

En ledning till frihet

— frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a §
ledningsrättslagen

Julia Olsson, Linn Persson
2024-05-19

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

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Copyright © Julia Olsson och Linn Persson 2024

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 LUND

ISRN LUTVDG/TVLM 24/5553SE
Tryckort: Lund

En ledning till frihet – frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen

A conduit to freedom – the release of property fixtures under section 12 a § Utility Easements Act

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Julia Olsson och Linn Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Extern handledare/External Supervisor:

Karolina Österlin, funktionschef, Lantmäteriet, Växjö

Examinator/Examiner:

Eric Norén, universitetsadjunkt, teknologie doktor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Emelie Andersson och Maria Sander, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ledningsrätt, ledning, fastighetstillbehör, fast egendom, lös egendom, frigörande av fastighetstillbehör, ändamålssamband, fastighetsregistret

Keywords:

Utility easement, conduit, property fixture, real property, personal property, release of property fixtures, connection of purpose, Real Property Register

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Abstract

In this thesis, the release of property fixtures under section 12 a § Utility Easements Act has been investigated, with a particular focus on the concept of connection of purpose (swe: ändamålssamband). Section 12 a § Utility Easements Act was introduced in order to be able to break the legal link between an object and a property without having to physically separate the object from the property on which it was located. The alternatives that existed prior to the introduction of the provision were unthinkable for both practical and economic reasons. The study aims to examine the legislator's intention, uncertainties in the usage, challenges, and the relationship between purpose connection and release of property fixtures.

A qualitative method has been used to collect data. The approach to collecting data has consisted of a literature review, study of cadastral dossiers, case law study and an interview study. The results show limited usage of 12 a § Utility Easements Act in cadastral procedures, with challenges such as lack of clarity and varying understanding among cadastral surveyors. Despite limitations, section 12 a § Utility Easements Act generally works positively. Both the interviews and the study of cadastral dossiers confirmed that the concept of connection of purpose is not touched upon in the cadastral procedures.

The debate on the relevance of the connection of purpose after the introduction of section 12 a § Utility Easements Act is considered outdated. The study suggests clearer guidelines to increase efficiency and reduce uncertainty in usage. It contributes to the understanding of the release of property fixtures and suggests measures for better implementation.

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Sammanfattning

I denna studie har frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § undersökts, med särskilt fokus på begreppet ändamålssamband. Bestämmelsen om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § infördes år 2002 för att beslut avseende byggnad eller annan anläggning som enligt JB 2:1 hör till en fastighet och är ägnad att användas vid utövandet av en ledningsrätt inte längre ska höra till fastigheten utan i stället utgöra lös egendom, ska kunna tas. De alternativ som existerade före bestämmelsen införande var otänkbara av både praktiska och ekonomiska skäl. Det har identifierats en särskild oklarhet i Lantmäteriets handbok LL angående LL 12 a §. Det pågår en debatt om ledningar eller anläggningar ska anses utgöra fastighetstillbehör till fastigheten de är belägna på om det saknas ett ändamålssamband. Denna oklarhet grundar sig i JB 2:1 om vad som kan anses vara fastighetstillbehör. Ett ändamålssamband tolkas i förarbeten som ett inre samband, att det ska finnas en koppling mellan fastighetens ändamål och det aktuella fastighetstillbehöret. Om krav på ändamålssamband verkligen existerar, skulle avsaknaden av ett sådant innebära att föremålet i stället ses som lös egendom. Detta kan leda till osäkerhet i hur tillbehörsreglerna i 2 kap. jordabalken ska tolkas, varför det är av vikt att reda ut eventuella oklarheter.

Syftet med studien var att undersöka lagstiftarens syfte med införandet av LL 12 a §, vilka oklarheter som råder angående tillämpningen av lagrummet, vilka problem och hinder som kan uppstå vid användandet och klargöra hur begreppet ändamålssamband förhåller sig till bestämmelsen om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §.

Metoden som använts är kvalitativ och för att samla in data har en litteraturstudie, analys av förrättningsakter, rättsfallsstudie och en intervjustudie genomförts. Litteraturstudien omfattas av de förarbeten som ligger till grund för bestämmelsen om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §, förarbeten till JB 2:1, Lantmäteriets handbok LL och relevant litteratur. Undersökningen av förrättningar omfattades av 31 förrättningsakter som kunde hittas via Lantmäteriets databas ArkivSök, samt 40 förrättningsakter via beställning från Lantmäteriet. Studien av förrättningsakter bygger på att studera förrättningsaktens beskrivning av ärendet och vilka paragrafer som prövats, samt hur ärendet efter beslut tagits redovisats i fastighetsregistret. Resultatet visar att prövningen av LL 12 a § sällan är omfattande och begreppet ändamålssamband berörs inte i några av förrättningarna. Det görs oftast ingen utredning om ledningar verkligen är fastighetstillbehör. Det beror troligen på sällsynta tvister kring ägandet, där berörda parter vanligtvis är överens. Effektivitet och kostnader påverkar utredningen, men det finns i examensarbetet förslag på tydligare hänvisning till relevanta paragrafer för att säkerställa korrekt prövning. Rättsfallsstudien innehåller fem rättsfall och genomfördes för att ge vägledning dels om hur begreppet ändamålssamband ska tolkas och dels för att underbygga vikten av att utreda om något är fastighetstillbehör eller lös egendom. Intervjustudien genomfördes för att identifiera de hinder och oklarheter som kan uppkomma i samband med tillämpning av lagrummet, men också för att klargöra hur begreppet ändamålssamband förhåller sig till ledning eller anläggning. Intervjustudien är indelad i fyra kategorier bestående av 6

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

förrättningslantmätare från Lantmäteriet, ett tekniskt råd från MMD i Växjö, en advokat och ledningshavare från Global Connect, E.ON och Telia AB. Intervjustudien fokuserade på frågor om tillämpningen av LL 12 a § och tolkningen av begreppet ändamålssamband. Det är viktigt att notera att studien har en del begränsningar kopplat till den data som ligger till grund. Med hänsyn till att det saknas ett enhetligt sätt att söka ut förrättningar som innehåller frigörande av fastighetstillbehör kan det påverka resultatens generaliserbarhet och tillförlitlighet.

Införandet av lagrummet syftade till att bryta det rättsliga sambandet mellan föremål och fastighet utan fysisk separation. Avsaknaden av tydliga intentioner kring frigörande av ledningar för framtiden från lagstiftaren väcker osäkerhet. En slutsats är att frigjorda ledningar kan återgå till att bli fastighetstillbehör för att upprätthålla konsekvent lagstiftning. Diskussionen kring om en frigjord ledning är kopplad till ledningsrätten eller till ledningsrättshavaren är motstridig, men slutsatsen är att den är kopplad till ledningsrättshavaren baserat på dagens lagstiftning och bristen på stöd för motsatsen. Den huvudsakliga utmaningen vid tillämpningen av lagrummet är bristen på kunskap, särskilt hos kommunerna när det gäller frigörande av fastighetstillbehör. Förrättningslantmätare har noterat att förståelsen för LL 12 a § kan vara svår, särskilt för nya förrättningslantmätare. En annan utmaning är att fastställa i vilken utsträckning utredning av fastighetstillbehör ska göras, vilket kräver en fall till fall-bedömning. Även om oklarheter gällande begreppet ändamålssamband har identifierats i Lantmäteriets handbok LL, har detta inte hindrat tillämpningen av lagrummet men har skapat en viss osäkerhet. Respondenterna ger dock en övervägande positiv bild av hur frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § fungerar. Slutsatsen är att det skulle vara till hjälp med en tydligare mall för att underlätta tillämpningen av lagrummet, särskilt eftersom LL 12 a § inte alltid tas upp eller prövas i förrättningar.

Ändamålssamband i relation till ledning och fastighet handlar om huruvida en ledning eller anläggning är fastighetstillbehör eller inte. Före införandet av LL 12 a § debatterades detta begrepp för att möjliggöra att en ledning kan bli lös egendom. Med införandet av LL 12 a § täcktes detta behov, vilket möjliggjorde övergång av ägandet utan att flytta ledningen. Debatten kring ändamålssamband idag anses vara obsolet och irrelevant, då det skulle leda till komplexa avgränsningar och inkonsekvent lagstiftning. Slutsatsen är att debatten angående ändamålssamband inte längre är relevant efter införandet av LL 12 a §. Undersökningen visar att starkström är den ledningstyp som oftast frigörs från fastighetstillbehör enligt förrättningsakter, medan VA-ledningar är vanligast enligt intervjustudien. Införandet av lagrummet möjliggjorde strukturförändringar inom den kommunala sektorn utan stora konsekvenser för ägandet av ledningar. Starkström kan vara överrepresenterad i förrättningsakterna på grund av stickprovsaspekter. Förslag till förbättringar inkluderar tydligare riktlinjer i handböcker för att öka effektiviteten och minska osäkerheten vid tillämpning av lagrummet. Studien bidrar till en ökad förståelse för frigörande av fastighetstillbehör och föreslår åtgärder för att förbättra tillämpningen.

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Förord

När vi nu når slutet av vår studietid på LTH, känner vi en blandning av lättnad, stolthet och en känsla av att tiden verkligen har flugit förbi. Att reflektera över våra fem år här är som att bläddra genom en bok med många kapitel - vissa långa och andra korta, men alla värdefulla på sitt sätt. Det har funnits stunder då vi känt oss som fiskar på torra land, men också stunder som varit fyllda med skratt, gemenskap och nya insikter.

Detta förord innehåller en överväldigande mängd av tack! Men som det gamla talesättet säger: "Det är bättre att säga tack en gång för mycket än en gång för lite!" Så, med den meningen i åtanke och ett stort leende på läpparna, låt oss börja med att ta oss igenom varför detta förord innehåller nio tack. Vi vill börja med att rikta ett stort tack till våra handledare Fredrik Warnquist på LTH och Karolina Österlin på Lantmäteriet i Växjö för deras ovärderliga stöd och vägledning under arbetets gång. Tack till Lantmäteriet för ert förtroende att i samarbete med er få skriva detta arbete. Ett varmt tack till alla som vänligt ställt upp på intervjuer, era insikter har varit avgörande för de slutsatser som kunnat dras i detta arbete. Vi vill rikta ett särskilt tack till Björn Bodin och Caj Larsson för er rika kunskap ni delat med oss, ni har varit ytterst värdefulla bollplank vid fler än ett tillfälle.

Det har varit en upplevelse att skriva tillsammans och under processens gång har vi lärt oss minst lika mycket om oss själva som om vårt ämne. Till sist vill vi tacka alla vänner och familjemedlemmar som stöttat oss genom denna resa. Utan ert stöd och uppmuntran hade vi inte varit där vi är idag.

Tack för att ni har varit en del av vår resa.

Julia Olsson & Linn Persson
Lund, maj 2024

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Författningar

AL — Anläggningslag (1973:1149)

ExL — Expropriationslag (1972:719)

FBL — Fastighetsbildningslag (1970:988)

JB — Jordabalk (1970:994)

LL — Ledningsrättslag (1973:1144)

Förkortningar

Ds — Departementsserie

HD — Högsta domstolen

MMD — Mark- och miljödomstolen

MÖD — Mark- och miljööverdomstolen

NJA — Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I

prop. — proposition

SOU — Statens offentliga utredningar

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Innehållsförteckning

ABSTRACT	5
SAMMANFATTNING	7
FÖRORD	10
FÖRFATTNINGAR	12
FÖRKORTNINGAR	12
1 INLEDNING	17
1.1 SYFTE	17
1.2 FRÅGESTÄLLNINGAR	18
1.3 DISPOSITION	18
1.4 METOD	18
1.5 AVGRÄNSNINGAR	20
1.6 FELKÄLLOR	20
1.7 TIDIGARE STUDIER	21
2 BAKGRUND	24
2.1 LEDNINGSRÄTTSLAGEN	24
2.1.1 <i>Frigörande enligt LL 12 a §</i>	24
2.1.2 <i>Var fanns behovet av frigörande av fastighetstillbehör?</i>	27
2.2 JORDABALKEN	28
2.2.1 <i>Allmänt om fastighetsbegreppet</i>	28
2.2.2 <i>Jordabalkens tillbehörsregler</i>	28
2.2.3 <i>Innebörden av JB 2:1 och begreppet ändamålssamband</i>	30
2.2.4 <i>Historisk utveckling av jordabalkens tillbehörsregler</i>	31
3 FÖRRÄTTNINGAR	36
3.1 TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	36
3.1.1 <i>Metod – ArkivSök</i>	37
3.1.2 <i>Metod – jämförelse mellan beställning från Lantmäteriet och ArkivSök</i>	37
3.2 RESULTAT	38
3.2.1 <i>Granskning av förrättningsakter</i>	39
3.2.2 <i>Anmärkning i fastighetsregistret</i>	41
3.2.3 <i>Förrättningsakter</i>	44
4 INTERVJUSTUDIE	50
4.1 FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE	51

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

4.2	LEDNINGSHAVARE.....	55
4.3	TEKNISKT RÅD	57
4.4	ADVOKAT.....	59
5	RÄTTSFALLSSTUDIE	62
5.1	OM ERSÄTTNING OCH HURUVIDA LEDNING MED TILLHÖRANDE ANLÄGGNING UTGÖR FASTIGHETSTILLBEHÖR, MMD VÄNERSBORG F 3992–13	62
5.2	FUNKTIONELLT SAMBAND (ÄNDAMÅLSSAMBAND?), NJA 2014 s. 228.....	63
5.3	OM VIKTEN AV ATT UTREDA OM BRYGGA ÄR FAST ELLER LÖS EGENDOM, MÖD F 4847–21.....	64
5.4	ANLÄGGNINGSFÖRRÄTTNING MED ÖVERFÖRING AV FASTIGHETSTILLBEHÖR, MMD UMEÅ F 68–21 65	
5.5	ÖVERFÖRING AV FASTIGHETSTILLBEHÖR OCH ERSÄTTNING, MMD VÄXJÖ F 2252–19.....	65
6	DISKUSSION	67
6.1	ANALYS AV FÖRRÄTTNINGSAKTER.....	67
6.2	REGISTRERING I FASTIGHETSREGISTRET.....	68
6.3	HUR FÖRHÅLLER SIG FRIGÖRANDE AV FASTIGHETSTILLBEHÖR ENLIGT LL 12 A § TILL JB 2:4?.....	70
6.4	RELEVANSEN AV RÄTTSPRAXIS OCH DESS TILLÄMPBARHET	71
6.5	HUR SKA BEGREPPET ÄNDAMÅLSSAMBAND TOLKAS?.....	72
6.6	FÖRSLAG PÅ MÖJLIGA VÄGAR FÖR FRAMTIDA FORSKNING	74
7	SLUTSATSER.....	75
7.1	BESVARADE FRÅGESTÄLLNINGAR.....	75
7.2	FÖRSLAG PÅ ÄNDRING I HANDBÖCKER.....	78
KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	80	
OFFENTLIGT TRYCK.....	80	
<i>Departementsserie</i>	80	
<i>Propositioner</i>	80	
<i>Rättsfall</i>	80	
<i>Statens offentliga utredningar</i>	80	
MYNDIGHETSPUBLIKATIONER.....	80	
LITTERATUR.....	81	
MUNTliga KÄLLOR	81	
TIDIGARE STUDIER	81	
BILAGOR	82	
BILAGA 1 – INTERVJUFRÅGOR ORIGINAL	82	
<i>Förberedande intervjufrågor riktat till förrättningslantmätare</i>	82	
<i>Förberedande intervjufrågor riktat till ledningshavare</i>	82	
<i>Förberedande intervjufrågor riktat till tekniskt råd</i>	83	
<i>Förberedande intervjufrågor riktat till advokat</i>	84	
BILAGA 2 – BESTÄLLNINGAR FRÅN LANTMÄTERIET	85	
<i>Beställning 1</i>	85	
<i>Beställning 2</i>	89	

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

1 Inledning

Åstadkommande av ett ändamålsenligt utnyttjande av mark, anläggningar och byggnader är ett viktigt led i utbyggnaden av samhället. Fastighetsindelningen innehar i många hänseenden en avgörande roll i samhällsutvecklingen och frågan om fastighetstillbehör dyker ofta upp. Eftersom mark är en resurs med flera användningsområden är det inte ovanligt att olika rättigheter till marken konkurrerar med varandra. Att det finns tydliga och transparenta formella regler gällande utnyttjande av mark blir därför avgörande för att undvika konflikter och för att möjliggöra ett ändamålsenligt utnyttjande av mark. Ledningar är av stor betydelse då de förser samhället med viktiga samhällsfunktioner som vatten, el, gas, telefoni och internet. I svensk lagstiftning finns det instrument för att upplåta utrymme till denna typ av anläggning men rätten till utrymme reglerar inte äganderätten till det föremålet som utrymmet avser. I en proposition från år 2000 identifierades ett problem med fastighetstillbehör, denna gång i förhållande till ledningsrätt.¹ Med LL 12 a § kan man frigöra fastighetstillbehör, det vill säga omvandla ledning eller anläggning från fast egendom till lös egendom. I förarbetet till LL 12 a § belyses problem som kan uppstå när ledning och mark inte längre ska vara sammanlänkade. Genom åren har det skett strukturförändringar inom den kommunala sektorn som lett till att kommunal verksamhet alltmer organiseras utanför den kommunala förvaltningen. Då kan det uppstå problem med äganderätten till ledningar i kommunal mark vid övergången till andra organisationsformer. Eftersom ledningar som lagts ner av kommunen i kommunal mark är fastighetstillbehör krävs det ett instrument för att rättsligt klippa bandet mellan fastighetstillbehöret och fastigheten vid en överlåtelse för att kommunen ska kunna undvika att samtidigt sälja marken där ledningen är anbragd. Nu, cirka 20 år efter införandet av möjligheten att frigöra fastighetstillbehör finns det fortfarande oklarheter i användandet av LL 12 a §. Problemet som identifierades i förarbetet till bestämmelsen om frigörande av fastighetstillbehör härstammar från prop. 1992/93:23 och innebär att det råder viss oklarhet om ledningar och andra anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna utgör fastighetstillbehör.² Det är av vikt att utreda om det finns en oklarhet som kan komma att påverka hur tillbehörsreglerna i 2 kap. jordabalken ska tolkas. Genom att inte utreda en oklarhet skapar det en tills vidare osäkerhet i tillämpning av bestämmelsen LL 12 a §.

1.1 Syfte

Syftet med examensarbetet är att utforska och analysera hur tillämpningen av LL 12 a § avspeglas i praktiken samt lagstiftarens intentioner vid införandet av paragrafen. Vidare ämnar studien klargöra oklarheten kring diskussionen rörande ändamålssamband i relation till om en ledning utgör fastighetstillbehör eller inte.

¹ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör.*

² Prop. 1992/93:23. *Om ändring i jordabalken m.m.*

1.2 Frågeställningar

För att uppnå syftet med studien besvaras följande frågeställningar:

- Vad var lagstiftarens syfte med införandet av LL 12 a §?
- Vilka utmaningar eller hinder förekommer vid tillämpningen av lagrummet?
- Vad menas med ändamålssamband i relation till ledning och fastighet?
- Hur frekvent används paragrafen i olika sammanhang, vad beror det på?

1.3 Disposition

Kapitel 1 – Detta kapitel innehåller inledning, syfte, frågeställningar, disposition, metod, avgränsningar, tidigare studier och felkällor.

Kapitel 2 – Denna del omfattar en teoretisk bakgrund med en genomgång av ledningsrättslagen samt relevanta paragrafer i jordabalken, tillhörande propositioner och en promemoria.

Kapitel 3 – I denna del presenteras undersökningen och resultatet av en analys av förrättningsakter. Kapitlet innehåller även en granskning av fastighetsregistret och hur frigörande av fastighetstillbehör redovisas i den allmänna delen.

Kapitel 4 – I denna del behandlas intervjuerna vilka delas upp i fyra kategorier baserat på olika kunskapsområden.

Kapitel 5 – Kapitlet innehåller relevanta rättsfall som kan användas för att kasta ljus på hur begreppet ändamålssamband ska tolkas och klargöra gränsen mellan fast och lös egendom

Kapitel 6 – Detta kapitel innehåller diskussion och analys. Här analyseras resultat från kapitel 3–5.

Kapitel 7 – Denna del innehåller slutsatser samt förslag på ändring i Lantmäteriets handböcker, både för registrering och för LL.

1.4 Metod

Den metod som tillämpats i arbetet är kvalitativ och insamling av data har genomförts med hjälp av en litteraturstudie, en undersökning av genomförda lantmäteriförrättningar som har vunnit laga kraft, en undersökning av relevant rättspraxis inom området samt en intervjustudie.

Litteraturstudie

Litteraturstudien innefattar en analys av förarbeten för att identifiera lagstiftarens intentioner och principerna med frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §. De förarbeten som är relevanta att studera i arbetet består av prop. 2000:01/138 *Överföring av fastighetstillbehör* och tillhörande promemoria Ds 2000:10, samt propositionen 1992/93:23 *Om ändring i jordabalken m.m.* I samtliga förs resonemanget om det existerande oklara rättsläget angående ett ändamålssamband i bestämmelsen om fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Vidare innehåller litteraturstudien även SOU 1947:38 *Lagberedningens lagförslag till jordabalk 1*, SOU 2004:7 *Ledningsrätt*, prop. 1966:24 *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966* och prop. 1970:20 *Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 med förslag till jordabalk*, för att få en djupare förståelse av jordabalkens tidigare bestämmelser om fastighetstillbehör. Litteraturstudien innefattar även Peter Ekbäcks bok *“Lagstiftning om ledningar, särskilt om ledningsrättslagen”*, Nils Larsson & Stieg Synnergrens bok *“Upplåtelser för ledningar i praktiken”* och Östen Undéns bok *“Svensk sakrätt, Fast egendom, förra avdelningen”*, samt Lantmäteriets handböcker, både för fastighetsregistrering och för LL. Dessutom innefattar litteraturstudien även tidigare studier inom området. Denna del av arbetet återfinns i avsnitt 1.7 samt i kapitel 2.

Studie av förrättningsakter

Metoden av att undersöka genomförda lantmäteriförrättningar som har vunnit laga kraft har avgränsats till ärenden gällande frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §. För att få fram relevanta lantmäteriförrättningar har en undersökning gjorts via Lantmäteriets databas ArkivSök och även via beställning av förrättningsakter från Lantmäteriet. Vid inventering av förrättningsakter har fokus varit på beskrivning av ärendet, vilka paragrafer som prövats, samt hur redovisningen gjorts av ärendet i fastighetsregistret. Förrättningar rörande frigörande av fastighetstillbehör har studerats mellan tidsperioden från då lagen trädde i kraft år 2002 fram till år 2022. Anledningen bakom den valda tidsperioden ligger främst i att uppdraget från Lantmäteriet angående examensarbetet kom upp under hösten år 2022. Tidigare arbeten där bestämmelsen LL 12 a § har studerats har gjorts mellan två olika tidsperioder, första mellan 2002–2006 och andra tidsperioden mellan 2007–2014. I detta arbete har dessa två tidsperioder inkluderats i undersökningen av förrättningsakter då ett annat syfte, andra frågeställningar och resonemang görs i jämförelse med de tidigare arbetena. Denna del av arbetet återfinns i kapitel 3.

Intervjustudie

Intervjustudien innefattar personer som är kunniga i ämnet för arbetet, i samråd med handledare från både Lantmäteriet och LTH valdes samtliga respondenter ut. Respondenter såsom förrättningslantmätare med specialkunskaper inom detta område, tre representanter från privata företag som jobbar med ledningar, ett tekniskt råd från MMD i Växjö, samt en advokat med flera års erfarenhet som är specialist inom fastighetsrättsliga frågor. Under intervjuerna har diskussioner förts angående bland annat de frågetecken som har dykt upp angående lagstiftningen samt kring resultaten som undersökningen av genomförda förrättningar och rättspraxis har givit. En djupare

beskrivning av hur intervjuerna har gått till samt resultaten av dessa finns att läsa under kapitel 4.

Rättsfallsstudie

Undersökningen av rättspraxis har skett via Juno där sökord för att sälla ut rätt material var "Frigörande av fastighetstillbehör", "Ändamålssamband" samt "Överföring av fastighetstillbehör". Många av de rättsfall som presenteras i arbetet har tillhandahållits genom intervjuer via intervjustudien. Studien av rättspraxis har gjorts för att främst klargöra begreppet ändamålssamband. Denna undersökning finns att läsa i kapitel 5.

1.5 Avgränsningar

Examensarbetet avser att undersöka lagstiftarens syfte med införandet av LL 12 a §, samt tillhörande problematik som uppkommit i användandet av bestämmelsen. En fördjupning i undersökningen är att undersöka vad begreppet ändamålssamband betyder och hur det ska användas av de som praktiserar lagrummet. Begreppet ändamålssamband ämnar i denna studie att studeras i förhållande till fastighetstillbehör.

Förrättningar som genomförts innan LL 12 a § införande kommer inte att studeras. Förrättningar där överföring av fastighetstillbehör gjorts via FBL eller AL kommer inte att studeras. För tolkning av rättsfall kan det dock förekomma analog tolkning av närliggande lagstiftning till LL.

Studien begränsas till att undersöka ägarförhållandet mellan fast och lös egendom där rättighetsupplåtelsen består av ledningsrätt. Relevanta bestämmelser från jordabalken, JB 2:1, 2:4 och 2:7, har valts ut för att studera och dra resonemang. Frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § berör inte byggnadstillbehör och JB 2:2 kommer därför genom en naturlig avgränsning inte att studeras.

