶ <input type="checkbox"/>.</p> <p>¶ <input type="checkbox"/>.</p>
¶ Fastighet/område som inlöses 22 § första stycket 3 LL	<p>¶ <input type="checkbox"/>.</p>
¶ Frigörande av fastighetstillbehör 22 § första stycket 4 LL	<p>Den ledning som omfattas av ledningsrätten skall inte längre höra till den fastighet på vilken ledningen är belägen (<u>Registerbeteckning</u>).</p> <p>Beslutet innebär att äganderätten till ledningen övergår till innehavaren av ledningsrätten.</p>
Befogenheter som följer med ledningsrätten 22 § första stycket 4 LL 1 § andra stycket LL	<p>Ledningsrättshavaren får:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ inom upplåtet utrymme<ul style="list-style-type: none">¶ gräva upp ledningsgrav¶ resa ledningsstolparutföra arbeten med ledningen och utföra tillsyn av den.◆ inom upplåtet utrymme ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren. ¶ Även utanför upplåtet utrymme får träd och buskar fällas om de är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet.◆ ta väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet skall fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.◆ ¶ i ledningens närhet ta sten som inte upplagts för särskilt ändamål om detta behövs vid stolpresning.◆ ¶ <input type="checkbox"/>.
Tid inom vilken	<p>¶ Ledningen skall vara utförd inom <input type="checkbox"/> år från det att ledningsbeslutet</p>

Vägfrågor vid ledningsrätt

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Lunds kommun

2012-01-18

Sida 3
Aktbilaga BE
Akt

ledningen skall
vara utförd

22 § första stycket 6 LL

vunnit laga kraft.

Ledningsbeslutet kan enligt 31 § första stycket LL förfalla om ledningen inte dragits fram inom föreskriven tid.

☞ Ledningen är framdragen.

Övriga föreskrifter

22 § första stycket 7 LL

Ledningsrättshavaren skall:

- ◆ ☞ ge in anmälan om samråd till länsstyrelsen enligt reglerna i 12 kap 6 § MB. Ledningen skall utföras med beaktande av de förelägganden som därvid kan komma att meddelas.
- ◆ utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt. Bland annat skall ledning i jordbruksmark förläggas så att normal brukning kan ske och i skogsmark så att skogsbruk inte onödigtvis försvåras.
- ◆ ☞ vid behov kostnadsfritt upplysa om eller märka ut ledningens sträckning samt lämna erforderliga skyddsföreskrifter inför åtgärder som kräver anmälan enligt nedan.
- ◆ utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder när arbete behöver utföras i ledningens närhet. Denna skyldighet är begränsad till arbete som hör samman med pågående markanvändning.
- ◆ på sin bekostnad ombesörja att skog (gagnvirke) inom upplåtet utrymme avverkas i den mån detta behövs och läggs upp intill körväg på plats som fastighetsägaren anvisar. Apterling skall ske i samråd med fastighetsägaren. Vill fastighetsägaren själv avverka sin skog skall denne erbjudas att göra detta.
- ◆ sedan ledningsarbetet avslutats i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar i förut befintligt skick.
- ◆ se till att fällda träd fraktas bort, så att inte insektsangrepp uppstår.
- ◆ ☞ ☒.

Fastighetsägaren får inte:

- ◆ ändra markanvändningen i närheten av ledningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller utföra annan anläggning, plantera träd eller anordna upplag så att ledningen kan skadas eller kan komma att inte längre uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördröjas.
- ◆ utan medgivande av ledningens innehavare spränga, fälla träd, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen ☞ eller risk för att person eller egendom kan skadas av ledningen.

Vägfrågor vid ledningsrätt

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Lunds kommun

2012-01-18

Sida 4
Aktbilaga BE
Akt

•

Belastade
fastigheter

Registerenhet

Sträcka Karta Förlägg-
ning Längd

Upphävande av
ledningsrätt

Ledningsrätt till förmån för , registrerad datum, akt aktbeteckning, skall
upphöra i registerbeteckning, nedan förtecknade fastigheter:

manuellt gjord lista

Fastighets-
reglering

Nedanstående inskrivna avtalsservitut skall upphävas i sin helhet:
Identitet Belastad fastighet

manuellt gjord lista

manuellt gjord lista

Särskilda
åtaganden

avtalsöverskott

Bilaga 4 – E.ONs standardavtal

L A N T M Ä T E R I E T

Sida 1 (1)
Aktbilaga BE1
Akt

<p>Beskrivning 2010-01-07 Ärendenummer</p> <p>Förrättningslantmätare</p>	<p>Förrättningen är registrerad Registreringsdatum</p> <p>_____</p>
<p>Ärende</p>	<p>Ledningsrättsförrättning avseende E.ONs regionnät berörande XX kV kraftledning...samt fastighetsreglering för upphävande av avtals servitut.</p> <p>Kommun: _____ s län</p>
<p>Ny ledningsrätt</p>	<p>[Fyll i ledningsrättsens aktur]</p> <p>Till förmån för: E.ON Elnät Sverige AB (ledningsrättshavare) Belastar: Se Belastade fastigheter enligt punkt 7 nedan.</p>
<p>1 Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet</p>	<p>Till förmån för ledningsrättshavaren upplåtes rätt att för all framtid bibehålla elektrisk starkströmsledning med tillbehör, såsom stolpar, stag, linor samt jordtag och övriga säkerhetsanordningar, allt nedan benämnt ledningen. Ledningsrätten avser en XX kV luftledning med XX meter bred skogsgata och med sträckning enligt till detta beslut hörande karta, aktbilaga KA X-Y.</p>
<p>2 Utrymme som upplåts för ledningen</p>	<p>Ledningens sträckning numrering, se karta, aktbilaga KA.</p>
<p>3 Befogenheter som följer med ledningsrätten</p>	<p>3.1 I ledningsrätten ingår rätt att för tillsyn, underhåll, reparation och ombyggnad av ledningen äga tillträde till fastigheten, varvid ledningsrättshavaren har att, i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttä av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg. Uppkommer därvid skada ska ledningsrättshavaren åtgärda eller ersätta denna vid skadetillfället.</p> <p>3.2 Ledningsrättshavaren äger rätt att, nu och framdeles, fälla för ledningen hinderliga eller för dess säkerhet farliga träd och buskar, vilka förblir fastighetsägarens egendom. Såvitt gäller skogsmark får så ske inom skogsgatan, som engångsersätts, och utanför skogsgatan mot ersättning i varje särskilt fall. Inom tomt eller trädgård ska farliga träd och buskar beskäras och toppas i stället för att avverkas, om fastighetsägaren begär detta och om det kan ske utan väsentlig olägenhet för ledningsrättshavaren. För dessa åtgärder inom tomt eller trädgård betalar ledningsrättshavaren engångsersättning.</p>

