

Rätt att leda

- En kvalitativ studie hur säkrandet av rättigheter sker för allmänna va-ledningar

Reem Al-Daghestani

Evelina Brorsson

© Reem Al-Daghestani & Evelina Brorsson, 2024

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 24/5554SE
Tryckort: Lund

Rätt att leda – en kvalitativ studie hur säkrandet av rättigheter sker för allmänna va-ledningar

Right to line - a Qualitative Study on Securing Rights to Public Water and Wastewater Infrastructure

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Reem Al-Daghestani, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Evelina Brorsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Extern handledare/External Supervisor:

Jessica Lindgren, Bolagslantmätare, VA SYD

Examinator/Examiner:

Eric Norén, Universitetsadjunkt/Tekn.Dr., Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Julia Olsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Linn Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ledningsrätt, avtalsservitut, nyttjanderätt, va-huvudman, va-ledning, sekretess, kommun, kommunalförbund, kommunalägda bolag

Keywords:

Utility easement, easement, right of use, usufruct, water and wastewater organisation, water and wastewater lines, secrecy, municipality, municipality organisation

Rätt att leda

Abstract

The supply of public drinking water and wastewater management in settled areas falls under the responsibility of local municipalities. This responsibility may be further allocated to a municipality owned company or organisation. In the occurrence of public water distribution lines and wastewater pipes crossing private property, the municipality or company must secure their rights to install, maintain and repair the pipes that are within the private land. There are a few ways to handle this using current legislation such as a utility easement or an easement agreement.

This study aims to investigate how different municipalities, municipal companies and organisations tackle the legal barriers to access private land and secure their rights to the water and wastewater infrastructure. To achieve this, a total of 11 different representatives within the sector were interviewed to explore the practicalities of securing rights and accessing private land. Along the way, discoveries were made that attest to the theory section of this study, more specifically the differences and similarities between the different agreements and easements. The pros and cons of these different solutions have also been uncovered and discussed.

Additionally, the main discovery resulting from the interview study conducted is that all representatives approach this issue in different ways. This leads to each municipality or company choosing and even preferring a particular easement or agreement based on several factors. Moreover, the interview study has shed light on some potential improvements that are necessary to ensure the longevity and sustainability of this critical infrastructure sector. To assist in this, a handbook has been developed to illustrate the importance of securing rights as well as offer tips and guidance.

Sammanfattning

De allmänna va-ledningarna tillhandahålls av landets kommuner, som har ansvaret att förse fastighetsägarna med vatten och avlopp inom verksamhetsområden. Det ingår även ett ansvar att skydda ledningarna och den information som finns tillgänglig. Kommunerna kan välja att organisera arbetet i kommunalägda bolag, bilda kommunalförbund eller driva verksamheten i egen regi. Den som har hand om kommunens va-verksamhet kallas för va-huvudman. För att dra fram nya ledningar eller underhålla befintliga, behövs rättigheter på den mark som va-huvudmannen inte äger. Det råder en oklarhet hur detta rättighetsarbete ser ut generellt för olika va-huvudmän och vilka rättighetstyper som föredras. Detta examensarbete har undersökt detta och skapat en broschyr för att vägleda det framtida arbetet framåt. Följande frågeställningar formulerades:

- Hur tryggar olika va-huvudmän rättigheter till ledningar?
- Vilka är fördelarna och nackdelarna med de olika rättighetstyperna för va-ledningar?
- Vad kan förbättras i rättighetsarbetet?

För att besvara frågeställningarna genomfördes inledningsvis en litteraturstudie där de olika rättighetstyperna nyttjanderätt, avtalsservitut och ledningsrätt ingick. Vidare studerades relevanta lagrum och rättsfall för att ge en grund till arbetets kvalitativa del. Som komplement till teoridelen i arbetet inhämtades data från Lantmäteriet över fördelningen av nyregistrerade avtalsservitut och ledningsrätter mellan åren 2018-2023.

Den kvalitativa delen i arbetet avser genomförandet av en intervjustudie där 11 intervjuer hölls med representanter för olika kommuner, kommunalägda bolag och kommunalförbund. Respondenter valdes ut från en nätverksträff som vi deltog i hösten 2023. Ytterligare en intervju hölls med en representant från fastighetsägarens sida.

Utifrån intervjuerna och litteraturstudien genomfördes en analys av materialet som mynnade ut i våra slutsatser. Det har visat sig att va-huvudmännen tryggar rättigheter på olika sätt. Några arbetar tillsammans med kollegor, medan andra arbetar ensamma. Samarbetet sinsemellan i och utanför organisationen skiljer sig åt. Några är med från projektstart, medan andra uttrycker en oklarhet kring var ens kompetens behövs och en okunskap från andra. De som har ett tydligare fokus på rättighetsarbetet, har även mer resurser till att arbeta förebyggande, exempelvis med att digitalisera avtal och inventera rättigheter. Resurserna påverkar även hur kontakt sker med fastighetsägaren, där bristande resurser gör det svårare att mötas på plats. Även frågan om skyddet av

tillgänglig information för ledningarna skiljer sig åt, där några har den integrerad i verksamheten medan frågan är mer främmande för andra.

För rättighetstyperna visade det sig att fördelarna med avtalsservitut är att processen generellt är enklare och billigare än ledningsrätt, under förutsättning att det går att komma överens. Vidare ges tillträde direkt och möjlighet finns för flexibilitet gällande ledningen. Nackdelarna uppstår vid många fastighetsägare eller marksamfälligheter och är svårare att bevaka då den påverkas av fastighetsregleringar och överlåtelse samt att rättigheten endast syns i fastighetsregistrets textdel.

Ledningsrätt har fördelen att den syns både i fastighetsregistrets textdel och i registerkartan, underlättar vid många fastighetsägare och inte behöver bevakas. Den är ett alternativ då det inte går att komma överens. Däremot kan synligheten och den tillgängliga informationen innebära en risk mot organisationens säkerhet, som inte är densamma för avtalsservitut. Vidare är ledningsrätten fyrkantig, svår att ändra och tar generellt lång tid att få fram.

Den rättighetstyp som återstår är nyttjanderätt, allmän nyttjanderätt, som har visat sig mest användbar vid ett tillfälligt behov av en ledning. Det är också den rättighetstyp som väljs i störst utsträckning då ett kommunalägt bolag eller kommunalförbund behöver ha ledningar över kommunernas mark. Då finns det standardavtal som tas fram, ofta så kallade markavtal.

Förbättringspotential i rättighetsarbetet finns bland annat för mer förebyggande arbete, exempelvis för ledningar utan en skriftlig rättighet och att få ett förbättrat internt kartsystem. Ytterligare förbättringspotential rör delegering av arbetet och ett större samarbete samt kunskapsutbyte i organisationen. En större förståelse för fastighetsägarna och ersättningsfrågan bör också lyftas fram.

Förord

Idén till exjobbet gavs under hösten 2023 från vår externa handledare Jessica Lindgren på VA SYD. Vi fick intresse direkt för frågan och började spåna på hur vi bäst genomför exjobbet. Att vi hade tanken om ämnet redan då är något vi nu i efterhand har sett en stor betydelse av. Det har varit ett utmanande men ett väldigt givande arbete och gett oss en stor personlig utveckling och värdefulla lärdomar kring ämnet och rapportskrivande.

Vi vill tacka våra handledare Fredrik och Jessica för bollande av idéer, korrekturläsande och för ert fina stöd. Vi vill också tillägna ett stort tack till alla respondenter som gjorde exjobbet möjligt att genomföra. Vidare vill vi säga tack till alla på Fastighetsvetenskap för fem intressanta och lärorika år. Till våra familjer och vänner – ett stort tack för ert kontinuerliga stöd och uppmuntring under arbetets gång samt genom alla åren under utbildningen. Slutligen måste vi tacka varandra för att vi tog oss igenom detta tillsammans. Vår starka vänskap, intagande av x antal smarties och en massa kaffe har hjälpt till enormt mycket!

Lund/Malmö maj 2024
Evelina & Reem

Lagrum

- BS – Byggnadsstadga (1959:612)
ExL – Expropriationslag (1972:719)
FBL – Fastighetsbildningslag (1970:988)
FL – Förnyelselag (2013:488)
FRF – Förordning (2000:308) om fastighetsregister
FRL – Lag (2000:224) om fastighetsregister
JB – Jordabalk (1970:944)
JP – Lag (1970:995) om införande av nya jordabalken
KL – Kommunallag (2017:725)
LAV – Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster
LL – Ledningsrättslag (1973:1144)
OSL – Offentlighets- och sekretesslag (2009:400)
PBL – Plan- och bygglag (2010:900)
RF – Regeringsformen (1974:152)
SSL – Säkerhetsskyddslag (2018:585)
TF – Tryckfrihetsförordningen (1949:105)
VägL – Väglag (1971:948)
ÄPBL – Plan- och bygglag (1987:10)

Förkortningar

- LM – Lantmäterimyndigheten
Prop. – Proposition
SFF – Svensk författarsamling
SOU – Statens offentliga utredningar
Va – Vatten och avlopp

Innehållsförteckning

Sammanfattning	iii
Förord	vi
1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte.....	2
1.3 Frågeställningar	2
1.4 Disposition.....	2
1.5 Metod.....	3
1.6 Tidigare studier.....	5
1.7 Avgränsningar.....	7
1.8 Felkällor.....	7
2 Allmänna va-ledningar	9
2.1 Historik	9
2.2 Plan- och bygglagen	10
2.3 Vattentjänstlagen.....	10
2.3.1 Verksamhetsområde	11
2.3.2 Huvudmannaskap	12
2.4 Befintliga och nya ledningar.....	13
2.5 Va-ledningens delar	14
3 Rättighetstyper för allmänna va-ledningar	17
3.1 Äldre rättigheter.....	17
3.2 Nyttjanderätt	19
3.2.1 Allmän nyttjanderätt.....	19
3.3 Servitut	22
3.3.1 Avtalsservitut.....	23
3.3.2 Officialservitut	26
3.4 Tvångsvis markåtkomst.....	26
3.4.1 Egendomsskyddet	26

3.4.2	Expropriation för ledningsändamål.....	27
3.5	Ledningsrätt.....	27
3.6	Upplåtelse på allmän platsmark och i vägrätt.....	37
3.7	Sekretess för ledningar.....	39
3.8	Hänsyn till rättigheter.....	40
3.9	Jämförelser.....	42
4	Intervjuer.....	45
4.1	Arbetsgång.....	45
4.2	Forskningsetik.....	45
4.3	Respondenter.....	46
4.3.1	Kommuner i studien.....	47
4.3.2	Kommunalägda bolag i studien.....	50
4.3.3	Kommunalförbund i studien.....	52
4.4	Intervjufrågor.....	53
5	Resultat från intervjun.....	55
5.1	Fördelning av rättigheter.....	55
5.1.1	Faktorer som påverkar valet av rättighetstyp.....	55
5.2	Resurser.....	58
5.3	Organisation.....	59
5.3.6	Ersättning.....	64
5.4	Förbättringsmöjligheter.....	65
6	Analys & diskussion.....	67
6.1	Hur tryggar olika va-huvudmän rättigheter till ledningar?.....	67
6.2	Vilka är fördelarna och nackdelarna med de olika rättighetstyperna för va-ledningar?.....	70
6.3	Vad kan förbättras i rättighetsarbetet?.....	74
6.4	Vidare studier.....	76
7	Slutsats.....	77
	Referenser.....	80
	Bilagor.....	87

1 Inledning

I detta kapitel sammanställs examensarbetets bakgrund, syfte, frågeställningar, disposition, metod, tidigare studier, avgränsningar samt felkällor.

1.1 Bakgrund

Ett väl fungerande vatten- och avloppssystem (va-system) fyller en samhällsviktig funktion men glöms ofta bort eller tas för givet. Va-system används dagligen av människor runt om i världen på olika sätt. Generellt tolkar människor va-infrastruktur olika. Exempelvis ser en kock på vatten som ett viktigt element vid matlagning, medan en samhällsplanerare ser ett komplext system med regleringar och utmaningar. Därför finns det olika metoder och verktyg för att studera infrastruktur.¹ Vidare uppstår ett dilemma i va-branschen där systemet å ena sidan förväntas att fungera felfritt och vara osynligt, medan det å andra sidan blir problematiskt när fel uppstår och myndigheter agerar för att åtgärda och säkerställa systemet för framtiden.²

I Sverige är de allmänna va-systemen inte privatiserade, utan det åligger kommunen att bestämma gränser för en allmän va-anläggnings verksamhetsområde. Vidare tar kommunen en taxa, som bygger på självkostnadsprincipen, för att ordna och driva anläggningen. Kommunen kan själv vara huvudman för anläggningen, vilket är den mest vanliga förvaltningen, eller låta en annan organisation bygga och driva anläggningen med kommunens inflytande. Bland andra organisationsformer finns exempelvis kommunala bolag, som kommunen helt eller delvis äger, och kommunalförbund som flera kommuner har bildat gemensamt.³

För att kunna dra fram nya allmänna va-ledningar, eller säkerställa befintliga, behöver mark som ledningshavaren inte äger nyttjas genom att rättigheter upplåts. Detta kan ske på olika sätt beroende på situationen och vilka förutsättningar som finns. Dessutom kan det finnas andra skäl eller arbetsrutiner som påverkar valet av vilken rättighet som är lämplig vid säkrandet av mark för en ledning. Beroende på valet av rättighetstyp, kan det få olika konsekvenser för va-huvudmannen och fastighetsägaren. Detta arbete kommer att undersöka hur olika va-huvudmän agerar för att säkra rättigheter för va-ledningarna. Det leder till en mer samlad bild över hur de specifika huvudmännen

¹ Star, S. L. (1999). *The Ethnography of Infrastructure*. *American Behavioral Scientist*, 43(3), s. 380.

² Holmberg, T. & Ideland, M. (2023). *The (in)visibility of sewage management and problematization as strategy for public awareness*. *The Sociological Review*, 71(3), s. 702.

³ Qviström, J. (2016). *Vattentjänstlagen: En handbok*. 2:1 red. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB, s. 15, 156-159.

arbetar, vilket resulterar i fastställandet av en broschyr för att underlätta och vägleda det framtida arbetet med säkrandet av rättigheter till ledningarna.