Avgränsning när det rör sig om respondenter har gjorts i den mån att kommuner och privatpersoner (privata fastighetsägare) placerats utanför urvalsgruppen. Avgränsningen bestämdes i samråd med handledare på Lantmäteriet där beslutet togs i den bemärkelse att det kan finnas en bristande kunskap kring examensarbetets ämne inom just dessa grupper.

1.6 Felkällor

I detta avsnitt utforskas och diskuteras olika typer av felkällor som kan påverka studien. Genom att identifiera och analysera dessa felkällor ökar möjligheten att förstå de potentiella begränsningarna i forskningen och vidta lämpliga åtgärder för att minimera deras påverkan på studiens resultat och slutsatser.

I undersökningen har det identifierats flera potentiella felkällor som påverkar tillförlitligheten i det undersökningsmaterial som använts som grund. En betydande osäkerhet uppstår till följd av variationer i materialet. Dessa variationer beror delvis på

vilken databas som används för att samla in materialet och delvis på skillnader gentemot tidigare studier inom samma område. Det finns svårigheter att spåra den utförda åtgärden eftersom det i nuläget saknas krav eller anvisningar för förrättningslantmätare att dokumentera frigörande av fastighetstillbehör som en anmärkning i fastighetsregistret. Trots ansträngningar att klargöra dessa skillnader har inte en fullständig förklaring till den anmärkningsvärda variationen kunnat påvisas.

Vidare är det ovanligt att det förekommer någon tvist om ägarskapet till en ledning eller anläggning. Att det sällan råder någon tvist leder till att det saknas rättspraxis i denna fråga, vilket gör det svårt att dra nyanserade slutsatser med stöd i rättspraxis gällande just begreppet ändamålssamband. Bristen på relevant rättspraxis är något som kan komma att påverka studiens resultat.

1.7 Tidigare studier

För att motivera och rättfärdiga vårt eget arbete är det nödvändigt att först visa på relevansen och betydelsen av tidigare studier inom frigörande av fastighetstillbehör. Genom att reflektera över tidigare forskning kan vi klargöra varför vårt bidrag är viktigt och vilka frågor eller problem det avser att adressera.

Överföring och frigörande av fastighetstillbehör - En utvärdering av Lisa Gassner och Mikael Sjöberg från 2006 är ett examensarbete från lantmäteriprogrammet på Kungliga tekniska högskolan i Stockholm. Arbetet fokuserar på en undersökning av lantmäteriakter i kombination med relevant information och intervjuer med förrättningslantmätare och mynnar ut i en presentation av användningen av överföring och frigörande av fastighetstillbehör sedan dess införande. De granskar även hur och när dessa institut tillämpas. Vidare utförs det även en analys av i vilken utsträckning det utökade institutet för fastighetsbestämning hade använts under vald tidsperiod för att bedöma om en byggnad eller anläggning skulle inkluderas som en del av en fastighet eller inte. Förutom frigörande av fastighetstillbehör enligt LL, fokuserar Gassners och Sjöbergs arbete även på överföring av fastighetstillbehör både enligt FBL och AL. De kom fram till att det vanligaste överföringsobjektet var järnvägstekniska anläggningar samt att gällande frigörande var det vanligast med VA-ledningar. Av deras resultat framgår det att överföring i stor utsträckning hade skett i samband med fastighetsreglering eller avstyckning. Vidare framgår det ifrån deras resultat att antalet överföringar av fastighetstillbehör nådde en pik år 2003, och berörde då främst järnvägsrelaterade förrättningar, för att sedan plana ut.³

En stor del av undersökningen som utfördes är kopplad till överföring enligt FBL och det kvarstår därför kunskapsluckor i relation till LL som detta arbete ämnar undersöka vidare. Det skapar en möjlighet att i detta arbete komma från en annan vinkel och inte

³ Lisa Gassner, Mikael Sjöberg. "Överföring och frigörande av fastighetstillbehör" (examensarbete, KTH Stockholm, 2006).

minst försöka klargöra hur begreppet ändamålssamband förhåller sig till frigörande av fastighetstillbehör, då oklarheten kvarstår även två decennier senare. Gassners och Sjöbergs studie har fungerat som en källa till inspiration eftersom den delvis behandlar liknande ämnen. Medan deras forskning främst koncentrerar sig på praktiska tillämpningar och utförande av en grundlig analys som ger en omfattande förståelse för hur de olika instituten används, kommer detta arbete att ha en mer specialiserad inriktning. Det kommer att ge utrymme för en djupgående diskussion kring teoretiska perspektiv där LL står i fokus. Något som uppmärksammats efter att ha läst deras arbete är skillnaden i antalet LL-förrättningar som ligger till grund för deras undersökning. Mellan åren 2002 och 2006 har de i sitt material hittat 239 LL-förrättningar rörande frigörande av fastighetstillbehör vilket utgör en markant skillnad i förhållande till materialet som ligger till grund för undersökningen i detta arbete. Vi har endast hittat totalt 70 LL-förrättningar rörande frigörande av fastighetstillbehör. För att identifiera var skillnaden härstammar ifrån har deras metod för att finna förrättningarna jämförts med vår metod. I Gassners och Sjöbergs arbete har de fått en Exceldatafil sammanställd av Anders Larsen på dåvarande Lantmäteriverket som innehöll antalet registrerade förrättningar med anmärkningen "fastighetstillbehör" i fastighetsregistret. Vi har i vår metod använt samma sökkriterier vid beställning från Lantmäteriet men även utökat undersökningen genom att använda Lantmäteriets databas ArkivSök. Anledningen till sökresultatens betydande divergens är för närvarande oklar.

Överförande och frigörande av fastighetstillbehör - En rikstäckande studie av reglernas användande mellan 2007 och 2014 av Kim Olsson och Fred Jansson är ett kandidatarbete från 2015 från Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap i Trollhättan. Deras studie tar vid där Gassners och Sjöbergs slutade och behandlar liknande frågeställningar där stort fokus låg på hur antalet överföringar och frigörande hade förändrats mellan perioden 2007 och 2014. I deras arbete använder de sig av en statistisk analys för att kunna besvara frågan vad som hänt inom området inom vald tidsperiod där de baserar sin avgränsning på studien av Gassner och Sjöberg. Olsson och Jansson kommer fram till att antalet fastighetstillbehör som frigjorts eller överförts har halverats per år mellan 2007 och 2014. Vidare landar Olssons och Janssons studie i att den ledningstyp som förekommer oftast när det rör sig om överföring eller frigörande är sådana som har ändamål VA. Den näst vanligaste var starkström, men som under studiens tidsintervall minskade med 80 procent. Olsson och Jansson menar att deras studie ger en indikation på att det finns en trend i att användandet av reglerna minskar och att det kommer att fortsätta att minska även efter 2014.⁴

Båda studierna från Gassner och Sjöberg samt Olsson och Jansson poängterar att det finns utrymme för förbättring gällande reglerna för registrering i fastighetsregistret för att klargöra äganderätten till fastighetstillbehör. Direktiven för registrering skiljer sig åt mellan FBL, AL och LL och studierna överensstämmer i att ett enhetligt arbetssätt

⁴ Fred Jansson, Kim Olsson. "Överförande och frigörande av fastighetstillbehör - En rikstäckande studie av reglernas användande mellan 2007 och 2014" (kandidatarbete, Högskolan Väst Trollhättan, 2015).

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

är att föredra när det gäller anmärkningar i fastighetsregistret. Detta examensarbete kommer att utforska denna lucka och föreslå eventuella åtgärder för att harmonisera och förtydliga riktlinjerna för fastighetsregistret.

2 Bakgrund

2.1 Ledningsrättslagen

Ledningar utgör en central del av samhällets infrastruktur och innefattar flera viktiga samhällsfunktioner. Sådana anordningar som betjänar ett allmänt behov kan ses som en del av ett större samhälleligt sammanhang och kräver således ett samspel med övrig planering av samhället.⁵ Innan ledningsrättslagen trädde i kraft uppläts utrymme för ledning främst genom frivilliga avtal såsom servitut eller nyttjanderätt. För att säkra rätten gjordes vanligtvis en inskrivning av rättigheten. Det tvångsinstitut som kunde tillgås för rätt att anlägga ledning vid avsaknad av överenskommelse var vid den tiden möjlig endast enligt bestämmelser i ExL.⁶ Men detta förfarande är vanligtvis både tidskrävande och kostsamt jämfört med själva objektet för expropriationen. För att avhjälpa dessa problem ansågs det i prop. 1973:157 att det var av hög prioritet att införa lagstiftning som effektivt kunde hantera de hinder som det dåvarande tillvägagångssättet förde med sig när det gällde att säkerställa rätten att dra fram och upprätthålla ledningar över andras mark.⁷ LL trädde i kraft år 1974 som speciallagstiftning gällande upplåtelse av mark för allmännyttiga ledningar. Under åren som sedan har passerat har den tekniska utvecklingen framskridit i rask takt vilket har gett upphov till att lagen ändrats vid flera perioder.⁸

2.1.1 Frigörande enligt LL 12 a §

År 1997 förordade dåvarande Lantmäteriverket om en ändring i LL som skulle möjliggöra omvandling av ledning eller anläggning, som enligt JB utgör fastighetstillbehör, till lös egendom. Till regeringen inkom även år 1999 en gemensam skrivelse från ledningshavare som Vattenfall AB och Telia AB som framförde att det fanns behov för ändringar berörande de fastighetsrättsliga reglerna i relation till fastighetstillbehör.⁹ Utredningen som därefter gjordes mynnade ut i att bestämmelsen 12 a § med följande lydelse infördes i 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.

⁵ Peter Ekbäck. *Lagstiftning om ledningar, särskilt om ledningsrättslagen*. 3:e upplagan. Kungliga Tekniska Högskolan, 2016, s. 2.

⁶ Prop. 1973:157. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till ledningsrättslag m. m.*, s.14.

⁷ Ibid., s. 18.

⁸ Ekbäck. *Lagstiftning om ledningar, särskilt om ledningsrättslagen*, s. 29.

⁹ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*, s. 17.

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. Lag (2004:643).

I prop. 2000/01:138 framkom ett flertal motiv för behov av en lagändring. Ändringar i fastighetsindelningen är på många sätt avgörande för att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av mark, byggnader och andra anläggningar. Det förekommer dock situationer där det inte är nödvändigt med en marköverföring, utan ett ändamålsenligt utnyttjande av mark kan tillgodoses genom att en fastighet får rätt till utrymme på en annan fastighet. I LL, såväl som närliggande lagstiftning som AL och FBL, har man tagit höjd för detta och det finns instrument för att själva upplåtelsen av utrymme ska komma till stånd. Rätten till utrymme på annans fastighet saknar däremot verkan på äganderätten till de föremål som ryms inom det upplåtta utrymmet. Syftet med att upplåta ett visst utrymme är ofta att nyttjaren får en exklusiv dispositionsrätt till en anläggning inom det upplåtta utrymmet. Äganderätten till anläggningen förblir däremot oförändrad vid detta förfarande. Den omständigheten att dispositionsrätten och äganderätten tillfaller olika rättsobjekt kan leda till osäkerhet i flera hänseenden. Dels kan det uppstå osäkerhet kring vem som bär ansvaret för underhåll och försäkringar, dels äganderättsliga oklarheter när det rör sig om ombyggnation av anläggningen. Inte minst påverkar det nyttjarens möjligheter för pantsättning och därmed att kunna utnyttja värdet av sina investeringar. Mot denna bakgrund finns det skäl för att äganderätten till en anläggning även sammanfaller med dispositionsrätten till en viss anläggning och att äganderätten då överförs till den fastighet som innehar dispositionsrätten. Med de instrument som fanns innan LL 12 a § infördes, fanns det ingen möjlighet att utan marköverföring genomföra en sådan överflyttning av äganderätten utan att fysiskt avlägsna anläggningen från den fastighet den var belägen. I praktiken är det däremot varken ekonomiskt försvarbart eller rationellt att behöva ta bort en anläggning eller ledning från en fastighet för att överföra äganderätten till någon annan.¹⁰

Fastighetsanknytning och överlåtelse

Kopplat till frigörande i LL finns även bestämmelser som berör vad som sker efter eller i samband med ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör. I LL 1 § 2 st 2 men. stadgas att en ledningsrätt kan knytas till ledningsägarens fastighet. Det medför att ledningen kan användas som kreditunderlag till den fastighet som ledningen hör. Ett sådant beslut innebär att ledningen blir fastighetstillbehör till denna.¹¹ LL 34 § 2 st reglerar hur en ledningsrätt kan kopplas till en specifik fastighet eller tomträtt på begäran av ledningsrättshavaren. Det kan även ändras eller upphävas genom en ny förrättning. För att göra det krävs medgivande från samtliga borgenärer med panträtt i

¹⁰ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*, s. 18–19.

¹¹ Lantmäteriets handbok LL, s. 18.

den fastighet eller tomträtt som förlorar kopplingen till ledningsrätten. Ändring innebär att ledningsrätten flyttas till en fastighet som tillhör ledningsrättshavaren. Enligt LL 34 a § finns möjlighet att pröva frågor om frigörande av fastighetstillbehör både vid upplåtelsen av ledningsrätten och vid en senare förrättning, där omprövning är tillåten även om inte alla villkor i LL 33 § är uppfyllda.¹²

Bestämmelser om överlåtelse av ledningsrätt återfinns i LL 35 §. I första stycket stadgas att ledningsrätten och den ledning den gäller inte kan separeras vid en överlåtelse, utom om ledningen säljs för att tas bort, då kan ledningsrätten kvarstå för att användas för en ny ledning av samma typ. Om ingen ledning har byggts ännu eller om den redan har tagits bort, tillåts en separat överlåtelse av ledningsrätten enligt LL 35 § 2 st. Överlåtelsen blir juridiskt gällande först när ledningen tas bort från de fastigheter där den är installerad. I SOU 2004:7 diskuterades frågan om det bör införas en möjlighet för en innehavare av ledningsrätt att överlåta ledningar utan att samtidigt överlåta ledningsrätten. Av de tillfrågade var tre fjärdedelar negativa till ett sådant införande då de ansåg att en sådan möjlighet skulle skapa oreda och oklarheter kring ägandet av ledningar.¹³ I LL finns det inget krav på att redovisa ledningshavare i fastighetsregistret.¹⁴ Att ha tillgång till sådana uppgifter har av flera remissinstanser framhållits i prop. 2000/01:138 som värdefullt.¹⁵ Det förekommer däremot uppgifter om ledningsrättshavare som en anteckning i beskrivningen i fastighetsregistret, men i motsats till lagfart har anteckningen i fastighetsregistret inte någon omedelbar rättsverkan.¹⁶

Anmärkning i fastighetsregistret

I LL finns det ingen bestämmelse som reglerar anmärkning i fastighetsregistret berörande frigörande av fastighetstillbehör. I prop. 2000/01:138 föreslår regeringen att en åtgärd om överföring eller frigörande av fastighetstillbehör ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del som idag innehåller vilka förrättningsåtgärder som en viss fastighet varit föremål för. Bakgrunden är att en sådan åtgärd, som överföring eller frigörande av fastighetstillbehör, har betydelse för en tredje part eftersom det kan ha betydelse för en framtida pantsättning om en viss anläggning inte skulle utgöra fastighetstillbehör. I propositionen framhålls det dock att eftersom huvudregeln är att alla förrättningsbeslut ska offentliggöras behövs det inte några lagändringar gällande någon anmärkning eller registrering i fastighetsregistret för denna åtgärd. Däremot föreslås att Lantmäteriets anvisningar för registrering behöver kompletteras.¹⁷ I Lantmäteriets handbok för fastighetsregistrering har man tagit ett avstamp i frågan om frigörande av fastighetstillbehör och skriver att en sådan åtgärd vid en ledningsförrättning inte ger någon annan anmärkning än åtgärd på berörda enheter.

¹² Lantmäteriets handbok LL, s. 160–162.

¹³ SOU 2004:7. *Ledningsrätt*, s. 72.

¹⁴ Lantmäteriets handbok LL, s. 164.

¹⁵ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*, s. 38.

¹⁶ Lantmäteriets handbok LL, s. 164.

¹⁷ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*, s. 38.

Detta står i rak motsats till tillvägagångssättet för överföring av fastighetstillbehör enligt FBL som resulterar i en anmärkning i fastighetsregistret utöver åtgärd på berörd enhet.¹⁸

2.1.2 Var fanns behovet av frigörande av fastighetstillbehör?

Det finns exempel inom den kommunala sektorn, där många fjärrvärmenät ligger på mark som ägs av kommunen, såsom gator, parker och liknande områden. Strukturförändringar inom den kommunala sektorn har genom åren lett till att kommunal verksamhet alltmer organiseras utanför den kommunala förvaltningen. Det kan uppstå problem med äganderätten till ledningar i kommunal mark vid övergången till andra organisationsformer. Om ledningen har blivit fastighetstillbehör till en fastighet som ägs av kommunen kan den inte med sakrättsligt skydd överlåtas till ett separat fjärrvärmebolag utan att fysiskt skilja den från fastigheten. Propositionen lyfter att liknande problem kan uppstå i framtiden för vatten- och avloppsanläggningar samt bredbandsledningar och liknande infrastruktur.¹⁹

Vidare hittas exempel i energisektorn som också varit föremål för strukturförändringar. Bolagiseringen av mindre, lokala elektricitetsföreningar medförde att de ersattes av stora, men till antalet mindre, privat- och kommunalt ägda distributionsbolag. Liknande förändringar har skett inom produktionssektorn. Avregleringen av elmarknaden har lett till bildandet av särskilda bolag för att hantera ledningsnäten, både inom kraftindustrin och i kommunerna. Möjligheterna att helt skilja ut ledningarna till egna juridiska personer begränsas dock av fastighetsrättsliga regler, vilket kan hindra viktiga strukturförändringar. Om sådana förändringar ändå genomförs, kan det leda till att delar av ledningsnätet hamnar utanför nätoperatörens ägande. I teorin uppstår då en risk för tekniska problem med distributionen eftersom ägaren teoretiskt sett skulle kunna strypa driften av ledningen, varför det finns incitament till att undvika sådana situationer.²⁰

I propositionen framhölls det att samtliga problem kunde lösas enbart genom att det rättsliga sambandet mellan fastigheten och dess tillbehör kunde brytas och att det blev gällande mot tredje man utan att man fysiskt behövde separera föremålet från fastigheten. Det var mot den bakgrunden som regeringen föreslog att det behövde införas regler som möjliggjorde dels överföring av fastighetstillbehör enligt AL och FBL, dels omvandling från fast egendom till lös egendom genom frigörande av fastighetstillbehör enligt LL.²¹

¹⁸ Lantmäteriets handbok fastighetsregistrering, s. 15.

¹⁹ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*, s. 20–21.

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

2.2 Jordabalken

2.2.1 Allmänt om fastighetsbegreppet

Begreppet fastighet definieras inte i jordabalken, däremot anges i JB 1:1 att fast egendom är jord som i sin tur är indelad i fastigheter vilka kan avgränsas på olika sätt. Dels en "vanlig" fastighet som avgränsas horisontellt, dels en tredimensionell fastighet som avgränsas både horisontellt och vertikalt. Begreppet "jord" får en utvidgad tolkning i relation till fastighetsbegreppet då det i sammanhanget innefattar ytor som även är betäckta av matjord, sten, lera, grus, torr mark eller vatten. Till en fastighet hör dessutom vissa föremål som under några särskilda rekvisit är knutna till marken och som då får benämningen fastighetstillbehör vilket JB 2 kap. definierar.²²

2.2.2 Jordabalkens tillbehörsregler

Svensk rätt skiljer på vad som utgör fast egendom och lös egendom. De båda typerna av egendom anknyter delvis till olika rättsregler. Fast egendom definieras som nämnt ovan i JB 1–2 kap. och reglerna som tillämpas där är av tvingande karaktär. Däremot finns det ingen definition av begreppet lös egendom i lagstiftningen. Lös egendom anses därför utgöra all typ av egendom som inte faller under begreppet fast egendom. Lös egendom kan exempelvis vara lösöre, byggnader på ofri grund och fordringar.²³

I JB 2:1 definieras de allmänna fastighetstillbehören. Detta inkluderar byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som permanent placerats i eller ovan jord för användning. Det omfattar även träd och växter som är fast rotade samt naturlig gödsel. Föremålen har ett direkt yttre mekaniskt samband till fastighetens område. Det kan dock förekomma att föremål utanför fastighetsgränserna också räknas som fastighetstillbehör, till exempel en byggnad eller anläggning uppförd utanför området, avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten. Detsamma gäller för ledningar där ledningsrätt beviljats, om det vid en förrättning enligt LL har fastställts att rätten ska tillhöra en specifik fastighet.²⁴ När fastighetsägaren tillför en ledning eller ett ledningstillbehör till sin fastighet, blir det som regel fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Om någon annan än fastighetsägaren tillför ledningen, förblir den lös egendom. Detta innebär att en ledning kan vara fast egendom på vissa delar av sin sträckning och lös egendom på andra. En ledning som dragits med stöd av ledningsrätt kan förordnas att höra till ledningsrättshavarens fastighet. Då blir ledningen och eventuella tillbehör fastighetstillbehör enligt JB 2:1 och LL 1 §, vilket gör dem till fast egendom. Vid en överlåtelse av fastigheten inkluderas då ledningen och den tillhörande ledningsrätten i överlåtelsen.²⁵

²² Nils Larsson, Stieg Synnergren. *Upplåtelser för ledningar i praktiken*. 3:e upplagan. Norstedts Juridik, 2019, s. 19.

²³ Prop. 1992/93:23. *Om ändring i jordabalken m.m.*, s. 5.

²⁴ *Ibid.*, s. 6.

²⁵ SOU 2004:7. *Ledningsrätt*, s. 118–119.

2 kap. 1 §

Till en fastighet hör

byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

Till en fastighet hör även en sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om en ledning eller annan anordning för vilken ledningsrätt har beviljats, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten ska tillhöra fastigheten.

Lag (2006:42).

Inte alla föremål som nämns i JB 2:1–3 anses vara fastighetstillbehör. En viktig faktor är bestämmelsen i JB 2:4, där det fastslås att föremål som tillförts fastigheten av någon annan än fastighetsägaren inte anses vara fastighetstillbehör, om inte fastigheten och föremålet hamnar i samma ägares hand. Till exempel, en byggnad uppförd av en arrendator på den arrenderade marken anses inte vara fastighetstillbehör. Däremot, om arrendatorn senare förvärvar fastigheten eller säljer byggnaden till fastighetsägaren blir byggnaden fastighetstillbehör. Det gäller även ledningar eller anläggningar som anlagts på någon annans fastighet med hjälp av ett nyttjanderättsavtal. Även om fastighetsägaren ingår avtal med någon annan om försäljning av ett föremål som är fastighetstillbehör, förblir föremålet fastighetstillbehör så länge det mekaniska sambandet består, enligt JB 2:1–3.²⁶

2 kap. 4 § 1st

Föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han eller hon ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han eller hon förvärvat under villkor att överlåtaren har rätt att återta föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom eller henne enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet inte till fastigheten så länge villkoret gäller.

²⁶ Prop. 1992/93:23. *Om ändring i jordabalken m.m.*, s. 6.

Enligt JB 2:7 1 st gäller inte överlåtelsen av ett föremål som utgör fastighetstillbehör mot tredje man förrän föremålet fysiskt skiljs från fastigheten på ett sätt som gör att det inte längre kan anses tillhöra den. Det innebär att det rättsliga bandet mellan fastigheten och föremålet bryts endast när föremålet tas bort från fastigheten. Ett överlåtelseavtal för ett fastighetstillbehör har ingen omedelbar sakrättslig verkan. Det finns dock vissa begränsade undantag från denna princip enligt speciallagstiftning, som beslut enligt FBL, LL eller AL, där föremålet som inte längre skall utgöra fastighetstillbehör har införts i fastighetsregistrets allmänna del.²⁷

2 kap. 7 §

En överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet gäller inte mot tredje man, förrän

föremålet skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna, eller

ett beslut enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall höra till fastigheten har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till en fastighet och av ianspråktagande av sådana föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

2.2.3 Innebörden av JB 2:1 och begreppet ändamålssamband

Bestämmelsen i JB 2:1 innebär ett krav på både ett yttre mekaniskt samband mellan föremålet och fastigheten samt att detta samband inte är tillfälligt. Det har diskuterats om det även krävs ett ändamålssamband mellan föremålet och fastigheten, men rättsläget är fortfarande under diskussion och saknar fullständig klarhet. Ett ändamålssamband tolkas som ett inre samband, att det ska finnas en koppling mellan fastighetens ändamål och det aktuella fastighetstillbehöret. Det har främst diskuterats att en viss oklarhet råder om ledningar och andra anläggningar som saknar ett ändamålssamband med den fastighet där de är belägna, kan anses vara fastighetstillbehör. Om ett ändamålssamband skulle implementeras i bestämmelsen om vad som utgör fastighetstillbehör, som ett nytt rekvisit, skulle det innebära att exempelvis en ledning som inte avses att betjäna den fastighet som den är framdragen över automatiskt blir lös egendom.²⁸

²⁷ Prop. 1992/93:23. *Om ändring i jordabalken m.m.*, s. 8.

²⁸ *Ibid.*, s. 7.