3.3 Ledningsrättshavaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, informera ägare av belastad fastighet om förestående avverkning och, om så kan ske från säkerhetssynpunkt enligt ledningsrättshavarens bedömning, erbjuda fastighetsägaren att inom skälig tid svara för avverkningen. När ledningsrättshavaren utför avverkning åligger det denne att tillse att virke och avverkningsrester inte kvarlämnas så att fara för insektsangrepp eller hinder för virkestransporter uppstår.

3.4 Inom åkermark, betesmark och tomtmark får inte virke eller avverkningsrester kvarlämnas så att hinder eller olägenhet för pågående markanvändning uppstår. Ledningsrättshavaren har rätt att inom fastigheten i övrigt lämna virke och avverkningsrester från såväl åker-, betes- och tomtmark som från övriga delar av fastigheten om platsen är lämplig eller är anvisad av fastighetsägaren och om det är uppenbart att kvarlämnandet inte är till olägenhet.

3.5 Rätt att ta för ledningens bibehållande erforderlig sten, vilken inte upplagts för särskilt ändamål.

4 Frigörande av fastighetstillbehör

Ledningen med tillbehör som omfattas av ledningsrättsupplåtelsen ska inte längre höra till den fastighet som har servitutsförmänen [fast.bet].

Beslutet innebär att äganderätten till ledningen övergår till innehavaren av ledningsrätten.

5 Tid inom vilken ledningen ska vara utförd

Ledningen är framdragen.

6 Övriga föreskrifter

6.1 Föreskrifter för ledningsrättshavaren

6.1.1 Ledningsrättshavaren ska utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt.

6.1.2 Ledningsrättshavaren ska genom sakkunnig personal, utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder vid utförande av arbeten i ledningens närhet samt att ersätta fastighetsägaren för de merkostnader som uppkommer för honom som följd av anvisade skyddsåtgärder.

6.1.3 Ledningsrättshavarens åtaganden att utan kostnad för fastighetsägaren vidta lämpliga skyddsåtgärder eller svara för merkostnader till följd av anvisade åtgärder enligt punkt 6.1.2.

är begränsade till oförändrad markanvändning.

6.2 Föreskrifter för fastighetsägaren

6.2.1 Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning eller anordna upplag så att ledningens bibehållande, enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Med beaktande härav får inte byggnad, utan samråd med ledningsrättshavaren uppföras med mindre än att det horisontella avståndet från närmaste byggnadsdel till ledningens yttersta faslina är 20 meter.

6.2.2 Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet utan ledningsrättshavarens i god tid inhämtade medgivande spränga, fälla träd, schakta eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom.

7 Belastade fastigheter

Registerenhet

Sträcka Karta

Särskilda åtaganden

E.ON Elnät Sverige AB medger vid sidan av ledningsrätten enligt ovan för kraftledningar i Sverige:

1. Ledningsrättshavaren ska tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort, att av ledningsrättshavaren upplagd sten tas bort och att hål i marken fylls igen om koncessionen för ledningen upphör eller ledningen av annan anledning rivs. Ledningsrättshavaren åtar sig att i samband härmed på egen bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen.
2. Om ledningsrättshavaren med stöd av punkt 6.1.2 i ledningsbeslutet anvisar särskilda skyddsåtgärder som leder till merkostnader för fastighetsägaren, ska dessa kostnader ersättas i den mån de hänför sig till åtgärd inom ramen för oförändrad markanvändning. Ledningsrättshavaren kan i stället för att med stöd av punkt 6.1.2 i ledningsbeslutet anvisa särskilda

skyddsåtgärder, själv vidta lämpliga skyddsåtgärder utan kostnad för fastighetsägaren. Detta åtagande är begränsat till oförändrad markanvändning.

3. För tillfälliga skador som kan uppkomma vid eller som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, ombyggnad och reparation ska ersättning utgå i varje särskilt fall. Skadan ska värderas och regleras snarast möjligt efter skadans uppkomst. Kan överenskommelse om ersättning inte träffas ska tvisten avgöras av domstol. Är egendomen, eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad, ska särskild överenskommelse träffas med arrendatorn för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.
4. Om inte erbjudande om avverkning kan lämnas i samband med nyanläggning eller breddning av skogsgata eller om fastighetsägaren efter erhållet erbjudande inte åtar sig att svara för avverkningen, har ledningsrättshavaren att inlösa på rot den skog som måste avverkas.
5. Om ledningsrättshavaren i samband med underhåll av ledningsgatan inte lämnar erbjudande om avverkning utan själv svarar för erforderlig trädfallning, ska fastighetsägaren erbjudas att tillvarata de fällda träden. Om fastighetsägaren inte antar sådant erbjudande ska fällda träd utanför engångsersatt område inlösas av ledningsrättshavaren.
6. Uppkommer fråga om ersättning för skada eller intrång som uppstått efter ersättningens slutliga bestämmande och därvid inte kunnat förutses, ska ersättningsfrågan på fastighetsägarens begäran upptas till prövning. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält ska behandlas på detta sätt.