1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är att undersöka hur olika huvudmän inom va-branschen arbetar med säkrandet av rättigheter för allmänna va-ledningar, samt att klargöra i vilka situationer olika rättighetstyper lämpar sig. Vidare ska en handbok tas fram över hur en ledningsägare inom va-branschen ska agera när en ledning behöver en rättighet och vilken som bör väljas i det fallet.

1.3 Frågeställningar

För att kunna uppnå syftet med studien formuleras tre frågeställningar:

- Hur tryggar olika va-huvudmän rättigheter till ledningar?
- Vilka är fördelarna och nackdelarna med de olika rättighetstyperna för va-ledningar?
- Vad kan förbättras i rättighetsarbetet?

1.4 Disposition

1 Inledning

Examensarbetet inleds med att presentera bakgrunden till ämnet, syfte, frågeställningar och metoden för studien. Vidare beskrivs även tidigare studier, avgränsningar och felkällor.

2 Allmänna va-ledningar

I det andra kapitlet presenteras en bakgrund till begreppet allmänna va-ledningar. Vattentjänstlagen introduceras tillsammans med begreppen verksamhetsområde och huvudmannaskap. Kapitlet definierar även befintliga och nya ledningar samt va-ledningens olika delar.

3 Rättighetstyper för allmänna va-ledningar

Kapitlet beskriver de olika rättighetstyperna nyttjanderätt, avtalservitut och ledningsrätt. Bland annat tas formkrav och villkor upp för att slutligen presentera skillnaden mellan rättighetstyperna i en tabell. I kapitlet ingår även relevanta rättsfall och statistik i syfte att konkretisera de olika delarna.

4 Intervjuer

I det fjärde kapitlet beskrivs intervjustudien som genomfördes. De olika respondenterna presenteras och etik kring studien analyseras. Intervjufrågorna går även att ta del av i detta kapitel.

5 Resultat från intervjun

Kapitlet presenterar intervjustudiens resultat utifrån sammanställda teman.

6 Analys & Diskussion

Resultatet analyseras och diskuteras utifrån frågeställningarna, med koppling till de tidigare kapitlen. Även vidare studier presenteras.

7 Slutsatser

Arbetet sammanfattas och slutsatserna presenteras utifrån frågeställningarna.

1.5 Metod

Metoden i arbetet utgår ifrån en modell som redovisas i boken *Research methods for business students* av Saunders et. al år 2023 som bygger på en systematisk planering för att genomföra en studie. Det ingår därigenom att identifiera vilken filosofi, ansats och forskningstyp som bedrivs samt vilken datainsamling som ska ske.⁴ Vidare undersöker vår studie hur olika lagstiftningar tillämpas i verkligheten och hur samhället påverkas av rättsreglerna.

I syftet anges att studien ska resultera i en broschyr som är praktisk för de verksamma i branschen. Det innebär att vi har en pragmatisk forskningsfilosofi som syftar till att hitta en praktisk lösning på de ovannämnda forskningsfrågorna.

Kvalitativ studie

I studien tillämpas en abduktiv ansats, som bygger på att både bearbeta existerande teori och utveckla eventuella nya teorier. På det sättet möjliggörs ett visst mått av flexibilitet för att nyansera redan etablerade teorier.⁵

Studien kännetecknas som en kvalitativ studie. En litteraturstudie genomfördes i början av arbetet för att etablera kunskap om ämnet, i enlighet med beskrivande forskningstyp. Detta inledande arbete var nödvändigt för att få en tillräcklig förståelse för ämnet för att genomföra intervjuerna och analysen.

⁴ Saunders, M. N. K., Lewis, P. & Thornhill, A. (2023). *Research methods for business students*. 9 uppl., New York: Pearson, s. 177.

⁵ Ibid., s. 155.

Intervjuer

Studien är även av utforskande forskningstyp, där en undersökning och presentation görs om hur olika ledningsägare arbetar för att säkra rättigheter för ledningarna.

Datansamlingen skedde under en avsatt tidsperiod och innehåller både primär- och sekundärdata. Primärdata samlades in genom att intervjuer genomfördes med kvalificerade personer inom ämnet hos de olika va-huvudmännen. Urvalet för respondenterna gjordes i samband med vår delaktighet i en nätverksträff där de verksamma inom branschen närvarade. Vissa frivilliga deltagare medgav därefter intresse för intervju, samt har vi själva tagit initiativ att ta kontakt med de övriga närvarande för att ordna en intervju. Se mer om detta i avsnitt 4.

För att även få fastighetsägarens perspektiv hölls en intervju med Maria Nilsson, värderare för Ludwig och co.

Intervjuerna som genomfördes var semistrukturerade eftersom det skapar ett delvis fritt samtal med hjälp av exempelvis följdfrågor, till skillnad mot helt strukturerade intervjuer. Vidare utgick intervjuerna från huvudfrågor, se avsnitt 4.4, men där möjlighet gavs för respondenterna att själva utveckla sina tankar genom att olika följdfrågor ställdes. Intervjuerna hölls både på plats och distans via videosamtal. En intervju hölls på telefon då uppkopplingen var bristfällig, medan en annan respondent besvarade frågorna via mejl.

Litteraturstudie

Som tidigare nämnts, genomfördes en litteraturstudie i studiens inledande skede. Sekundärdata samlades in genom nyttjande av utvalda böcker inom ämnet men även från rapporter och elektroniska källor. Böcker som har nyttjats i arbetet är framför allt *Servitut i teori och praktik* av Julstad och Vesterlin från 2016, *Upplåtelse av ledningar i praktiken* av Larsson och Synnergren från 2019, *Lagstiftning om ledningar – särskilt om ledningsrättslagen* av Ekbäck från 2016 samt *Vattentjänstlagen en handbok* av Qviström från 2016. Vidare har information hämtats från handböcker såsom Lantmäteriets handbok om ledningsrättslagen från 2024 samt från propositioner och lagkommentarer.

Rättsfall

Ytterligare sekundärdata samlades in genom studerande av rättsfall. När rättsfall skulle insamlas, användes bland annat böckerna *Servitut i teori och praktik* av Julstad & Vesterlin från 2016 och *Upplåtelse av ledningar i praktiken* av Larsson och Synnergren från 2019. Vidare hämtades rättsfall även från webinarier *Enklare eller svårare att få ledningsrätt inom detaljplan- vart är rättspraxis på väg* av Johan Benjaminsson och Svante Nilsson från 17 november 2023. Vår handledare Fredrik Warnquist presenterade också exempel på relevanta rättsfall inom området. Det fanns svårigheter att hitta rättsfall som på ett direkt sätt speglar våra frågeställningar. Därigenom har vi

valt att väva in rättsfall kopplat till de olika rättighetstyperna i vår teoridel i avsnitt 3. På så sätt ges ett tydligt stöd och bredare förståelse för vår analysdel.

Information från fastighetsregistret

För att få en översikt över fördelningen av rättighetstyperna gjordes en beställning till Lantmäteriet 9 mars 2024, där antalet inskrivna avtalsservitut och registrerade ledningsrätter valdes. I beställning valdes följande sökord: ”vatten”, ”avlopp”, ”va” eller ”spill” i alla former mellan åren 2018–2023. Det som bör noteras är att inget urval var möjligt att göra för allmänna va-ledningar, vilket innebär att även privata ledningar kan vara inkluderat i resultatet för avtalsservituten.

Validitet och reliabilitet

Under arbetets gång har vi eftersträvat god validitet när det gäller den data som samlades in. Relevant information till arbetet har tillförts dels genom att ha inkluderat respondenter med kvalificerad kunskap för ämnet, dels genom att ha nyttjat relevant litteratur och rättsfall för ämnet. Dessutom har vi valt den metod som är mest lämpad vid tidpunkten av framställandet av arbetet, det vill säga en kvalitativ studie. På så sätt har detta arbete mätt vad som var avsett att mäta i enlighet med god validitet.⁶

För att uppnå en god reliabilitet, med andra ord pålitlighet, har urvalet av respondenter skett efter delaktigheten i en nätverksträff för va-huvudmän, där de som jobbar med rättighetsfrågor var närvarande. På så sätt kan den data vi har samlat in ses som tillförlitlig för att undersöka ämnet. Vidare presenteras deltagarna i intervjuerna med sina tillhörande roller och organisation i tabell 4:1, se avsnitt 4.3. Formen på intervjun som semistrukturerad har bidragit till ett öppet samtal, vilket kan ha medfört att alla svar inte har skett på samma sätt såsom vid en enkät. Detta eftersom syftet var att genomföra en kvalitativ metod genom att få ta del av respondenternas egna berättelser med stöd av anpassade följdfrågor.

1.6 Tidigare studier

Det finns tidigare genomförda studier som är kopplat till arbetets syfte. I denna del beskrivs de olika studierna och hur vårt arbete kommer att skilja sig från och bygga vidare på dessa.

Ett tidigare genomfört exjobb som är relevant för ämnet är bland annat examensarbetet *Jämförelse av servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt* av Johansson från 2011, där de olika rättighetstyperna servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

⁶ Hydén, H. (2018). Rättssociologi: om att undersöka relationen mellan rätt och samhälle. I: Nääv, M. & Zamboni, M. (red.) *Juridisk metodlära*. Lund: Studentlitteratur, ss. 227-228.

jämförs. Resultatet visar på att fastighetsägare drabbas i olika grad beroende på de olika rättigheterna.⁷

Vidare skriver Benselfelt och Brändström i sitt examensarbete *Elledningars rättighetstyper; ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt* från 2017 om elbolagens och lantmäterimyndighetens, LMs, åsikter kring de olika rättighetstyperna. Åsikterna är skiljaktiga med hänsyn till avtalsservitut där elbolagen anser det som en fördel utifrån tids- och kostnadsperspektiv medan LM inte ser några fördelar. I stället tar LM upp nackdelar som bland annat att avtalsservitut inte redovisas i registerkartan.⁸

Danielsson gör en undersökning 2012 om ledningsrätt och servitut i examensarbetet *Ledningsrätt och servitut för kommunala VA-anläggningar – Fallstudie i Nacka kommun*, vilket resulterar i en inventering som visar att drygt hälften av kommunens va-ledningar utanför kommunal mark saknar en inskriven rättighet. Vidare rekommenderar författaren ledningsrätt i största allmänhet och särskilt för större ledningar och då många ledningar ska skyddas samtidigt. Avtalsservitutets fördel att på ett enkelt sätt ändras vid flytt av ledning, nyttjas inte särskilt ofta eftersom Nackas kommuns ledningar sällan behöver flyttas.⁹

I examensarbetet *Ledningsrätt – används det för lite?* av Bove och Dalbert från 2010 undersöks varför ledningsrätt inte har använts i den omfattning som lagstiftaren hade förväntat sig. Resultatet i arbetet är att den största anledningen beror på den höga monetära kostnaden.¹⁰

Från de tidigare genomförda examensarbetena kvarstår frågan hur olika va-huvudmän, såsom kommuner, kommunala bolag och kommunalförbund arbetar med säkrandet av rättigheter för ledningar samt vilken rättighetstyp som föredras. Därigenom finns det ett behov av tydlighet kring hur rättighetsarbetet ser ut för olika va-organisationer och varför det ser ut som det gör idag. Det behövs även ett klargörande av vilken rättighetstyp som lämpar sig i olika situationer för va-ledningar.

⁷ Johansson, D. (2011). *Jämförelse av servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt*. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lunds Tekniska Högskola.

⁸ Benselfelt, M. & Brändström, S. (2017). *Elledningars rättighetstyper; ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt*. Kandidatexamen, Lantmäteriteknik. Högskolan i Gävle.

⁹ Danielsson, S. (2012). *Ledningsrätt och servitut för kommunala VA-anläggningar – Fallstudie i Nacka kommun*. Examensarbete, Mark och fastighetsjuridik. Kungl. Tekniska Högskola.

¹⁰ Bove, A. & Dalbert, V. (2010). *Ledningsrätt – används det för lite?* Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lunds Tekniska Högskola.

1.7 Avgränsningar

Arbetet avgränsas till att studera hur rättigheter säkras till allmänna va-ledningar utifrån ledningsägarens perspektiv, utan närmare utredning av förrättningslantmätarens och fastighetsägares synpunkter. Examensarbetet utgår ifrån svensk lagstiftning och skrivs som lantmäteriutbildningens avslutande moment under året 2024. Intervjuerna, som har genomförts med olika representanter från kommuner, kommunalförbund och kommunalägda bolag, omfattar frågor om arbetsrutiner och tillvägagångssättet för säkrandet av rättigheter. Ledningar som beskrivs i arbetet är allmänna va-ledningar. Anläggningar såsom reningsverk eller pumpstationer omfattas inte i studien.

1.8 Felkällor

Intervjuer

En felkälla är att enbart en respondent fick frågorna skickade i förväg efter begäran. Det som är positivt är att respondenten blir insatt i ämnet och kan förbereda sig. Däremot kan det medföra att intervjun blir mer låst och inte så semistrukturerad som avsett. Eftersom intervjun hade hög kvalitet, insåg vi att vi även hade velat skicka frågorna till de övriga.

Insamling från fastighetsregistret

Eftersom enbart vissa sökord nyttjades, kan det innebära att vissa ledningar har missats i beställningen. Detta kan också tyda på en viss brist i fastighetsregistret där det inte alltid finns ett enhetligt system för hur avtalen lagras. Vidare kan de avtalsservitut som ingår även röra privata ledningar, som inte är representativa för vår studie. Dessutom kan avtalet ha varit upprättat en tid innan inskrivningen söktes. Det kan också finnas avtalsservitut som inte är inskrivna men som ändå är giltiga. För ledningsrätterna, kan de exempelvis ha omprövats och därigenom ha funnits sedan tidigare.

2 Allmänna va-ledningar

Ledningar klassificeras som antingen allmänna eller enskilda. De allmänna ledningarna tillhandahålls huvudsakligen av kommunerna och kommunala bolag och syftar till att försörja en större andel fastigheter. De enskilda ledningarna är vanligare förekommande på landsbygden och mindre områden som förvaltas av fastighetsägarna, antingen enskilt eller gemensamt.¹¹ I det kommande avsnittet kommer de allmänna va-anläggningarna beskrivas mer utförligt med relevant lagrum.