Denna möjlighet att införa ett nytt rekvisit har inte vidare prövats i någon större utsträckning. Det konstateras i prop. 1992/93:23 att det varken kan hittas något i lagtexten eller i förarbeten till JB som ger stöd för antagandet att det krävs ett ändamålssamband för att ett föremål ska utgöra fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Det beskrivs i prop. 2000/01:138 att specifika ledningar som normalt sätt har anbragts på en viss fastighet utgör fastighetstillbehör, om ledningarna ägs av fastighetens ägare. Även där ledningen har anbragts med stöd av servitut utgör den, enligt JB 2:1 2 st 1 men. i stället fastighetstillbehör till den härskande fastigheten. Däremot utgör en ledning lös egendom om den har anlagts med stöd av ett nyttjanderättsavtal eller med stöd av ledningsrätt. Dock kan ledningen med tillhörande ledningsrätt med ett särskilt beslut knytas till en viss förmånsfastighet och därmed blir ledningen tillbehör till den fastigheten.²⁹ Enligt tillhörande promemoria, Ds 2000:10, talar därför övervägande skäl mot att ett ändamålssamband ska tolkas som något absolut krav på att det aktuella föremålet ska vara avsett att nyttjas för de ändamål som fastigheten i övrigt används för.³⁰ De som har uttalat sig i prop. 1992/93:23 är överens om att de primära rekvisiten är det yttre mekaniska sambandet och det långsiktiga syftet att detta samband ska bestå. När det gäller exempelvis anläggningar som tele- och kraftledningar finns det vanligtvis ett tydligt yttre samband med marken, vilket vanligtvis gör dem till fastighetstillbehör, förutsatt att de ägs av samma person som äger marken. Trots samstämmighet gällande de primära rekvisiten existerar fortfarande en allmän enighet om att rättsläget är osäkert när det kommer till ett potentiellt rekvisit om ändamålssamband mellan tillbehör och fastighet.³¹

2.2.4 Historisk utveckling av jordabalkens tillbehörsregler

För att få en inblick i när och varför begreppet ändamålssamband slog rot i lagstiftningen och även lämnade spår av oklarheter efter sig behövs en tillbakablick till förarbeten till JB 2:1. Nedan redovisas de lagförslag som genom åren haft en påverkan på hur bestämmelsen om fastighetstillbehör ska tolkas och tillämpas.

1895 års lag

Bestämmelser från 1895 års lag, angående omedelbara fastighetstillbehör, stadgar "*att till jorden höra därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader, för stadigvarande bruk i jorden anbragt ledningar och andra anläggningar, stängsel, på rot stående träd och andra växter tillika med frukt därå, samt gödsel*".³²

Enligt 1895 års lag anses det självklart att anläggningar och ledningar på en tjänande fastighet, som uppförs för att utnyttja servitutsrätten, ska anses höra till den härskande

²⁹ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*, s. 35.

³⁰ Promemoria Ds 2000:10, s. 31.

³¹ Prop. 1992/93:23. *Om ändring i jordabalken m.m.*, s. 7.

³² SOU 1947:38. *Lagberedningens lagförslag till jordabalk 1*, s. 85.

fastigheten. Även om detta inte stadgas explicit, anses det vara konsekvent med äganderätten till den härskande fastigheten.³³

1909 års lagförslag

I 1909 års lagförslag tas samma bestämmelser från 1895 års lag om omedelbara fastighetstillbehör och skrivs ner i det nya lagförslaget med några enstaka tillägg. För att det ska bli enklare att veta vilken specifik fastighet föremålet utgör fastighetstillbehör till, ändras ordet jord till begreppet fastighet i tillbehörsreglerna. Det införs en lättsammare bedömning av vad som kan anses vara en byggnad eller anläggning och det blir på så vis lättare att visa vilket föremål som kan anses vara fastighetstillbehör.³⁴

Beredningen från 1909 års lagförslag till jordabalk anser att en tydligare reglering angående föremål på den tjänande fastigheten som är avsedd för att användas med servitutet är önskvärt. De anser att eftersom servitutsrätten är en del av äganderätten till den härskande fastigheten, skulle det vara konsekvent och ändamålsenligt att låta sådana föremål på den tjänande fastigheten som är avsedda för att användas med servitutet vara tillbehör till den härskande fastigheten. Beredningen tar upp exempel som byggnader för grustäkter och stängsel för betesrättigheter. Enligt deras förslag ska ett föremål på den tjänande fastigheten räknas som tillbehör till den härskande fastigheten om det har uppförts med stöd av servitut. Det innebär att om en anläggning redan tillhör ägaren till den tjänande fastigheten innan servitutsupplåtelsen, ska den fortfarande vara tillbehör till den tjänande fastigheten även om den används för servitutets syfte.³⁵

1947 års lagförslag

I 1947 års lagförslag skrivs det att med den tekniska fortskridande utvecklingen utgör ledningar i praktiken den viktigaste typen av anläggningar under just denna tid. Det beskrivs att flera typer av ledningar kan förekomma och bli fastighetstillbehör, som exempelvis elektricitet, gas och vatten. Dock beskrivs det att ledningar som är dragna i en byggnad inte ska höra till de omedelbara fastighetstillbehören utan behandlas i annan bestämmelse (dagens regler om byggnadstillbehör). Den begränsning som i tidigare lag stadgats, att anläggningar ska ha anbragts för stadigvarande bruk, ska även vidare gälla i detta lagförslag och sträcker sig även till frågor om ledningar. Ordalydelsen att anläggningar och ledningar ska vara anbragt i jorden ändras i detta lagförslag till att ledningar och anläggningar kan vara anbragt både i och ovan jord.³⁶

Enligt lagförslaget från 1947 krävs det att ett föremål, såsom en ledning, är avsedd att uteslutande tillgodogöra en servitutsförmån som tillkom fastigheten för att anses som tillbehör. Gemensamt utnyttjade ledningar eller elektriska kraftledningar, som framdrivs med stöd av servitut, undantas från att betraktas som tillbehör enligt detta

³³ Prop. 1966:24. *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966*, s. 83.

³⁴ SOU 1947:38. *Lagberedningens lagförslag till jordabalk 1*, s. 86.

³⁵ Prop. 1966:24. *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966*, s. 83.

³⁶ SOU 1947:38. *Lagberedningens lagförslag till jordabalk 1*, s. 87.

förslag. Anledningen till detta är att kraftledningsservituten är avsedda för själva dragningen av ledningarna, inte för att tillgodogöra en servitutsförmån. Trots att det finns förslag om att göra kraftledningar till tillbehör, motiveras detta av praktiska svårigheter, såsom att det elektriska nätet är så sammanbyggt att en uppdelning av ledningarna på olika fastigheter inte är genomförbart, och att detta kan få oproportionerliga konsekvenser för fastighetsbeskattningen. Dock, om ett ledningsservitut tillkommer för att underlätta utnyttjandet av en annan servitutsrättighet föreslås det att ledningarna skulle anses som tillbehör till den härskande fastigheten.³⁷

Det fanns två specifika situationer där omfattningen av fastighetstillbehör utvidgades för att inkludera andra föremål än de som normalt ansågs som fastighetstillbehör. För elektriska anläggningar reglerades detta i lagen från den 22 juni 1920, som bland annat hanterade registrering av elektriska anläggningar och rätt till elektrisk kraft. Enligt denna lag kunde starkströmsledningar, som var kopplade till en elektrisk station, genom registrering på den stationen anses tillhöra fastigheten där stationen var belägen, även om ledningarna sträckte sig över andra fastigheter. Detsamma gällde för understationer som var anslutna till ledningarna, under förutsättning att både huvudstationen, ledningarna och understationerna ägdes av fastighetens ägare.³⁸

1960 års lagförslag

I 1960 års förslag återupptar lagberedningen diskussionen om byggnader eller anläggningar på annan fastighet som har uppförts med servitutsrätt. Enligt 1947 års lagförslag krävdes tre villkor för att en anläggning utanför en fastighet skulle anses som tillbehör till den fastigheten. Dessa villkor var att anläggningen uppförts med servitutsrätt, att den var avsedd att gynna en servitutsförmån för fastigheten, och att den var avsedd uteslutande för detta ändamål. Beredningen diskuterar närmare de senast nämnda villkoren och börjar med att ställa frågan om huruvida ett servitut som endast handlar om ledningar i och för sig kan vara tillräckligt för att en anläggning som uppförts på den tjänande fastigheten med stöd av servitutet för den härskande fastigheten, ska tillhöra denna fastighet eller anläggaren som lös egendom. Beredningen ifrågasätter om och i vilken utsträckning synen som presenterades i förslaget från 1947 stämmer överens med gällande rätt och undersöker detta närmare.³⁹

Efter undersökningen från 1960 års lagförslag anser beredningen att en anläggning måste ha uppförts med servitutsrätt för att anses som tillbehör. Inget tyder på att servitutsrätten till ledningar inte betraktas som ett självständigt servitutsändamål. Därför anser beredningen att en anläggning som uppförts med stöd av servitutsrätt tillhör den härskande fastigheten. Det påpekas dock att en annan uppfattning finns i förarbetena till lagen 22 juni år 1920 (nr 474), med bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft. Lagen föreskriver att en ledning för överföring av kraft mellan fastigheter utgör tillbehör till förstnämnda fastighet i den

³⁷ Prop. 1966:24. *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966*, s. 84.

³⁸ SOU 1947:38. *Lagberedningens lagförslag till jordabalk 1*, s. 90.

³⁹ Prop. 1966:24. *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966*, s. 84.

del den är framdragen i eller över dess egen mark, men i övrigt kan bli tillbehör till utgångsstationens fastighet endast genom registrering. Ledningen kan även registreras som fastighetstillbehör till den fastighet där mottagningsstationen ligger. I de andra fallen är ledningen lös egendom.⁴⁰

Enligt beredningen är det troligt att tillbehörsbegreppet inte är lika begränsat som föreslogs i 1947 års förslag. De upptagna skälen mot att kraftledningar skulle bli fastighetstillbehör påverkar inte beredningens uppfattning. De anser att skattereglerna bör ändras om de skulle leda till orimliga konsekvenser. Enligt 1960 års förslag krävs endast att en anläggning är uppförd med stöd av ett servitut för att den ska räknas som fastighetstillbehör till en annan fastighet. Beredningen beskriver att om anläggning först blivit uppförd av ägaren till en fastighet på en annan fastighet och har blivit tryggad genom ett servitut, går den från att vara lös egendom till att vara fastighetstillbehör till den härskande fastigheten. Detta gäller även om anläggningen uppfördes av någon annan och sedan överläts till ägaren av den härskande fastigheten. Om anläggningen uppfördes av ägaren till den tjänande fastigheten och blir fastighetstillbehör till den, behåller föremålet den egenskapen även om den används för servitutets syfte.⁴¹ I anslutning med jordabalksförslaget gav lagberedningen också förslag till ändringar i 1920 års lag, för att anpassa tillbehörsbegreppet för ledningar på tjänande fastigheter.⁴²

1966 års lagförslag

Det kan konstateras att 1966 års lag förutsätter, liksom dagens tillbehörsregler, att det i allmänhet finns ett mekaniskt samband mellan fastighetstillbehöret och fastigheten. Exempel är byggnader och ledningar anbragda på eller i den aktuella fastigheten. För att tillbehöret i stället ska anses som lös egendom måste sambandet brytas och fastighetstillbehöret fysiskt tas bort från fastigheten. Lagen har ett undantag från mekaniskt samband gällande byggnad eller anläggning utanför fastigheten som är avsedd att utnyttjas med stöd av servitut. Äganderätten tillfaller då den härskande fastigheten.⁴³

Departementschefen argumenterar i prop. 1966:24 för att anläggningar bör anses som fastighetstillbehör till fastigheter om de har uppförts med stöd av servitut. Eftersom servitutsrätten är kopplad till äganderätten till den fastighet som gynnas av servitutet, är det inkonsekvent om anläggningar av detta slag endast i vissa sammanhang skulle anses som fastighetstillbehör. Eftersom rätten till ledning redan erkänns som ett självständigt servitutsändamål, är det principiellt felaktigt om anläggningar som byggts med servitut inte automatiskt skulle utgöra fastighetstillbehör till den fastighet som gynnas av servitutet.⁴⁴

⁴⁰ Prop. 1966:24. *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966*, s. 84.

⁴¹ *Ibid.*, s. 85.

⁴² *Ibid.*, s. 86.

⁴³ Östen Undén. *Svensk sakrätt, Fast egendom, förra avdelningen*. 6:e upplagan. Gleerup, 1969, s. 30.

⁴⁴ Prop. 1966:24. *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966*, s. 87.

1970 års lagförslag

I prop. 1966:24 redovisas lagberedningens och även departementschefens uppfattning. Båda tar avstånd från den tolkning som gjordes enligt 1947 års lagförslag och slutar i att en ledning som uppförts med stöd av servitut är fastighetstillbehör till den härskande fastigheten utan krav på ytterligare servitutsrätt på den tjänande fastigheten. Lagstiftaren behövde dock ta hänsyn till 1920 års lag om registrering av elektriska anläggningar. Eftersom detta undantag fanns och byggde på en annan tolkning behövde kraftledningarna undantas från resonemanget om fastighetstillbehör till härskande fastighet. Förslaget för bestämmelsen om fastighetstillbehör blev därför utformad så att alla ledningar, förutom undantagsvis elektriska starkströmsledningar, som är uppförda med stöd av servitut blir fastighetstillbehör till härskande fastighet.⁴⁵

I prop. 1970:20, vid införandet av den ”nya” jordabalken, föreslås att 1920 års lag ska upphävas och att bestämmelsen om att föremål som är uppförda med stöd av servitut blir fastighetstillbehör till härskande fastighet, ska gälla för alla typer av ledningar och därmed även elektriska starkströmsledningar (kraftledningar). 1920 års lag upphävdes och enligt övergångsbestämmelserna till JB 19 § ska bestämmelserna i JB 2:1 2 st därmed gälla även ledningar som omfattas av 1920 års lag.⁴⁶

⁴⁵ Prop. 1966:24. *Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966*, s. 87.

⁴⁶ Prop. 1970:20. *Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970, Del A*, s. 314.

3 Förrättningar

Följande kapitel innehåller en del av de metoder som har använts och utgörs av undersökning av ledningsförrättningar som berör frågan om frigörande av fastighetstillbehör. Genom att undersöka och sammanställa ledningsförrättningar med frigörande av fastighetstillbehör ges en överskådlig bild över hur väl bestämmelsen tillämpas i praktiken. Det har varit ett viktigt led i undersökningen för att kunna identifiera eventuella brister. Särskild vikt har lagts vid att studera hur begreppet ändamålssamband används samt om begreppet överhuvudtaget har berörts vid prövningen. Ytterligare fokus har legat på vilka lagrum som förrättningslantmätaren har hänvisat till vid bedömningen och vilka typer av ledningar som ofta blir föremål för frigörande av fastighetstillbehör. Vidare har undersökningen även kontrollerat för hur väl registreringen av frigörande av fastighetstillbehör görs i fastighetsregistret.

3.1 Tillvägagångssätt

Undersökningen av ledningsförrättningar med åtgärd frigörande av fastighetstillbehör sträcker sig över alla län i hela Sverige. Tidsperioden har avgränsats till att gälla mellan 2002 och 2022, där startpunkten utgörs av året då bestämmelsen trädde i kraft. Genom dels beställning från Lantmäteriet, dels Lantmäteriets ArkivSök, har materialet som ligger till grund för undersökningen kunnat tillhandahållas. Två stycken beställningar från Lantmäteriet har gjorts vid två olika tillfällen. Första beställningen avgränsades till att gälla perioden 2004 och 2022 och avsåg att hitta träffar i fastighetsregistret avseende ledningsrätter med anmärkningen "fastighetstillbehör". En andra beställning utfördes senare, som utökades genom att sträcka sig över perioden 2002 och 2022 och avsåg att gälla ledningsrätter med anmärkningen "fastighetstillbehör" och/eller "frigörande". Motiven bakom en andra beställning var för att rätta till tidigare fel angående den valda tidsperioden samt för att få en bredare sökning gällande anmärkningen. Den första beställningen från Lantmäteriet gav totalt 48 träffar men antalet förrättningar med frigörande av fastighetstillbehör var 34. Den första beställningen gav antalet träffar baserat på antalet rättigheter som det tagits beslut om i förrättningen, varför de beslut som tagits inom samma förrättning slagits ihop och resulterade i 34 förrättningar. Den andra beställningen från Lantmäteriet resulterade i 229 träffar, där endast sex stycken var nya i förhållande till den första beställningen. Träffarna från den andra beställningen motsvarade antalet fastigheter som rättigheten berör. Totalt resulterade båda beställningarna från Lantmäteriet i 40 förrättningar med frigörande av fastighetstillbehör.

Sökningen i ArkivSök resulterade i 31 ledningsförrättningar som behandlar frågan om frigörande av fastighetstillbehör. Endast en förrättning av de 40 från beställningen från Lantmäteriet överensstämde med sökningen i ArkivSök. I tidigare examensarbeten som berört samma ämne motsvarar detta antal endast en bråkdel av det som tidigare hittats mellan 2002 och 2006. Det finns goda skäl att anta att det finns ett stort mörkertal avseende denna typ av åtgärd eftersom det inte kan sökas fram med säkerhet. De 31 akter som hittades i sökningen i ArkivSök har sedan undersökts enligt metoden i avsnitt

3.1.1 nedan. Samtliga akter från beställningarna från Lantmäteriet har sedan undersökts och jämförts med akterna från ArkivSök enligt metoden i avsnitt 3.1.2.

3.1.1 Metod – ArkivSök

1. Första steget var att gå igenom län för län och sätta åtgärden till ledningsåtgärd för att få fram det totala antalet ledningsförrättningar i respektive län mellan åren 2002 och 2022.
2. Därefter gjordes en sökning med samma åtgärd och årtal men med tillägg av fritexten “fastighetstillbehör” där sökresultatet visade antal förrättningar med frigörande av fastighetstillbehör under den valda tidsperioden. En identisk sökning i övrigt, fast med fritexten “frigörande” gjordes också för att fånga upp ytterligare förrättningar. I denna del sållades de län bort som hade noll sökträffar med frigörande av fastighetstillbehör.
3. Sedan undersöktes de förrättningsakter som sökträffen resulterade i. Först undersöktes vilken typ av ledning som var föremål i förrättningen.
4. Fokus låg sedan vid att uppmärksamma hur åtgärden redovisades i beskrivningen för att bilda en uppfattning om omständigheterna och bakgrunden till frigörandet.
5. Vidare undersöktes protokollet för att se hur lantmätaren prövat frågan om frigörande, vilka paragrafer det hänvisats till och vilka skäl som låg till grund för beslutet.
6. Slutligen noterades det om det fanns en standardmening i protokollen som samtliga eller majoriteten av förrättningslantmätarna använde sig av.

3.1.2 Metod – jämförelse mellan beställning från Lantmäteriet och ArkivSök

1. Första steget utgjordes av en jämförelse mellan vilka förrättningsakter som hittats i ArkivSök och vilka som fanns med i beställningarna från Lantmäteriet.
2. Därefter undersöktes varje akt, både från ArkivSök och från beställningarna från Lantmäteriet, i Metria FastighetSök för att kontrollera om det fanns någon anmärkning om frigörande av fastighetstillbehör i fastighetsregistret.
3. För att kunna genomföra undersökningen kontrollerades först vilken fastighet som “skulle bli av med fastighetstillbehöret” i akten, för att sedan söka på fastigheten i Metria FastighetSök.
4. Fokus i Metria FastighetSök låg på att titta under rubrikerna “Rättigheter” och “Åtgärd”.
5. Slutligen konstaterades det, om det hade gjorts en anmärkning, hur anmärkningen var formulerad och vilken rubrik den gjorts under.

3.2 Resultat

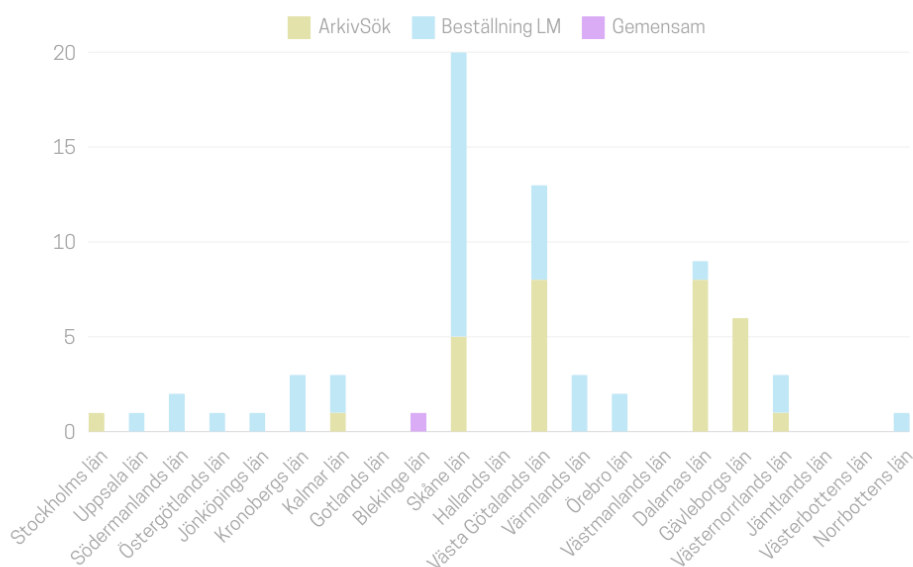
Undersökningen resulterade i 31 ledningsförrättningar från ArkivSök och ytterligare 40 från beställningarna från Lantmäteriet med åtgärd frigörande av fastighetstillbehör av totalt 25 209 ledningsförrättningar i Sverige mellan åren 2002–2022. Resultatet har sammanställts i Figur 1 nedan, som även redovisar fördelningen mellan akter hittade genom ArkivSök respektive beställningarna. Av det totala antalet ledningsförrättningar inom den valda tidsramen utgjordes endast 2,8 promille av frigörande av fastighetstillbehör. Denna andel går det inte att dra några generella slutsatser av eftersom frigörande av fastighetstillbehör endast i normalfallet är tillämpligt på befintliga ledningar. Av de 21 län som har undersökts via ArkivSök fick sökningen noll träffar av frigörande av fastighetstillbehör i 13 av länen vilket medför att det var åtta län som gick vidare till nästa del av undersökningen. I de åtta länen har LL 12 a § nämnts i elva av 31 förrättningar. Det gick inte att urskilja någon trend mellan användandet av LL 12 a § baserat på varken län, förrättningslantmätare eller årtal.

Beställningarna från Lantmäteriet gav träffar i 14 län. Det finns en osäkerhet i resultatet som beror på flera faktorer. Det beror till viss del på att det har betydelse i vilken databas sökningen genomförs i, då de skiljer sig markant åt mellan vad som hittas genom ArkivSök och fastighetsregistret, men det verkar även skilja sig åt i hur Lantmäteriet sammanställer beställningar från fastighetsregistret. Av de sex förrättningar från den andra beställningen som genomfördes, och som var nya i förhållande till den första beställningen, borde tre av dem dykt upp i den första. Detta för att de uppfyllde de tidigare sökkriterierna som sattes. Ytterligare osäkerhet i resultatet är att antalet förrättningar som ligger till grund för undersökningen inte är representativt för det totala antalet ledningsförrättningar med frigörande av fastighetstillbehör. De 31 ledningsförrättningar som ingår i den närmare granskningen av förrättningsakter är därför endast att betrakta som ett stickprov.

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

ANTAL FÖRRÄTTNINGAR PER LÄN

Ledningsförrättningar med frigörande av fastighetstillbehör



Figur 1. Sammanställning av fördelning mellan län och mellan beställning från Lantmäteriet/ArkivSök.

3.2.1 Granskning av förrättningsakter

Tabell 1 representerar en sammanställning över hur vanligt förekommande frigörande av fastighetstillbehör är gällande en specifik ledningstyp samt vilka paragrafer som prövas vid denna åtgärd i en förrättning. Tabellen belyser även hur ofta prövning av 12 a § LL sker i protokollet. Utifrån de förrättningar som låg till grund för undersökningen var starkström den vanligaste ledningstypen som kom i kontakt med frigörande av fastighetstillbehör. Näst vanligast var VA-ledningar.

Tabell 1. Sammanställning över förrättningsakter.