Bilaga 5 – Code of Conduct mellan JF och E.ON

1. Code of Conduct - Syfte och Mål

E.ON Sverige AB (efter första stycket kallat Ledningsägaren) och Sveriges Jordägareförbund (nedan kallat Förbundet) har enats om att denna Code of Conduct ska tillämpas för arbetet med anläggningar på marker som tillhör Förbundets medlemmar. Intrång i en markägares egendom är, då det inte handlar om borttagande av äldre anläggningar, oftast ett oönskat intrång. Samtidigt är Förbundets medlemmar i sin roll som både kulturbärare och framkantsutvecklare av de areella näringarna måna om en fortsatt positiv samhällsutveckling i Sverige där väl fungerande allmänna nyttigheter och infrastruktur är en viktig nyckel till framgång för såväl Förbundets medlemmar som samhället i stort. E.ON arbetar med den grundläggande värderingen "Förtroende och ömsesidig respekt" för att vara ledande i utvecklingen mot nya smarta och driftsäkra ledningsnät som möter kundernas behov och förväntningar. E.ON tar sitt samhällsansvar genom att utföra nödvändiga anläggningsinvesteringar och driva sina anläggningar så att samhällets krav på leveranssäkerhet och kostnadseffektivitet uppfylls samtidigt som hänsyn tas till synpunkter från berörda fastighetsägare.

Själva genomförandeprocessen och dialogen mellan Ledningsägaren och markägaren är ytterst viktig. Intrångsfrågor handlar inte bara om ersättning för den ianspråktaga marken. Ju smidigare genomförande man kan uppnå, desto mer kostnadseffektiv blir hela investeringen för Ledningsägaren samtidigt som ölagheter för markägaren kan undvikas.

Syftet med denna överenskommelse - Code of Conduct - är att etablera ett vedertaget tillvägagångssätt såsom utgångspunkten för samarbete och samsyn mellan markägare och ledningsägare. I slutändan leder detta till att infrastrukturen kan utvecklas utan onödig tidspillan och extra kostnader samtidigt som störningarna för markägare och arrendatorer blir så små som möjligt. Detta syrsätt gagnar samhällsutvecklingen på lång sikt.

Målet är att underlätta den ömsesidiga förståelsen för lokaliseringsprocessen och det marktillträde som behövs för att anlägga och underhålla Ledningsägarens anläggningar. Överenskommelsen hjälper Ledningsägaren och hans underentreprenörer att genomföra den praktiska hanteringen vid såväl tillblivelsen av nya anläggningar som planeringen av underhålls- och reparationsåtgärder. Markägaren har i denna överenskommelse en handledning och kan förbereda för det praktiska fallet på den egna marken. Frågan om intrångsersättning och annan ersättning uttryckt i kronor och ören omfattas inte av denna överenskommelse.

2. Samråd och lokalisering av anläggningen

Grunden för alla kontakter är att två likvärdiga och affärsmässiga parter ska mötas och träffa ett avtal. Tid för besök avtalas i god tid och åger rum på tid och plats som parterna kommer överens om och där utgångspunkten så långt som möjligt är att tillmötesgå markägarens önskemål beträffande tid och plats. Vid det första mötet presenterar representanten från Ledningsägaren bakgrunden, syftet och målsättningen med projektet. Markägaren får ett underlagsmaterial inför eller under mötet. Grunden för samrådet är helt enkelt att bemöta den andra parten som man själv skulle vilja bli bemött.

Vanligen har Ledningsägaren ett sträckningsförslag att resonera kring när det gäller att dra en ny ledning. Det kan också vara en helt öppen diskussion där man diskuterar hur det på bästa sätt skulle gå att få ledningen lokaliserad över fastigheten. Markägarens lokalkunskap och önskemål ska i möjligaste mån beaktas, och detta leder ofta till att sträckningen justeras till en för båda parter bra lokalisering. Markägaren är den som bäst känner till de lokala förhållanden som råder. Om markägaren är behjälplig med att ta fram dräneringsritningar eller annat underlag, eller på annat sätt genom konsultativt bistånd hjälper Ledningsägaren i planerings- eller projekteringsprocessen, träffas en särskild överenskommelse om hur detta arbete ska ersättas.

Markägaren får alltid en egen kontaktperson hos Ledningsägaren under hela perioden från samråd till färdig anläggning.

3. Uppförande av anläggningen

Markägaren ska med god framförhållning orienteras om när fältarbetena ska påbörjas. Senast ett par veckor innan arbetet påbörjas tas en särskild kontakt med markägaren för att resonera kring eventuella praktiska föranstaltningar inför byggstarten. Markägarens önskan är att arbetet så snart som möjligt ska bli

färdigt så att verksamheten på egendomen ostört kan fortgå. Ledningsägaren å sin sida vill så snart som möjligt ha sin nya anläggning i drift för att kunna börja dra nytta av sin investering. Det ligger sålunda i båda parter intresse att byggprocessen planeras så att arbetsområdet så snart som möjligt kan "återlämnas" till markägaren.

För anläggningens uppförande och framtida underhåll behöver Ledningsägaren utöver själva arbetsområdet få använda lämpliga vägar inom egendomen. Innan arbetena påbörjas görs en gemensam besiktning av arbetsområdet och aktuella vägar för att fastställa statusen på dessa. Efter arbetenas avslutande återställs mark, vägar, dräneringssystem och andra påverkade delar av fastigheten på Ledningsägarens bekostnad till ett skick som minst motsvarar det skick de hade omedelbart före anläggningsarbetets påbörjande. Ledningsägaren svarar vid behov för att erforderliga kör- och gångvägar anordnas genom arbetsområdet så att såväl yttre som inre transporter på egendomen kan fortgå under anläggningstiden. På samma sätt svarar Ledningsägaren för att tillfälliga hägnader för betesdjur anordnas då så är nödvändigt.