2.1 Historik

Vatten- och avloppsfrågorna var oreglerade inom planlagstiftningen fram till 1931 års stadsplanelag. I stadsplanelagen fick kommunen ansvar att ta hand om avloppsledningar inom stadsplanelagt område samt rätt att kräva ersättning från fastighetsägare för nedlagda anläggningskostnader. I 1947 års byggnadslag utökades regleringarna kring vatten- och avloppsfrågor, då det uppkom ett krav att dessa frågor ska lösas på ett tillfredsställande sätt för att möjliggöra markanvändning för tätbebyggelse.¹² Byggnadslagen kom senare att bli ersatt av plan- och bygglagen 1987 där begreppet detaljplan infördes, som ersatte de tidigare begreppen stadsplan och byggnadsplan.¹³ Den nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, infördes år 2010 och innehåller särskilda regler om va-frågor.

Lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar från 1955, va-lagen, reglerade förhållandet mellan anläggningens huvudman och fastighetsägaren närmare. Vidare hade lagen bestämmelser om kommunens skyldighet att ordna och ombesörja va-anläggningar samt regler om anslutningsrätt och anslutningstvång för de fastigheter som var beroende av anläggningen. Dessutom fanns bestämmelser om en skälig kostnadsfördelning i form av avgifter för anslutning.¹⁴

Genom 1970 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar justerades den äldre lagen i vissa avseenden då det exempelvis infördes en rätt att ta ut va-avgifter från obebyggda tomter.¹⁵ Denna lag ersattes senare av den nuvarande lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, LAV, som bland annat utökade kommunens ansvar att ordna

¹¹ Kalbro, T. & Lindgren, E. (2021). *Markexploatering*. 7 uppl., Norstedts Juridik AB, s. 91.

¹² Ekbäck, P. (2017). *Mark- och fastighetsrättens utveckling i Sverige: En rättshistorisk orientering med betoning på fastighetsbildning och infrastruktur*. 1 uppl. Stockholm: Avd. för Fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan s. 424-425.

¹³ *Ibid.*, s. 349.

¹⁴ Qviström, 2016, s. 22-23.

¹⁵ *Ibid.*, s. 25

en allmän va-anläggning, inte enbart utifrån hälsoskäl utan också för att skydda miljön.¹⁶

2.2 Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. Lagens syfte återges i 1 kap. 1 § PBL och innebär att planläggandet ska beakta den enskilda människans frihet samt främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållande. Dessutom ska en långsiktigt och hållbar livsmiljö för både dagens samhälle och framtiden främjas. Utöver de allmänna bestämmelserna om olika planer såsom översiktsplaner, detaljplaner, regionalplaner och områdesbestämmelser i enlighet med 1 kap. 3 § PBL tar lagen upp särskilda regler om va-frågor.

Vid planläggning och i bygglovsärenden ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till flera olika faktorer. En särskild faktor är att platsen ska vara lämplig för möjligheten att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. Begreppet vattenförsörjning definieras i 2 § LAV som tillhandahållande av vatten som är lämpligt för normal hushållsanvändning.

Det som kan konstateras är att en allmän va-anläggning inte får strida mot den gällande detaljplanen och ofta samordnas ledningarna med den kommunala gatumarken.¹⁷ Det finns däremot undantagsfall, se avsnitt 3.5 rubrik ”ledningsrätt inom detaljplan”.

Vidare har kommunen rätt att bestämma markreservat för bland annat ledningar som behövs för allmänna ändamål enligt 4 kap. 6 § PBL. Ett område inom kvartersmark i en detaljplan kan reserveras med beteckningen *u* för ledningar under jord.¹⁸

2.3 Vattentjänstlagen

Den lag som styr den allmänna vatten- och avloppsförsörjningen idag är lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, LAV, även kallad vattentjänstlagen. Kommunen har genom lagen en skyldighet och ett ansvar att tillhandahålla och ordna allmänna va-anläggningar. En allmän va-anläggning definieras enligt 2 § LAV som en sådan anläggning vars ändamål är att tillgodose vattentjänster för bostadshus eller annan bebyggelse, där en kommun har ett rättsligt bestämmande. Vidare inkluderar

¹⁶ Ekbäck, 2017, s. 427

¹⁷ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 91

¹⁸ Ibid., s. 40.

begreppet vattentjänster både vattenförsörjning och avlopp.¹⁹ Med andra ord faller skyldigheten in då vattenförsörjning och avlopp måste ordnas i ett större sammanhang både för befintlig och blivande bebyggelse.²⁰

Enligt definitionen av avlopp i 2 § LAV kan en dagvattenledning som leder bort dagvatten från en samlad bebyggelse eller en begravningsplats ingå i en allmän va-anläggning.²¹ Däremot omfattas inte vägdiken, rännstenar eller rännstensbrunnar under huvudmannens skyldighet enligt 13 § LAV. Inte heller omfattar skyldigheten ledningar som förbinder rännstensbrunnar med den allmänna va-anläggningen.

Det är oftast kommunerna som själva äger de allmänna va-ledningarna. Vidare följer av definitionen enligt 2 § LAV att den som äger en va-anläggning i regel även är huvudman och ansvarar för denne. Lagen styr därigenom förhållandet mellan huvudmannen för den allmänna va-anläggningen samt brukarna av anläggningen.²²

2.3.1 Verksamhetsområde

Då det enligt vattentjänstlagen råder ett ansvar för kommunen att ordna vatten- och avlopp i ett större sammanhang, ska kommunen enligt 6 § LAV bestämma ett verksamhetsområde. Verksamhetsområdet omfattar det geografiska område inom vilket kommunen ska ordna en eller flera vattentjänster genom en allmän va-anläggning, 2 § LAV. Kommunen kan bestämma en eller flera verksamhetsområden för samma va-anläggning, och inom detta område är kommunen huvudman för anläggningen.²³

Enligt 7 § LAV ska det framgå vilka fastigheter som omfattas av ett verksamhetsområde. Därigenom följer det att skyldigheten att ansvara för va-anläggningarna faller bort utanför verksamhetsområdet. Däremot kan det ändå finnas bebyggelse utanför verksamhetsområdet som ingår i en allmän va-anläggning, där avtal på privaträttslig grund upprättas. Huvudmannen ska ordna de anläggningar och ledningar som behövs för den allmänna va-anläggningen, enligt 13 § LAV och har även en skyldighet att bevara och underhålla dessa.²⁴

¹⁹ Qviström, 2016, s. 34, 42-43.

²⁰ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 91

²¹ Lantmäteriet. (2024). *Handbok LL* (Version 2024-04-08), s.23.

²² Qviström, 2016, s. 34, 88.

²³ *Ibid.*, s. 51.

²⁴ *Ibid.*, s. 53, 66.

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för vattentjänsterna enligt 51 § LAV och kan förelägga kommunen att ordna sin skyldighet enligt 6 § LAV. Detta kan innebära ett föreläggande att ordna en allmän va-anläggning för viss eller vissa fastigheter.²⁵

2.3.2 Huvudmannaskap

Kommunen kan se över alternativa organisationsformer. Ett alternativ kan vara att etablera ett samarbete med andra va-aktörer, såsom att huvudmannaskapet organiseras genom ett bolag. Trots överlåtandet av huvudmannaskapet, kvarstår kommunens makt att besluta om verksamhetsområdet, va-taxan etcetera.²⁶

Om va-verksamheten bedrivs i bolagsform, kan vissa bolag inkludera fler tekniska verksamheter genom benämningen multi-utility bolag. Kommunen kan stå som ensam ägare till bolaget eller samverka med andra kommuner. Vidare kan kommunerna även samverka med varandra genom att bilda ett kommunalförbund. På så sätt kan kommunerna överföra de områden inom vilka de fransäger sig sitt huvudmannaskap. Förbundet är en egen organisation och styrs antingen av en direktion eller förbundsfullmäktige. I vissa fall kan samverkan ske inom enbart ett område såsom för dricksvattenförsörjning eller för avloppsrening.²⁷

Det framgår enligt Svensk Vatten att den egna kommunala förvaltningen är den vanligaste formen, men att former som flerägda kommunala förbund och bolag generellt ökar. Enligt figur 2:1 framgår fördelningen av huvudmannaskapet, där flerägda va-organisationer kommer på andra plats, såsom till exempel kommunalförbund. Figuren är återskapad utifrån Svenskt Vatten statistik från 2024.

²⁵ Ibid., s. 49.

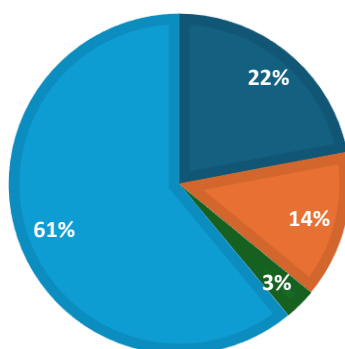
²⁶ Ibid., s. 35.

²⁷ Svenskt vatten. (2024). *VA-organisationen*.

<https://www.svenskvatten.se/vattentjanster/organisation-och-juridik/va-organisationen/>
Hämtad [2024-05-02].

FÖRDELNING AV HUVUDMANNASKAP

■ flerägda va-organisationer ■ multi-utility (en kommun)
■ eget bolag va ■ egen kommunal förvaltning



Figur 2:1. Fördelning av huvudmannaskap för allmänna va-anläggningar i flerägda va-organisationer, multi-utility bolag, eget va-bolag och egen kommunal förvaltning.²⁸

Tillsammans med huvudmannaskapet följer ett krav på likställighet, i enlighet kommunallagen, KL. Alla kommunmedlemmar ska behandlas lika, vilket i va-sammanhang kan exempelvis påverka de avgifter som den enskilde betalar för att ingå i den allmänna va-anläggningen.²⁹

2.4 Befintliga och nya ledningar

I ett va-nät finns det både befintliga ledningar och ledningar som avses att nyanläggas. Gällande de befintliga ledningarna, påbörjades va-utbyggnaden under 1800-talet med en stor expansion under miljonprogrammets tid på 60- och 70-talet. De material som användes tidigare, kan skilja sig från de material man använder idag för anläggande av ledningar. Tidigare användes mestadels betong för avloppsledningar, vilket delvis även nyttjas idag men även plastledningar förekommer. Gällande vattenledningar lades tidigare mestadels gråjärn och segjärn men även PVC och förzinkat stål, medan det idag huvudsakligen läggs plastledningar, PE men även delvis segjärn.³⁰

Det har visat sig att de nyare materialen för vattenledningar har mindre driftstörningar än de tidigare nyttjade materialen, men att det delvis är oklart hur driftstörningarna

²⁸ Svenskt Vatten, 2024.

²⁹ Qviström, 2016, s. 132-133

³⁰ Svenskt Vatten. (2011). *Förnyelseplanering av VA-nät - sammanfattning av rapporterna 2011-12, 13 och 14.*

kommer att utvecklas i framtiden. Gällande avloppsledningar är det svårare att bedöma status på ledningarna då länge kan vara defekta utan att det märks. I stället nyttjas framför allt TV-inspektioner för ledningarnas invändiga status.³¹

Det krävs förbättrings- och förnyelseåtgärder vars takt beror på det skick som ledningarna är i. Däremot är åldern på ledningen inget som enskilt styr takten på förnyelsen, eftersom en äldre ledning kan ha ett lika gott skick som en ny ledning. Det krävs en strategi över hur förnyelseprojektet över ledningarna ska ske, så att rätt åtgärder kan tillsättas i rätt tid.³²

När det gäller förläggning av nya ledningar, finns det enligt Svenskt Vatten en rekommendation om en hållbarhet på 100–150 år. På så sätt styr valet av material, lokalisering och utformning av systemen hur hållbara ledningarna blir.³³ För att kunna utnyttja marken på så effektivt sätt som möjligt, är det vanligt att inom tätorter samordna ledningar med övrig infrastruktur. Ledningarna kan exempelvis förläggas inom gatumark, där kommunen är huvudman.³⁴

2.5 Va-ledningens delar

Ansvarsfördelning mellan va-huvudmannens och fastighetsägarens ledning sker genom en förbindelsepunkt. Genom denna sammankopplas va-huvudmannens och fastighetsägarens ledningar, se figur 2:2. Denna punkt läggs oftast i fastighetsgräns eller i nära anslutning till fastigheten, där 0,5 m från fastighetsgräns är det vanligaste avståndet. Förbindelsepunkten markeras oftast med en brunn för avlopp eller ventil för vatten.³⁵

En servisledning kopplar samman kommunernas huvudledningar, distributionsledningar, med en fastighet.³⁶ Kommunen ansvarar för huvudledningarna och de allmänna servisledningarna utanför fastigheten, medan fastighetsägaren har

³¹ Svenskt Vatten, 2011.

³² Svenskt Vatten. (2023). *Strategisk förnyelse av VA-nät*.

<https://www.svensktvatten.se/vattentjanster/roinat-och-klimat/strategisk-fornyelse-av-va-nat/> Hämtad [2024-05-02].

³³ Svenskt Vatten. (2022a). *Hållbar nyanläggning*.

<https://www.svensktvatten.se/vattentjanster/roinat-och-klimat/hallbar-nyanlaggning/> Hämtad [2024-05-02].