Akt	Län	Fritext	Paragrafer	Ledning	Standard-formulering	ÖK
1083–14/9	Blekinge	Fastighetstillbehör	LL 12 a §	VA, tele, starkström	Ja	Ja
1276–1220	Skåne	Fastighetstillbehör	LL 12 a, 34 a §§, JB 2:1	Vatten	Ja	Nej
1290K-2723	Skåne	Fastighetstillbehör	-	VA	Ja	Nej
1293K-2019/7	Skåne	Fastighetstillbehör	LL 12 a, 34 a §§, JB 2:1	VA	Ja	Ja

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

1291–2020/28	Skåne	Frigörande	LL 12 a, 35 §§, JB 2:7	Fjärrvärme	Ja	Nej
1292–2020/15	Skåne	Fastighetstillbehör	LL 12 a §	Starkström	Ja	Nej
2085–2005	Dalarna	Fastighetstillbehör	-	Starkström	Ja	Nej
0127–12/52	Stockholm	Fastighetstillbehör	-	VA	Ja	Ja
2184–14/62	Gävleborg	Fastighetstillbehör	-	Ställverk för starkström	Ja	Nej
2184–14/63	Gävleborg	Fastighetstillbehör	-	Ställverk för starkström	Ja	Nej
2121–14/21	Gävleborg	Fastighetstillbehör	-	Ställverk för starkström	Ja	Nej
2182–14/50	Gävleborg	Fastighetstillbehör	-	Ställverk för starkström	Ja	Nej
2161–14/92	Gävleborg	Fastighetstillbehör	-	Ställverk för starkström	Ja	Nej
2182–2018/16	Gävleborg	Fastighetstillbehör	LL 12 a §	Ställverk för starkström	Ja	Nej
2283–2020/13	Västernorrland	Fastighetstillbehör	-	Starkström	Ja	Nej
1491–1084	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	LL 12 a §	VA	Ja	Nej
1435–1991	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	-	Starkström	Ja	Nej
1480K–2007F149	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	-	Starkström, vatten	Ja	Nej
1496K–4401	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	LL 12 § (obs, ej LL 12 a §)	VA	Ja	Nej
1447–2018/9	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	-	Starkström	Ja	Nej
1487K–2019/53	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	LL 12 a, 14 §§, JB 2:7	Starkström	Ja	Nej
1488K–2019/46	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	-	VA	Ja	Ja
1480K–2022F256	Västra Götaland	Fastighetstillbehör	-	Teleledning	Ja	Nej
2039–3157	Dalarna	Fastighetstillbehör	-	Starkström	Nej	Nej
2081–2818	Dalarna	Fastighetstillbehör	-	Ställverk för starkström	Ja	Nej
2080–4422	Dalarna	Fastighetstillbehör	LL 12 a §	VA	Ja	Ja
2085–2005	Dalarna	Fastighetstillbehör	-	Starkström	Ja	Nej
2061–1456	Dalarna	Fastighetstillbehör	LL 12 a, 14 §§	VA	Ja	Ja
2062–3418	Dalarna	Fastighetstillbehör	-	VA	Ja	Ja

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

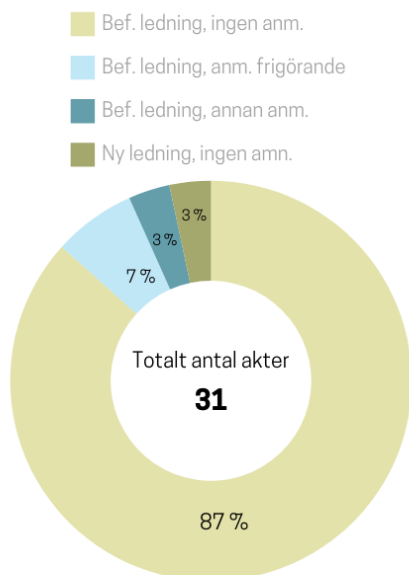
2039–2019/40	Dalarna	Fastighetstillbehör -		Ställverk för starkström	Ja	Nej
2023–2020/1	Dalarna	Fastighetstillbehör -		Ställverk för starkström	Ja	Nej
0861–1147	Kalmar	Frigörande	12 a § LL, FBL 7:11	Starkström	Ja	Nej

Av tabellen framgår det att LL 12 a § prövades i elva av 31 förrättningar. I samtliga fall utom ett användes en standardformulering kopplat till frigörandet som var *“den ledning som omfattas av ledningsrätten ska inte längre höra till den fastighet på vilken ledningen är belägen. Beslutet innebär att äganderätten till ledningen övergår till innehavaren av ledningsrätten”*. Den användes oavsett om LL 12 a § prövades i protokollet. I sju av 31 förrättningar fanns det en överenskommelse till grund för frigörandet. Enligt LL 14 § kan avsteg göras från LL 12 a § 1 st 2 men. om parterna är överens. Denna del av lagrummet syftar endast till båtnadsvillkoret, varför övriga delar av LL 12 a § bör prövas oavsett om parterna är överens. Det fanns ingen korrelation gällande prövningen av LL 12 a § tillsammans med en överenskommelse. I fyra av sju förrättningar med överenskommelse prövades LL 12 a § medan prövning av LL 12 a § saknades i övriga tre. Begreppet ändamålssamband nämns inte i några av förrättningarna.

3.2.2 Anmärkning i fastighetsregistret

Som avsnitt 3.1.2 beskriver genomfördes en undersökning över om och hur frigörande av fastighetstillbehör registreras med anmärkning i fastighetsregistret. Det skiljer sig markant åt mellan materialet från beställningarna från Lantmäteriet och materialet som hittats genom ArkivSök. Samtliga frigörande som genomförts och som hittats via beställningarna från Lantmäteriet är registrerade med en anmärkning om fastighetstillbehör och/eller frigörande i fastighetsregistret. Detta var förväntat eftersom sökningen grundade sig i just att det skett en anmärkning i fastighetsregistret. Hur själva anmärkningen är formulerad skiljer sig däremot åt. De frigörande som genomförts och hittats via ArkivSök är däremot i stor utsträckning inte anmärkta i fastighetsregistret. Särskilt intressant är det att fyra av de 31 frigörande som hittats via ArkivSök har en anmärkning i fastighetsregistret, men endast en av de fyra dök upp i beställningarna från Lantmäteriet. Figur 2 nedan illustrerar hur registreringen ser ut för de frigörande som hittats via ArkivSök, medan figur 3 representerar hur registreringen ser ut för de frigörande som hittats via beställningarna från Lantmäteriet. Båda figurerna innehåller information om hur anmärkningen är formulerad. Samtliga anmärkningar står under *“Rättigheter”* i fastighetsregistrets allmänna del. Under rubriken *“Åtgärd”* i fastighetsregistret lämnar frigörande av fastighetstillbehör endast spåret *“Ledningsåtgärd”*.

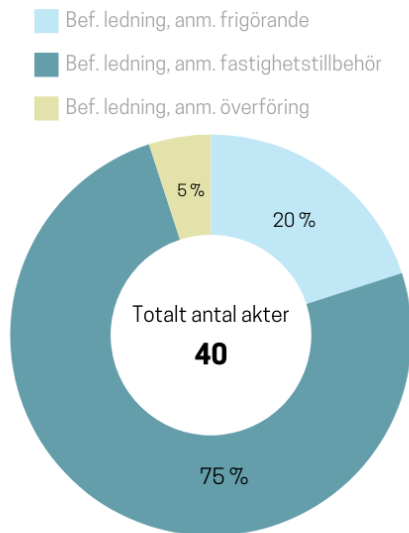
ARKIVSÖK



Figur 2. Andelen frigörande av fastighetstillbehör från ArkivSök som genererat en anmärkning i fastighetsregistret.

Övervägande beslut om frigörande av fastighetstillbehör har inte följts av en anmärkning i fastighetsregistret när det gäller materialet som samlats in via ArkivSök, vilket belyses i figur 2. Vad gäller andelen som motsvarar “*Bef. ledning, annan anmärkning*” rör det sig om att det har gjorts en anmärkning men man har valt att skriva in en längre text som beskriver att ledningen numera är fastighetstillbehör till den fastighet som ledningsrätten är knuten till. I majoriteten av de frigörande som har gjorts är det kopplat till befintliga ledningar, men det finns undantag från normalfallet. Det är när det är en ny ledning som läggs på den fastighet som ägs av innehavaren till ledningsrätten. Då har man i samband med ledningsrättsupplåtelsen valt att frigöra ledningen då den automatiskt blir fastighetstillbehör på grund av ägarförhållandet.

BESTÄLLNINGAR FRÅN LANTMÄTERIET



Figur 3. Andelen frigörande av fastighetstillbehör från beställning från Lantmäteriet som genererat en anmärkning i fastighetsregistret.

Som går att utläsa ur figur 3 är den vanligaste anmärkningen “Fastighetstillbehör”, följt av anmärkningen “Frigörande av fastighetstillbehör”. Det finns även en liten andel som fått anmärkningen “Överföring av fastighetstillbehör” trots att det rör sig om frigörande av fastighetstillbehör. Nedan har ett urklipp från Metria FastighetSök gjorts för att visa ett exempel på hur ett beslut om frigörande tydligt har anmärkts i fastighetsregistret, se figur 4.

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Rättigheter				Visa/dölj berörkrets
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning	
Se beskrivning	Last Beskrivning: Kraftledning	Avtalsservitut	0480IM-10/18765.1	
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Fjärrvärmeledning	Avtalsservitut	D201500461579:1.1	
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Fjärrvärmeledning	Avtalsservitut	D201500461581:1.1	
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Fjärrvärmeledning	Avtalsservitut	D201500461582:1.1	
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Fjärrvärmeledning	Avtalsservitut	D201500547034:1.1	
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Fjärrvärmeledning	Avtalsservitut	D201600100241:1.1	
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Fjärrvärmeledning	Avtalsservitut	D201600100242:1.1	
Fjärrvärme	Last Anmärkningar: Ytterligare kartblad: 57ad,57ca,57cb,57cc,57cd,58ac,67aa frigörande av fastighetstillbehör på värmeverket 1 och 2 se akt 0480-02/52. Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd Beskrivning: Rätt att för all framtid bibehålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar. ledningarnas sträckning redovisas på förrättningskartan. aktbilaga ka. utanför byggnad avser ledningsrätten dels ett område med sex meters bredd kringdet läge där ledningarna är anlagda och dels ett område om fyra meters bredd för körväg längs det förstnämnda området. ledningsrätten avser ett område med fyra meters bredd kring det läge där ledningarna är anlagda inom ana 10 körvägsområdet skall läggas på den sida om ledningen som medför minsta intrånget. i byggnad avser ledningsrätten den volym som ledningen med tillbehör upptar. gräns för ledningsrätt på upplåtande fastighet är avstängningsventil på till- och returledningarna inne i huskroppen på respektive fastighet. ledningens innehavare har rätt till tillträde till belastade fastigheter för tillsyn, underhåll och ombyggnad av ledningarna samt till vägar.	Ledningsrätt	0480-01/13.1	Akt

Figur 4. Urklipp från Metria FastighetSök från fastigheten Nyköping Värmeverket 2 (tidigare Värmeverket 1).

3.2.3 Förrättningsakter

I detta avsnitt presenteras utdrag från några av de förrättningsakter som har studerats i undersökningen. En av förrättningarna⁴⁷ sticker ut och har skapat ytterligare frågor för diskussion under examensarbetet och bör därför lyftas fram. De övriga är bra exempel på hur handläggningen och redovisning av frigörande av fastighetstillbehör kan se ut som gör det lätt för läsaren att förstå bakgrunden till en sådan åtgärd.

Borlänge, Älvdalen - Akt 2039–3157

Län: Dalarna

Ärende: Avstyckning från Östermyckeläng 4:45, samt upplåtelse av ledningsrätt med frigörande av fastighetstillbehör berörande styckningslotten

Ledningstyp: Starkström

Lagrum: Inga kopplade till frigörandet

Omständigheterna för detta ärende redogörs i protokollet där det förklaras att det från industrifastigheten Östermyckeläng 4:45 avstyckas ett område där ett befintligt ställverk är anbragt. Området utgör efter förrättningen en egen fastighet bestående av hela anläggningen. Det finns även ett yrkande om att upphäva fastighetsanknytningen till den befintliga ledningsrätten. Vid tiden för förrättningen är ledningsrätt upplåtet för ställverket inom hela Östermyckeläng 4:45 och ledningsrätten är knuten till fastigheten

⁴⁷ Akt Nr: 2039–3157.

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Borlänge Tjärna 15:32. Ställverket utgör fast egendom tillhörande förmånsfastigheten Borlänge Tjärna 15:32. Genom att upphäva fastighetsanknytningen omvandlas anordningarna som omfattas av den befintliga ledningsrättsupplåtelsen till lös egendom tillhörande ledningsägaren.

Det som skiljer denna förrättning från övriga är vad som händer härnäst, se figur 5. Förrättningslantmätaren konstaterar att eftersom det sker en direkt efterföljande avstyckning återgår ställverket automatiskt till att bli fastighetstillbehör tillhörande styckningslotten då ägaren av lotten och ställverket är densamma. Mot denna bakgrund bildades en ny ledningsrätt och i samband med nyupplåtelsen frigörs ställverket återigen från styckningslotten genom ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör.

Ett upphävande av fastighetsanknytningen innebär att anordningarna som omfattas av den befintliga ledningsrättsupplåtelsen övergår till att utgöra lös egendom tillhörande ledningsägaren.

Vid den direkt efterföljande avstyckningen återgår dock ställverket till att bli fast egendom tillhörande styckningslotten, då ägaren av lotten och ställverket är densamma. Därför bildas en ny ledningsrätt omfattande hela styckningslotten samt rätt att ta ned farliga träd på stamfastigheten. I samband med nyupplåtelsen lösgörs åter ställverket från styckningslotten genom beslut om frigörande av fastighetstillbehör. Medgivande från ägaren till Östermyckeläng 4:45 till den nybildade ledningsrätten bedöms inte vara nödvändigt, eftersom de båda ledningsåtgärderna sammantaget leder till ett mindre intrång på 4:45 efter förrättningen.

Figur 5. Urklipp från protokollet, redogörelse.

Ärendet ovan har figurerat lite som en katalysator till en av frågorna som har tagits upp under intervjuerna i kapitel 4. Är detta ett typfall på vad som händer när en ledningshavare köper den fastighet varpå anläggningen är belägen? Är en anläggning eller ledning som en gång är frigjord alltid frigjord eller träder JB 2:4 in, och anläggningen eller ledningen blir återigen fastighetstillbehör till fastigheten den är belägen på då ledning och fastighet är i samma ägares hand? Det är av essentiell betydelse att reda ut denna fråga då det kan få konsekvenser i nästa led om ledningsrätten skulle byta innehavare. Om en ledning eller anläggning inte alltid kan anses vara frigjord kan det behövas ett frigörande i samband med överlåtelse då ledningsrätten och den fysiska ledningen/anläggningen inte kan separeras vid byte av innehavare, vilket blir problematiskt om ledningen/anläggningen omvandlats till fastighetstillbehör till en annan fastighet.

Klippan, Svalöv - Akt 1276–1220

Län: Skåne

Ärende: Ledningsåtgärd berörande Äktaboden 1:5, frigörande av fastighetstillbehör

Ledningstyp: Vattenledning

Lagrum: JB 2:1, LL 12 a, 34 a §§

I skälen för ledningsbeslutet anförs att det är en befintlig ledning med ledningsrätt där ledningshavaren har begärt att ledningsrätten inte längre ska vara knuten till fastigheten Äktaboden 1:5. Det förtydligas också hur ledningsrätten kom till, att det var en omvandling av avtalsservitut. Figur 6 nedan visar ett urklipp ur protokollet som redovisar vad som står under skälen för beslutet.

Ledningarna är anbragda med stöd av servitut och är därmed fastighetstillbehör till Äktaboden 1:5 (JB 2:1). Åtgärden föranleder därmed även frigörande av fastighetstillbehör. Frågan om frigörande av fastighetstillbehör får prövas vid ny förrättning även om villkoren för omprövning i LL 33 § 1 st. inte är uppfyllda (LL 34 a §). Det är mera ändamålsenligt att ledningarna hör till ledningsrättshavaren än till Äktaboden 1:5 sedan ledningsrättens anknytning till denna fastighet upphört. Fördelarna med denna åtgärd överväger de kostnader och olägenheter den medför (LL 12 a §).

Figur 6. Urklipp från protokollet, skäl.

Här redovisas tydligt varför ledningen är fastighetstillbehör med hänvisning till aktuella paragrafer. I beslutet upphävs förordnandet att ledningsrätten ska höra till Äktaboden 1:5 och att ledningsrättshavare ska vara Sydvatten AB. Gällande beslut om frigörande av fastighetstillbehör skrivs även det ut tydligt, se figur 7 nedan.

Frigörande av fastighetstillbehör

De vattenledningar med tillhörande ventiler och brunnar mm, som anbragts på fastigheterna Källs Nöbbelöv 14:4 samt Teckomatorp 7:1, 7:28, 7:29 och 7:30, ska inte längre höra till Äktaboden 1:5.

Beslutet innebär att ledningarna med tillbehör blir lös egendom tillhörig Sydvatten AB.

Figur 7. Urklipp från protokollet, beslut.

Simrishamn - Akt 1291–2020/28

Län: Skåne

Ärende: Frigörande av ledning, ändring av ledningshavare för ledningsrätt samt omprövning av ledningsrätt berörande bl.a. Solrosen 23

Ledningstyp: Fjärrvärme

Lagrum: JB 2:7, LL 12 a, 34 a §§

I protokollet redovisas utförligt grunderna till frigörandet av fastighetstillbehör, se figur 8 nedan. Först konstateras att omprövning av en befintlig ledningsrätt kan göras utan att alla villkor är uppfyllda för denna åtgärd när det rör sig om frigörande av fastighetstillbehör och det hänvisas till LL 34 a §. Fortsättningsvis klargörs även bakgrunden till att ledningarna är fastighetstillbehör.

Skäl:

Omprövning för frigörande av fastighetstillbehör får prövas vid en ny förrättning (34a § LL).

I ledningsrättsakten från när ledningsrätt 1181-893.1 bildades, lantmäteriakt 1181-893, anges det i beskrivningen att ledningen är befintlig och ledningsrätt bildas till förmån för Simrishamns kommun. Ledningsrätt uppläts i flertalet kommunala fastigheter och inget beslut om frigörande av fastighetstillbehör togs. Detta innebär att ledningarna är fastighetstillbehör på de kommunala fastigheterna som berördes i förrättningen när ledningsrätten bildades.

Inom denna förrättning har avtal om överlåtelse av samtliga ledningar och ledningsrätter berörande elektrisk kraft och fjärrvärme från Simrishamns kommun till Österlens Kraft AB (tidigare Simrishamns Energi AB) inkommit, aktbilaga AV1.

Enligt 2 kap 7 § 2 p JB gäller en överlåtelse av föremål som tillhör en fastighet inte mot tredje man förrän ett beslut enligt ledningsrättslagen om frigörande av fastighetstillbehör införts i fastighetsregistrets allmänna del.

För att kunna ta beslut om att frigöra ledning krävs att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför. Ledningen är en del av fjärrvärmenätet i Simrishamns kommun. Kraven anses vara uppfyllda då ledningarna samlas i en ägares hand och frigörandet medför att undertecknat avtal om överlåtelse, aktbilaga AV1, blir giltigt mot tredje man (12a § LL).

Figur 8. Urklipp från protokollet, skäl.

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Överlåtelse av samtliga ledningar och ledningsrätter cementeras genom avtal som inkommit inom denna förrättning som innebär att ledningarna ska överlåtas från Simrishamns kommun till Österlens Kraft AB. Förrättningslantmätaren hänvisar sedan till JB 2:7 2 p., att en överlåtelse av föremål som tillhör en fastighet inte gäller mot tredje man förrän ett beslut enligt LL om frigörande av fastighetstillbehör har införts i fastighetsregistrets allmänna del. Hänvisningen till detta lagrum följs sedan upp av en prövning av LL 12 a § där det konstateras att för att kunna ta beslut om att frigöra en ledning krävs det att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför. Eftersom ledningen är en del av fjärrvärmenätet i Simrishamns kommun och ledningarna samlas i en ägares hand anses kraven vara uppfyllda. Frigörandet innebär att det undertecknade avtalet om överlåtelse blir giltigt mot tredje man. Beslutet om frigörande av fastighetstillbehör är även utförligt beskrivet som går att se i figur 9.

Beslut:

Den ledning som omfattas av ledningsrätt 1181-893.1 ska inte längre höra till de fastigheter på vilken ledningen är belägen (Industrin 4, Simrishamn 2:59, Simrishamn 3:1, Solrosen 10, Solrosen 17, Solrosen 23).

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

Figur 9. Urklipp från protokollet, beslut.

Vänersborg - Akt 1487K-2019/53

Län: Västra Götaland

Ärende: Ledningsrättsåtgärd berörande Restad 3:15 m.fl., frigörande av fastighetstillbehör och upphävande av Restad ga:3.

Ledningstyp: Starkström

Lagrum: LL 12 a, 14 §§, AL 35 §

Bakgrunden till frigörandet anges i redogörelsen i protokollet. Vattenfall AB har köpt ledningarna som ingår i Restad ga:3. De ansöker om ledningsrätt och frigörande av fastighetstillbehör avseende ledningarna. Eftersom det rör sig om en gemensamhetsanläggning som förvaltar ledningarna hänvisar förrättningslantmätaren till AL 35 §, mot bakgrunden att det har inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan och prövning vid ny förrättning får därför ske. Lantmäterimyndigheten tar initiativ till att ompröva ga:n i syfte att upphäva den. Hade det i stället rört sig endast om ett frigörande av fastighetstillbehör och inte upphävande av gemensamhetsanläggning behöver som nämnt tidigare inte alla rekvisit för omprövning vara uppfyllda för att pröva frågan om frigörande vid en ny förrättning.

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

I skälen för ledningsbeslutet lyfter förrättningslantmätaren fram att ledningsrätt upplåts för Vattenfall AB och att det efter yrkande genomförs frigörande av fastighetstillbehör gällande ledningarna. Vidare innehåller skälen även information om att det finns en överenskommelse mellan innehavaren av ledningsrätten, Vattenfall AB, och ägarna till fastigheterna Restad 3:15, 18–42, 44–45, till vilka ledningen hör, om att äganderätten till ledningen i denna sträckning ska övergå till Vattenfall AB. Slutligen förtydligas att ledningarna efter förrättningen är Vattenfall AB:s lösa egendom och hänvisning till LL 12 a, 14 §§ görs, se figur 10.

Enligt yrkande görs frigörande av fastighetstillbehör av elledningarna. Innehavaren av ledningsrätten, Vattenfall AB, har träffat överenskommelse med ägarna till fastigheterna Restad 3:15, 18-42, 44-45, till vilka ledningen hör såvitt avser dess sträckning på dessa fastigheter, om att äganderätten till ledningen i denna sträckning ska övergå till Vattenfall AB, se aktbilaga FÅ1-2. Elledningarna är efter förrättningen Vattenfall AB:s lösa egendom (12a, 14 §§ LL).

Figur 10. Urklipp från protokollet, skäl.

Det genomförs en prövning gällande frigörandet av fastighetstillbehöret även fast det finns en överenskommelse mellan parterna. Hänvisningen till LL 14 § syftar till den dispositiva delen av LL 12 a § då det ligger en överenskommelse till grund för frigörandet, men övriga delar av LL 12 a § prövas likväl i protokollet, vilket inte alltid är fallet i samtliga förrättningar som ligger till grund för undersökningen.

4 Intervjustudie

Efter att ha undersökt förrättningar som berört frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § och som vunnit laga kraft har en intervjustudie utförts. Genomgången av förrättningarna och litteraturstudien möjliggjorde en insamling av nyttig information i ämnet. Därmed gavs bra förutsättningar för att kunna sammanställa de mest relevanta frågorna inför intervjuerna. Genom detta tillvägagångssätt kunde även en diskussion utarbetas angående de problem eller frågor som dykt upp under arbetsprocessen. Intervjustudien har gått ut på att intervjua personer som besitter stor yrkeserfarenhet inom området. De personer som har intervjuats är indelade i fyra kategorier. Första kategorin av respondenter består av förrättningslantmätare från Lantmäteriet. Andra kategorin av respondenter är ledningshavare som består av sakkunniga personer från företagen Telia, E.ON och Global Connect. Tredje kategorin består av en person som är yrkesverksam som tekniskt råd på MMD i Växjö, samt fjärde kategorin där intervjupersonen är verksam som advokat och specialist inom fastighetsrätt. Indelningen har skett på följande vis för att få olika inblickar och perspektiv när det kommer till användandet och hur bestämmelsen om frigörande enligt LL 12 a § ska tolkas, samt få bästa möjliga svar på de frågeställningar som presenterats i arbetet.

Förrättningslantmätare som har deltagit i intervjustudien är Helén Kristiansson (Växjö), Magnus Landgren (Malmö), Marcus Varmin (Umeå), Lisa Gassner och Sofie Pettersson (Ulricehamn), samt Maria Karlsson (Mariestad). Samtliga förrättningslantmätare har jobbat flera år på Lantmäteriet och har antingen själva handlagt ärenden i ämnet som tas upp i examensarbetet eller har kunskapen att kunna diskutera ämnet men har inte aktivt handlagt i ett sådant typ av ärende. Kontakt har skett genom handledare på Lantmäteriet, Karolina Österlin. Personer som intervjuats inom kategorin ledningshavare är Marie Eklund från Telia AB, Rasmus Lindberg från Global Connect och Caj Larsson från E.ON där samtliga har god kännedom inom ämnet. Till sist har även en intervju med Björn Bodin, som arbetar som tekniskt råd, och Nils Larsson, som arbetar som advokat inom fastighetsrätt, genomförts där båda har mycket goda kunskaper inom ämnet och har kunnat bidra till examensarbetet.

Samtliga intervjuer har skett muntligt via länk eller på plats, i några av fallen har även återkoppling gjorts via e-post. Intervjufrågorna skickades ut före själva intervjuerna för att respondenterna skulle få en förståelse om vad som skulle diskuteras och vid behov kunna fördjupa sig i ämnet, detta i syfte om att intervjun skulle samla in en kvalitativ data. Intervjufrågorna grundade sig i vilka resultat som hittats samt vilka frågor som dykt upp under tidigare undersökningar. Läsaren bör notera att intervjufrågorna som presenteras i detta avsnitt kan skilja sig något från de ursprungliga frågorna. Detta beror på naturliga variationer som uppstår under intervjuprocessen. Ibland tar samtalet en organisk väg som leder till att vissa frågor förbises eller att en specifik respondent har mer att bidra med kring en viss fråga. Intervjuprocessen är dynamisk och frågorna har anpassats efter respondenternas svar och diskussionsflödet. För att säkerställa transparens och tillhandahålla en komplett bild av intervjuprocessen, bifogas de ursprungliga frågorna i sin helhet som bilaga.