När schaktarbeten utförs är det Ledningsägarens ansvar att ta reda på om dräneringssystem finns och då så är fallet konstatera var rör, slangar och brunnar är lokaliserade. Normalt läggs elkablar grundare än dräneringsledningar. Om dränering skadas vid arbete, ansvarar Ledningsägaren för att dräneringsledningar återlagas och dess funktion återställs på ett fackmannamässigt sätt.

Då entreprenadarbete med hjulburna maskiner utförs på styv till medelstyv åkermark och jorden under arbetet varit våt, ska som en del av återställningsarbetet marken djuparvas om markägaren så önskar.

Om ett projekt alstrar överskottsmassor så ska dessa som huvudregel placeras inom egendomen enligt markägarens anvisning. I det fall markägaren inte vill ha överskottsmassorna kvar på egendomen körs de bort på Ledningsägarens bekostnad. Transport av massor från en fastighet till en annan ska ske med stor restriktivitet och helst undvikas eftersom infektioner och parasiter kan förekomma i jordmassorna.

Skador som uppkommer vid eller till följd av anläggningsarbetet regleras efter arbetets avslutande genom återställningsarbete eller ekonomisk ersättning.

4. Drift och underhåll och akut felavhjälpning på anläggning

Ledningsägaren måste kunna nå anläggningen för att utföra nödvändiga inspektioner, underhållsarbeten och akuta felavhjälpningsåtgärder. Den överenskommelse om markupplåtelse som normalt träffas innefattar en rättighet för Ledningsägaren att använda egendomens vägar för att nå anläggningen. Överenskommelsen om markupplåtelse blir, då part så önskar, också innefatta bestämmelse om vilka av egendomens enskilda vägar (för vilka markägaren inte uppbär statligt stöd) som Ledningsägaren under normala omständigheter i första hand ska använda sig av. Normalt är detta vägarvändande av försämbur karaktär och någon ersättning för detta utöver den engångsersättning som Ledningsägaren betalar för markupplåtelsen utgår inte.

I vissa fall, till exempel då Ledningsägaren har större transformatorstationer eller andra anläggningar som ofta besöks eller om markägaren har särskild olägenhet eller kostnad av Ledningsägarens vägarvändande, kan Ledningsägaren gå in i och tilldelas ett andelstal i vägförening eller överenskomma om årlig underhållsersättning för nyttjandet av privat väg. Oaktat Ledningsägarens ovannämnda rättighet att använda egendomens vägar för att nå anläggningen har markägaren rätt att sätta vägbom vid infarterna till sina enskilda vägar.

En inspektion eller ett underhållsarbete ska i normalfallet annonseras i förväg genom lämpligt meddelande till markägaren. Om berörda vägar på egendomen är försedda med vägbom, ska parterna i samband med meddelandet även komma överens om hur Ledningsägarens åtkomst till vägarna praktiskt ska ordnas.

Om skador uppstår på fastigheten eller dess tillbehör i samband med drift, underhåll eller akut felavhjälpning ska dessa skador självant regleras av Ledningsägaren enligt samma principer som redovisas under punkten 3. ovan. Inför större underhållsarbete ska Ledningsägaren i god tid kontakta markägaren för att komma överens om tidpunkt och sätt för utförandet av sådant underhåll.

Ledningsägaren ska uppföra anläggningen på ett sådant sätt att för fastigheten normalt jord- och skogsbruk inom ramen för pågående markanvändning kan bedrivas. Då markägare eller arrendatorer ska utföra

Vägfrågor vid ledningsrätt

arbeten i närheten av Ledningsägarens anläggningar ska försiktighet iakttas så att anläggningarna inte skadas. Efter begäran från markägaren utfäster sig Ledningsägaren att inom fyra dagar visa ut jordkablar genom tillhandahållande av karta eller genom fysisk utmärkning på marken. Vid trädällning och andra arbeten såsom uppförande av jaktorn eller vindkraftverk i närheten av en anläggning är det viktigt att markägaren i förväg samråder med Ledningsägaren. För arbeten nära ledning finns särskilda instruktioner från Ledningsägaren samt bestämmelser från respektive sektormyndighet, såsom Elsäkerhetsverket och Räddningsverket, som måste följas. I samband med trädällning i närheten av luftledningar tillhandahåller Ledningsägaren kostnadsfritt bevakningspersonal.

5. Raserande och borttagande av anläggningen

Vid rasering och borttagande av anläggning är parterna överens om att i tillämpliga delar agera på samma sätt som under punkten 3. ovan.

För att minimera risken för strukturskador utförs raseringsarbetet om möjligt när marken är tjälad.

6. Reglering av skador och ersättningar

Den lagliga grunden för den ersättning som ska utgå efter uppförandet av en anläggning finns i expropriationslagens ersättningsregler och enkelt uttryckt så är det fastighetens minskade marknadsvärde under pågående markanvändning med ett schabloniserat påslag om 25 procent som ska ersättas jämte annan skada som kan uppstå såsom skadade inhägnader och skada på gröda. Utgångspunkten här är att fastighetsägarens förmögenhetsställning inom pågående markanvändning inte ska försämrats till följd av att en anläggning uppförs.