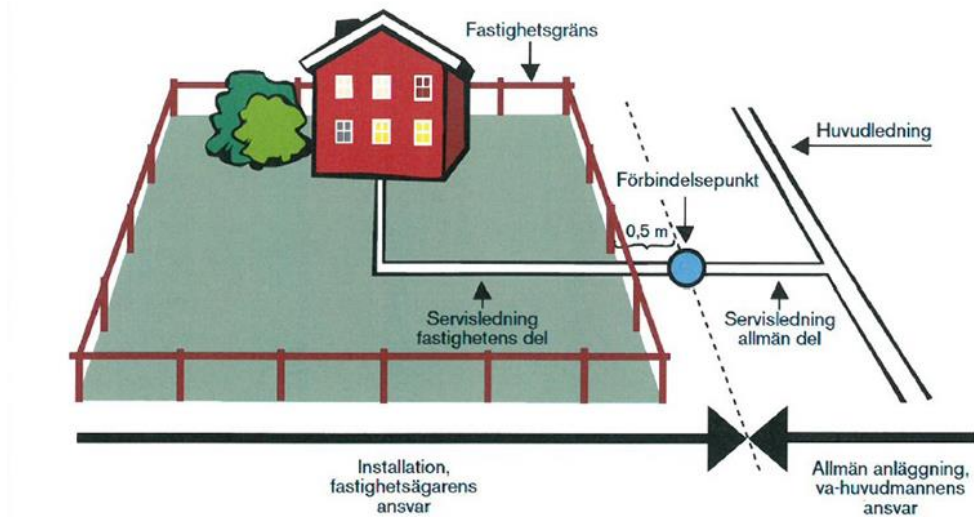
³⁴ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 91

³⁵ VA SYD. (u.å). *Ordlista för VA- vatten och avlopp*.

https://www.vasyd.se/-/media/Dokument_ny_webb/VA-utbyggnadsplaner/Ordlista_allm%C3%A4n.pdf Hämtad [2024-05-02].

³⁶ Ibid.

ansvar för den del av servisledningen som är inne på fastigheten, från förbindelsepunkten.³⁷



Figur 2:2. Översikt över de olika delarna av en allmän och privat va-ledning.³⁸

³⁷ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 93

³⁸ Klippans kommun. (2023). *Anslutning till kommunalt vatten & avlopp*
<https://www.klippan.se/bygga-bo--miljo/vatten--avlopp/anslutning-till-kommunalt-vatten--avlopp-servisanmalan> Hämtad [2024-05-02].

3 Rättighetstyper för allmänna va-ledningar

I detta avsnitt kommer de aktuella rättighetstyperna för allmänna va-ledningar att beskrivas för att ge en bakgrund till de kommande kapitlen. Rättighetstyper som behandlas är nyttjanderätt, servitut och ledningsrätt.

3.1 Äldre rättigheter

Upprättande av rättigheter till allmänna va-ledningar har skett under en lång tid men under olika förutsättningar och lagregleringar. När nya ledningar ska anläggas, är det dagens lagstiftning som blir aktuell, men när det gäller befintliga ledningar kan andra förutsättningar gälla.

Muntliga servitutsavtal

Idag går det inte att upprätta muntliga servitutsavtal, enligt 14 kap. 5 § jordabalken, JB. Detta var något som var vanligt förekommande innan den nya jordabalkens inträdande den 1 januari 1972. Däremot innebär det inte att de avtalsservitut som upprättades muntligt innan dess blev ogiltiga år 1972. Servitutsavtalen ska i stället prövas utifrån de regler som gällde då de upprättades, 34 § JP.³⁹ Detsamma gäller för nyttjanderätter, där det exempelvis kan finnas avtal på evig tid som är giltiga, då införandet av maxtiden för avtal på 50 år skedde år 1800.⁴⁰ I rättsfallet nedan bekräftas ett muntligt avtalsservituts giltighet.

Rättsfall: Ö 3584-02

Ett muntligt avtalsservitut för brunn hade ingåtts före nya jordabalkens (1970:995) ikraftträdande och inskrivning söktes. Det fastslås att ett muntligt avtalsservitut inte kan inskrivas, men att det inte har påverkan på avtalets civilrättsliga giltighet. Avtalet kan således vara giltigt ändå.

Däremot är muntliga avtalsservitut förknippade med en osäkerhet, eftersom de riskerar att uppgöra att gälla om ett förbehåll inte görs vid en överlåtelse eller tjänande fastighet är i ond tro.⁴¹ Vidare kanske en fastighetsägare har gått bort, inte minns vad som avtalats eller kan den ansvarige på kommunen ha avslutat sin anställning.

³⁹ Julstad, B. & Vesterlin, T. (2016). *Servitut i teori och praktik*. 1:1 uppl., Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB, s. 62.

⁴⁰ Larsson, N. & Synnergren, S. (2022). *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*. 6 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 50.

⁴¹ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 62

Bevisbördan ligger dock på den som påstår att ett avtal finns, vilket kan vara svårt att bevisa vid ett muntligt avtal.⁴²

Hävd och passivitet

Det kan ibland finnas en missuppfattning om att enbart på grund av att annans mark har nyttjats under en tid, ges en rätt att fortsätta nyttja området. Således krävs det som regel ett avtal och därigenom är hävd eller passivitet från fastighetsägarens sida inte giltiga skäl.⁴³ Förutom att marken har använts under en lång tid finns det andra kriterier som ska uppfyllas för att kunna åberopa urminnes hävd. Rätten till nyttjandet av det använda området får inte ha ifrågasatts av andra samt att den som utövar rätten har varit i god tro angående lagligheten av sitt nyttjande. Vidare krävs det att en kontinuerlig användning av området har skett, med inte för långa perioder av uppehåll. Det finns inte ett exakt tidsmått för hur lång tid marken ska ha nyttjats, utan det brukar talas om tvåmansåldrar vilket motsvarar ungefär 90 år före 1972.⁴⁴

Problem kan uppstå då det redan finns byggda ledningar som saknar avtal, åtminstone skriftliga sådana. Trots att det är möjligt att hävda att ett muntligt avtal har ingåtts innan 1972, kan det vara svårt att bevisa. Det är alltså i regel lämpligare att lösa ett nytt avtal eller söka ledningsrätt för ledningen för att undvika ett domstolsutslag att ledningen ska tas bort.⁴⁵ Detta bekräftas även i Danielssons examensarbete *Ledningsrätt och servitut för kommunala va-anläggningar: – Fallstudie i Nacka kommun* från 2012 där det beskrivs att många ledningar idag är oskyddade och att det sällan går att åberopa urminnes hävd, eftersom ledningarna anlades för sent för att hävd ska kunna göras gällande.⁴⁶

Äldre inskrivna rättigheter

Genom den så kallade förnyelselagen (2013:488), FL, togs många äldre inskrivna avtalsservitut och nyttjanderätter bort från fastighetsregistret under 2019. Detta gäller de rättigheter som beviljats inskrivning före den 1 juli 1968. Om en anmälan gjorts enligt 1 § FL behålls rättigheten i registret. Trots att inskrivningen rensats från fastighetsregistret, innebär det inte att den har upphört att gälla. Avtalet kan således fortfarande vara giltigt och en ny ansökan om inskrivning kan begäras.⁴⁷

⁴² Ibid.

⁴³ Larsson, N. & Synnergren, S. (2019). *Upplåtelser för ledningar i praktiken*. 3:1 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 46; Larsson och Synnergren, 2022, s. 71.

⁴⁴ SOU 2006:14. *Samernas sedvanemarker*. Kap 10, s. 382.

⁴⁵ Larsson och Synnergren, 2019, s. 71.

⁴⁶ Danielsson, 2012.

⁴⁷ Lantmäteriet. (u.åa). *Förnyelselagen*.

<https://www.lantmateriet.se/fornyelselagen#faq=be0c> Hämtad [2024-05-02].

3.2 Nyttjanderätt

En nyttjanderätt föreligger när en person får en upplåten rätt av en fastighetsägare att använda dess fastighet genom ett avtal. Den person som innehar rättigheten kan antingen vara en fysisk eller juridisk person såsom en kommun, aktiebolag eller samfällighetsförening. Nyttjanderätt omfattar allmän nyttjanderätt, arrende och hyra.⁴⁸

Grundläggande rekvisit

Regler om nyttjanderätt återfinns i 7-12 kap. JB, där de allmänna gemensamma reglerna beskrivs i 7 kap. Bland annat ska nyttjanderättsavtalet ange objektet för upplåtelsen, det vill säga vad eller var avtalet ska gälla och dess omfattning. Dessutom måste ändamålet med upplåtelsen anges, det vill säga vad nyttjanderätten ska användas för.⁴⁹

Gällande tiden för upplåtelsen är huvudregeln 50 år som längst utanför detaljplan och 25 år inom detaljplan enligt 7 kap. 5 § JB.⁵⁰ Anledningen till tidsbegränsningen är enligt lagkommentarer till 7 kap. 5 § JB att fastighetsägaren inte ska vara bunden under allt för lång tid, då möjligheter ska finnas för att förändra markanvändningen.⁵¹

3.2.1 Allmän nyttjanderätt

En allmän nyttjanderätt är en sådan nyttjanderätt som inte är arrende, hyra eller tomträtt, enligt 7 kap. 1 § JB. Med andra ord är detta nyttjanderätter som kan vara partiella, gratis eller på något annat sätt inte uppfyller formkraven för de övriga typerna. Ett gratisavtal, benefikt avtal, innebär att ingen ersättning utgår för upplåtelsen. En partiell nyttjanderätt brukar benämnas som oäkta nyttjanderätt enligt 7 kap. 3 § JB. Denna innebär i stället ett delvis ianspråktagande av marken.⁵²

Formkrav

Det saknas formkrav för att upprätta ett allmänt nyttjanderättsavtal, vilket gör det möjligt att upprätta ett muntligt avtal.⁵³

Genom den stora avtalsfriheten är det därigenom viktigt att parternas avtal är heltäckande och även bland annat reglerar vad som händer om avtalsbrott föreligger. Det är även nödvändigt att i avtalet specificera hur nyttjanderättshavaren får använda

⁴⁸ Larsson och Synnergren, 2022, s. 44-47.

⁴⁹ Ibid., s. 44, 95.

⁵⁰ Ibid., s. 97.

⁵¹ Bengtsson, Jordabalk (23 apr. 2024, JUNO), kommentaren till 7 kap. 5 §.

⁵² Larsson och Synnergren, 2022, s. 72-73.

⁵³ Ekbäck, P. (2016). *Lagstiftning om ledningar. Särskilt om ledningsrättslagen*. 3 uppl., Avd. för fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan, s. 26.

det upplåtna området. Vidare bör allmänna vida begrepp undvikas och i stället tydligt specificera avtalet för att undvika oklarheter och tvister.⁵⁴

Fastighetsregistret

För att kunna skriva in nyttjanderättsavtalet i fastighetsregistret, krävs ett avtal i skriftlig form enligt 7 kap. 10 § JB.⁵⁵ Dessutom ges ett sakrättsligt skydd genom att ingå ett skriftligt avtal, vilket även underlättar bevisningsmöjligheterna vid eventuell tvist.⁵⁶

En risk som finns med en nyttjanderätt är att avtalet kan upphöra att gälla vid fastighetsreglering. Enligt 7 kap. 29 § 2 st. JB gäller inte nyttjanderätten vidare i den mark som frångår en fastighet vid fastighetsreglering. Sådant är fallet om inte ett förordnande sker från LM att rättigheten ska bestå enligt 7 kap. 29 § 3 st JB. Har ett nyttjanderättsavtal inte inskrivits, men förbehåll gjorts fortsätter rättigheten att gälla, enligt 7 kap. 11 § JB. Om förbehåll inte gjorts, men om den nya ägaren borde ha insett eller ägt kännedom om avtalet gäller avtalet vidare i enlighet med 7 kap. 14 § JB. Har en inskrivning däremot gjorts, är förbehåll inte nödvändigt.⁵⁷

Registreringen av ett inskrivet nyttjanderättsavtal sker i fastighetsregistrets inskrivningsdel, där rättigheten går att ta del av vid ett fastighetsutdrag.⁵⁸ Däremot redovisas inte rättigheten i registerkartan, enligt 37 § som hänvisar till 22 § 1 st. 3 p. förordningen (2000:308) om fastighetsregister, FRF.

Upplåtelseid

Ett nyttjanderättsavtal är enligt huvudregeln inte bindande mer än 50 år eller 25 år inom detaljplan enligt 7 kap. 5 § JB. När denna tid passerat blir dock inte avtalet ogiltigt eftersom det måste sägas upp.⁵⁹ Är avtalet inte tidsbegränsat och upplåtet på obestämd tid, fortsätter rättigheten gälla med en skälig uppsägningstid, se rättsfallet NJA 2004 s. 288 under rubrik ”benefik nyttjanderätt”.

En nackdel med en allmän nyttjanderätt är att det enligt lag saknas förlängningsrätt för avtalet, vilket kan inskränka möjligheten att ha ledningen under en lång tid (det vill säga längre än 50 respektive 25 år). Om upplåtaren inte medger förlängning kan det

⁵⁴ Larsson och Synnergren, 2019, s. 37-38.

⁵⁵ Ekbäck, 2016, s. 26.

⁵⁶ Larsson och Synnergren, 2019, s. 38, 155.

⁵⁷ Ibid., s. 155-156.

⁵⁸ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 68.

⁵⁹ Larsson och Synnergren, 2022, s. 97.

finnas tvångsmöjligheter att ta till såsom ledningsrätt, vilket till viss mån minskar risken.⁶⁰

Något som däremot är vanligt förekommande är att det avtalas om förlängning vid avtalstidens utgång, om markägaren inte säger upp avtalet inom viss tid. På så sätt kan upplåtelser som avser att bestå under längre tid gynnas.⁶¹

Benefik nyttjanderätt

Gällande gratisupplåtelser, benefika, upplåts en nyttjanderätt utan ersättning. Enligt lagkommentar till 7 kap. 1 § JB nås oftast inte ett lika starkt sakrättsligt skydd. Vidare kan nyttjanderättshavaren inte göra gällande ett lika starkt skadeståndsanspråk till skillnad mot om vederlag hade utgått.⁶² I rättsfallet nedan prövas frågan om uppsägning av ett benefikt nyttjanderättsavtal utan tidsbegränsning.

Rättsfall: NJA 2004 s. 288

Fallet behandlar uppsägning av en benefik nyttjanderätt för en brunn, utan tidsbegränsning. Högsta domstolens bedömning i målet gällde huruvida avtalet kunde sägas upp och i så fall vilken uppsägningstid som var skälig. Det utslagsgivande i fallet var vad som kan fastställas utifrån upplåtarens avsikt. Det saknades stöd i målet för att upplåtelsen skett för all framtid, det vill säga att tidsbegränsningen följer 7 kap. 5 § JB. Högsta domstolen bedömde att avtalet gällde på obestämd tid med en skälig uppsägningstid. En skälig uppsägningstid bör inte understiga sex månader och utifrån omständigheterna i fallet, ansågs tolv månader vara skäligt. Sammanfattningsvis hade upplåtaren uppsägningsrätt men inte tagit hänsyn till en skälig uppsägningstid.