Som tidigare nämnt har samtliga förrättningslantmätare haft olika erfarenhet när det kommer till att handlägga ärenden som berör frigörande enligt LL, några har haft mer erfarenhet i ämnet medan andra inte haft möjligheten att vara delaktiga i sådana typer av ärenden och detta kan tänkas bero på att ärenden av detta ämne sker mer frekvent i vissa områden än andra. Det kan tydligt ses i undersökningen av förrättningsakter. Samtliga förrättningslantmätare har dock goda erfarenheter när det kommer till ledningsrättsfrågor och det har både varit värdefullt och intressant att ta del av deras praktiska yrkeserfarenheter, samt diskutera deras syn på ämnet och besluten de tar i ärendena. De har en viktig roll i examensarbetet genom att det är de som tillämpar ämnet med dess lagar och bestämmelser i praktiken och ska fortsätta göra det. Intervjun med ledningshavare har gett en bra bild av bakgrunden till varför frigörande blir aktuellt och har gett ett annat perspektiv på ämnet. Genom att de är sökande och part i ett ärende är det värdefullt att få insyn angående vad som är deras motiv vid en ansökan och om även de har stött på problem och hinder under ärendets gång. Björn Bodin och Nils Larsson intervjuades för att få ännu ett perspektiv och fördjupning i ämnet, där deras år av erfarenhet gällande teori och praktisk tillämpning gör dem kunniga inom området.

Genom intervjuerna har en allsidig bild fåtts, där respondenterna representerar olika sidor kring de frågor som rör frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §.

4.1 Förrättningslantmätare

I detta avsnitt presenteras resultaten från intervjuer genomförda med flera förrättningslantmätare, vilka syftade till att undersöka deras uppfattningar och erfarenheter av tillämpningen av LL 12 a §. Intervjuerna genomfördes för att få insikt i hur paragrafen används i praktiken, samt för att identifiera eventuella utmaningar och frågor som uppkommer vid tillämpningen. Intervjufrågorna berörde ämnen som ändamålssamband, vanliga tillämpningsområden, eventuella hinder och svårigheter samt huruvida oklarheter kring begreppet ändamålssamband påverkar paragrafens frekvens av tillämpning. Samtliga svar från förrättningslantmätarna har sammanställts gemensamt och de väsentligaste insikterna har plockats ut och framhävts för att ge en överblick av deras kollektiva erfarenheter och uppfattningar.

Är er uppfattning att det är en viss typ av ledningar som ofta kommer i kontakt med användningen av paragrafen?

Det är vanligtvis kommunala VA-ledningar som kommer i kontakt med användningen av paragrafen enligt svar från intervjuerna med förrättningslantmätare. Detta kan delvis bero på kompetensbrist hos kommunerna, vilket kan leda till att när kommunen säljer mark, säljer de oavsiktligt även sina ledningar och inser sedan behovet av att reglera situationen. För mindre kommuner, som har svårt att rekrytera personal och där kunskapsnivån kring fastighetsfrågor kan vara låg, kan det vara en utmaning att hantera sådana situationer på ett adekvat sätt. Trots att kommunala VA-ledningar är de

vanligaste, nämns det att det också förekommer andra typer av ledningar, såsom fiberledningar, i vissa fall. Dessa kan vara ägda av kommunen själv eller av privata bolag. För att hantera sådana frågor och för att guida kommunerna i rätt riktning kan det vara nödvändigt med stöd från Lantmäteriet. Sammanfattningsvis indikerar svaren att kommunala VA-ledningar är den typ av ledningar som oftast kommer i kontakt med paragrafen, och att kompetensbrist hos mindre kommuner kan vara en bidragande faktor till detta.

Finns det några särskilda sammanhang där lagrummet tillämpas mer frekvent?

Sammanfattningsvis indikerar svaren att lagrummet oftast tillämpas i sammanhang där det finns behov av att reglera ägandet till befintliga ledningar på kommunal mark eller i samband med kommunal fastighetsbildning, och förändringar i ägande av fastigheter eller ledningsnät.

Vilka utmaningar eller hinder möter ni som använder, eller skulle kunna använda paragrafen?

I intervjuerna framkommer det flera utmaningar och hinder som användare eller potentiella användare av paragrafen har stått och står inför. För det första påpekas brister i avtalsförståelse, där kommuner och andra parter kanske inte har full klarhet kring villkoren för bildande av ledningsrätt och frigörande av fastighetstillbehör, vilket kan leda till behov av kompletteringar i avtal. En annan utmaning är kompetensbrist hos kommunerna där det saknas tillräcklig kunskap om ägarskap av ledningar och fastighetstillbehör. Det framhålls också att det finns en praktisk syn på frågan, särskilt när kommunerna själva är inblandade i bildandet av ledningsrätt. Detta kan innebära att juridiska frågor kring fastighetstillbehör inte alltid prioriteras. Slutligen betonas behovet av kontinuerlig utbildning och erfarenhet då förrättningslantmätare, trots utbildning, upplever det som svårt att komma ihåg detaljer kring lagstiftning och praxis när de inte dagligen arbetar med ämnet. Det framkommer att det är viktigt att hålla sig uppdaterad och kontinuerligt läsa lagtexter för att förstå tillämpningen i praktiken.

I förarbetena till LL 12 a § påpekas att det råder viss oklarhet om ledningar och andra anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna utgör fastighetstillbehör (prop. 2000/01:138 s. 18). Är begreppet ändamålssamband något som ni funderat över vid tillämpningen av LL 12 a § – som då vilar på JB 2:1?

Majoriteten av de som intervjuats har inte ägnat mycket tanke åt begreppet eller dess relevans vid tillämpningen av LL 12 a §. De tycker att det låter krångligt och har inte aktivt reflekterat över dess betydelse eller implikationer. Det finns en oro för att införandet av ändamålssamband skulle komplicera tillämpningen av lagen och göra den mindre konsekvent. Vissa uttrycker även svårigheter med att fastställa ändamålssambandet och är oroliga för att det kan uppstå okända tolkningsutmaningar och komplicerade situationer. I stället för att fokusera på ändamålssambandet, har man prioriterat andra aspekter vid tillämpningen av LL 12 a §, såsom ägande och kopplingen av ledningar till fastigheten eller ledningshavaren. Det finns en uppfattning om att

ändamålssambandet inte har varit en central del av tillämpningen och har inte fått mycket uppmärksamhet eller förståelse bland de som intervjuats. Istället har de valt att fokusera på mer konkreta och lättförståeliga aspekter av lagrummet.

Följdfråga: Tror du att oklarheten angående begreppet ändamålssamband kan påverka hur ofta paragrafen tillämpas? Eller beror det på av någon annan anledning (att det till exempel inte sker så många förrättningar med denna typ av ärende)?

Svaren tyder på att trots identifierade oklarheter kring begreppet ändamålssamband, har majoriteten av de som intervjuats inte personligen stött på problem relaterade till detta vid tillämpningen av paragrafen. De betonar i stället vikten av noggrannhet och följa etablerade rutiner för att säkerställa att ägande och rättigheter är tydligt definierade innan åtgärder vidtas. Det råder en allmän känsla av brist på praxis och riktlinjer för paragrafens tillämpning, vilket skapar osäkerhet och försiktighet bland dem som arbetar med den. Denna osäkerhet kan i vissa fall leda till en ovilja att hantera frågor relaterade till ändamålssambandet. Det påpekas även att tillämpningen av paragrafen generellt sett är låg och att få ärenden når till överklagandeprocessen. Denna låga frekvens kan bidra till bristen på etablerad praxis och erfarenhet av tillämpningen.

Kommer det oftast upp en prövning eller utredning av fastighetstillbehör, som är ett rekvisit för att frigöra ledningar, i ärenden om frigörande? Varför, varför inte? Påverkas utredningen av att det är kostsamt, även om det i dagsläget är oklart om ledningen faktiskt utgör fastighetstillbehör eller inte?

Svaren från de intervjuade förrättningslantmätarna visar att prövning eller utredning av fastighetstillbehör i ärenden om frigörande av ledningar inte är en vanlig företeelse. I de flesta fall har det varit tydligt vilken fastighet ledningarna tillhör, särskilt när det handlar om kommunal mark. Det har varit mer krävande när ledningar överförs till privatpersoner som en del av gemensamhetsanläggningar. Utredningen har sällan varit kostsam, och det har varit effektivare att gå vidare med frigörandet om det redan är klart att ledningarna tillhör kommunen. I de fall där det har funnits misstanke om att ledningarna är fastighetstillbehör, har det oftast antagits att så är fallet, och frigörandet har genomförts utan omfattande utredning. Det värsta som kunde hända i sådana fall var att frigöra något som i själva verket inte var fastighetstillbehör, vilket ändå inte skulle påverka mycket ekonomiskt då det inte fanns något att frigöra.

Hur långt går man i själva utredningen för att fastställa att det är ett faktiskt fastighetstillbehör?

Utredningen av fastighetstillbehör i ärenden om frigörande av ledningar varierar. Det finns ingen tydlig gräns för hur långt man går i utredningen, men vanligtvis läggs det en viss tid på att säkerställa att ledningarna verkligen utgör fastighetstillbehör. Om det finns tillräckligt med säkerhet att ledningarna är fastighetstillbehör, uppmanas kommunerna att yrka på frigörande. I de flesta fall litar man på ledningshavarens uppgifter om ägandeskap, särskilt när det inte finns några protester från andra berörda parter. Det är en balansgång mellan att utreda noggrant och att undvika onödiga

kostnader för att säkerställa att processen för frigörande fortskrider effektivt. Skyddet av markägarnas intressen är en central del av förrättningslantmätarens ansvar, och denna hänsyn tas i beslutsprocessen.

Ett konkret exempel: En ledning eller anläggning har en gång frigjorts och i stället för att utgöra fastighetstillbehör, utgör den numera lös egendom tillhörande innehavaren av ledningsrätten för samma anläggning. Ledningshavaren köper sedan den fastighet varpå anläggningen är belägen - vad händer med anläggningen då? Är din uppfattning att en anläggning eller ledning som en gång är frigjord alltid är frigjord eller träder JB 2:4 in, och anläggningen eller ledningen blir återigen fastighetstillbehör till fastigheten den är belägen på då ledning och fastighet är samma ägares hand?

Det viktigaste att plocka ut från svaren i förhållande till intervjufrågan är att det finns en osäkerhet och diskussion kring huruvida en anläggning eller ledning som en gång har frigjorts alltid förblir frigjord eller om den återigen kan bli fastighetstillbehör. Huvudtanken som framkommer är att många inte har tänkt mycket på detta och att det kan finnas en koppling mellan äganderätt och ledningsrätt, där överlåtelse av rättigheter kan påverka statusen för anläggningen. Det nämns även att det finns få, om ens några, rättsfall som har behandlat detta och att det är en komplex fråga där lagstiftningen kanske inte alltid stämmer överens med praktiken. Det finns en parallell dragan till lagfartskedjan, där vikten av en sammanhängande kedja för att säkerställa lagfart betonas. Detta exemplifierar hur varje steg i ägandets förlopp kan påverka fastighetens status och ägandet av tillbehör som ledningar. Liksom med lagfartskedjan kan det vara så att varje förändring i ägandet av ledningsrätten och fastigheten kan leda till en förändring i status för anläggningen, där den kan smälta ihop och återigen bli fastighetstillbehör. Slutligen reflekteras det över möjligheten att anläggningen återigen kan bli fastighetstillbehör om den hamnar i samma ägares hand, vilket kan underlätta förvaltningen.

Kan reglerna förbättras? Det vill säga, hade reglerna kring frigörande kunnat formuleras på ett bättre sätt för att nå samma resultat?

Det mest framträdande i svaren i relation till frågan om reglerna kring frigörande kan förbättras är att det finns enighet om att vissa delar av lagstiftningen kan vara svårförståeliga och behöver ses över för att bli mer begripliga och sammanhängande. Särskilt framhålls sambandet mellan juridisk person, ledning och fastighet, där det ses som inkonsekvent att anläggningen omedelbart blir fastighetstillbehör om den återigen ägs av samma person, om så skulle vara fallet. Det påpekas också att det saknas praxis kring tillämpningen av dessa regler, vilket gör det svårt att bedöma hur de fungerar i praktiken. Trots detta anses paragrafen vara praktisk och användbar för att hantera situationer där ägandet av ledningar eller anläggningar behöver överföras. Slutligen uttrycks det en önskan om att se exempel på tillämpningen när frigörande av fastighetstillbehör sker via tvång och hur domstolar bedömer situationer där paragrafen används.

4.2 Ledningshavare

I undersökningen av användningen av reglerna för frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § har det framkommit intressanta insikter från intervjuer med ledningshavare. Denna sektion i examensarbetet belyser deras motiv bakom användningen av reglerna samt ger exempel på situationer där frigörande av fastighetstillbehör blir relevant för deras verksamheter. Som nämnt ovan har Marie Eklund från Telia AB, Caj Larsson från E.ON och Rasmus Lindberg från Global Connect intervjuats.

Vilka är era motiv när ni använder reglerna för frigörande av ledning, LL 12 a §? Ge gärna exempel på när frigörande av fastighetstillbehör blir aktuellt för ert företag.

Utifrån svaren från respondenterna framgår det att reglerna för frigörande av ledning används huvudsakligen i två situationer: när det gäller kommunala ledningar på kommunal mark och vid förvärv av kommunala nätbolag. I det första fallet kan behovet uppstå när företaget vill köpa upp kommunala ledningar som är fastighetstillbehör till kommunal mark. Ett typiskt exempel är när en kommun behöver exploatera marken runt en telestation som ägs av bolaget. Genom att frigöra ledningarna möjliggörs exploatering eller fastighetsutveckling. I det senare fallet, vid förvärv av kommunala nätbolag, kan frigörande vara nödvändigt för att tydliggöra ägandet till ledningarna som är fastighetstillbehör till kommunal mark.

I en del lantmäteriförrättningar har vi sett exempel på frigörande av fastighetstillbehör vid avstyckning. Även om ledningsrättshavaren är ägare till fastigheten och ledningen väljer man ändå att frigöra ledningen så att den blir lös egendom tillhörande ledningsrättshavaren. Finns det några fördelar kopplat till bolagsstruktur att ledningen är lös egendom i stället för att vara fastighetstillbehör?

På denna fråga fanns det inte ett enhälligt svar från de som intervjuades. Svaren från respondenterna visade på olika perspektiv och tillvägagångssätt. Nedan sammanfattas deras synpunkter och de väsentliga skillnaderna mellan deras resonemang lyfts fram. Caj från E.ON betonade att frigörandet sker i förebyggande syfte för att vara förberedd inför eventuella överlåtelser av verksamheter eller mark. Han framhävde även den praktiska fördelen med att ha detta arrangemang på plats för att underlätta snabba beslut vid behov. Å andra sidan tog Marie från Telia upp att frigörandet vanligtvis sker i samband med specifika affärstransaktioner, som försäljning av fastigheter där telestationer finns. Hon förklarade att tidigare praxis att koppla frigörandet till en specifik fastighet har förändrats till att i stället koppla det till bolaget som äger ledningen. Detta görs för att underlätta eventuella framtida överföringar av fastigheter eller byggnader till andra bolag. Den primära olikheten mellan deras svar ligger i syftet och tidpunkten för frigörandet av fastighetstillbehör. Caj fokuserade på det förebyggande syftet och den praktiska nyttan av att ha det på plats i förväg, medan Marie diskuterade att det främst sker i samband med specifika affärstransaktioner och förändringar i bolagsstruktur. Global Connect har i dagsläget inga ledningsrätter som

är kopplade till några fastigheter, mot bakgrunden att de, enligt Rasmus utsaga, inte äger några fastigheter.

Ett rekvisit för att få frigöra ledningen är att ledningen måste vara ett fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Är ägarskapet till ledningen alltid helt klart, vem som äger ledningen - om det är lös egendom eller om det är ett fastighetstillbehör?

Svaren från respondenterna ger olika perspektiv på frågan om ägarskapet till ledningarna och behovet av frigörande av fastighetstillbehör. Rasmus förbereder noga inför ansökan om ledningsrätt och ser till att fastighetsindelningen stämmer. Han upplever problem med felaktig dokumentation och ledningsläge vid ansökningar. Vidare jobbar han aktivt med att säkerställa att det finns rättigheter för ledningarna. Marie berättar om en ovanlig situation där ett betongtorn på en fastighet blev fast egendom och behövde frigöras från fastigheten för ledningsrätten. Hon poängterar att ägarskapet kan vara komplext och kräva noggrann granskning av ägarförhållanden. Caj delar ett historiskt exempel där servitut användes för ledningar över privat mark. Han betonar att ägarskapet sällan varit ett problem men att ledningsrätt används för att förenkla och undvika potentiella tvister angående ägandet till ledningar.

Hur fick ni kännedom om reglerna? Tycker ni reglerna fungerar bra för ert särskilda behov vid frigörande av ledning eller vet ni med er att problem kan lätt uppstå? Kan ärendena lätt bli komplicerade? Beror det på oklarheten av hur reglerna ska användas eller något annat?

Marie framhäver att deras egna interna processer och kunskap leder dem till att begära frigörande när det behövs, och hon noterar att hanteringen har varit smidig och givit önskat resultat utan problem. Caj berättar om branschträffar där reglerna diskuterades och där de fick kontinuerlig information om lagstiftningsförändringar och Lantmäteriets syn på frågan. Han betonar att det teoretiska perspektivet varit dominerande och att det inte har funnits hinder eller problem med att genomföra frigörande enligt reglerna. Båda ger en övervägande positiv bild av reglerna, utan att ha stött på några större komplikationer eller problem i samband med frigörande.

Kan reglerna förbättras?

Sammanfattningsvis svarar två av de intervjuade, Marie och Caj, att reglerna för frigörande av ledningar har fungerat tillfredsställande för deras syften hittills och att processen varken varit särskilt tungrodd eller problematisk, utan snarare smidig. Rasmus påpekar att tolkningen av reglerna kan vara utmanande på grund av språkets juridiska karaktär, vilket antyder att det finns utrymme för förbättringar i klarhet och tydlighet.

Är förrättningslantmätaren i ärendet bra på att informera om hantering gällande frigörande av fastighetstillbehör? Det vill säga, om exempelvis frigörande behövs och i så fall hur det går till.

Det finns varierande erfarenheter gällande förrättningslantmätarens informationskvalitet gällande hantering av frigörande av fastighetstillbehör. Rasmus

ger uttryck för viss bristande kompetens och förståelse från förrättningslantmätarens sida när det gäller ledningsrättsärenden, vilket han kopplar till begränsade möjligheter och resurser för att utföra arbetet korrekt. Å andra sidan verkar Marie och Caj inte ha upplevt några komplikationer eller svårigheter i den information de fått från förrättningslantmätaren gällande frigörande av fastighetstillbehör.

Vad tänker du när du hör begreppet ändamålssamband? I utredning av lagförslaget till LL 12 a § frigörande av fastighetstillbehör, förordar både företag som Telia AB och Vattenfall AB att det behövs även en lagändring i bestämmelsen om vad som kan anses vara fastighetstillbehör enligt JB 2:1. Är detta en lagändring ni tänkt på eller som ni kan se fördelar/nackdelar med?

För Rasmus är behovet av ändamålssambandet oklart och han ser det som en komplexitet i lagstiftningen. Marie medger att ändamålssambandet är nytt för henne och hon har inte haft anledning att sätta sig in i det. Caj har inte funderat något på ändamålssamband och anser att ändringar i JB bör göras med försiktighet.

Ett konkret exempel: En ledning eller anläggning har en gång frigjorts och i stället för att utgöra fastighetstillbehör, utgör den numera lös egendom tillhörande innehavaren av ledningsrätten för samma anläggning. Ledningshavaren köper sedan den fastighet varpå anläggningen är belägen - vad händer med anläggningen då? Är din uppfattning att en anläggning eller ledning som en gång är frigjord alltid är frigjord eller träder JB 2:4 in, och anläggningen eller ledningen blir återigen fastighetstillbehör till fastigheten den är belägen på då ledning och fastighet är samma ägares hand?

Marie tror att om ledningshavaren köper den fastighet där anläggningen är belägen, skulle anläggningen återigen bli fastighetstillbehör. Det är en viktig frågeställning för henne eftersom det kan påverka beslut om eventuell försäljning eller behovet av en ny förrättning. Caj har aldrig tidigare tänkt på frågan men börjar reflektera över den. Han anser att om anläggningen och fastigheten ägs av samma person, kanske det inte spelar någon roll om anläggningen tidigare har varit frigjord. Han landar i att man eventuellt måste genomföra ett nytt frigörande av fastighetstillbehör om man vill att det ska vara lös egendom.

4.3 Tekniskt råd

I denna del av intervjustudien utforskades Björn Bodins syn på några centrala frågor relaterade till fastighetstillbehör och ändamålssamband enligt LL. Intervjun fokuserade på att förstå befintlig rättspraxis och identifiera eventuella utmaningar och oklarheter i tillämpningen av dessa koncept. Genom insiktsfulla reflektioner ger intervjun en djupare förståelse för de komplexa frågor som omgärdar fastighetstillbehör och ändamålssamband, samtidigt som den lyfter fram behovet av ytterligare forskning och tydlighet inom området.

Vad kan anledningen vara till att det finns så lite rättspraxis när det kommer till frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §? Känner du till något mål som kommit upp till domstolen angående ett sådant typ av ärende?

Bodin konstaterar att det inte finns mycket rättsfall kring just frigörande av fastighetstillbehör enligt LL, men betonar vikten att hitta liknande och jämförbara rättsfall för att lyckas besvara de frågor arbetet består av. Han ger förslag på relevanta rättsfall som kan bidra till examensarbetet. Förhoppningsvis kan då liknande resonemang göras som hade gjorts när det kommer till LL. När det saknas specifika regler i LL kan man hänvisa till en analog lagparagraf. Exempelvis kan man tillämpa en paragraf från en annan lag om resonemanget är jämförbart.

Vad tror du begreppet ändamålssamband betyder?

Under intervjun förklarar Bodin att ett begrepp som ändamålssamband, specifikt när det gäller fastigheter, kan ha flera dimensioner och komplexiteter. I intervjun nämns Östen Undéns bok *Svensk sakrätt* från år 1969 för att exemplifiera hur tillbehör kopplas till den mark de är belägna på och betonar två viktiga synpunkter: det mekaniska sambandet med marken och ändamålet. Han hävdar att fastigheter sällan endast har ett ändamål idag och att ändamålen förändras över tid. Han tar exemplet med en bostadsfastighet som kan omvandlas till något annat efter 10-20 år på grund av förändrade förutsättningar. Han argumenterar för att det blir väldigt ologiskt att kräva ett kopplat ändamål i varje situation och poängterar att ändamålssambandet inte alltid är tydligt definierat och kan förändras över tid. Han avslutar med att uttrycka en stark tveksamhet till att det ska behöva finnas ett ändamålssamband enligt lag mellan föremål och fastighet för det ska ses som ett fastighetstillbehör. Det går inte att ha en sådan strikt syn på det hela och argumenterar att om det inte är strikt definierat i lagen, kan det inte heller appliceras strikt i praktiken.

Har det förekommit rättsfall där oklarheten om ett ändamålssamband har behandlats gällande fastighetstillbehör enligt JB 2:1?

Bodin kunde inte hitta specifika rättsfall där ändamålssamband har behandlats. Han rekommenderade några rättsfall där ett resonemang eventuellt skulle kunna föras genom att jämföra diskussioner och aspekter som framkommer ur respektive rättsfall och på så sätt kunna dra relevanta kopplingar till ändamålssamband.

I mål som berör om det föreligger ett fastighetstillbehör eller inte, utreder ni endast om det finns ett yttre samband, vem som anbragt tillbehöret på aktuell fastighet och att det är för stadigvarande bruk, eller utreder ni även om det finns ett inre samband (ändamålssamband) mellan fastighet och tillbehör?

Det är en relativt ny situation att frigöra fastighetstillbehör enligt LL, men han anser att lagreglerna angående fastighetstillbehör som de är skrivna idag generellt ska fortsätta att tillämpas på det sätt som man tidigare och hittills gjort. Han ser inget hinder i att fastighetsbestämna föremål, för att bestämma om de är fast eller lös egendom, enligt

de regler som finns. Även om det kan vara oklart hur man ska göra det i vissa fall. Han tar upp jämförelsen med att fastighetsbestämma fastighetsgränser, där det ibland krävs en utredning. Han understryker vikten av att göra utredningar i samband med ledningsrätter för att säkerställa att de inte bildas på någon annans lösa egendom.

Vad tror du är syftet till att man har sagt att det är oklart om en anläggning är tillbehör till en fastighet om det saknas ändamålssamband – vad kan bli konsekvenserna av att det inte är det, kontra att det är det? När skulle en sådan situation kunna uppstå? Anser du att det finns ett behov av att utreda förekomsten av ett inre samband?

Bodin reflekterar kring en initial förvirring över varför det skulle vara oklart om en anläggning eller ledning är ett fastighetstillbehör om det saknas ett ändamålssamband. Han ifrågasätter om det verkligen är så oklart och föreslår att det kanske är en fråga om att man inte kan beskriva varje specifik situation i lagtexten. Han föreslår att oklarheten inte nödvändigtvis beror på fel i lagtexten utan kanske på andra behov. Vidare betonar han att det är tydligt att antingen är något fast egendom eller lös egendom och att detta ursprungligen kommer från behovet av att kunna pantsätta något med värde. Han ifrågasätter om kravet på ett ändamålssamband verkligen är så centralt enligt förarbetena, men betonar ändå vikten av att fastställa om det är fast eller lös egendom. När det gäller behovet av att utreda förekomsten av ett ändamålssamband, argumenterar han för att det är viktigt att veta vilket objekt som man bildar en rättighet på och om det är fast eller lös egendom. Han betonar att det kan finnas olika grader av samband med fastigheten, men att det ändå kan vara ett tillbehör.