Parterna har ambitionen att undvika ett ersättningsbeslut genom officialvärdering och i stället nå fram till en överenskommelse om ersättnings storlek. Först och främst är det viktigt att lyssna på markägarens uppfattning om storleken på den skada han lidit. För att bibehålla den långsiktiga trovärdigheten är det också viktigt för Ledningsägaren att varje markägare ur ersättnings synpunkt behandlas likvärdigt, samtidigt måste dock självfallet de unika omständigheter som kan finnas på olika fastigheter vägas in vid fastställandet av ersättnings storlek.

7. Alternativanvändning av marken i framtiden

Ledningsägaren kommer att medge att aktuella anläggningar flyttas om behov av detta uppkommer på egendomen och en alternativ lokalisering är möjlig, såvida det inte föreligger uppenbara skäl för Ledningsägaren att förhindra en sådan flyttning. Markägaren eller den exploatör markägaren avtalat med svarar för den kostnad en sådan flyttning medför, men Ledningsägaren ska göra allt för att hålla kostnaderna för flyttningen på en så låg nivå som möjligt. Markägaren kan delvis slippa bekosta en eventuell flyttning om Ledningsägaren redan har en sådan flyttning i sina långsiktiga planer. För det fall Ledningsägaren redan har planerat en flyttning av anläggningen inom de närmaste 12 månaderna efter markägarens förfrågan, med skäl knutna till Ledningsägarens verksamhet, ska flyttningen ske helt på Ledningsägarens bekostnad. Detta accentuerar, och då speciellt i samband med större anläggningar, vikten av att redan i planeringsfasen komma fram till en lokalisering där sannolikheten för att anläggningen i framtiden behöver flyttas är så låg som möjligt.

8. Kommunikation

Innehållet i denna överenskommelse ska spridas och göras känd såväl bland Förbundets medlemmar som bland Ledningsägarens personal och underentreprenörer.

Malmö den 17 november 2011



Jonas Abrahamsson
VD E.ON



Henrik Treschow
Ordförande Sveriges Jordägareförbund

Bilaga 6 – Standardavtal mellan REV och Svensk Energi



REV Informerar

Riksförbundet Enskilda Vägar

Ledningsfrågor

Bakgrund

Hela vårt land genomkorsas av en mängd olika ledningar, från breda gator i naturen för jättelika högspänningsledningar till enkla plaströr för vattenledning till fritidshus. Fortfarande är det mest fråga om luftledningar men successivt ökar längden på ledningar nedgrävda i marken för att bli tryggare elförsörjningen. Ofta följer både luftledningar och nedgrävda ledningar såväl allmänna som enskilda vägar. Enskilda väghållare får då kontakt med de regler som gäller för anläggande och bibehållande av ledningar av olika slag. Förutom ledningar för elektricitet och telekommunikation rör det sig mest om vatten- och avloppsledningar. Gällande regler och föreskrifter finns bl.a. i 1997 års ellag och 1973 års ledningsrättslag.

För äldre vägorganisationer som är bildade enligt 1939 års lag om enskilda vägar eller tidigare lagstiftning innebär befintliga luftledningar för el och tele utmed vägarna knappast några problem. Ofta fanns sådana ledningar redan innan vägorganisationen bildades. Ingen har väl ifrågasatt rätten för ledningsägaren att underhålla och modernisera ledningsnätet, som ofta ligger inom själva vägområdet. Vid förbättringsarbeten på vägen eller omläggning av denna kan emellertid ledningsstolpar behöva flyttas och tvister uppstå om kostnaderna för detta. Till detta återkommer vi i senare.

Skador

Vägorganisationen är självfallet skyldig att vid utförande av vägarbeten av olika slag tillse att befintliga ledningar och stolpar icke skadas genom t.ex. sprängning eller grävning. Om så sker skall full ersättning betalas till den som har rätten till ledningen. Enskild väghållare kan genom försäkring skydda sig mot sådant ansvar och bör även tillse att de entreprenörer som anlitas har sådan försäkring.

Genom tillkomsten av 1973 års anläggningslag har det blivit vanligt vid ny småhusbebyggelse för permanentboende att en gemensambetsanläggning bildas och omfattar såväl vägar och garage som värmecentral och va-anläggning. I sådana fall är huvudmannen densamme för både vägar och alla andra anläggningar och svarar för både drift, underhåll och framtida förbättringar. Någon risk för att tvister skall uppstå om ledningar i eller vid sidan av själva vägbanan finns knappast. Intressena är ju gemensamma.

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar för gemensamma ändamål är inte så vanliga inom vägorganisationens områden men förekommer inom tätortsområden. Det är inte heller säkert att en bildad gemensambetsanläggning svarar för VA-ledningar inom ett område med enskild väghållning. Det kan då förekomma att kommunen eller annan utomstående vill lägga ner vatten- och/eller avloppsledning i eller intill väg inom ett område med enskilda vägar. Det kan t.ex. vara fråga om installation av kommunalt VA-nät inom ett område med detaljplan. I denna situation bör vägorganisationen naturligtvis inte motsätta sig anläggningen, som ju är till för de boendes bästa inom området. I stället skall styrelsen i organisationen tillse att en överenskommelse träffas med kommunen, som bl.a. innehåller att alla skador på vägbanor, diken m.m. efter arbetenas utförande repareras och vägarna och andra berörda anordningar återställs i ursprungligt skick. Kommunen har alltid möjlighet att tvångsvis utföra sin VA-anläggning och kan då stödja sig på

Riksförbundet Enskilda Vägar | e-post: kansliet@revriks.se | Tel: 08-20 27 50 | Hemsida: www.revriks.se



REV Informerar

Riksförbundet Enskilda Vägar

bestämmelserna i 1973 års ledningsrättslag. I stort sett innehåller denna lag att inte bara kommun utan även annan, som behöver dra en ledning över annans fastighet, kan få rätt till detta (ledningsrätt) efter förrättning av lantmäterimyndighet. I § 2 uppräknas vilka typer av ledningar, som kan komma i fråga, teleledningar, elektriska starkströmsledningar, vatten- och avloppsledningar för allmänt ändamål och liknande samt ledningar för fjärrvärme, olja, gas o dyl. I regel får ledningarna medföra endast ringa intrång i fastigheterna jämfört med nyttan. Lagen gör ingen skillnad på luftledningar och jordledningar. I begreppet ledning inräknas också för ändamålet erforderliga anordningar såsom transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör. Om kommunal planläggning finns skall ledningen överensstämma med planen.