Partiell nyttjanderätt

En partiell nyttjanderätt skiljer sig från en totalnyttjanderätt genom att nyttjanderättshavaren endast i ett visst hänseende får använda det upplåtna utrymmet eller området. På så sätt har fastighetsägaren kvar besittningen till området. Exempel kan vara att ha en underjordisk ledning, där fastighetsägaren har kvar markanvändningen över ledningen. En fördel som kan ses är att avgiften för nyttjanderätten kan bli låg eftersom fastighetsägaren har kvar besittningen.⁶³

⁶⁰ Larsson och Synnergren, 2019, s. 39.

⁶¹ Larsson och Synnergren, 2022, s. 98.

⁶² Bengtsson, Jordabalk (23 apr. 2024, JUNO), kommentaren till 7 kap. 1 §.

⁶³ Larsson och Synnergren, 2019, s. 35.

Ändring och upphävande

Ibland kan en allmän nyttjanderätt behöva ändras eller upphävas. Är parterna överens kan detta göras genom att ändra avtalets innehåll.⁶⁴ För uppsägning av avtalet, gäller vad parterna har avtalat.

Upplåtelse i marksamfällighet

Det är inte möjligt att upplåta nyttjanderätt i en fastighets andel i en marksamfällighet enligt 7 kap. 9 § JB, eftersom rättigheten kräver lokalisering till den belastade fastigheten. Ett avtal bör i stället utformas genom att samtliga delägande fastigheter gemensamt upplåter ett utrymme för rättighet på fastigheten.⁶⁵

3.3 Servitut

Servitut ger en rätt för en fastighet att nyttja ett utrymme på en annan fastighet och kan handla om behov som väg men även va-ledningar. Fastigheten som belastas av servitutet benämns som tjänande medan den som innehar rättigheten kallas härskande fastighet. Servitut kan upplåtas både genom ett avtal, avtalservitut, och genom en lantmäteriförrättning, officialservitut. Det gemensamma i bägge fallen är att ett servitut upplåts till förmån för en fastighet och får inte tillfredsställa ett behov av personlig karaktär.⁶⁶

Vidare kan servitutet både vara lokaliserat till en specifik plats samt vara olokaliserat och inte vara avgränsat till ett specifikt utrymme. Ett lokaliserat servitut är direkt utpekad till läge och omfattning. Ett olokaliserat servitut kan råda dels då området som avses inte utpekas, dels då servitutet inte begränsas till ett visst område. En anledning kan vara att det exakta läget för en anläggning är okänt vid servitutsbildandet. Servitutet kan således i efterhand bli lokaliserat till ett bestämt område när anläggningen är utförd.⁶⁷

Grundläggande rekvisit

De grundläggande formkraven om servitut återfinns i 14 kap. 1 § JB där servitutet ska vara till för att främja en *ändamålsenlig markanvändning* och att endast i *visst hänseende* nyttja eller ta i anspråk ett utrymme på en annan fastighet. Vidare ska behovet vara av *stadigvarande betydelse* för fastigheten. Servitutet får inte heller vara alltför underhållsbetungande för den tjänande fastigheten. För att specificera får inte

⁶⁴ Ibid., s. 169.

⁶⁵ Larsson och Synnergren, Jordabalk (23 apr. 2024, JUNO), kommentaren till 7 kap. 9 §.

⁶⁶ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 13-15.

⁶⁷ Ibid., s. 25-26.

servitutet medföra en skyldighet för ägaren att underhålla annat än väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.⁶⁸ Denna skyldighet gäller däremot inte om ett servitut bildas genom fastighetsreglering enligt 7 kap. 1 § 1 st. FBL. Utan en överenskommelse mellan ägaren av den tjänande och härskande fastigheten, innefattas inte denna skyldighet.

Ett servitut får inte motsvara ett totalt ianspråktagande av en fastighet, vilket innebär att en fastighetsägare exempelvis inte får utestängas från området. Ett totalt ianspråktagande ska bedömas utifrån det upplåtta området. Rekvisiten att servitutet ska främja en ändamålsenlig användning och vara av stadigvarande betydelse för fastigheten, kan hänföras till den härskande fastighetens nytta av åtgärden.⁶⁹ Det som bedöms är att den genomsnittliga fastighetsägaren ska ha nytta av servitutsupplåtelsen utifrån den nuvarande markanvändningen.⁷⁰

3.3.1 Avtalsservitut

Avtalsservitut uppkommer genom ett avtal mellan härskande och tjänande fastighet och regleras generellt genom 7 och 14 kap. JB.

Formkrav

Gällande avtalsservitut finns det formkrav enligt 14 kap. 5 § JB, att avtalet ska upplåtas skriftligt av den tjänande fastighetens ägare. Det har tidigare varit möjligt att upprätta muntliga servitutsavtal innan den nya jordabalken inträdde, som beskrivs i avsnitt 3.1.

Fastighetsregistret

Inskrivning av avtalsservitut i fastighetsregistret regleras i 7 kap. 10 § JB, vilket ger ett sakrättsligt skydd vid överlåtelse eftersom rättigheten fortsätter att gälla. Har ett servitutsavtal inte inskrivits, men förbehåll gjorts fortsätter rättigheten att gälla, enligt 7 kap. 11 § JB. Om förbehåll inte gjorts, men om den nya ägaren borde ha insett eller ägt kännedom om avtalet gäller avtalet vidare i enlighet med 7 kap. 14 § JB. Har en inskrivning däremot gjorts, är förbehåll inte nödvändigt.⁷¹ Likt nyttjanderätter, finns det en risk att servitutsavtalet förfaller vid fastighetsreglering enligt 7 kap. 29 § 2 st. JB om ett förordnande inte sker. Inskrivning ger på så sätt även i detta fall ett sakrättsligt skydd.

⁶⁸ Ibid., s. 31, 37-38, 49.

⁶⁹ Ibid., s. 31-34.

⁷⁰ Larsson och Synnergren, 2019, s. 55-56.

⁷¹ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 67-68, 80-81.

Registreringen av ett inskrivet servitutsavtal sker i fastighetsregistrets inskrivningsdel, där rättigheten går att ta del av vid ett fastighetsutdrag.⁷² Däremot redovisas inte avtalet i registerkartan, enligt 37 och 22 §§ 1 st. 3 p. FRF. Enligt en beställning av statistik från Lantmäteriet, skrevs 5 817 avtalsservitut in under åren 2018-2023.⁷³

Ändamål och stadigvarande betydelse

För att ett servitutsavtal ska gälla måste ändamålet med servitutet samt härskande och tjänande fastighet anges, enligt 14 kap. 5 § JB. Därutöver råder det avtalsfrihet kring vilka villkor som parterna väljer att inkludera.⁷⁴

Att ett servitut även ska vara av stadigvarande betydelse för fastigheten synliggörs i det följande rättsfallet NJA 1997 s. 307. Det framgår att det är fastighetens funktion som sådan som ska bedömas, och ändamålet får inte vara personanknutet.

Rättsfall: NJA 1997 s. 307

En kommun ville ha ett servitut för en badplats med en parkfastighet som härskande fastighet. Då syftet med stadigvarande betydelse är att uppfylla en objektiv nytta, som inte är personanknuten, lyftes begreppet funktionellt samband in. Det måste alltså finnas ett funktionellt samband mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och utnyttjandet av den härskande fastigheten. Högsta domstolen ansåg att servitutets ändamål, att tillse allmänheten tillgång till badplats mm., är en personanknuten nytta och att ett funktionellt samband mellan fastigheternas nyttighet och nyttjande således inte förelåg.

Vidare har stadigvarande betydelse också betydelse för upplåtelseiden. Avtalsservitut får nämligen enligt 7 kap. 6 § JB upplåtas utan begränsning i tiden. Vidare går det även att upplåta avtalsservitut till viss tid.⁷⁵

Avtalsfrihet och ersättning

Eftersom ett avtalsservitut bidrar till en stor avtalsfrihet, kan detta leda till att tvister uppkommer kring avtalet. Ett exempel är att en otydlig benämning av ändamålet kan leda till oklarheter, såsom om *avlopp* avser en eller flera tekniska lösningar.⁷⁶

⁷² Ibid., s. 68.

⁷³ Beställning av statistik gjordes 9 mars 2024, se avsnitt 1.5 rubrik "Information från fastighetsregistret".

⁷⁴ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 64-65.

⁷⁵ Ibid., s. 67.

⁷⁶ Se rättsfallet MÖD 2014-10-30, F 10017-13.

Därigenom är det viktigt att vara tydlig i avtalet, eftersom servitutets utformning och avsikt har stor betydelse vid en eventuell framtida tvist i domstol.⁷⁷

När det gäller ersättningsfrågan är det upp till parterna att själva avgöra huruvida ersättning utgår och dess storlek.⁷⁸ Då servitutet inte får motsvara ett totalt ianspråktagande, motiverar det en relativt liten ersättning för upplåtelsen eftersom fastighetsägaren behåller besittningen till marken. Vidare är det av stor vikt att ledningsägaren inte vidtar åtgärder som förändrar markanvändningen, medan fastighetsägaren inte får orsaka åverkan på ledningen.⁷⁹

Ändring och upphävande

Ibland kan det hända att ett servitut behöver ändras eller upphävas. Om parterna är överens kan servitutet ändras eller upphävas genom avtal. Är avtalet inskrivet krävs också en dödning av rättigheten i fastighetsregistret vid upphävande.⁸⁰

Ändring eller upphävande av ett avtalsservitut kan även ske genom en lantmäteri-förrättning, där 7 kap. 3-10 §§ FBL är tillämpliga enligt 14 kap. 14 § JB. Gällande ändring av ett servitut krävs det enligt 7 kap. 4 § FBL att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. Servitutet får även ändras om ändrade förhållanden har inträffat och att det medför en fördel för härskande eller tjänande fastighet medan olägenheterna för den andra saknar betydelse.⁸¹

Om olägenheterna inte kan undanröjas med ändring av servitutet, kan ett upphävande ske enligt 7 kap. 5 § FBL. De krav som ställs för upphävande av ett servitut, både avtal och official, stadgas i 7 kap. 5 § 2 st. FBL:

- Det har uppstått ändrade förhållanden som bidrar till att servitutet inte längre behövs för den härskande fastigheten
- Nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten
- Servitutet har inte utövats under en avsevärd tid och är med hänsyn till övriga omständigheter att se som övergivet

Gällande ändrade förhållanden stadgas det i lagkommentaren till 7 kap. 5 § 2 st. FBL, att det exempelvis kan motsvara en förändrad markanvändning eller att förhållandena

⁷⁷ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 236.

⁷⁸ Ibid., s. 65.

⁷⁹ Larsson och Synnergren, 2019, s. 60.

⁸⁰ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 87.

⁸¹ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 124-126.

ändrats genom att en allmän väg byggs där det tidigare varit en enskild väg. Om nyttan anses som ringa i förhållande till belastningen kan upphävande ske, och då krävs inte att ändrade förhållanden inträffat. När det kommer till ett övergivet servitut, ska bedömningen ske utifrån den faktiska användningen av servitutet och den härskande fastighetens behov.⁸²

Upplåtelse i marksamfällighet

En marksamfällighet utgör inte en fastighet, vilket är ett rekvisit för att avtalsservitutet ska vara giltigt enligt 14 kap. 1 § JB. Avtalsservitut kan inte upplåtas i en viss fastighets andel i en marksamfällighet enligt 7 kap. 9 § JB. Med andra ord måste samtliga delägande fastigheter vara överens, där en lösning är att upprätta servitutet i samtliga delägande fastigheter och lokalisera utrymmet inom samfälligheten.⁸³

3.3.2 Officialservitut

Servitut enligt fastighetsbildningslagen, officialservitut, skiljer sig från avtalsservitut bland annat då de endast kan bildas för de ledningar där inte ledningsrätt inte är möjligt, 7 kap. 2 § FBL. Detta gäller för mindre ledningar som inte anses som allmännyttiga, och som syftar till enstaka fastighets behov.⁸⁴ Med det sagt är officialservitut inte aktuellt gällande allmänna va-anläggningar, eftersom de inte kan upplåtas för en fastighet som ingår i en allmän va-anläggning.

3.4 Tvångsvis markåtkomst

3.4.1 Egendomsskyddet

Det finns grundläggande förutsättningar för att markåtkomst ska vara möjligt, där Europakonventionen och regeringsformen är två grundlagsreglerade utgångspunkter. I 2 kap. 15 § regeringsformen, RF, beskrivs det så kallade egendomsskyddet som innefattar att var och ens egendom är tryggad utom i de fall som krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. I bedömningen ska det ske en avvägning mellan de enskilda och allmänna intressena, enligt den så kallade proportionalitetsprincipen.⁸⁵

⁸² Vesterlin, Fastighetsbildningslag (23 apr. 2024, JUNO), kommentaren till 7 kap. 5 §.

⁸³ Julstad och Vesterlin, 2016, s. 24-25.

⁸⁴ Ekbäck, 2016, s. 58.

⁸⁵ Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L. (2016). *Markåtkomst och ersättning*. 4:3 uppl., Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB, s. 29-31.