4.4 Advokat

I denna del av intervjustudien utforskades Nils Larssons syn på flera centrala frågor relaterade till fastighetstillbehör och ändamålssamband enligt LL. Larsson, med sin bakgrund som advokat vid Strandahl advokater, erbjöd insiktsfulla reflektioner och analyser kring ämnen som rättspraxis, ändamålssambandets betydelse och eventuella brister i lagstiftningen.

Vad kan anledningen vara till att det finns så lite rättspraxis när det kommer till frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §? Känner du till något mål som kommit till domstolen angående ett sådant typ av ärende?

Enligt Larsson kan bristen på rättspraxis bero på att lagen infördes för att korrigera tidigare misstag, där fastighetstillbehör sålts trots att det inte skulle ha gjorts enligt JB. Det förekom många förrättningar där detta skedde, främst initierat av Lantmäteriet. Kommuner som sålde sina VA-nät var också inblandade. Trots att vissa åtgärder har vidtagits i efterhand för att korrigera situationen, som att lyfta tillhörsgemenskapen, har Nils inte stött på några tvister kring detta ämne. Det verkar som att de tidigare felen har åtgärdats, vilket kan vara anledningen till bristen på rättspraxis i dessa ärenden.

Vad tror du begreppet ändamålssamband betyder? Varför har man under så många år konstaterat att det finns en oklarhet kring just ett inre samband mellan fastighet och tillhörande tillbehör, men inte gjort någon större utredning av vad begreppet kan komma att betyda vid bestämning av fastighetstillbehör?

Det viktigaste från svaret i intervjun är att diskussionen om ändamålssamband har funnits, men det har inte gjorts någon större utredning av begreppet. Larsson pekar på att fastighetstillbehör inte nödvändigtvis behöver vara ändamålsenliga enligt tidigare rättstradition, men när det kommer till själva frigörande av fastighetstillbehör måste det vara ändamålsenligt. Detta är för att säkerställa en ändamålsenlig indelning av fastigheter, vilket är en grundläggande princip inom fastighetsrätt. Larsson resonerar kring att ändamålssamband och ändamålsenlighet är två sidor av samma mynt. Han påpekar också att när det gäller beslut som avstyckning eller fastighetsreglering måste ändamålssambandet beaktas. Dessutom framhålls att det inte är nödvändigt att bygga ett skjul på sin fastighet med ett ändamålssamband, vilket ändå resulterar i att det blir fastighetstillbehör. Det är endast när det kommer till beslut och indelningar av fastigheter som ändamålsenlighet blir av stor betydelse. Trots att ändamålssambandet i sig diskuteras är det inte en oklarhet som behöver adresseras enligt Larsson, eftersom ändamålsenlighet är en etablerad och djupt förankrad princip inom rättssystemet.

Vad tror du att det kan leda till för problem att en oklarhet från en tidigare bestämmelse följer med en nyare?

Larsson tror att när Lantmäteriet tar upp oklarheter från tidigare bestämmelser och gör dem till någon sak i Lantmäteriets handbok LL kan det skapa förvirring bland förrättningslantmätare. Enligt Larsson är LL 12 a § tydlig och bör tolkas utifrån dess viktigaste betydelse, nämligen fastighetskrediten. Att skriva att det finns oklarheter kan enligt honom skapa tveksamheter och påpekar att man behöver välja en väg att följa. Däremot tror inte Larsson att hela JB 2:1 står och skakar på grund av dessa oklarheter.

Vad tror du är syftet med att man har sagt att det är oklart om en anläggning är tillbehör till en fastighet om det saknas ändamålssamband? Vad kan konsekvenserna bli av att det inte är det, kontra att det är det? När skulle en sådan situation kunna uppstå? Anser du att det finns ett behov av att utreda förekomsten av ett inre samband, vid utredning om en anläggning eller liknande utgör fastighetstillbehör eller ej?

I svaret från Larsson betonas behovet av att skilja debatten ordentligt mellan JB 2:1 och LL 12 a §. Han ifrågasätter vikten av att diskutera ändamålssambandet i JB 2:1 och anser att det inte är relevant för praktisk verksamhet, utan snarare för teoretiska diskussioner bland professorer och docenter. Diskussionen om ändamålssambandet i JB har pågått länge utan konkret resultat enligt honom. Det betonas att missförstånd kring ändamålssambandet är en av anledningarna till införandet av LL 12 a §, särskilt efter problemen som uppstod när kommuner sålde sina VA-anläggningar. Slutligen anser han att det inte finns någon verklig oklarhet i JB 2:1 och att införandet av LL 12 a § var ett sätt att hantera tidigare missförstånd kring ändamålssambandet.

Ett konkret exempel: En ledning eller anläggning har en gång frigjorts och i stället för att utgöra fastighetstillbehör, utgör den numera lös egendom tillhörande innehavaren av ledningsrätten för samma anläggning. Ledningshavaren köper sedan den fastighet varpå anläggningen är belägen - vad händer med anläggningen då? Är din uppfattning att en anläggning eller ledning som en gång är frigjord alltid är frigjord eller träder JB 2:4 in, och anläggningen eller ledningen blir återigen fastighetstillbehör till fastigheten den är belägen på då ledning och fastighet är samma ägares hand?

Larsson anser att exemplet är ett bra sätt att ta tempen på lagens duglighet. Om en anläggning som har frigjorts och blivit lös egendom knuten till en ledningsrätt senare skulle återgå till att bli fastighetstillbehör, skulle det enligt honom indikera ett fel i lagens konstruktion. Han förklarar att dagens lagstiftning är tydlig med att göra anläggningen till lös egendom knuten till en ledningsrätt som inte är kopplad till en specifik fastighet. Enligt Larsson är det inte troligt att anläggningen skulle återgå till att bli fastighetstillbehör, eftersom den är en del av ledningsrätten.

Ser du några problem med hur LL 12 a § är formulerad idag och vad som skrivs angående lagrummet i Lantmäteriets handbok LL? Kan den förbättras på något sätt?

Larsson ser inte några problem med hur LL 12 a § är formulerad idag. Vidare anser han att det är en av de få paragraferna i LL som är lämpligt formulerade.

5 Rättsfallsstudie

Som nämns i avsnitt 1.4 har en rättsfallsstudie genomförts som består av en undersökning av relevanta rättsfall som berör delar av ämnet för examensarbetet. För att möjliggöra analys av befintlig rättspraxis utgick undersökningen från databasen JUNO, för att med hjälp av olika sökord som ”Frigörande av fastighetstillbehör”, ”Ändamålssamband” samt ”Överföring av fastighetstillbehör” selektera passande material. Det visade sig vara utmanande att hitta rättspraxis relaterat till LL 12 a §. Genom sökningen kunde endast ett relevant rättsfall identifieras. Det främsta syftet med att granska och analysera befintlig rättspraxis är att komma underfund med begreppet ändamålssamband och hur domstolen förhåller sig till begreppet även i de fall det sträcker sig utöver LL. Övriga rättsfall som återfinns nedan har blivit tillgodosedda genom kontakt med Björn Bodin, tekniskt råd på MMD i Växjö.

5.1 Om ersättning och huruvida ledning med tillhörande anläggning utgör fastighetstillbehör, MMD Vänersborg F 3992–13

Lantmäterimyndigheten beslutade 2013 om ledningsrätt avseende befintlig elnätstation med anslutande ledningar berörande fastigheten Centrum 1 i Hagfors kommun. Det togs samtidigt beslut om att ingen ersättning skulle utbetalas till ägarna av fastigheten med anledning av ledningsrättsbeslutet. Fastighetsägarna överklagade lantmäterimyndighetens beslut och yrkade på att domstolen skulle besluta om att ledningsrättshavaren, Fortum Distributions AB, skulle förhandla och komma fram till ett ekonomiskt avtal som kunde accepteras av dem som fastighetsägare alternativt att Fortum skulle flytta anläggningen. Som stöd för sin talan framförde de bland annat att Fortum saknade handlingar som kunde styrka deras rätt att nyttja området samt att de saknade dokumentation på att de ägde byggnaden. Fortum motsatte sig ändring av lantmäterimyndighetens beslut och anförde bland annat att transformatorstation och ledningar hade anbragts på fastigheten med dåvarande ägarens godkännande samt att den dåvarande ägaren, och sedan Hagfors kommun, godkände att transformatorstationen med tillhörande ledningar skulle bli kvar på fastigheten utan krav på ersättning för detta. Vad Fortum kände till saknades skriftlig överenskommelse rörande detta men att vid tidpunkten för uppförandet av anläggningarna saknades det krav på skriftlig form för sådan nyttjanderätt eller servitut.

I protokollet från lantmäterimyndigheten finns det en grundlig redogörelse gällande huruvida ledning med tillhörande anläggning utgör fastighetstillbehör eller inte. Man konstaterade att det var ostridigt att alla ledningar var byggda och bekostade av ledningshavaren och att ledningar med tillhörande anläggningar funnits under lång tid. Det hänvisas även till prop. 2000/01:138 s. 18 att ”viss oklarhet om ledningar och andra anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna utgör fastighetstillbehör”. Vidare uttrycktes det i protokollet att utgångspunkten i praktisk tillämpning borde vara att ”ledningarna som anbragts på en viss fastighet utgör tillbehör

till den fastighet om ledningarna ägs av fastighetens ägare⁴⁸. Om ledningen anbragts med stöd av servitut hör den till förmånsfastigheten och om ledning anbragts med stöd av nyttjanderättsavtal är den att ses som lös egendom. Slutsatsen som drogs av lantmäterimyndigheten var i skenet av dels skrivningarna i propositionen, dels det faktum att muntliga servituts- och nyttjanderättsavtal träffade före 1972 var giltiga och landade i att den som byggt och bekostat ledningarna med tillhörande anläggningar ägde ledningarna, det vill säga att det var lös egendom.

MMD avslag överklagandet och anförde som domskäl att de aktuella ledningarna och transformatorstationen var sådana att ledningsrätt kunde beviljas enligt LL. Upplåtelsen avsåg befintliga ledningar och befintlig transformatorstation som funnits på platsen sedan lång tid. MMD instämde i lantmäterimyndighetens bedömning och vad fastighetsägarna framfört i den frågan föranledde ingen annan bedömning. Gällande ersättningen anförde MMD att ledningarna och transformatorstationen funnits på platsen sedan lång tid och att den fanns på plats när nuvarande ägare förvärvade fastigheten. Fastighetsägarna har inte heller gjort sannolikt att ledningarna och transformatorstationen ursprungligen byggdes utan stöd av överenskommelse med dåvarande fastighetsägare.

5.2 Funktionellt samband (ändamålssamband?), NJA 2014 s. 228

Lantmäterimyndigheten tog beslut om att inrätta servitut enligt AL 49 § till förmån för Tjörns kommuns fastighet Tjörn Tubberöd 1:488. Några av ägarna till de tjänande fastigheterna för den aktuella servitutsrätten överklagade beslutet. MMD undanröjde lantmäterimyndighetens beslut och ställde in förrättningen då kravet på väsentlig betydelse inte var uppfyllt. MÖD fastställde MMD:s beslut. Målet gick sedan vidare till HD som meddelade dom 2014. HD diskuterade förarbeten till AL 49 §. Då vägledning från förarbeten angående väsentlig betydelse var ytterst tunt hänvisade HD till praxis och fastslog att eftersom rätten att bygga en gång- och cykelväg innebär en märkbar inskränkning för de tjänande fastigheternas ägare att nyttja sin mark i det område som berörs, bör en extensiv tolkning av kravet på väsentlig betydelse undvikas. HD fortsatte med att diskutera bildande av servitut enligt FBL 7:1 och hänvisade till flertalet tidigare rättsfall som pekade på att det har skett en utveckling som innebär att kravet på nytta för den härskande fastigheten har tunnats ut och på dess plats finns i stället krav på funktionellt samband mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och den härskande fastighetens utnyttjande. Det diskuterades även att bildandet av servitut enligt AL 49 § och FBL 7:1 markant skiljer sig åt. FBL 7:1 kräver att servitutet är av väsentlig betydelse för fastighetens *ändamålsenliga användning* medan AL 49 § ställer krav på att servitutet är av väsentlig betydelse för den aktuella fastighetens *behov* av väg för samfärdsl till och från fastigheten. Den utveckling som skett mot ett krav på funktionellt samband i fråga om FBL 7:1 innebär inte automatiskt att ett liknande krav på funktionellt samband är tillräckligt enligt AL 49 §.

⁴⁸ Prop. 2000/01:138. *Överföring av fastighetstillbehör*, s. 18.

Den slutliga bedömningen i HD blev att kommunen inte fick servitut enligt 49 § AL för att anlägga en gång- och cykelväg fram till Tjörn Tubberöd 1:488. Av utredningen framgick det att det inte fanns någon byggnad eller annan anläggning på kommunens fastighet för vilken det var av väsentlig betydelse att den aktuella gång- och cykelvägen anlades. Den planerade vägen fick anses syfta till att tillgodose ett allmänt behov av ändamålsenliga kommunikationer i staden med omnejd. HD instämde således i de tidigare instansernas bedömning att den tilltänkta gång- och cykelvägen inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för att tillgodose behovet av en enskild väg för samfärdsl och transporter till och från kommunens fastighet. Servitut kunde mot den bakgrunden inte upplåtas med stöd av AL 49 §.

5.3 Om vikten av att utreda om brygga är fast eller lös egendom, MÖD F 4847–21

Lantmäterimyndigheten beslutade år 2019 om inrättande av gemensamhetsanläggning avseende en brygga som ägdes av två angränsande bostadsfastigheter. I samband med denna åtgärd togs även beslut om inrättande av gångvägsservitut över en av bostadsfastigheterna för att kunna ta sig till den aktuella bryggan. Ägaren till den fastighet som blev belastad av servitutet överklagade lantmäterimyndighetens beslut både avseende gemensamhetsanläggningen och gångvägsservitutet. I MÖD:s domskäl togs det först ställning till om bryggan utgjorde fast eller lös egendom. Bryggan var belägen på en tredje fastighet men uppfördes av ägarna till de två angränsande bostadsfastigheterna vilket innebar att det inte uppstod ägarkongruens och bryggan var därför lös egendom enligt JB 2:4. Betydelsen av att bryggan var lös eller fast egendom grundade sig i att om bryggan skulle vara fastighetstillbehör kan ett beslut om överföring av fastighetstillbehör till de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen behövas enligt AL 12 § a och JB 2:7 1 st 2 men.

Genom ett inrättande av gemensamhetsanläggning uppstår en servitutsliknande rättighet för de deltagande fastigheterna. Vad en sådan rättighet däremot inte gör, är att påverka äganderätten till anläggningen. Om den anläggning som berörs av gemensamhetsanläggningen istället är lös egendom blir anläggningen genom beslutet av bildande av gemensamhetsanläggning fastighetstillbehör till de deltagande fastigheterna, enligt JB 2:1 2 st. MÖD ansåg i övrigt att kraven för bildande av gemensamhetsanläggning var uppfyllda men eftersom bryggan var lös egendom, och inte fastighetstillbehör till den tredje fastigheten, konstaterade MÖD i likhet med MMD att det saknades förutsättningar för att ta beslut angående överföring av fastighetstillbehör varför lantmäterimyndighetens beslut i denna del skulle upphävas. Slutligen bedömde MÖD att den överklagande parten inte hade framfört bärande skäl för att inte upplåta gångvägsservitut på en av bostadsfastigheterna.

5.4 Anläggningsförrättning med överföring av fastighetstillbehör, MMD Umeå F 68–21

Lantmäterimyndigheten inrättade i beslut år 2020 en gemensamhetsanläggning för väg, Ammarnäs ga:10, i Sorsele kommun. Beslutet överklagades sedan på flertalet punkter, men av intresse för detta examensarbete är punkten gällande överföring av fastighetstillbehör. I domskälen lyfte MMD frågan om väganläggningen skulle överföras till anläggningssamfälligheten som klagande yrkat på men som lantmäterimyndigheten i sitt beslut avslög. Lantmäterimyndighetens motivering var att äganderätten till vägen var svår att klargöra och att en överföring inte heller skulle leda till båtnad. MMD fann att det saknades skäl att frångå presumtionen att väganläggningen utgjorde fastighetstillbehör till Ammarnäs s:7 och att det således inte existerade någon oklar äganderätt till vägen. I det aktuella fallet ansåg MMD att det fanns ett värde i att överföra väganläggningen till anläggningssamfälligheten då det klargjorde att egendomen blev gemensam för samtliga delägare. I kontrast till lantmäterimyndighetens beslut gjorde MMD bedömningen att samtliga villkor i AL 12 a § var uppfyllda. Överföring av fastighetstillbehör väckte också frågan om ersättning för delägarna i Ammarnäs s:7 utöver själva markupplåtelsen. I denna del bifölls klagandenas yrkande.

5.5 Överföring av fastighetstillbehör och ersättning, MMD Växjö F 2252–19

Efter ett beslut 2019 om avstyckning från Torpa 3:3 beslutade lantmäterimyndigheten om inrättande av gemensamhetsanläggning med tillhörande tillträdes- och ersättningsbeslut. Därefter överklagades ersättningsbeslutet. Vad som prövades i målet var om lantmäterimyndighetens beslut om ersättning var korrekt eller om det även skulle utgå ersättning för själva vägkroppen. Den första frågan som ställdes av MMD var om värdet för vägkroppen kunde ersättas inom ramen för förrättningen. Den omständigheten innebar att frågan om fastighetstillbehör väcktes. Det fanns ingenting i målet som hade framkommit som gav skäl till att frångå presumtionen att en vägkropp är fastighetstillbehör till underliggande fastighet. Det hade inte genomförts någon särskild prövning av AL 12 a § som gick att identifiera i handlingarna. MMD klargjorde att ett sådant beslut ska beskriva att anläggningen ska vara samfällad för de deltagande fastigheterna och beslutet om överföring av fastighetstillbehör utgör en del av beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningen.

MMD konstaterade vidare att frånvaron av ett sådant beslut kan leda till oklarheter i flera hänseenden kopplade till vem som svarar för försäkringar och nyttjarens rätt att bygga om och bygga ut. När en anläggning, såsom en väg, ska förvaltas av en samfällighet, bör normalt sett anläggningen också överföras till samfälligheten. MMD fastslog att handlingarna i förrättningen inte gav något uttryckligt stöd om att beslut om överföring av fastighetstillbehör tagits. Det innebar att vägkroppen i strikt juridisk mening inte hade överförts till anläggningssamfälligheten. I det specifika fallet fanns

Frigörande av fastighetstillhörighet enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

däremot en detaljerad beskrivning över vad som skulle ingå i anläggningen samt hur underhåll skulle utföras och vilka rättigheter som förenades med anläggningen. Med hänsyn till de rättigheter och skyldigheter som ankom de inblandade och ett närmast totalt ianspråktagande av väggkroppen innebar det i praktiken att ansvarsfrågan som tidigare låg på fastighetsägaren hade överförts till anläggningssamfälligheten. MMD bedömde i relation till detta att det var rimligt att bedöma intrånget på samma sätt som om överföring av fastighetstillhörighet hade ägt rum. Slutligen ansågs det att värdet för fastighetsägaren försvunnit genom anläggningsbeslutet oberoende av om överföring av fastighetstillhörighet hade skett eller inte. Huruvida ersättning för väggkroppen överhuvudtaget skulle utgå var en huvudfråga i målet, vilken klagandena fick anses ha vunnit.

6 Diskussion

Diskussionen av resultaten utgör en central del av detta examensarbete med syftet att analysera och tolka de erhållna resultaten i relation till forskningsfrågorna. Genom fördjupning i den insamlade datan och jämförelse med befintlig teori strävar detta kapitel efter att uppnå en djupare förståelse för begreppet ändamålssamband i relation till ledning samt att bidra till kunskapsutvecklingen rörande tillämpningen av frigörande av fastighetstillbehör. Här presenteras de huvudsakliga iakttagelserna med en reflektion över deras implikationer, samt en diskussion om eventuella begränsningar och möjliga vägar för framtida forskning.

6.1 Analys av förrättningsakter

Något som kan konstateras efter analys av förrättningsakter är att det inte sker någon utbredd prövning av LL 12 a §. I många fall nämns inte paragrafen utan det står endast att det sker ett frigörande av fastighetstillbehör i beskrivningen. Det framgår också att det sällan görs någon utredning om ledningen som ska frigöras överhuvudtaget utgör fastighetstillbehör. Anledningen kan vara att det är ovanligt att det uppstår någon tvist om äganderätten, det vill säga att berörda parter i förrättningen är överens om ägandet av ledningarna. Intervjuer med förrättningslantmätare bekräftar detta påstående och uppger att eftersom det nästan uteslutande alltid äger rum ett sammanträde i samband med ledningsförrättningar, får berörda komma till tals och det ger förrättningslantmätaren möjlighet att identifiera oklarheter angående äganderätten till ledningen. Från intervjuerna med förrättningslantmätare framgår det även att det finns ett visst effektivitets- och kostnadsperspektiv gällande utredningen av fastighetstillbehör. Om det inte finns skäl att ifrågasätta parterna i ärendet och inga andra omständigheter tyder på att det som sägs inte stämmer, saknas anledning att göra en mer omfattande utredning. För att det i protokollet tydligt ska framgå vad som genomförts och prövningen bakom beslut om frigörande av fastighetstillbehör är bedömningen att tydligare hänvisning till berörda paragrafer bör göras. Förslagsvis inleda prövningen med att konstatera att den ledning som ska frigöras uppfyller rekvisiten för att vara ett fastighetstillbehör enligt JB 2:1, följt av en prövning av LL 12 a § som innefattar att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten. Bakgrunden till detta förslag grundar sig i att vid bildande av ledningsrätt inleds prövningen med att konstatera att ledningen uppfyller kraven för att bilda ledningsrätt, vilket borde kunna likställas med att säkerställa att ledningen som ska frigöras är ett sådant fastighetstillbehör enligt JB 2:1 som kan frigöras. Detta för att undvika att förrättningslantmätare använder sig av "hängslen och livrem" genom att frigöra något som redan är lös egendom. Det har framkommit i intervjuer att det inte förekommer skada med ett sådant tillvägagångssätt, utan att det värsta som kan hända är att man omvandlar något till lös egendom som redan är lös egendom. Men i själva verket är det värsta som kan hända att man frigör något som är fastighetstillbehör till någon annan, vilket skulle innebära att beslutet om frigörande av fastighetstillbehör blir en nullitet. Om det är ett reellt problem kan diskuteras, då frågor som berör ägandet till

en ledning berörs under sammanträden där partsviljan ofta är tydlig. I fråga om vilka paragrafer som prövas vid frigörande av fastighetstillbehör finns det inte något tydligt mönster. Något som däremot står klart är att begreppet ändamålssamband inte nämns i någon av de förrättningsakter som har studerats. Det faktum är i linje med vad som framkommit under intervjuerna där samtliga förrättningslantmätare är samstämmiga i att ändamålssamband inte är något de har ägnat någon tanke åt i detta sammanhang.

6.2 Registrering i fastighetsregistret

En aspekt som är värd att diskutera är registreringen av frigörande av fastighetstillbehör i fastighetsregistret. Som framkommit i avsnitt 3.2.2 skiljer det sig kraftigt åt mellan materialet som är hämtat från ArkivSök och beställningarna från Lantmäteriet. Det kan konstateras att det finns en stor osäkerhet i att olika förrättningar hittas beroende på hur sökningen av akter utförs. Vad det beror på helt och hållet är svårt att säga, men en parameter kan vara att beställningarna från Lantmäteriet grundar sig på fastighetsregistret och huruvida rättigheten i fråga har en anmärkning. När sökning i ArkivSök genomförs används "åtgärd" tillsammans med en fritext för att hitta förrättningar med frigörande av fastighetstillbehör, vilket innebär att även frigörande av fastighetstillbehör som inte genererat en anmärkning i fastighetsregistret hittas. Hur själva anvisningen för registrering i ArkivSök ser ut har vi inte kunnat få rätsida på men att det skiljer sig åt är ett faktum. För att försöka bringa klarhet i oklarheten har vi gjort stickprov genom att söka på en förrättningsakt från beställningarna från Lantmäteriet i ArkivSök. Då fann vi att själva huvudsyftet med förrättningen kunde vara något annat än just ledningsåtgärd, exempelvis en fastighetsreglering där frigörande av fastighetstillbehör inte nämns i "ärenderubriken". Något som dock kastar omkull denna tes är att tre av de frigörande som hittats via ArkivSök har anmärkning i fastighetsregistret, men fanns ändå inte med i beställningarna från Lantmäteriet.

Enligt JB 2:7 behöver beslut om frigörande av fastighetstillbehör ha införts i fastighetsregistrets allmänna del för att beslutet även ska bli gällande mot tredje man. Enligt Lantmäteriets handbok om fastighetsregistrering räcker det med åtgärd på berörd enhet i fastighetsregistret vid en förrättning om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL. Det vill säga, ingen anmärkning behövs som det jämförelsevis gör för överföring av fastighetstillbehör enligt FBL. Under examensarbetets gång började det diskuteras hur vad som benämns i JB 2:7 ska tolkas i förhållande till anvisningarna i Lantmäteriets handbok om fastighetsregistrering. Frågan är om åtgärd på berörd enhet är tillräckligt för att vara gällande mot tredje man enligt JB 2:7? Att det endast står "ledningsåtgärd" under rubriken åtgärd i fastighetsregistret ger inte någon vidare indikation på att det faktiskt skett ett frigörande av fastighetstillbehör. I synnerhet eftersom "ledningsåtgärd" skrivs även om det "bara" skett bildande av ledningsrätt utan att ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör har tagits. Motiven bakom att införa ett krav i JB 2:7 på att ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § inte är gällande mot tredje man förrän det förts in fastighetsregistrets allmänna del torde vara för att tydliggöra vad som kan förväntas tillhöra en fastighet. Ytterligare en anledning

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

att anvisningarna i Lantmäteriets handbok för fastighetsregistrering ifrågasätts är vad som sker under rubriken åtgärd i fastighetsregistret – att åtgärd inte följer marken. Ett exempel på detta är att om det är en frigjord ledning som belastar en fastighet som helt ska regleras över till en annan fastighet, kommer den åtgärd som registreras i fastighetsregistret efter förrättningen bara att utgöras av “fastighetsreglering”, se figur 11. Då försvinner helt plötsligt spåret av att fastighetstillbehöret varit frigjort, vilket tyder på att en anmärkning under rättigheten i stället är att föredra. Anmärkningen syns under de rättigheter som finns i fastighetsregistret och anmärkningen kommer att följa med regleringen eftersom ledningen i stället kommer att belasta den tillträdande fastigheten.