Ersättning

För det intrång och den olägenhet som kan drabba en fastighet genom ledningsdragning skall innehavaren av ledningen betala ersättning. I extrema fall kan t.o.m. uppstå skyldighet att lösa in fastighet helt eller delvis. Ersättningens storlek bestäms enligt reglerna i expropriationslagen. För en vägorganisation händer det ibland att skador uppstår på vägen genom ledningsdragning. I de fall ledningen inte går i själva vägen eller utmed denna utan dras t.ex. över ett grönområde eller annan allmän plats som tillhör vägorganisationen uppkommer knappast någon bestående skada. Det viktiga i sammanhanget är naturligtvis att marken och vägen återställs i sitt gamla skick före ledningsdragningen.

Avtal

I detta sammanhang kan nämnas att REV och Svensk Energi arbetat fram en gemensam avtalsmall som kan användas i de sammanhang någon vill lägga ner en ledning inom ett vägområde. Mer om detta i slutet av detta avsnitt.

Flyttning av stolpar

Om en enskild väg behöver breddas, byggas om eller ges ändrad sträckning uppkommer problemet att stolpar för luftledningar står i vägen och måste flyttas. Detta kostar naturligtvis en hel del och man frågar sig vem som skall stå för kostnaderna, väghållaren eller ledningens ägare. Samma situation kan naturligtvis uppstå när det gäller markledningar som ligger i själva vägbanan eller intill denna. För bl a elektriska ledningar finns regler i 1997 års Ellag. I 2 kap 22 § står det att innehavare av elektrisk ledning, som dragits fram inom område för bl.a. enskild väg, som hålls öppen för trafik, är skyldig att vid ändring av sådan väg vidta de åtgärder med ledningen som behövs för att ändringen av vägen skall kunna genomföras. Ledningens innehavare skall svara för kostnaderna för dessa åtgärder. Dit hör naturligtvis flyttning av stolpar. Bestämmelsen har dock tolkats så att väghållaren inte får gratis flyttning av stolpar då en gammal väg ersätts helt eller delvis av ny väg. Men så snart det rör sig om arbeten på en befintlig väg, t.ex. breddning, uträtning av kurvor, förändringar i höjdded o.s.v., är ledningens innehavare skyldig flytta stolpar eller markledningar utan kostnad för väghållaren.

Det kan tänkas att en elektrisk ledning inom ett befintligt vägområde kan leda till ökade kostnader för vägunderhållet. Kanske försvåras snöplogningen eller underhållet av diken. I 2 kap 24 § Ellagen står det att ledningens innehavare skall ersätta väghållaren för sådana ökade kostnader.



REV Informerar

Riksförbundet Enskilda Vägar

Ledningsrätt

Om det finns upplåtet ledningsrätt enligt ledningsrättslagen har det upplåtits ett särskilt utrymme för ledningarna. Om vägen skall ges annan sträckning uppkommer naturligtvis frågan om det då även krävs en omförrättning enligt ledningsrättslagen för att anpassa ledningarna till den nya vägsträckningen.

Som nämnts tidigare har REV och Svensk Energi kommit överens om en avtalsmall som kan tillämpas om det blir aktuellt att lägga ner ledningar på eller intill en enskild väg för att exempelvis klara av elförsörjningen inom närområdet. REV rekommenderar de som kommer i kontakt med denna situation att tillämpa detta avtal. I avtalet regleras ledningsägarens och väghållarens rättigheter och skyldigheter och de ersättningar som skall utgå för upplåtelsen av vägområdet. Avtalsmallen finns tillgänglig vid REV:s kansli.

Ledningsfrågor kan även uppkomma i relationen mellan vägorganisation och medlemsfastighet. Ägaren till en sådan vill ofta dra en ledning tvärs igenom en väg. Det kan vara fråga om anslutning till elström och telenät eller sommarvattenledning. Normalt lär väl styrelsen inte motsätta sig detta och även i denna situation kan man tillämpa ovannämnda avtalsmall i tillämpliga delar. I denna situation är det knappast nödvändigt att begära någon särskild ersättning för detta av medlemmen.

Detta gäller

En vägförening eller samfällighetsförening "äger vägen" och har därmed rätt att bestämma var en ledningsägare får lägga sina ledningar.

Ett avtal måste tillstånd antingen genom en förrättning som Lantmäteriet gör eller ett avtal mellan väghållaren och ledningsägaren.

Spaden får inte sättas i jorden förrän giltigt avtal är skrivet mellan föreningen och ledningsägaren.

Genom en överenskommelse mellan REV och Svensk Energi har ett avtalsförslag skapats för att användas av berörd väghållare och ledningsägare.

Behöver ni mer juridisk hjälp? Hör av er till kansliet!

BILAGA: Mall för avtal mellan väghållare och ledningsägare.

Riksförbundet Enskilda Vägar
Riddargatan 35-37
114 57 STOCKHOLM
Telefon 08-20 27 50, Fax 08-20 74 78, e-post kansliet@revriks.se



Datum:
Ledningsägarens diarienummer:
Ledningssträcka:

Medgivande och avtal att anlägga och bibehålla elektrisk ledning i enskild väg

..... samfällighetsförening/vägförening/vägsamfällighet,
(väghållaren), lämnar härmed medgivande till (ledningsägaren)
att utföra ledningsarbete i enskilda vägen enligt nedanstående och bifogade karta.