3.4.2 Expropriation för ledningsändamål

Innan behovet uppstod för en speciallagstiftning för upplåtelse av ledningar kunde 1917 års expropriationslag tillämpas om fastighetsägare och ledningsägare inte var överens. Med stöd av lagen kunde utrymme för ledningar upplåtas tvångsvist. I propositionen till ledningsrättslagen (1973:1144), LL, har det framförts att tvångsvis upplåtelse för ledningar inte bör vara exklusivt reglerat i den aktuella lagen. Med andra ord innebär det att expropriationslagen (1972:719), ExL, kan ses som en alternativ lösning.⁸⁶ Dock har ledningsrätt i dagsläget huvudsakligen ersatt ExL.⁸⁷ Dessutom har inte enbart ledningsrättslagen, utan också andra speciallagstiftningar såsom PBL samt väglagen, företräde framför ExL.⁸⁸

ExL kan tillämpas för att upplåta utrymme för olika ledningar som tillgodoser ett allmänt behov, exempelvis elektrisk kraft, vatten och avlopp samt värme enligt 2 kap. 3 § ExL. I praktiken har expropriation skett främst för anläggande vägar och järnvägar enligt 2 kap. 2 § ExL. Detta innebär att expropriation för ledningsändamål enligt 2 kap. 3 § används i ytterst sällsynt utsträckning.⁸⁹

3.5 Ledningsrätt

År 1973 kom en proposition (1973:157) till ett nytt rättsinstitut, nämligen ledningsrätt som har vissa likheter och skillnader med servitut och andra rättighetstyper. Rättigheten har inte en tidsbegränsning som nyttjanderätt och den behöver inte knytas till en härskande fastighet som avtalsservitut. Ledningsrätter styrs av ledningsrättslagen (1973:1144), LL, och kan gälla i obegränsad tid.⁹⁰

Grundläggande rekvisit

Ledningsrätt ger rätt att kunna utnyttja utrymme inom fastighet för en ledning av ett visst slag. Ledningar som kan upplåtas med hjälp av ledningsrättslagen nämns i 2 § LL. I 2 § 3 p. a-d LL omfattas va-ledningar som kan upplåtas med ledningsrätt om ledningen:

- a) ingår i en allmän va-anläggning,
- b) förser samhället med vatten eller bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,

⁸⁶Prop. 1973:157. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till ledningsrättslag m.m.*, s. 126-127.

⁸⁷ Lantmäteriet, 2024, s. 26.

⁸⁸ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 107.

⁸⁹ Ekbäck, 2016, s. 55.

⁹⁰ Lantmäteriet, 2024, s. 6.

- c) gagnar en näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning som är av betydelse för riket eller orten, eller
- d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enskilda fastighets husbehov

För att kunna upplåta ledningen med ledningsrätt ska ledningen vara av allmän karaktär och uppfylla någon av ovanstående kriterier. Av definitionen för en allmän va-anläggning i 2 § LAV ska ändamålet vara att tillhandahålla vattentjänster för bostadshus eller annan bebyggelse där en kommun har ett rättsligt bestämmande, se avsnitt 2.3. Ledningsrätt kan upplåtas även om ledningen inte ingår i en allmän va-anläggning men förser samhället med vatten eller avlopp. Som exempel kan det avse större ledningar som leder bort avloppsvatten till reningsverk eller levererar vatten från en vattentäkt till samhället. LL ger också möjlighet att ta utrymme i anspråk för ledningar som gagnar en näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning som är av betydelse för riket eller en viss ort. Om ledningen inte faller under a-c kan LL fortfarande gälla om intrånget är ringa jämfört med nyttan. Dock kan en ledning som tillgodoser en enskilda fastighets behov inte upplåtas med ledningsrätt, då får 7 kap. FBL tillämpas, se avsnitt 3.3.2.⁹¹

Rättsfallet nedan behandlar LLs tillämplighet utanför verksamhetsområdet. Då endast en fastighet berörs, ansågs lagen inte tillämplig.

Rättsfall: MÖD F 10033-12

LM beslutade om ledningsrätt för en va-ledning över en jordbruksfastighet, för att ansluta en enskild fastighet till det allmänna va-nätet. Fastigheten som skulle anslutas, låg utanför huvudmannens verksamhetsområde. Ägaren till den berörda jordbruksfastigheten överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen gjorde bedömningen utifrån 2 § LL, särskilt 3:e punkten, som bland annat anger att ledningen ska ingå i en allmän va-anläggning. I denna situation kom domstolen fram till att inget av villkoren var uppfyllda och därmed undanröjdes LMs ledningsbeslut. Kommunen överklagade beslutet till Mark- och miljööverdomstolen och anförde att nyttan av att ha en kollektiv lösning överväger intrånget. Mark- och miljööverdomstolen prövade samma lagparagraf som ovan och kom slutligen fram till att den allmänna va-anläggningen inte omfattar den aktuella fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen bedömde därför att

⁹¹ Lantmäteriet, 2024, s. 22-24.

ledningsrätt inte är tillämplig utanför verksamhetsområdet och kommunens överklagande avslogs.

Befogenheter

Utformningen av ledningsrätten som ett mellanting mellan servitut och nyttjanderätt har lett till att de befogenheter som innefattas i begreppet servitut även kan infogas som tilläggsmoment i ledningsrätten enligt 1 § 2 st. LL.⁹² En ledningsägare kan därigenom vidta de åtgärder som krävs för att anlägga och underhålla ledningen. Som exempel kan träd och buskar som hindrar åtkomsten till ledningen tas bort. Dessutom kan fastighetsägarens nyttjande till sin fastighet inskränkas genom förbud mot nya byggnader inom ledningsområdet.⁹³

Överenskommelse

Om ledningsägare, fastighetsägare och andra berörda sakägare träffar en överenskommelse kan avsteg göras från bland annat 12 § 1 st. och 13 § LL enligt 14 § LL. Utrymme kan då tas i anspråk även om det orsakar *synnerligt men* och avsteg får göras från ersättningsreglerna. En sådan överenskommelse är inte bunden av särskilda formföreskrifter enligt LL, till skillnad mot FBL. Dock ska det tydligt anges vad parterna har kommit överens om och överenskommelsen ska upprättas inom ramen för en förrättning. Ifall en överenskommelse träffas mellan parterna före förrättningsansökan ska det klart framgå att det kan läggas till grund för ett ledningsrättsbeslut. Vidare bör överenskommelsen upprättas kort före eller i direkt anslutning till förrättningen.⁹⁴

Ersättning

Ersättningsfrågor vid både upplåtelse och inlösen regleras i 13 § LL som tillämpar 4 kap. ExL. Vanligtvis utgår ett engångsbelopp, motsvarande marknadsvärdesminskningen på grund av intrånget, plus ett påslag om 25 procent. Om ledningen är befintlig och säkrad med en rättighet, så utgår sedan tidigare i normalfallet ingen ersättning. Orsakar däremot ledningsrätten ökad belastning i form av ytterligare befogenheter eller utrymme som tas i anspråk, i förhållande till den tidigare upplåtelsen, kan ersättning utgå.⁹⁵ Vilket typ av inanspråktagande som sker får också betydelse för ersättningens storlek. Det vanligaste är att markägaren fortsatt kan nyttja området till viss del.⁹⁶ Om en överenskommelse enligt 14 § LL har träffats kan ersättningsfrågan behandlas utanför ersättningsbestämmelserna i 13 § LL.

⁹² Lantmäteriet, 2024, s. 17; Larsson och Synnergren, 2019, s. 73.

⁹³ Prop. 1973:157, s. 87-88; Ekbäck, 2016, s. 45.

⁹⁴ Lantmäteriet, 2024, s. 94-96.

⁹⁵ Ekbäck, 2016, s. 42.

⁹⁶ Lantmäteriet, 2024, s. 82-83.

Ledningsrättsförrättning

I en ledningsrättsförrättning prövas frågor om upplåtelse av ledningsrätt. Förrättningen initieras genom en ansökan till LM, som sedan handlägger ärendet enligt 5 och 15 § LL.

Under handläggningen av en ledningsrättsförrättning är de huvudsakliga bestämmelserna i FBL, särskilt 4 kap. FBL, tillämpliga. Med andra ord ska LM bland annat kunna redovisa vilka som är sakägare för att hålla ett sammanträde. LM ska vid behov, samråda med de myndigheter och rättighetshavare som berörs av förrättningen enligt 18 och 19 §§ LL.⁹⁷

LM prövar, bland andra bestämmelser i LL, de villkor som finns för att skydda de allmänna och enskilda intressena enligt 6 § LL. Först sker en lämplighetsprövning där en bedömning görs om det finns alternativa ledningssträckningar än den sökta ledningssträckningen. Detta görs för att kunna följa den huvudprincip om att ledningssträckningen som väljs vållar minst skada.⁹⁸ Därefter görs en intresseavvägning som väger fördelarna med upplåtelsen mot olägenheterna. Om olägenheterna överväger fördelarna, kan upplåtelse med ledningsrätt inte medges.⁹⁹ Förrättningen slutförs genom ett ledningsrättsbeslut som bland annat innehåller ledningens ändamål och utrymme samt vilka befogenheter som ingår enligt 22 § LL. Ledningens ändamål och funktion ska beskrivas utförligt för att kunna förstå vilket slag av ledning som är aktuellt utifrån 2 § LL. Om det gäller en rörledning bör även dimension anges.¹⁰⁰

Tillträdet sker när ledningsrättsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättning betalats enligt 24 § LL. Ett undantag är om det finns särskilda skäl som motiverar förtida tillträde. Då kan tillträdet medges utan att ledningsrättsbeslutet har vunnit kraft, i enlighet med 25a § LL som refererar till 5 kap. 30a § FBL. Beslut om förtida tillträde förutsätter att ledningsrättsbeslutet får överklagas särskilt, det vill säga att det gjorts till en preliminärfråga. Med särskilda skäl menas ett starkt behov som överväger eventuella olägenheter samt att ledningsrättsbeslutet med största sannolikhet inte ändras på grund av överklagande.¹⁰¹

Ledningsrättsbeslutet kan överklagas av sakägare enligt 28 § LL, som vidare hänvisar till 15 kap. FBL. När det gäller rättegångskostnader ska ledningsägaren ersätta

⁹⁷ Ekbäck, 2016, s. 45.

⁹⁸ Prop. 1973:157, s. 132.

⁹⁹ Lantmäteriet, 2024, s. 38.

¹⁰⁰ Prop. 1973:157, s. 148.

¹⁰¹ Prop. 1976/77:114 *Om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)*, m.m., s. 36.

sakägaren vid mark- och miljödomstolen och även vid högre instanser, om sakägaren har vunnit målet, enligt 29 § LL.¹⁰²

Fastighetsregistret

När förrättningen avslutas och vunnit laga kraft ska den registreras i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt enligt 32 § LL. Vidare är huvudregeln att en karta upprättas vid förrättningen och utformas så noggrant som ändamålet kräver enligt 4 kap. 28 § FBL. Därefter ska områden för ledningsrätt redovisas på den digitala registerkartan enligt 37 § 5 p. FRF. Enligt en beställning av statistik från Lantmäteriet registrerades 3 348 ledningsrätter mellan 2018–2023.¹⁰³

Fastighetsgränser i registerkartan har tillkommit genom olika metoder under åren när kartan digitaliserades. Därför finns det stora variationer i lägesnoggrannhet från centimeternivå till tiotals meter.¹⁰⁴ I examensarbetet *Ledningsrätt och ledningars läge* av Wendt från 2022 beskrivs bland annat hur äldre ledningsrättsförrättningar, innan registerkartans digitalisering, har orsakat en viss avvikelse mellan den upplåtta ledningsrätten och var den befintliga ledningen ligger idag.¹⁰⁵

Ledningens anknytning till fastighet

Till skillnad mot servitut kan ledningsrätt tillkomma den fysiska eller juridiska personen som vid tillfället äger ledningen. Med andra ord är det inte nödvändigt att rättigheten knyts till en härskande fastighet och ledningsägarens egen fastighet kan även ingå som tjänande fastighet. I och med att ledningsrätt kan upplåtas i ledningsägarens egen fastighet kan detta vara praktiskt om en ledning berör ett stort antal fastigheter, där en ägs av ledningsrättsägaren. Detta eftersom hela ledningssträckan kan säkerställas med ledningsrätt utan avbrott.¹⁰⁶

¹⁰² Lantmäteriet, 2024, s. 143.

¹⁰³ Beställning av statistik gjordes 9 mars 2024, se avsnitt 1.5 rubrik ”Information från fastighetsregistret”.

¹⁰⁴ Lantmäteriet. (u.åb). *Visar gränserna rätt?* <https://www.lantmateriet.se/sv/kartor/vara-karttjanster/Visar-granserna-ratt/#anchor-1> Hämtad [2024-04-18].

¹⁰⁵ Wendt, A. (2022). *Ledningsrätt och ledningars läge*. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lunds Tekniska Högskola.

¹⁰⁶ Larsson och Synnergren, 2019, s. 81.

Ändring och upphävande

Enligt 33 § LL ska vissa förutsättningar vara uppfyllda för att kunna ompröva ett ledningsrättsbeslut. Detta sker i en ny förrättning. Vid omprövningen kan ledningsrätten ändras, upphävas eller upplåtas på nytt i samband med upphävningen. I 33 § 1 st. LL anges att omprövningen kan ske vid ändrade förhållande som väsentligt inverkar på ledningsrättfrågan. För att exemplifiera kan de ändrade förhållandena avse upprättandet av en ny detaljplan eller att ledningsrätten inte längre är nödvändig.¹⁰⁷

Förutsatt att ett klart behov av omprövning förekommer kan ledningsrättsbeslutet omprövas även om förhållandena inte har ändrats. Omprövningen kan ske även för att genomföra mindre förändringar i beslutet, då omfattningen inte har betydelse.¹⁰⁸

I övrigt kan frågan om upphävande av ledningsrättsbeslutet alltid prövas, oavsett om ändrade förhållanden förekommer, om ledningsägaren medger det. Omprövningen ska fortfarande ske i en ny förrättning men med ett enklare förfarande. Däremot bör sakägare delges och byggnadsnämnden underrättas, då det i regel inte krävs ett sammanträde.¹⁰⁹

Ledningsrättens förfallande

Om ersättningen inte betalats inom ett år efter att beslutet har vunnit kraft, kan ledningsrättsbeslutet i sin helhet förfalla enligt 31 § LL. Vidare kan ledningsrättsbeslutet förfalla om ledningen inte utförts inom den tidsramen som anges i beslutet i enlighet med 31 § LL. Detta kräver att en större del av ledningen återstår att utföras. På så sätt förfaller inte beslutet om det är enbart en mindre viktig detalj som återstår.¹¹⁰

Ledningsrätt i förhållande till andra lagar

Ledningsrätt har företräde i relation till vissa andra lagar. I 12 § 4 st. LL, som vidare hänvisar till 1 kap. 3 och 4 §§ ExL, regleras att ledningsrätt har företräde framför en särskild rätt i den aktuella fastigheten. Med särskild rätt till fastighet menas nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt enligt 1 kap. 2 § ExL. Vid förrättningen kan det förordnas att ledningsrätten ska ha företräde framför officialrättigheter. Ett undantag är att en vägrätt enligt väglagen (1971:948), VägL, alltid har företräde framför ledningsrätt, se avsnitt 3.6 rubrik ”upplåtelser i vägrätt”.¹¹¹

¹⁰⁷ Lantmäteriet, 2024, s. 156.