Beslut om frigörande, utan anmärkning
Fastighet i FR: Duvan 1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning	Åtgärd
Starkström	Last	Ledningsrätt	0480-95/99.2	Akt

Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd

← Ingen anmärkning har skrivits om frigörande

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	Åtgärd
Ledningsåtgärd	2001-12-04	0480-01/13	Akt

Beslut om fastighetsreglering av hela Duvan 1
Fastighet i FR : Duvan 2

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning	Åtgärd
Starkström	Last	Ledningsrätt	0480-95/99.2	Akt

Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd

← Ingen anmärkning från tidigare beslut om frigörande

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	Åtgärd
Fastighetsreglering	2017-03-15	0480-16/29	Akt

Figur 11. Exempel som visar att rättigheter följer marken men inte tidigare åtgärder.

Trots att det saknas anvisningar har anmärkning skett i fastighetsregistret på den enskilda förrättningslantmätarens initiativ i drygt hälften av de förrättningar som ingår i studien. Den anmärkning som majoriteten använt sig av är “Fastighetstillbehör”. För att undvika att anmärkningen blir missvisande, tydliggöra att det skett ett frigörande och för att vara konsekvent i arbetet torde det rimligen vara bättre med anmärkningen “Frigörande av fastighetstillbehör”. Det förekommer nämligen att anmärkningen “Överföring av fastighetstillbehör” görs, trots att det i akten rör sig om ett frigörande. Eftersom frigörande handlar om att omvandla fastighetstillbehör till lös egendom, medan överföring handlar om att överföra fastighetstillbehöret från en fastighet till en annan blir det vilseledande.

6.3 Hur förhåller sig frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § till JB 2:4?

Något som är värt att belysa är förhållandet mellan ledning och ledningsrätt. Teoretiskt sett är ledning och ledningsrätt två helt olika saker och det är viktigt att skilja dem åt. Trots att de i praktiken på många sätt är att betrakta som ett paket, med hänsyn till att det inte är tillåtet att överlåta en ledningsrätt utan att samtidigt överlåta den fysiska ledningen. Hur ska man då se på det vid en frigjord ledning med tillhörande ledningsrätt? När den fysiska ledningen är frigjord, och i stället utgör lös egendom, tillhör den *ledningsrätten* eller *innehavaren av ledningsrätten*? Ska ledningen och ledningsrätten ses som två separata "lager" eller är de nu knutna till varandra? Initialt kändes svaren på dessa frågor ganska självklara, men efter intervjustudien blev det tydligt att det fanns en stor splittring mellan respondenterna och deras synsätt. Enligt bestämmelsen LL 35 § går det inte att överlåta en ledningsrätt separat utan att ledningen följer med, vilket kan vara en anledning till att man i praktiken tolkar ledning och ledningsrätt som ett paket. Däremot kan det hävdas att LL 35 § snarare finns till för att fånga upp att ledning och ledningsrätt juridiskt sett är separerade och därmed bekräftar att ledning och ledningsrätt är att betrakta som två separata lager. Det leder till synsättet att vid ett frigörande av en ledning tillhör ledningen den juridiska person som innehar ledningsrätten. Det vill säga, ledningen blir inte direkt knuten till rättigheten i sig, även om den indirekt inte kan överlåtas för sig självt. En viktig sak att poängtera är även att i ett beslut om frigörande så sägs det uttryckligen att "äganderätten till ledningen övergår till *innehavaren av ledningsrätten*", inte att "äganderätten till ledningen övergår till *ledningsrätten*". Äganderätten till ledningen tillfaller den juridiska personen, om det inte förordnas att ledningen ska knytas till en förmånsfastighet. Om ledningen knyts till en förmånsfastighet blir ledningen i stället fastighetstillbehör till denna.

Under arbetet med studien av förrättningsakter dök det upp ett spännande fall, se första förrättningen under avsnitt 3.2.1, där förrättningslantmätaren tog ställning i frågan. I det fallet ansågs det att eftersom ledningen och marken kom i samma ägares hand, blev ledningen automatiskt fastighetstillbehör, vilket är i linje med JB 2:4. Rent juridiskt och teoretiskt sett skulle då ledningen efter ett frigörande anses gå tillbaka till att bli fastighetstillbehör om ägaren till ledningen förvärvar fastigheten ledningen är belägen på. En parameter att ta hänsyn till när det gäller hur LL 12 a § förhåller sig till JB 2:4 är att alla fastighetstillbehör bör behandlas lika. Om en ledning som är frigjord alltid skulle vara att betrakta som frigjord innebär det att det skulle ske ett avsteg från JB 2:4 som det inte finns något lagstöd för. Att ledning och ledningsrätt efter ett frigörande tillsammans skulle ses som knutna till varandra går inte att se rent praktiskt genom någon form av register eller liknande. Med avsaknad av ett sådant register skulle det bli väldigt svårt att frångå presumptionen att om föremål och fastighet hamnar i samma ägares hand, blir det per automatik fastighetstillbehör. Enligt tolkningen som presenteras saknas det stöd för att en ledning som en gång blivit frigjord inte skulle

kunna smälta samman med underliggande fastighet och omvandlas till fastighetstillbehör om i samma ägares hand.

6.4 Relevansen av rättspraxis och dess tillämpbarhet

I arbetet har relevant praxis som berör LL 12 a § om frigörande av fastighetstillbehör och särskilt rättsfall som nämner ändamålssamband försökt identifieras, dock utan framgång. Till följd av svårigheten av att hitta rättspraxis till LL 12 a § har andra vägar behövt tas i form av att titta i liknande lagstiftning.

I rättsfallet MMD Vänersborg F 3992–1 resonerade MMD kring äganderätten till ledningen och fastslog att den som byggt och bekostat ledningarna med tillhörande anläggningar äger dem. MMD instämde i lantmäterimyndighetens bedömning, där de i protokollet hänvisade till den oklarhet som tas upp i bland annat prop. 2000/01:138; om ledningar eller anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna utgör verkligen fastighetstillbehör. Lantmäterimyndigheten landade i att tolkningen av fastighetstillbehörsreglerna enligt JB 2:1 ska vara utgångspunkten. Som beskrivs i prop. 2000/01:138, bör bestämmelsen tillämpas som den alltid har gjorts; ledningar som anbragts på en viss fastighet utgör tillbehör till den fastighet om ledningarna ägs av fastighetens ägare och att användningen inte är tillfällig. Detta rättsfall antyder att en användning av tankesättet kring ändamålssamband inte görs i praktiken, utan förbises och tas inte i beaktning. Med hänsyn till att MMD instämde i lantmäterimyndighetens resonemang i frågan kan det tolkas som att tillbehörsreglerna enligt JB fungerar väl som de är formulerade idag.

Funktionellt samband är ett begrepp som behandlas i NJA 2014 s. 228 och är inte helt olikt begreppet ändamålssamband. Det som behöver poängteras är att resonemanget som HD för kring funktionellt samband är i sammanhanget för en rättighet, ett servitut för gång- och cykelväg. Ändamålssamband blir aktuellt i ett sammanhang om ett föremål ska ses som ett fastighetstillbehör eller inte. För att något ska bli ett fastighetstillbehör behöver det i dagsläget inte finnas något ändamålssamband mellan fastigheten och föremålet, så länge det är tillfört av fastighetens ägare för stadigvarande bruk. Det finns däremot krav på *ändamålsenlighet* när man genomför något i efterhand, som en överföring eller ett frigörande av fastighetstillbehör – att man bryter kopplingen mellan föremålet och fastigheten. En slutsats som kan dras av rättsfallet är att kravet på att funktionellt samband ska vara uppfyllt är högt. Om funktionellt samband likställs med ändamålssamband skulle det kunna innebära att kraven för att ett föremål skulle anses som ett fastighetstillbehör skulle vara lika högt. I förlängningen skulle det möjligen innebära att flertalet av de föremål som anbragts på fastigheter idag inte är att betrakta som fastighetstillbehör, utan i stället utgör lös egendom. Vad skulle det kunna få för konsekvenser?

En aspekt som har diskuterats i examensarbetet är utredningen kring fastighetstillbehör och hur långtgående utredning förrättningslantmätaren gör i den typen av fråga i en

ledningsförrättning. Något som framkommit och som nämnts tidigare är att ibland tas det beslut om frigörande av fastighetstillbehör "för säkerhetens skull" trots att föremålet i fråga kan vara lös egendom. Rättsfallet MÖD F 4847–21 belyser vikten av att utreda om något är lös egendom eller fastighetstillbehör. I fallet om bryggan landade MÖD i att om det hade varit fastighetstillbehör hade man behövt göra överföring av fastighetstillbehör. MÖD gjorde bedömningen att bryggan var lös egendom och konstaterade att på grund av det, kunde man inte ta beslut i frågan om överföring. Något som är viktigt att ta med sig från rättsfallet är att det inte går att besluta i en fråga om inte alla rekvisit är uppfyllda. Resonemanget som fördes indikerar att man borde vara återhållsam med att frigöra fastighetstillbehör "för säkerhetens skull". Även rättsfallen MMD Umeå F 68–21 och MMD Växjö F 2252–19 betonar vikten av att klargöra om ett föremål är fastighetstillbehör. I båda fallen rörde det sig om en väganläggning enligt AL och frågan om fastighetstillbehör väckte frågan om ersättning. I MMD Växjö F 2252–19 diskuterades att frånvaron av ett beslut om överföring kan leda till oklarheter i flera hänseende kopplat till vem som svarar för försäkringar och nyttjarens rätt att bygga ut. MMD konstaterade däremot att i samband med anläggningsbeslutet hade värdet för fastighetstillbehöret försvunnit för fastighetsägaren eftersom det innebär ett närmast totalt ianspråktagande. Man kan dra analogier från detta resonemang när det handlar om frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a §. Ett beslut om ledningsrätt innebär för ledningsrättshavaren en dispositionsrätt av den ledning som ledningsrätten omfattar, vilket innebär att värdet av ledningen för fastighetsägaren har vattnats ur. Rättsfallen bekräftar att utredning av om något är lös egendom eller fastighetstillbehör är grundläggande för att kunna ta beslut om *överföring* av fastighetstillbehör, vilket i sig borde innebära liknande resonemang kring *frigörande* av fastighetstillbehör.

6.5 Hur ska begreppet ändamålssamband tolkas?

Första gången som begreppet ändamålssamband rent ordagrant dök upp var i prop. 1992/93:23. Diskussionen om oklarheten gällande ett eventuellt införande av "rekvisitet" inre samband, har varit uppe vid flertalet tillfällen och det går att hitta spår från tankesättet hela vägen tillbaka till 1947 års SOU om ändring i jordabalken. Den främsta anledningen i prop. 1992/93:23 bakom detta omdiskuterade ämne var att Vattenfall AB och Telia AB ifrågasatte den rättsliga anknytningen mellan fastighet och anläggning. Om anläggningen eller ledningen saknar ändamålssamband med den fastighet där den är belägen skulle det vidare innebära att aktuell anläggning eller ledning inte utgör fastighetstillbehör till fastigheten den är belägen på. Något som är värt att poängtera är att bestämmelsen om frigörande av fastighetstillbehör ännu inte hade införts i LL när diskussionen om ändamålssamband kom på tal. Av just denna anledning kan det tänka sig att det vid den tidpunkten fanns ett behov som ännu inte tillgodosattes, ett sätt att få befintliga ledningar och anläggningar till att vara lös egendom. Frågan som behöver ställas är om detta behov finns kvar efter att bestämmelsen LL 12 a § införts? Av intresse är också att fundera kring om "oklarheten" gällande begreppet verkligen existerar. För att försöka kasta ljus på var denna oklarhet har sina rötter har äldre förarbeten studerats.

I intervjuer med förrättningslantmätare framkom det att samtliga inte ägnat något djupgående tanke beträffande begreppet ändamålssamband. Vid fundering angående ämnet konstaterades det att deras uppfattning var att ett införande av ett sådant rekvisit som ändamålssamband i tillbehörsreglerna skulle skapa mer komplikationer än nytta. Vidare har de inte heller identifierat något behov av ett sådant typ av införande. Trots att oklarheten gällande ändamålssamband finns med i Lantmäteriets handbok LL är det inte någon av respondenterna som tidigare har uppmärksammat det eller tillmätt det någon särskild betydelse. Ledningshavarna som intervjuats hade inte heller tidigare tänkt på begreppet ändamålssamband eller sett något behov av det. Det framhölls även att när det kommer till att ändra i reglerna i JB bör detta göras restriktivt. I intervjun som går att återfinna i avsnitt 4.4 framgår att respondentens syn på ändamålssamband är att det inte existerar något sådant samband mellan ett fastighetstillbehör och fastigheten det är beläget på. Det finns krav på ändamålsenlighet när man bryter kopplingen mellan fastighetstillbehör och fastighet, men inte mellan själva tillbehöret och fastigheten. Att ha ett krav på ändamålssamband mellan fastighet och tillbehör skulle få konsekvenser för fastighetskrediten, då det föder en osäkerhet om vad som ingår i en fastighet. Respondenten framförde också att endast det faktum att det finns en debatt gällande en oklarhet inte i sig innebär att det är en faktisk oklarhet. Även respondenten i avsnitt 4.3 har ett synsätt på oklarheten kring ändamålssamband som är i linje med detta tankesätt. I intervjun i avsnitt 4.3 diskuterades det att en fastighets ändamål kan förändras över tid där den kan komma att ha flera ändamål. Det innebär att det skulle vara svårt att applicera ett krav på ändamålssamband mellan fastigheten och dess tillbehör. Respondenten nämner att fastighetstillbehörsreglerna har funnits sedan 1700-talet. Redan vid tidpunkten för 1895 och 1947 års lagförslag ansågs det att det inte skulle vara för detaljerade tillbehörsregler. Allt för detaljerade regler skulle medföra risk för att inte täcka alla möjligheter med tillbehör. Mot den bakgrunden var det viktigt att lagen skulle vara bred.

De spår av begreppet ändamålssamband som kan hittas i 1947 års lagförslag grundar sig i att det fanns ett annat synsätt på hur tillbehörsreglerna skulle tolkas när det gällde ledning eller anläggning som uppförts med stöd av servitut. Det diskuterades att det skulle krävas ytterligare en servitutsrätt på den tjänande fastigheten för att ledningen eller anläggningen skulle anses vara fastighetstillbehör till den härskande fastigheten. Ett föremål behövde förutom en servitutsrätt för framdragning även tillgodogöra en servitutsförmån som tillkom fastigheten för att anses som fastighetstillbehör. Synsättet från 1947 års lagförslag tyder på att det inte räckte med endast en servitutsrätt som låter ledningen dras fram över den tjänande fastigheten för att ses som fastighetstillbehör till den härskande fastighet, utan servitutet behövde även inkludera ett tillgodogörande till fastigheten som ledningen drogs fram över. Det kan tolkas som att det krävs att den tjänande fastigheten behöver av något slag dra nytta av ledningen som dras fram, att det ska finnas ett samband. Dock som beskrivs i avsnitt 2.2.2, angående historiken om tillbehörsregeln JB 2:1, landar bestämmelsen i synsättet att alla typer av ledningar och anläggningar endast behöver en servitutsrätt för anses vara fastighetstillbehör till den härskande fastigheten. Tolkningen att särskilda ledningar och anläggningar som dras

fram över tjänande fastigheter skulle behöva ytterligare en servitutsrätt lämnas och lagstiftaren lutar sig i stället mot att ha en konsekvent lagstiftning som kan appliceras på alla typer av föremål.

En återuppreparande fråga som många av respondenterna har haft är hur den praktiska tillämpningen av ändamålssamband skulle se ut. Skulle det innebära att ett tillägg införs i JB 2:1 som gäller ett undantag för ledningar och anläggningar, eller skulle ändamålssamband komma att gälla samtliga typer av fastighetstillbehör? Om tillägget endast skulle omfatta ledningar och anläggningar skulle det kunna anses som inkonsekvent lagstiftning. Som nämnt tidigare finns risken för komplicerade avgränsningar för föremål som annars skulle utgöra fastighetstillbehör om rekvisitet ändamålssamband skulle införas i JB 2:1.

6.6 Förslag på möjliga vägar för framtida forskning

Som observerats i undersökningen av förrättningsakter skiljer det sig markant åt mellan vad som hittas vid sökning av förrättningsakter via ArkivSök, gentemot vad som hittas genom ett utdrag ur fastighetsregistret. För att undvika avvikelser i antalet frigörande av fastighetstillbehör som hittas, är det av intresse att veta hur registreringen ser ut i fastighetsregistret kontra registreringen i ArkivSök. Oavsett vem som utför sökningen, borde resultatet bli likadant, vilket inte är fallet i nuläget. Vidare studier skulle därför kunna vara att ta reda på vad divergensen beror på.

Under examensarbetets gång har det framkommit att en del typer av ledningar, som fiberledningar, oftast säkras med nyttjanderättsavtal. Vad händer med ägarskapet till ledningarna när nyttjanderättsavtalet löper ut? Det är något som skulle vara intressant att ägna ytterligare forskning åt.

7 Slutsatser

Med en ökad förståelse för de frågeställningar som behandlats i examensarbetet och den diskussion som bygger på undersökningen som genomförts, är det möjligt att ge insikt om den praktiska tillämpningen av LL 12 a § och dess roll inom lagstiftningen kring ledningar och fastigheter. Slutligen, genom att synliggöra både dess potential och dess utmaningar, kan examensarbetet bidra till en mer informerad slutsats om lagens effektivitet och relevans i dagens samhälle.

7.1 Besvarade frågeställningar

Vad var lagstiftarens syfte med införandet av LL 12 a §?

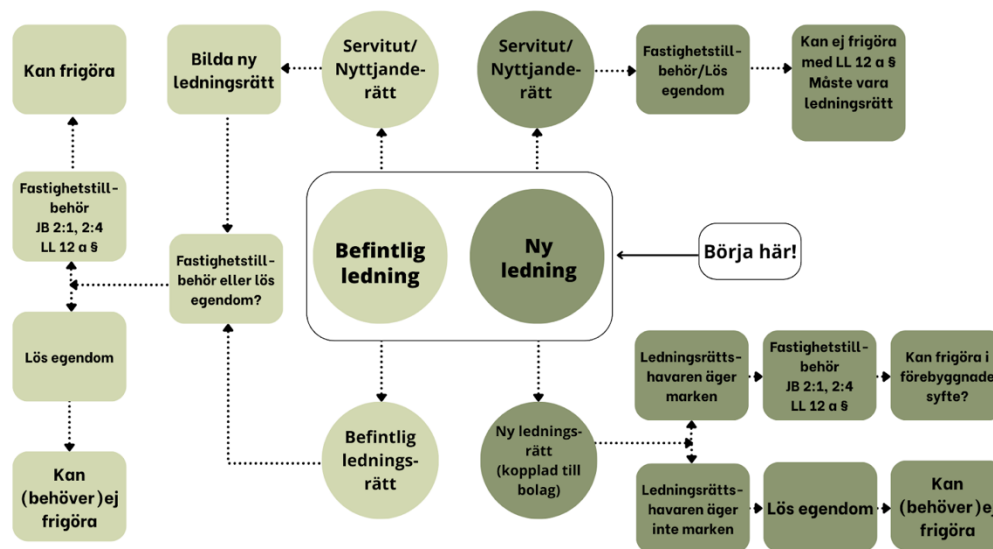
Utifrån förarbeten till införandet av lagrummet framkommer det att syftet med införandet kort sagt var att kunna bryta det rättsliga sambandet mellan föremål och fastighet utan att behöva fysiskt separera föremålet från fastigheten det är beläget på. Detta syfte har vävts in i bestämmelsen och beträffande denna del finns det inga frågetecken. Vad som däremot är något otydligt är om frigörande av ledning ska ske för all framtid eller om en frigjord ledning kan gå tillbaka till att bli fastighetstillbehör när ledningen och fastigheten den är belägen på kommer i samma ägares hand, i enlighet med JB 2:4. I förarbetena saknas lagstiftarens intentioner i denna del. Vår slutsats är att ledningar som är frigjorda kan gå tillbaka till att bli fastighetstillbehör. Den främsta anledningen är att man bör vara konsekvent i användandet av reglerna om fastighetstillbehör. Däremot kan inget urskiljas som bekräftar att lagstiftaren tänkt på sådana situationer eller vad konsekvenserna kan komma att bli. Varför det inte är en fråga som behandlas i förarbetena är svårt att svara på. Kanske har man inte tänkt hela vägen fram, eller har man tänkt att reglerna kring fastighetstillbehör är så pass fundamentala att det inte ens är en fråga värd att diskutera. En aspekt som även varit uppe för diskussion under arbetets gång och som vi vill adressera en sista gång är synen på om en frigjord ledning är kopplad till ledningsrätten eller till ledningsrättshavaren. Det finns en utbredd motstridighet bland respondenterna angående just denna fråga. Men för att sätta punkt för denna gråzon blir vår slutsats att en frigjord ledning är kopplad till ledningsrättshavaren. Vår ståndpunkt i denna fråga grundar sig i hur LL är utformad idag och att det saknas stöd som bekräftar det motsatta.

Vilka utmaningar eller hinder förekommer vid tillämpningen av lagrummet?

Den största utmaningen som framkommit angående tillämpningen av lagrummet är att det finns en viss kunskapsbrist. Förrättningslantmätrarna som blivit intervjuade har lyft att bristen på kunskap i stor del ligger hos kommunerna, där frigörande av fastighetstillbehör ofta kan komma att behövas. Det har även framkommit att som ny förrättningslantmätare kan LL 12 a § vara en bestämmelse som initialt är lite svår att få grepp om. Vad som också kan vara något hämmande i användningen av lagrummet är i vilken utsträckning utredning av fastighetstillbehör ska göras, och att det blir en avvägning från fall till fall. Att det i Lantmäteriets handbok LL står att det finns en

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

oklarhet gällande begreppet ändamålssamband är inget de reflekterat över innan det kom på tal i samband med detta examensarbete. Däremot är det inget som stått i vägen för tillämpningen av lagrummet, men då de kommit i kontakt med det nu har det väckt en viss osäkerhet. Den sammanlagda bilden som vi fått av respondenterna är att frigörande av fastighetstillbehör enligt LL 12 a § ändå fungerar bra. Vår slutsats efter att ha studerat tillämpningen av lagrummet i förrättningsakter är att det skulle behövas en tydligare mall då LL 12 a § varken nämns eller utförligt prövas i många förrättningar. För att underlätta tankegången kring frigörande av fastighetstillbehör i förhållande till befintlig ledning, ny ledning och lös egendom respektive fastighetstillbehör har vi gjort ett flödesschema, se figur 12 nedan.



Figur 12. Flödesschema för frigörande av fastighetstillbehör.

Det finns flera olika situationer som kan uppstå och i detta flödesschema illustreras några av dem. Om en befintlig ledning anlagts med stöd av ett servitut blir det automatiskt fastighetstillbehör till härskande fastighet. Är det däremot en befintlig ledning som lagts ned med stöd av nyttjanderätt utgör ledningen lös egendom. Om ett markupplåtelseavtal eller en överenskommelse ligger till grund för att lägga ner en ledning och det är skrivet till förmån för en fastighet med möjligheten till inskrivning får ledningen karaktären av fastighetstillbehör till förmånsfastigheten. Uppfyller avtalet rekvisiten för att vara ett servitut bör det också hanteras som ett servitut. Det är viktigt att poängtera att om det bildas en ny ledningsrätt bör det genomföras frigörande av fastighetstillbehör. Konsekvenserna av att inte frigöra kan bli att det inte uppstår ägarkongruens gällande ledningen och ledningsrätten. Vid bildande av ny ledningsrätt behövs således ställning tas till om den befintliga ledningen utgör lös egendom eller fastighetstillbehör. Är ledningen lös egendom behövs det inte något frigörande. Om ledningen däremot är fastighetstillbehör och JB 2:1, 2:4 och LL 12 a § är uppfyllda är det möjligt att gå vidare med ett frigörande, som flödesschemat visar. När det rör sig

om en ny ledning (inte ännu anlagd) tillsammans med bildande av en ny ledningsrätt utgår flödesschemat ifrån att det inte har skett någon fastighetsanknytning, utan ledningsrätten är knuten till ett bolag. Om en ny ledning anläggs med stöd av ett servitut blir det fastighetstillbehör till härskande fastighet, men eftersom det inte rör sig om en ledningsrätt är det inte möjligt att frigöra ledningen utan att bilda ledningsrätt först. Lägg en ny ledning ner med stöd av ett nyttjanderättsavtal blir ledningen per automatik lös egendom.

Vad menas med ändamålssamband i relation till ledning och fastighet?