Medgivandet befriar inte från skyldighet att inhämta eventuella ytterligare tillstånd eller beakta andra befintliga rättigheter där provning skall ske i annan ordning. I vissa fall kan tillstånd lämnas enligt annan lag eller författning. Innan arbete påbörjas med stöd av annan rätt skall det anmälas hos väghållaren.

Följande villkor gäller mellan parterna:

Ledningsägaren skall:

1. ansvara för att erforderliga markundersökningar har utförts samt att resultatet beaktas vid projekteringsarbetet. Ledningsägaren ansvarar också för att hänsyn tas till andra faktorer som kan inverka på val av material och arbetsutförande, så att man förebygger sättningar, ledningsbrott, uppfrysning, miljöskador m.m. Särskild hänsyn skall tas till artrika vägkanter, kulturvägar, alléer, grundvattenskydd, materialskiljande duk, dräneringsledningar etc.
2. försäkra sig om läget på andra befintliga anläggningar samt att inga skador inträffar som drabbar väghållaren eller tredje man.
3. upprätta trafikordningsplan som väghållaren skall godkänna. Av trafikordningsplan framgår hur framkomlighet tillgodoses, arbetsplatsen skall utmärkas och trafikanterna varnas.

Väghållaren skall:

1. Underrätta ledningsägaren i god tid om en vägätgård påverkar ledningen eller väghållaransvaret ändras.

Utförandekrav beträffande ledningen:

1. Arbetet får påbörjas efter detta avtals undertecknande och med godkänd trafikordningsplan och skall enligt tidplan vara avslutat senast
Vid försening kontaktar ledningsägaren snarast väghållaren.
2. Kabelskåp skall inte placeras inom vägområdet. I undantagsfall kan skåp efter väghållarens medgivande placeras i kantremsa.

3. På broar som tillhör väghållaren får belysning inte anordnas eller ledning dras utan att en särskild överenskommelse har träffats mellan ledningsägaren och väghållaren. Den brotekniska utformningen och dokumentationen skall ske enligt Vägverkets regelverk.
4. Starkströmskablar i jord skall läggas med minst 0,5 m fyllningshöjd (avstånd från rörets eller kabelns överkant till färdig marknivå) och skyddas enligt gällande EBR-standard.
5. Upplag av material inom vägområdet får inte förekomma utan att väghållaren har fått föreskriva om var och hur lagring av material får ske.
6. Ianspråktaget utrymme skall snarast återställas i det skick som det befann sig i före arbetets början.
7. Relationshandlingar (karta) skall vara väghållaren tillhanda tre dagar innan slutbesiktning/överlämnas till väghållaren vid slutbesiktning. Av relationsritningen skall framgå ledningens utförande och läge vid utförandetillfället.

OBS! Detta fritar inte väghållaren från skyldighet att begära kabelutställning vid senare vägarbeten som kan påverka ledning.

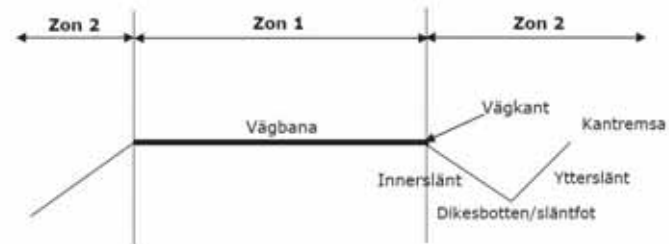
Ersättningsnivåer

Zon 1

Avser ledningsförläggning i vägbana, se bilden nedan.

Zon 2

Avser ledningsförläggning i övriga områden inom vägområde, se bilden nedan.



Längsgående ledning

Om annat ej överenskommit placeras längsgående ledning:

- I första hand i kantremsa, ytterslänt eller slänthot
- I andra hand i innerslänt
- I tredje hand i vägbana

Korsande ledning

Ledningar skall placeras så att antalet korsningar med väg begränsas. En ledning som korsar en väg skall om möjligt placeras vinkelrätt mot vägens riktning. Korsande ledning skall läggas i skyddsror som dimensioneras för förekommande trafik. Ledningen skall vara åtkomlig för reparation utan att körbanan behöver schaktas upp. Om ledning skall tryckas eller borras genom vägen skall tryckdjup under vägytan vara minst 1,0 m, dock minst 0,5 m under eventuellt dike i väl rensat skick. Markeringsskyltar för elektriska ledningar skall sättas upp enligt Svenska Elektrotekniska Normer, SEN.

Akuta åtgärder

Akuta åtgärder på ledningar inom ett vägområde får på eget ansvar och egen risk påbörjas utan tillstånd, om det gäller en skada som kräver snabb reparation och där ett dröjsmål skulle innebära avsevärda olägenheter. Väghållaren skall snarast informeras.

Besiktning, garanti m.m.

1. Vaghällaren utövar den tillsyn under arbetets utförande som anses nödvändig.
2. Ledningsägare skall anmäla arbetet för slutbesiktning av vägen till vaghällaren senast en vecka efter att det slutförts.
3. Vaghällaren kallar till slutbesiktning och är tillika besiktningsman. Vid oenighet överenskommer parterna om senarelagd slutbesiktning med gemensamt utsedd opartisk besiktningsman.
4. Ledningsägaren är skyldig att åtgärda de fel som antecknas i besiktningsprotokollet. Om ledningsägaren inte åtgärdat fel inom föreskriven tid, får vaghällaren åtgärda felet på ledningsägarens bekostnad.
5. Tills slutbesiktning är utförd och arbetena godkänts svarar ledningsägaren för ökade vaghållningskostnader.
6. Garanttiden är två år efter godkänd slutbesiktning.
7. Ledningsägaren svarar för erforderliga efterarbeten under garanttiden, såväl utförande som kostnader. Vaghällaren kan på ledningsägarens bekostnad utföra akuta åtgärder under garanttiden om det föreligger fara för trafikanterna.
8. Vaghällaren utför garantibesiktningen och kontakter ledningsägaren om några garanti-åtgärder behövs.