¹⁰⁸ Ekbäck, 2016, s. 52.

¹⁰⁹ Prop. 1973:157, s. 116.

¹¹⁰ Ibid., s. 157.

¹¹¹ Lantmäteriet, 2024, s. 76; Ekbäck, 2016, s. 40.

I förarbeten för bestämmelsen 2 kap. 12 § ExL tas det upp att en frivillig överenskommelse bör träffas innan en ansökan om expropriation görs.¹¹² Ett sådant resonemang saknas i LL, vilket innebär att en frivillig överenskommelse inte är ett krav i lagens mening. Däremot kan en överenskommelse innebära vissa fördelar, se avsnittets rubrik ”överenskommelse”.

Ledningsrätt inom detaljplan

Enligt 8 § LL får en ledningsrätt inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser inte upplåtas i strid med planen eller bestämmelserna. Denna bestämmelse gäller parallellt med 6 § LL om allmän lämplighetsprovning och intresseavvägning.

En ledningsrättsupplåtelse kan ha stöd i en detaljplan genom olika planbestämmelser. Det första sättet är om detaljplanen innehåller bestämmelser om ett så kallat u-område, det vill säga ett markområde som reserveras för underjordiska ledningar enligt 4 kap. 6 § PBL. Det innebär att ledningsrättsupplåtelsen har stöd i detaljplanen men inte att markreservatet har prövats enligt bestämmelserna i LL.

Det andra sättet för en ledningsrättsupplåtelse att ha stöd i detaljplanen är om kommunen under detaljplanläggningen inför fastighetsindelningsbestämmelser, i enlighet med 4 kap. 18 § 2 st. 2 p. PBL. Då kan avsteg göras från 6 § LL i förrättningen, om ansökan avser samma område som detaljplanebestämmelsen och genomförandetiden inte har gått ut, enligt 6a § LL.

Ett tredje sätt för att finna planstöd för en ledningsrätt är genom ändamålsbestämmelser. Dessa bestämmelser används i detaljplaner för att avgränsa områden, i både kvartersmark och allmän plats, med olika ändamål. Exempelvis kan planförfattaren ange beteckningen LEDNING på allmän plats som gör att ledningsrättsupplåtelsen anses vara förenlig med planen. Det finns andra beteckningar för allmän plats såsom VÄG, GATA, NATUR och PARK. Inom beteckning GATA bör upplåtelse av ledningsrätt för underjordiska ledningar alltid anses som planenliga.¹¹³

Innan PBL infördes antogs många äldre stads- och byggnadsplaner utifrån lagstiftningen före äldre plan- och bygglagen, ÄPBL. Där reglerades inte alltid byggnadernas placering från fastighetsgräns. Därigenom får stöd sökas i övergångsbestämmelserna enligt 17 kap. 4 § 3 st. ÄPBL som hänvisar till 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS. Enligt 39 § BS får en byggnad inte placeras närmre

¹¹² Prop. 1972:109 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till expropriationslag m.m.*, s. 218.

¹¹³ Lantmäteriet, 2024, s. 48.

fastighetsgränsen än 4,5 m. Om avståndet till fastighetsgräns inte regleras i den äldre planen, ska således paragrafen tillämpas.¹¹⁴ Paragrafen avser byggbar tomt med hänvisning till 36 § BS och gäller vid sidan om de äldre planerna.

Om detaljplanen saknar specifika bestämmelser om ledningsrätt, kan mindre avvikelser göras om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Denna bestämmelse, 8 § LL, ska prövas vid varje förrättning oavsett om genomförandetiden har gått ut.¹¹⁵ I propositionen påpekas att tillämpning av mindre avvikelser bör göras med försiktighet.¹¹⁶ Dock kan undantagsbestämmelsen vara aktuell vid de situationer där ledningens sträckning inte har uttryckligt stöd i planen men överensstämmer med planens syfte. I de tre nedanstående rättsfallen behandlas frågan om ledningsrätt kan upplåtas utanför ett u-område. Det första rättsfallet behandlar en alternativ ledningssträckning där ledningsrätten sedan tidigare var upplåten i ett u-område. I det andra rättsfallet saknades ett u-område i detaljplanen som inte utgjorde ett hinder för upplåtelse av ledningsrätt. Det tredje och sista rättsfallet behandlar också avsaknad av ett u-område i en detaljplan där 39 § BS är relevant.

Rättsfall: MÖD F 2037-19

Ett bolag ansökte om ledningsrätt för va-ledningar i ett område som omfattas av en detaljplan. LM beslutade att upplåta ledningsrätt i sträckningen enligt ansökan. Beslutet överklagades av berörda fastighetsägare till mark- och miljödomstolen.

Området som ledningsrätten skulle upplåtas på var utpekat som u-område. Fastighetsägarna yrkade på en annan sträckning, utanför u-området. Detta för att undvika att ha en ledning som går tvärs över deras fastigheter som skulle försvåra användningen. Domstolen gjorde samma bedömning som LM om att den alternativa sträckningen som fastighetsägaren yrkade på skulle strida mot detaljplanen. Placeringen av ledningen avviker både från u-området samt påverkar byggrätten negativt. Därmed kunde domstolen konstatera att åtgärden inte var förenlig med varken 6 och 8 §§ LL.

Mark- och miljööverdomstolen förtydligade att markreservatet möjliggör, men inte är ett krav på, placering av ledningar inom området. Eftersom detaljplanen inte anger några bestämmelser som kräver att ledningsrätten ska upplåtas i det avsedda området, kunde det inte konstaterats att den

¹¹⁴ Gustafsson, A. (2017). *Bygglövsboken*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur AB., s.101.

¹¹⁵ Lantmäteriet, 2024, s. 48.

¹¹⁶ Prop. 1973:157, s. 133.

alternativa sträckningen stred mot detaljplanen. Vidare bedömde domstolen att den alternativa sträckningen inte påverkar byggrätten nämnvärt. Ledningen var tänkt att placeras vid fastighetsgräns vilket kan medföra en viss begränsning om byggnader skulle uppföras, men med tanke på fastighetens area och den befintliga bebyggelsens omfattning kunde åtgärden inte anses utgöra ett hinder enligt 8 och 6 §§ LL. Slutligen kunde ledningsrätt upplåtas i den alternativa sträckningen enligt fastighetsägarnas önskemål.

Rättsfall: MÖD F 3042-20

En kommun ansökte om ledningsrätt för befintliga va-ledningar inom detaljplanelagd kvartersmark för bostadsändamål. LM ställde in förrättningen efter bedömningen att åtgärden skulle strida mot stadsplanen och därmed ansågs inte 8 § LL vara uppfylld.

Stadsplanen var från 1949 och innehöll inte några bestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns, därför var 39 § BS tillämplig. Denna bestämmelse anger att minsta avstånd till tomtgräns för en byggnad är 4,5 m. Ledningsrätten skulle enligt ansökan ligga inom 3,5 m från fastighetsgränsen vilket innebär att den inte gjorde något anspråk på byggrätten. Mark- och miljödomstolen bedömde i detta fall att ledningsrätten inte utgjorde något hinder för byggrätten, då ledningen låg inom ett område där en byggnad inte får uppföras. Den aktuella detaljplanen saknade ett u-område. Mark- och miljööverdomstolen behandlade frågan om placeringen av ledningar utanför u-område i målet F 2037-19 ovan. Det konstaterades att ledningen får placeras i ett område som inte är avsatt som u-område. Mark- och miljödomstolen fann i detta fall att avsaknaden av u-område inte skulle medföra att åtgärden stred mot stadsplanen. Inte heller skulle ett hinder uppstå genom att ledningsrätten var placerad inom kvartersmark.

Mark- och miljööverdomstolen gjorde samma bedömning som mark- och miljödomstolen och återförvisade ärendet till LM för fortsatt handläggning.

Rättsfall: MÖD F 3224-20

En kommun ansökte om ledningsrätt för befintliga va-ledningar på bostadsfastigheter som omfattas av en äldre stadsplan från år 1976. Ledningarna hade tidigare varit upplåtna med ledningsrätt och under året 2018 skedde ett byte av ledningarna och därmed en ny ansökan om

ledningsrätt. Ledningsområdet hade utvidgats och var inom 4 m från fastighetsgräns. LM ställde in förrättningen eftersom det saknades uttryckligt planstöd i form av ett u-område. Vidare gjorde LM bedömningen att syftet med planen motverkades eftersom ledningar på kvartersmark skulle innebära större intrång i proportion till fastighetens storlek. Mot denna bakgrund kunde åtgärden enligt LM inte anses vara en mindre avvikelse och därför var 8 § LL inte uppfylld. Mark- och miljödomstolen gjorde samma bedömning.

Däremot gjorde mark- och miljööverdomstolen en annan bedömning i beaktande av de aktuella förhållandena såsom om området redan var bebyggt och belastat till stor del av ledningsrätt. Trots avsaknad av u-område ansåg domstolen att den sökta ledningsrätten inte stred mot planens syfte och 8 § LL var därför uppfylld.

Upplåtelse i marksamfällighet

Vid situationer när en ledningsrätt ska upplåtas i samfällad mark ska upplåtelsen ske i de delägande fastigheterna och inte i själva marksamfälligheten, likt servitut och nyttjanderätter. Därför är samfälligheten, i lagens mening, inte betraktad som en självständig enhet där ledningsrätt direkt kan upplåtas.¹¹⁷

Det finns möjlighet till ett förenklat förrättningsförfarande enligt 16 § 1 st. LL med hänvisning till 6-7 §§ FBL gällande en marksamfällighet. I 6 kap. 6 § FBL anges det att ersättningen endast bestäms om yrkande har framställts från någon delägare under förrättningen. Däremot kan ersättningen i vissa fall bestämmas utan yrkande.

6 kap. 7 § FBL medger att förrättningen kan avslutas utan att samtliga delägare har fått tillfälle att yttra sig, om marksamfälligheten inte brukas för ett gemensamt ändamål samt att 6 kap. 6 § FBL inte är aktuell. Underrättelse ska däremot ske till någon eller några delägare i samfälligheten.

Omvandling till ledningsrätt

I 16 § 2 st. LL finns möjligheten att omvandla ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt till en ledningsrätt för att dra fram och behålla en ledning som omfattas av LL. Om ledningsägaren eller fastighetsägaren önskar en ändring avseende de befogenheter som ingår i servitutet eller nyttjanderätten ska en ny upplåtelse av ledningsrätt i stället ske. Omvandling till ledningsrätt kan även ske om ledningen inte är byggd, förutsatt att ett upplåtelseavtal är upprättat mellan ledningsägare och

¹¹⁷ Prop. 1973:157, s. 89.

fastighetsägare.¹¹⁸ I praktiken har omvandlingen enligt 16 § 2 st. LL sällan tillämpats eftersom ledningsägare oftast väljer nyupplåtelse av ledningsrätt.¹¹⁹

3.6 Upplåtelse på allmän platsmark och i vägrätt

Inom tätorter är det vanligaste sättet att samordna ledningar med övrig infrastruktur, och förlägga dessa i den kommunala gatumarken där kommunen normalt är huvudman.¹²⁰ Den allmänna platsmarken definieras enligt 1 kap. 4 § PBL som gata, väg, torg eller annat område som är avsett att vara för ett gemensamt behov enligt en detaljplan.

Markavtal

Den dominerande upplåtelseformen för ledningar i allmän platsmark, då kommunen inte äger ledningarna, är nyttjanderätt. Samordning uppfattas då som mer lätthanterligt jämfört med andra upplåtelseformer.¹²¹ Detta gäller särskilt vid begränsad tid för ledningen eller då det går att förutse framtida samhällsförändringar som kan påverka ledningarnas läge.¹²²

Det är nödvändigt att kommunen ställer krav på hur upplåtelsen sker. Ledningsägaren och kommunen kan upprätta ett markavtal, där verksamheten och de skyldigheter som medföljer regleras. Vidare är det av stor vikt att kommunens, allmänhetens och övriga ledningsägares intressen beaktas. I avtalet kan bland annat grävningstillstånd, ersättning och anmälan till kommunen om planerade arbeten regleras.¹²³

Ledningsrätt i kommunal mark

Ledningsrätt kan upplåtas i allmän platsmark där kommunen är huvudman.¹²⁴ I rättsfallet nedan bekräftas detta där ett bolag fick ledningsrätt på allmän platsmark, där LL ansågs tillämplig.

¹¹⁸ Larsson och Synnergren, 2019, s. 41, 124.

¹¹⁹ Lantmäteriet, 2024, s. 104.

¹²⁰ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 128-129.

¹²¹ Ekbäck, 2016, s. 64.

¹²² Kalbro och Lindgren, 2021, s. 129.

¹²³ SKR. (2021). *Ledningar i kommunal mark*.

<https://skr.se/skr/ekonomijuridik/juridik/fastighetsrattallmanochspeciell/ledningarikommunalmark.2269.html> Hämtad [2024-05-02].

¹²⁴ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 128.

Rättsfall: NJA 2013 s. 795

Beslut om att upplåta ledningsrätt för en allmännyttig telekommunikationsanläggning på en kommunalägd fastighet medgavs av LM. Ett bolag ansökte om att placera ett teknikkåp och en 3G-mast på allmän platsmark, gata, enligt detaljplanen. Kommunen, som ägde fastigheten där det berörda området ingick, överklagade LMs beslut med anledning att ledningsrätt bör upplåtas restriktivt. Detta mot bakgrund av den snabba utvecklingen inom teknikområdet som kan innebära att vissa tekniska lösningar kan bli inaktuella. Kommunen menade att det fanns alternativa upplåtelseformer som var mindre ingripande än ledningsrätt. Frågan i målet var hur ledningsrätt förhåller sig till alternativa upplåtelseformer som bygger på någon annan rättslig grund.