Ändamålssamband i relation till ledning och fastighet skulle innebära att en ledning som saknar ändamålssamband med den fastighet varpå den är belägen inte skulle utgöra fastighetstillbehör. Begreppet kom på tal innan införandet av LL 12 a § och frågan är om debatten kring begreppet överhuvudtaget är aktuellt idag. Vår slutsats är att debatten uppkom då det tidigare saknades möjligheter för en befintlig ledning att bli lös egendom och att i samband med införandet av LL 12 a § täcktes det tidigare behovet. Behovet av att omvandla en ledning till lös egendom grundar sig i att kunna byta ägare till ledningar och anläggningar utan att fysiskt behöva flytta dem från marken, vilket möjliggjordes av LL 12 a §. Bilden vi fått efter intervjuerna med samtliga respondenter är att ett rekvisit om ändamålssamband mellan ledning eller anläggning och fastighet skulle innebära komplicerade avgränsningar och inkonsekvent lagstiftning i förhållande till andra typer av fastighetstillbehör. Slutsatsen som dras är alltså att debatten kring ändamålssamband i relation till ledning och fastighet är urvattnad och saknar relevans efter införandet av LL 12 a §.

Hur frekvent används paragrafen i olika sammanhang, vad beror det på?

I undersökningen av förrättningsakter framgår det att starkström är den ledningstyp som oftast kommer i kontakt med frigörande av fastighetstillbehör. Genom intervjustudien framgår det däremot att kommunala VA-ledningar oftast kommer i kontakt med paragrafen. Det är föga förvånande att VA-ledningar är vanliga med tanke på att ett av motiven för införandet av lagrummet var just strukturförändringar inom den kommunala sektorn, där allt större del av den kommunala verksamheten organiseras utanför den kommunala förvaltningen. Införandet av bestämmelsen möjliggjorde att strukturförändringarna kunde genomföras utan långtgående konsekvenser för ägandet och förvaltningen av ledningar. Anledningen till att starkström, enligt undersökningen, är den ledningstyp som oftast kommer i kontakt med frigörande av fastighetstillbehör kan bero på att materialet i undersökningen endast är att betrakta som ett stickprov, varför resultatet kan bli något snedvridet.

7.2 Förslag på ändring i handböcker

Denna sektion presenterar föreslagna ändringar i Lantmäteriets handböcker, både för LL och för fastighetsregistrering. Detta för att bättre hantera problematiken kring att spåra frigörande av fastighetstillbehör och för att skapa en transparens kring vad som skett med ett visst fastighetstillbehör. Ändringen i Lantmäteriets handbok LL berör tolkningen av ändamålssamband och förslagen syftar till att klargöra och harmonisera riktlinjerna och därmed skapa en ökad effektivitet och förutsägbarhet av frigörande av fastighetstillbehör.

Ändring i Lantmäteriets handbok fastighetsregistrering

På sidan 15 i Lantmäteriets handbok för fastighetsregistrering, version 2018-05-09, står följande *“Frigörande av fastighetstillbehör vid ledningsrättsförrättning eller överföring av fastighetstillbehör vid anläggningsförrättning ger inga andra spår i registret än åtgärd på berörda enheter i vanlig ordning.”*. Mot bakgrund av vad som tagits upp i diskussionen rörande registrering med anmärkning om fastighetstillbehör i fastighetsregistret är vår samlade bedömning att anvisningarna i handboken behöver kompletteras. Vi anser att det är tveksamt om endast åtgärd på berörda enheter är tillräckligt för att uppfylla JB 2:7 1 st 2 men. Trots att det saknas krav på att göra en anmärkning om frigörande av fastighetstillbehör under rättigheter i fastighetsregistret görs det ändå då och då på förrättningslantmätarens eget initiativ. Att det finns ett inkonsekvent tillvägagångssätt har gjort det svårt i detta arbete att söka upp förrättningar med frigörande av fastighetstillbehör. För att skapa bättre förutsättningar att med säkerhet både kunna söka upp förrättningar med frigörande av fastighetstillbehör och uppfylla JB 2:7 1 st 2 men, föreslår vi en ändring i handboken för fastighetsregistrering. En ändring i handboken skulle även medföra en tydlighet kring vad som skett beträffande fastighetstillbehöret utan att behöva gå in i förrättningsakten. I Figur 13 presenteras ett förslag på ändring i handboken för fastighetsregistrering.

Frigörande av fastighetstillbehör vid ledningsrättsförrättning bör registreras som åtgärd på berörda enheter, inklusive en anmärkning under den rättighet som ledningen berörs av med formuleringen “Frigörande av fastighetstillbehör från Fastigheten X:X”.

Figur 13. Förslag på ändring i Lantmäteriets handbok fastighetsregistrering.

Värt att notera är att om den fastighet som nämns i anmärkningen skulle komma att avregistreras i framtiden, anser vi att den föreslagna ändringen i Lantmäteriets handbok för fastighetsregistrering fortfarande är ett bra alternativ mot vad som står i dagsläget. Att söka upp en fastighets nutida fastighetsbeteckning som en gång avregistrerats, är lättare än att behöva söka efter och leta i rätt förrättningsakter efter vilka fastigheter som berörs av ett frigörande av fastighetstillbehör.

Ändring i Lantmäteriets handbok LL

På sidan 79 i Lantmäteriets handbok LL berörs LL 12 a §. Följande stadgas angående begreppet ändamålssamband *“I förarbetena till 12 a § påpekas att det råder viss oklarhet om ledningar och andra anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna utgör fastighetstillbehör (prop. 2000/01:138 s. 18).”*. Då vår ståndpunkt, efter den utredning vi genomfört, är att begreppet ändamålssamband tappat sin relevans i förhållande till ledning och anläggningar föreslår vi att meningen ovan stryks från Lantmäteriets handbok LL. Även om debatten fortfarande existerar anser vi inte att den är aktuell efter införandet av LL 12 a § och borde inte ha hängt med in i tolkningen av tillämpningen av lagrummet. Att den finns med i handboken idag skapar mer osäkerhet än vad den är behjälplig.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Departementsserie

Promemoria, Överföring av fastighetstillbehör. Ds 2000:10.

Propositioner

Prop. 1966:24. Kungl. Maj:ts proposition nr 24 år 1966 till riksdagen med förslag till lag om nåd som är fast egendom.

Prop. 1970:20. Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 med förslag till jordabalk.

Prop. 1973:157. Kungl. Maj:ts proposition nr 157 år 1973 med förslag till ledningsrättslag m.m.

Prop. 1992/93:23. Om ändring i jordabalken m.m.

Prop. 2000:01/138. Överföring av fastighetstillbehör.

Rättsfall

MMD Vänersborg F 3992–13 (2014)

MMD Växjö F 2252–19 (2020)

MMD Umeå F 68–21 (2022)

MÖD F 4847–21 (2023)

NJA 2014 s. 228 (2014)

Statens offentliga utredningar

SOU 1947:38. Sverige Lagberedningen, *Lagberedningens förslag till jordabalk [Elektronisk resurs] 1*, Stockholm, 1947

<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kb:sou-1458012>

SOU 2004:7. 2002 års ledningsrättsutredning, *Ledningsrätt: slutbetänkande*, Fritzes offentliga publikationer, Stockholm, 2004

<http://www.regeringen.se/rattsdokument/statens-offentliga-utredningar/2004/02/sou-20047/>

Myndighetspublikationer

Lantmäteriet. 2024. Handbok LL. (Version 2024-04-08)

Lantmäteriet. 2018. Handbok för fastighetsregistrering. (Version 2018-05-09)

Litteratur

- Ekbäck, P. 2016. Lagstiftning om ledningar, Särskilt om ledningsrättslagen. Upplaga 3. Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.
- Larsson, N. Synnergrens, S. 2019. Upplåtelse för ledningar i praktiken. Upplaga 3. Norstedts Juridik, Stockholm.
- Undén, Ö. 1969. Svensk sakrätt, Fast egendom, förra avdelningen. Upplaga 6. Gleerups förlag, Lund.

Muntliga källor

- Bodin, B. Tekniskt råd på Mark- och miljödomstolen i Växjö. 2024-02-28.
- Eklund, M. Lantmätare på Telia AB. 2024-03-07.
- Gassner, L. Förrättningslantmätare. 2024-03-08
- Karlsson, M. Förrättningslantmätare. 2024-03-06.
- Kristiansson, H. Förrättningslantmätare. 2024-03-05.
- Landgren, M. Förrättningslantmätare. 2024-03-01.
- Larsson, C. Senior advisor på E.ON. 2024-03-19.
- Larsson, N. Advokat på Strandahl advokater. 2027-03-12.
- Lindberg, R. Lantmätare på Global Connect. 2024-02-27.
- Pettersson, S. Förrättningslantmätare. 2024-03-08.
- Varmin, M. Förrättningslantmätare. 2024-03-07.

Tidigare studier

- Gassner, L., Sjöberg, M. 2006. Överföring och frigörande av fastighetstillhörighet. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan.
- Jansson, F., Olsson, K. 2015. Överförande och frigörande av fastighetstillhörighet - En rikstäckande studie av reglernas användande mellan 2007 och 2014. Trollhättan: Högskolan Väst.

Bilagor

Bilaga 1 – Intervjufrågor original

Förberedande intervjufrågor riktat till förrättningslantmätare

Vilka faktorer påverkar tillämpningen av 12 a § LL i praktiken?
Är er uppfattning att det är en viss typ av ledningar som ofta kommer i kontakt med användningen av paragrafen?
Finns det några särskilda sammanhang där lagrummet tillämpas mer frekvent?
Vilka utmaningar eller hinder möter ni som använder, eller skulle kunna använda paragrafen?
I förarbetena till 12 a § påpekas att det råder viss oklarhet om ledningar och andra anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna utgör fastighetstillbehör (prop. 2000/01:138 s. 18). Är begreppet ändamålssamband något som ni funderat över vid tillämpningen av 12 a § LL - som då vilar på 2 kap. 1 § JB?
Följdfråga: Tror du att oklarheten angående begreppet ändamålssamband kan påverka hur ofta paragrafen tillämpas? Eller beror det på av någon annan anledning (att det till exempel inte sker så många förrättningar med denna typ av ärende)?
Kommer det oftast upp en prövning eller utredning av fastighetstillbehör, som är ett rekvisit för att frigöra ledningar, i ärenden om frigörande? Varför, varför inte? Påverkas utredningen av att det är kostsamt, även om det i dagsläget är oklart om ledningen faktiskt utgör fastighetstillbehör eller inte?
Att avgöra om ledningarna i ett ärende kan anses vara fastighetstillbehör är ett rekvisit i regeln om frigörande, hur långt går man i själva utredningen för att fastställa att det är ett faktiskt fastighetstillbehör?
Kan reglerna förbättras? Det vill säga, hade reglerna kring frigörande kunnat formuleras på ett bättre sätt för att nå samma resultat?

Förberedande intervjufrågor riktat till ledningshavare

Vilka är era motiv när ni använder reglerna för frigörande av ledning, 12 a § Ledningsrättslagen? Ge gärna exempel på när frigörande av fastighetstillbehör blir aktuellt för ert företag.
I en del lantmäteriförrättningar har vi sett exempel på frigörande av fastighetstillbehör vid avstyckning. Även om ledningsrättshavaren är ägare till fastigheten och ledningen väljer man ändå att frigöra ledning så att den blir lös egendom tillhörande ledningsrättshavaren. Finns det några fördelar kopplat till bolagsstruktur att ledningen är lös egendom istället för att vara fastighetstillbehör?

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Finns det några typsituationer där frigörande av fastighetstillbehör blir aktuellt för ert företag och hur ser de oftast ut i så fall (den bakomliggande processen)? Uppstår det lätt tvister kring äganderätten till ledningen?
Ett rekvisit för att få frigöra ledningen är att ledningen måste vara ett fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § Jordabalken. Är ägarskapet om ledningen alltid helt klart, vem som äger ledningen - om det är lös egendom eller om det är ett fastighetstillbehör?
Hur fick ni kännedom om reglerna?
Tycker ni reglerna fungerar bra för ert särskilda behov vid frigörande av ledning eller vet ni med er att problem kan lätt uppstå? Kan ärendena lätt bli komplicerade? Beror det på oklarheten av hur reglerna ska användas eller något annat?
Kan reglerna förbättras?
Är förrättningslantmätaren i ärendet bra på att informera om hantering gällande frigörande av fastighetstillbehör? Det vill säga, om exempelvis frigörande behövs och i så fall hur det går till
Vad tänker du när du hör begreppet ändamålssamband?
I utredning av lagförslaget till 12 a § LL frigörande av fastighetstillbehör, förordnar både företag som Telia och Vattenfall att det behövs även en lagändring i bestämmelsen om vad som kan anses vara fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken. Lagändringen skulle då klargöra att ett föremål utgör tillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket enbart om det finns ett ändamålssamband med den fastighet där föremålet är beläget. Vissa ledningar, som då inte har ett ändamålssamband med den fastighet de är belägna, skulle då istället utgöra lös egendom och kan genom tillskapandet av servitut eller ledningsrätt kunna knytas till någon lämplig annan fastighet.
Är detta en lagändring ni tänkt på eller som ni kunde se fördelar/nackdelar med?

Förberedande intervjufrågor riktat till tekniskt råd

Vad kan anledningen vara till att det finns så lite rättspraxis när det kommer till frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen? Känner du till något tvistemål som kommit upp till domstolen angående ett sådant typ av ärende?
Ett rekvisit för fastighetstillbehör är att det ska finnas ett ändamålssamband mellan tillbehöret och fastigheten - men det finns oklarheter i förarbetena till bestämmelserna 2 kap. 1 § jordabalken och 12 a § ledningsrättslagen vad som faktiskt menas med ändamålssamband. Frågan om ett inre ändamålssamband tas upp i både <i>Prop 2000/01:138. Överföring av fastighetstillbehör.</i> och <i>Prop 1992/93:23. om ändring i jordabalken m.m.</i> där det råder en oklarhet om ett sådant samband behövs, och i brist på ett sådant samband skulle leda till att tillbehöret istället ska ses som lös egendom. Frågan tas upp i båda propositionerna men man slutar i tanken med att det yttre sambandet är det som spelar roll och att prövningen inte ska gå

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

vidare i någon mer utförlig utredning om ett inre samband. Det diskuteras att ett rekvisit om ett inre ändamålssamband skulle leda till komplicerade avgränsningar. Vad tror du begreppet ändamålssamband betyder? Varför har man under så många år konstaterat att det finns en oklarhet kring just ett inre ändamålssamband mellan fastighet och tillhörande tillbehör, men inte gjort någon större utredning av vad begreppet kan komma att betyda vid bestämning av fastighetstillbehör?

Det står även i lagkommentar till 12 a § ledningsrättslagen att *“Det är inte klart hur bestämmelsen i 2 kap. 1 § 1 st. jordabalken ska förstås, d.v.s. huruvida en anläggning utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen först om det finns ett ändamålssamband mellan fastigheten och anläggningen.”* Genom att bestämmelsen 12 a § ledningsrättslagen handlar om frigörande av fastighetstillbehör så har även oklarheten om ett inre ändamålssamband följt med från 2 kap. 1 § jordabalken (vad som kan ses som ett fastighetstillbehör). Vad tror du att det kan leda till för problem att en oklarhet från en tidigare bestämmelse följer med en nyare?

Följdfråga: Har det förekommit rättsfall där oklarheten om ett inre ändamålssamband har behandlats gällande fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken? I mål som berör just ett tvistemål om det föreligger ett fastighetstillbehör eller inte, utreder ni endast om det finns ett yttre samband, vem som anbragt tillbehöret på aktuell fastighet och att det är för stadigvarande bruk, eller utreder ni även om det finns ett inre ändamålssamband mellan fastighet och tillbehör?

Vad tror du är syftet till att man har sagt att det är oklart om en anläggning är tillbehör till en fastighet om det saknas ändamålssamband - vad kan bli konsekvenserna av att det inte är det, kontra att det är det? När skulle en sådan situation kunna uppstå? Anser du att det finns ett behov av att utreda förekomsten av ett inre ändamålssamband?

Förberedande intervjufrågor riktat till advokat

Vad kan anledningen vara till att det finns så lite rättspraxis när det kommer till frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen? Känner du till något tvistemål som kommit upp till domstolen angående ett sådant typ av ärende?

Ett rekvisit för fastighetstillbehör är att det ska finnas ett mekaniskt samband mellan tillbehöret och fastigheten - men det finns oklarheter i förarbetena till bestämmelserna 2 kap. 1 § jordabalken och 12 a § ledningsrättslagen vad som faktiskt menas med ett inre ändamålssamband. Frågan om ett inre ändamålssamband tas upp i både *Prop 2000/01:138. Överföring av fastighetstillbehör.* och *Prop 1992/93:23. om ändring i jordabalken m.m.* där det råder en oklarhet om ett sådant samband behövs, och i brist på ett sådant samband skulle leda till att tillbehöret istället ska ses som lös egendom. Frågan tas upp i båda propositionerna men man slutar i tanken med att det yttre (mekaniska) sambandet är det som spelar roll och att prövningen inte ska gå vidare i någon mer utförlig utredning om ett inre samband. Det diskuteras att ett rekvisit om ett inre ändamålssamband skulle leda till komplicerade avgränsningar. Vad tror du begreppet ändamålssamband betyder?

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

<p>Varför har man under så många år konstaterat att det finns en oklarhet kring just ett inre ändamålssamband mellan fastighet och tillhörande tillbehör, men inte gjort någon större utredning av vad begreppet kan komma att betyda vid bestämning av fastighetstillbehör?</p>
<p>Det står även i lagkommentar till 12 a § ledningsrättslagen att <i>“Det är inte klart hur bestämmelsen i 2 kap. 1 § 1 st. jordabalken ska förstås, d.v.s. huruvida en anläggning utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen först om det finns ett ändamålssamband mellan fastigheten och anläggningen.”</i> Genom att bestämmelsen 12 a § ledningsrättslagen handlar om frigörande av fastighetstillbehör så har även oklarheten om ett inre ändamålssamband följt med från 2 kap. 1 § jordabalken (vad som kan ses som ett fastighetstillbehör). Vad tror du att det kan leda till för problem att en oklarhet från en tidigare bestämmelse följer med en nyare?</p>
<p>Vad tror du är syftet med att man har sagt att det är oklart om en anläggning är tillbehör till en fastighet om det saknas ett inre ändamålssamband? Vad kan konsekvenserna bli av att det inte är det, kontra att det är det? När skulle en sådan situation kunna uppstå? Anser du att det finns ett behov av att utreda förekomsten av ett inre ändamålssamband, vid utredning om en anläggning eller liknande utgör fastighetstillbehör eller ej?</p>
<p>Ett typfall: En ledning eller anläggning har en gång frigjorts och istället för att utgöra fastighetstillbehör, utgör den numera lös egendom tillhörande innehavaren av ledningsrätten för samma anläggning. Ledningshavaren köper sedan den fastighet varpå anläggningen är belägen - vad händer med anläggningen då? Är din uppfattning att en anläggning eller ledning som en gång är frigjord alltid är frigjord eller trillar jordabalkens 2 kapitel in, och anläggningen eller ledningen blir återigen fastighetstillbehör till fastigheten den är belägen på då ledning och fastighet är samma ägares hand?</p>
<p>Ser du några problem med hur 12 a § LL är formulerad idag och vad som skrivs angående lagrummet i Lantmäteriets handbok för LL? Kan den förbättras på något sätt</p>

Bilaga 2 – Beställningar från Lantmäteriet

Beställning 1

LÄN	AKT	LÖP NUMM ER	ÄNDAMÅL	REGISTRE RAT DATUM	ANMÄRKNING	BEF. LEDNI NG
Uppsala	0360-05/66	1	TELE	20060124	FASTIGHETS- TILLBEHÖR 0360- 05/66	Ja
Södermanland	0484-09/1	2	AVLOPP	20090318	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-	Ja

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

					TILLBEHÖR (0484-09/1).	
Södermanland	0484-09/1	1	STARKSTRÖM	20090318	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR (0484-09/1).	Ja
Östergötland	0580-10/174	1	VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN	20101213	ÖVERFÖRING AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR, LEDNINGARNA ÖVERFÖRS FRÅN OLOFSTORP 1:50 TILL LEDNINGSRÄTTSH AVAREN.	Ja
Kronoberg	0780K-07/40	5	VATTEN OCH SPILLVATTEN	20070403	FASTIGHETS-TILLBEHÖR 0780K-07/40.	Ja
Kronoberg	0764-07/30	1	VATTEN OCH AVLOPP	20070626	FASTIGHETS-TILLBEHÖR 0764-07/30	Ja
Kalmar	0860-1179	1	DAGVATTENLEDNING	20110119	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Kalmar	0860-1221	1	VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNINGAR	20120424	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Blekinge	1083-14/9	4	AVLOPP	20141010	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR (1083-14/9)	Ja
Blekinge	1083-14/9	5	VATTEN OCH AVLOPP	20141010	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR (1083-14/9)	Ja
Blekinge	1083-14/9	6	STARKSTRÖM	20141010	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR(1083-14/9)	Ja
Blekinge	1083-14/9	7	TELE	20141010	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR (1083-14/9)	Ja
Skåne	1261-1092	1	VATTEN-OCH AVLOPP	20060220	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Skåne	1290K-1296	1	VATTEN	20070411	FASTIGHETS-TILLBEHÖR (AKT 1290K-1296)	Ja
Skåne	1283K-16457	1	STARKSTRÖM	20080312	FASTIGHETS-TILLBEHÖR (1283K-16457)	Ja
Skåne	1283K-16517	2	AVLOPP	20081016	FASTIGHETS-TILLBEHÖR (1283K-16517)	Ja
Skåne	1283K-16517	3	VATTEN	20081016	FASTIGHETS-TILLBEHÖR (1283K-16517)	Ja
Skåne	1283K-16517	1	AVLOPP	20081016	FASTIGHETS-TILLBEHÖR (1283K-16517)	Ja
Skåne	1290K-1711	1	VATTEN	20090304	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1290K-1711	2	AVLOPP	20090304	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16645	15	FJÄRRVÄRME	20091029	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16645	16	STARKSTRÖM	20091029	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16659	3	STARKSTRÖM	20091208	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16659	1	FJÄRRVÄRME	20091208	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16659	2	OPTOKABEL	20091208	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16748	25	FJÄRRVÄRME	20100708	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16748	26	STARKSTRÖM	20100708	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1283K-16800	15	GAS	20110315	FASTIGHETS-TILLBEHÖR (AKT 1283K-16800)	Ja
Skåne	1290K-1862	1	VATTEN	20110623	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1261-1524	2	VATTEN OCH AVLOPP	20140519	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Skåne	1261-1524	3	VATTEN OCH AVLOPP	20140519	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Skåne	1231-630	8	AVLOPP	20170531	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	
Skåne	1231-630	7	VATTEN	20170531	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	
Skåne	1283K - 2018/58	1	VATTEN OCH AVLOPP	20181022	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Västra Götaland	1480K - 2007F199	1	VA-LEDNINGAR	20070705	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR. SE AKT 1480K-2007F199	Ja
Västra Götaland	1421-1086	1	VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNINGAR	20080509	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Västra Götaland	1497-208	1	VATTEN OCH AVLOPP	20120113	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Västra Götaland	1488K -13/37	1	VATTEN OCH AVLOPP	20130814	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Västra Götaland	1488K -13/34	1	VATTEN OCH AVLOPP	20130815	ÖVERFÖRING AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Värmland	1780K - 2012/2	1	AVLOPPSLEDNING	20120217	FASTIGHETS-TILLBEHÖR, AKT 1780K-2012/2	Ja
Värmland	1780K - 2014/108	1	FJÄRRVÄRME	20150114	FASTIGHETS-TILLBEHÖR AKT 1780K-2014/108	Ja
Värmland	1780K - 2015/66	1	AVLOPP	20150921	FASTIGHETS-TILLBEHÖR 1780K-2015/66	Ja
Örebro	1880-1516	4	VATTEN OCH AVLOPP	20070918	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Örebro	1883-335	1	INDUSTRIVATTEN	20080513	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Norrbottn	2581-2017/64	1	LEDNING	20170801	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja
Dalarna	2031-2020/3	1	STÄLLVERK	20211022	FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja

Frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a § ledningsrättslagen – bestämmelsens syfte och oklara rättsläge

Västernorrland	2282-10/24	1	AVLOPP	20110506	FASTIGHETS-TILLBEHÖR 2282-10/24	Ja
Västernorrland	2281K - 2020/112	1	FJÄRRVÄRME	20200703	FRIGÖRANDE AV FASTIGHETS-TILLBEHÖR	Ja

Samma förrättningsakt, räknas som en förrättning	
Samma förrättningsakt, räknas som en förrättning	
Kom upp både i beställning och när vi sökte i ArkivSök	
Hittas inte alls i ArkivSök	

Beställning 2

LÄN	AKT	DATUM	ÄNDAMÅL	ANM.
Södermanland	0480-02/52	20021127	Fjärrvärme	Frigörande av fastighetstillbehör
Jönköping	0662-1237	20060620	Starkström	Beslut om frigörande
Kronoberg	0780K-03/40	20030507	Vatten- och spillvatten	Fastighetstillbehör
Skåne	1283K-16457	20080312	Starkström	Fastighetstillbehör
Skåne	1290K-1711	20090304	Vatten/avlopp	Fastighetstillbehör
Skåne	1293K-13/51	20130808	Vatten/avlopp	Frigörande av fastighetstillbehör

Borde dykt upp i 1:a beställningen	
Antal nya träffar i 2:a beställningen	6