Kostnader och ersättning

1. Ledningsägaren förbinder sig att kostnadsfritt tillhandahålla kabel/ledningsvisning som beställes minst arbetsdagar i förväg (max 10 arbetsdagar).
2. Vid ändring av vägen skall ledningsägaren vidta de åtgärder med ledningen som behövs för att ändringen skall kunna genomföras samt svara för kostnaderna för dessa åtgärder.
3. Ledningsägaren skall utge ersättning till vaghällaren enligt följande:
 - ersättning för vaghällarens medverkan till detta avtal i form av nedlagd tid för förhandlingar, besiktningar m.m. med ett fast belopp om 1.000 kronor.
 - ersättning för ökade kostnader för vägens framtida underhåll som ledningen medför med ett belopp om 9 kronor per löpmeter där ledning förläggs inom zon 1 och ett belopp om 3 kronor och 50 öre per löpmeter där ledning förläggs inom zon 2.
4. Oförutsedda skador som uppkommer för vaghällaren genom ledningsägarens åtgärder med ledningen (t.ex. tillsyn, underhåll) skall ersättas särskilt i varje enskilt fall.

Övrigt

Ort och datum Ort och datum

Vaghällare, firmatecknare Ledningsägare

Namnförtydligande Namnförtydligande

- Bilaga:
1. Karta
 2. Trafikanordningsplan (exempel)
 3. Kontaktlista

Bilaga 7 – Intervjufrågor lantmätare

1. Hur stor del i förhandlingarna mellan parterna har ni?
2. Är önskemål från markägaren i vägfrågor vanligt vid bildande av ledningsrätter?
3. Hur mycket undersökningsarbete gör ni vid en ledningsförrättning?
 - a. Tidsmässigt, arbetsbörda osv.
4. (teoretisk fråga), Att ansluta ledningsrätten till en gemensamhetsanläggning för vägen. Hur ställer ni er till det?
5. På vilka sätt kan man ansluta LR (eller delar av LR) till GA idag?
 - a. Lös egendom?
 - b. Fast egendom?
 - c. Smidigt/jobbigt arbete?
6. Tror du det finns ett behov av att reglera vägfrågan till LR med GA?
 - a. Är det genomförbart i dagsläget?
 - i. Om inte, behöver det göras möjligt?
 - b. Finns behov av en analog koppling till FBL 3:1?
7. Är vägfrågan till ledningsrätt en fråga som lantmätaren ska bevaka?
 - a. Är den möjlig att bevaka?
 - b. Är det möjligt att tvångsvis lyfta in vägfrågan i förrättning?
8. Kommer en andrahandsupplåtelse påverka vägfrågan?
9. Påverkar ändrad rätt till andrahandsupplåtelse anslutningen till GA?

Bilaga 8 – intervjufrågor ledningsägare

1. Föredrar ni att ha ledningsrätten knuten till fastighet eller juridisk person?
 - a. Vilka är fördelarna/nackdelarna som ligger bakom ert beslut?
2. Har ni någon form av standardavtal eller standardvillkor för ledningsrätten?
3. Hur går ni tillväga när ni ska skapa rättigheten för t ex master?
 - a. Markägarsamtal eller förrättning direkt?
 - b. Föredragen rättighetstyp?
4. Hur ofta är ni ute och gör tillsyn/service?
 - a. Kabel under jord, master, teknikbodar osv
5. Är det vanligt att markägaren har synpunkter på vilka vägar och vilka tider när ni kan beträda fastigheten?
6. Tar ni rutinmässigt kontakt och meddelar innan ni kör in på fastighet/väg?
 - a. Hur vanligt är det att ni gör detta?
7. (teoretisk fråga), Att ansluta/nybilda hela ledningsrätten till en gemensamhetsanläggning för vägen. Hur ställer ni er till det?
8. Vilka konsekvenser tror ni det kan få?
 - a. Deltagandet i gemensamhetsanläggning, kostnadsmässigt, arbetsmässigt osv.
9. Har GA-frågan någonsin tagits upp av lantmätaren eller markägaren?
10. Brukar ni själva lösa vägfrågan på närliggande fastigheter?
 - a. I så fall, hur? Hur vanligt är detta?

Bilaga 9 – intervjufrågor markägarorganisationer

1. Hur upplevs det att få en ledningsrätt på fastigheten?
 - a. Är den fysiska belastningen av ledning/byggnader betungande?
 - b. Är den ekonomiska ersättningen rimlig?
2. Hur ofta använder ledningsägaren vägarna?
3. Upplevs väganvändandet som störande?
4. Om ledningshavaren har skadat vägen i samband med anläggandet. Har man då gjort rätt för sig? Om inte, har ni gått vidare i tvisten?
5. Har lantmäteriet brytt sig om återställandet?
 - a. Hur då?
 - b. Beslut i förrättning?
 - c. Anlitat sakkunnig?
6. Brukar ersättning för användandet av väg tas upp vid förrättning?
 - a. Från er?
 - b. Från ledningshavaren?
 - c. Från lantmätaren?
7. Om slitageersättning inte betalas, hur känns det att era vägar återkommande används av ledningsägaren utan att ersättning betalas?
8. Ansluta ledningsrätt till en gemensamhetsanläggning för väg. Hur ställer ni er till det?
9. Vilka konsekvenser tror ni det kan få?
 - a. Svårigheter/fördelar för er?
 - b. Svårare drift av gemensamhetsanläggningen?