Genom alla instanser beviljades ledningsrätt. Högsta domstolen konstaterade att ett krav för en operatör att träffa en överenskommelse med berörda fastighetsägare saknas i lagen. Det kan emellertid vara praktiskt utifrån kostnadsskäl att komma överens men det innebär inget krav.

Sammanfattningsvis betonade domstolen att ledningsrätt är tillämpligt på allmänna platser och trots möjligheter till alternativa upplåtelseformer kan ansökan om ledningsrätt ändå göras.

Däremot är det vanligare att upprätta nyttjanderättsavtal på allmän platsmark.¹²⁵ SKR har gett sin syn på ledningsrätt i allmän platsmark där det i de flesta fall är rekommenderat med andra rättighetstyper. Detta motiveras utifrån kommunernas behov av att förvalta den allmänna platsen på ett samhällseffektivt och flexibelt sätt. I framtiden kan det finnas behov av att planera om, vilket kan resultera i ett behov av att flytta en ledning. Vidare är det på så sätt nödvändigt att kommunen har ett avgörande inflytande över markanvändningen.¹²⁶

Upplåtelser i vägrätt

Utöver markavtalen kan det hända att va-ledningar behöver läggas inom ett vägrättsområde, där Trafikverket är huvudman. Då krävs ett tillstånd från väghållaren enligt 44 § VägL. Vidare har väghållaren rätt att i fastighetsägarens ställe bestämma över marken och dess nyttjande under den tid som vägrätten består. I propositionen till väglagen står följande:

¹²⁵ Kalbro och Lindgren, 2021, s. 129.

¹²⁶ SKR. (2010). *Markavtal för ledningar i allmän platsmark*. Avdelningen för juridik.

Om inte särskild inskränkning gjorts i arbetsplanen, är det klart att under tiden för vägrättens bestånd något samtycke från fastighetsägarens sida inte kommer att behövas, när ledning skall dras över vägområdet av annan än väghållaren. Tillståndet från väghållaren är tillräckligt i detta fall.¹²⁷

Med andra ord innebär detta att ett tillstånd från väghållaren krävs vid förläggande av va-ledningar inom ett område som omfattas av vägrätt, men att markägarens samtycke inte fordras. Vidare har vägrätt alltid företräde framför andra rättigheter, se avsnitt 3.5 ”ledningsrätt i förhållande till andra lagar”.

3.7 Sekretess för ledningar

Genom den grundlagsskyddande offentlighetsprincipen har var och en rätt att ta del av allmänna handlingar, som framför allt innebär handlingar framställda i skrift eller bild och som förvaras av en myndighet enligt 2 kap. 1 §, 3 § och 4 § tryckfrihetsförordningen, TF.

Detta innebär att LM faller in under denna skyldighet genom tillhandahållandet av fastighetsregistret som är att anse som en allmän handling. Med andra ord har var och en rätt att ta del av den information som finns från fastighetsregistret, till exempel den digitala registerkartan om uppgiften inte omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), OSL. Det är lagen (2000:224) om fastighetsregistret, FRF, som styr Lantmäteriets ansvar över fastighetsregistret och vilka uppgifter som får lämnas ut.¹²⁸

De sekretessbelagda uppgifterna som gäller enligt OSL räknas till säkerhetsklassade uppgifter i enlighet med 1 kap. 2 § säkerhetsskyddslagen (2018:585), SSL. Eriksson och Persson skriver i sin rapport *Säkerhetsskydd vid ledningsrätt – en studie kring dagens hantering och de berördas åsikter* från 2021 om säkerhetsskyddet för ledningsrätter. En slutsats som dras är att det finns en stor funktion för den allmänna säkerheten i Sverige att säkerhetsskydda information och att det finns ett behov att skydda ledningsrätter och den information som ges i fastighetsregistret. Detta står i motsats till bilden av ett öppet samhälle med tillgång till information genom offentlighetsprincipen. För ledningshavarna finns det en risk att en samlad bild av ledningsrätter kan ges, vilket kan innebära ett hot mot säkerheten. Även om en ledning är samhällsviktig, behöver det inte innebära att den är säkerhetskänslig, vilket är ett av rekvisiten enligt SSL. Åsikter finns även från Lantmäteriet i rapporten att processen att

¹²⁷ Prop. 1971:123. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till väglag m.m.*, s. 72.

¹²⁸ Lantmäteriet. (2018). *Handbok FRL*. (Version 2018-07-01), s. 24.

säkerhetsklassa en ledningsrätt är mer omständlig, tar lång tid och att försiktighetsåtgärder måste vidtas.¹²⁹

För en va- huvudman kan det därigenom vara nödvändigt att ställa sig frågan hur tillgängliga uppgifterna ska vara för ledningarna och hur detaljerade kartorna ska vara över sträckningen. Det är att föredra att införliva rutiner kring hur detta arbete ska ske och vilken bedömning som ska göras i varje fall.¹³⁰

3.8 Hänsyn till rättigheter

Eftersom de allmänna va-ledningarna är förlagda under mark är de mer osynliga för gemene man till skillnad från exempelvis kraftledningarna. Därigenom finns det fall där byggnation har skett över rättighetsområdet, där frågan är vilket skydd rättigheterna har.

Beaktande av servitutsavtal

Som tidigare nämnts får inte fastighetsägaren orsaka åverkan på ledningen, medan servitutshavaren endast i visst hänseende får nyttja den upplåtta fastigheten. Huruvida ett servitutsavtal ska beaktas vid en bygglovsprövning behandlades i rättsfallet nedan. Där framgår det att en bygglovsprövning i regel inte omfattar civilrättsliga avtal såsom servitutsavtal, och ska endast prövas i den mån det medför en betydande olägenhet för servitutshavaren.

Rättsfall: NJA 2023 s. 550

Ett servitutsavtal för en spillvattenledning till förmån för en kommun, idag ett bolag, upprättades på 60-talet. I servitutsavtalet fanns en bestämmelse om att kommunen fritt och obehindrat ska få tillträde till fastigheten för ledningen, som var placerad tvärs över fastigheten. Fastighetsägaren ansökte senare om bygglov för enbostadshus på den obebyggda fastigheten, där det i ritningen fanns med en tunnelliknande rättighet för tillträde till ledningen. Miljö- och byggnadsnämnden godkände bygglovet. Detta eftersom detaljplanen inte hindrade uppförandet samt att det inte fanns något alternativt sätt att placera byggnaden på, utan att det skedde

¹²⁹ Eriksson, F. & Persson, K. (2021). *Säkerhetsskydd av ledningsrätt - en studie kring dagens hantering och de berördas åsikter*. Kandidatexamen, Lantmäteriteknik. Högskolan i Gävle.

¹³⁰ Svenskt Vatten. (2022b). *Informationssäkerhet*.

<https://www.svensktvatten.se/vattentjanster/juridik/sakerhet/informationssakerhet/>

Hämtad [2024-05-02].

över ledningen. Eftersom servitutsavtalet var av civilrättslig art, prövades det inte i bygglovet.

Det beskrivs i fallet att när en detaljplan medger en viss byggrätt, är huvudprincipen att bygglovet inte underkänns på grund av lokaliseringen, om det inte är möjligt att nyttja den på annat sätt. Vidare är den av offentligrättslig karaktär och civilrättsliga avtal ska endast prövas i den mån fastigheten får en *betydande olägenhet* enligt 2 kap. 9 § PBL.

Eftersom ett servitut endast i visst hänseende får nyttja annans fastighet, enligt 14 kap. 1 § JB, prövas det endast i undantagsfall i bygglovet. Det räcker inte att rättigheten påverkas, utan det måste innebära att servitutsrätten går helt eller så gott som helt förlorad. Dessutom måste det innebära att rättigheten tillgodoser ett ändamål som är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten och att konsekvensen av åtgärden för den härskande fastigheten därför måste anses oacceptabel. Då ses det som en undantagssituation där påverkan på servitutet ska ses som en sådan betydande olägenhet som ska beaktas i bygglovsärendet.

Högsta domstolen ansåg det vara en sådan betydande olägenhet som ska prövas enligt 2 kap. 9 § PBL, eftersom bland annat en tunnel fanns med i bygglovsritningen. Bygglovet godkändes därmed.

Beaktande av ledningsrätt

Ibland kan situationer uppstå där en fastighetsägare uppför byggnad eller liknande över ett ledningsrättsområde. Huruvida ett ledningsrättsbeslut om "hinder" omfattar ett uppförande av altan, tas upp i Mål ÖÅ 6507-22.

Rättsfall: Hov ÖÅ 6507-22

Ett bolag uppförde ett trädäck/altan över sin fastighet där en kommun hade ledningsrätt. I ledningsrättsbeslutet förbjöds det att utföra ett hinder inom ledningsrätten. Kommunen ansökte om särskild handräckning hos Kronofogdemyndigheten för att beordra bolaget att ta bort altanen, som meddelade utslag. Bolaget överklagade till tingsrätten, som upphävde utslaget. Skälen till detta var att kommunens bevisning för att altanen ska utgöra ett hinder i enlighet med ledningsrättsbeslutet var bristfällig. I hovrätten fastställdes tingsrättens beslut.

Sammanfattningsvis innebär alltså ett rättighetsområde inte per automatik att byggnader med mera inte kan uppföras, eftersom exempelvis ett servitut inte innebär ett exklusivt nyttjande av marken. Normalt sätt prövas inte ett civilrättsligt avtal i

bygglovsprövningen och ett ledningsrättsbeslut specificering med intagna villkor får betydelse om en framtida fråga om handräckning blir aktuellt.

3.9 Jämförelser

I tabell 3:1 nedan skådas en översiktlig sammanfattning av de tre rättighetstyperna som har behandlats i kapitlet, där exempelvis lagrum, upphörande och sakrättsligt skydd tas upp.

Tabell 3:1. Översiktlig jämförelse mellan de tre rättighetstyperna

	Avtalsservitut	Allmän nyttjanderätt	Ledningsrätt
Lagrum	JB 14 kap	JB 7 kap	LL
Person eller fastighet	Fastighet	Person	Fastighet/ person
Villkor	Ändamålsenlig markanvändning av stadigvarande betydelse	Andra nyttjanderättsformers krav får inte vara uppfyllda såsom arrende, hyra och tomträtt	Bland annat ska en intresseavvägning ske och ledningsrätten får inte strida mot detaljplanen
Styrning	Avtalet	Avtalet	LMs beslut
Tider	Evig, viss tid	Huvudregeln max 50 år eller 25 år inom detaljplan	Evig tid
Fastighetsregistret	Kan skrivas in i textdelen	Kan skrivas in i textdelen om skriftligt avtal finns	LM registrerar, text och karta
Tvångsmöjlighet	Nej	Nej	Ja
Ändring	Avtal eller förrättning	Avtal	Förrättning
Upphävande	Avtal eller förrättning	Avtal	Förrättning
Sakrättsligt skydd	Om inskriven gäller mot ny ägare, annars förbehåll eller ond tro	Om inskriven gäller mot ny ägare, annars förbehåll eller ond tro	Gäller alltid

Rätt att leda

	Avtalsservitut	Allmän nyttjanderätt	Ledningsrätt
Total ianspråktagande eller i visst hänseende	Huvudregel visst hänseende	Kan vara båda	Kan vara båda
Påverkas av fastighetsreglering och överlåtelse	Ja	Ja	Nej
Avtalsfrihet	Stor, dock flera rekvisit enligt 14 kap. JB	Stor, dock fåtal rekvisit enligt 7 kap. JB	LM beslutar, eventuell överenskommelse
Upplåtelseform: skriftligt/muntligt	Skriftligt sedan 1972	Kan vara båda	Skriftligt i form av myndighetsbeslut
Upplåtelse i marksamfällighet	Nej, upplåts i delägande fastigheter	Nej, upplåts i delägande fastigheter	Nej, upplåts i delägande fastigheter
Hinder mot bygglov	Endast vid betydande olägenhet	Endast vid betydande olägenhet i likhet med servitutsavtal	Endast då ledningsrätt-beslutet är tydligt specificerat
Kan bli sekretessbelagd	Nej	Nej	Ja

4 Intervjuer

Detta kapitel redogör arbetsgången för intervjustudien samt presenterar de respondenter som har deltagit i studien.

4.1 Arbetsgång

Hösten 2023 deltog vi i en nätverksträff för yrkesverksamma inom olika va-organisationer i Sverige, som arbetar med rättigheter för va-ledningar. Däribland ingår ca 30 representanter för olika kommuner, kommunalförbund och kommunala bolag i Sverige. Nätverksträffarna äger rum en gång i månaden och syftar till att utbyta erfarenhet och kunskap mellan varandra i olika frågor som rör säkrandet av rättigheter till ledningar. Under nätverksträffen presenterade vi vårt ämne, syftet med studien och förmedlade vårt intresse av att intervjua deltagarna. Deltagarna fick våra kontaktuppgifter där fyra personer kontaktade oss för att boka in en intervju. I januari 2024 kontaktade vi de övriga som inte responderat, vilket resulterade i totalt 14 respondenter för vår studie med 11 intervjuer. Några av kontaktpersonerna svarade inte, andra var på föräldraledighet, sjukskrivna eller hade inte möjlighet att ställa upp.

Geografiskt har det inneburit en viss avgränsning i landet till framför allt Stockholmsområdet och Skåne, men även Västra Götaland. På så vis har en avgränsning skett till södra halvan av Sverige, då exempelvis Norrland inte har inkluderats.

Intervjuerna hölls i februari månad och omfattade runt en timme vardera. Drygt hälften av intervjuerna hölls digitalt via Teams, då möjligheten inte alltid fanns för besök, medan övriga hölls på plats. En respondent kontaktades på telefon på grund av tekniska besvär, medan en annan valde att besvara frågorna via mejl. Dessutom hölls utöver intervjuerna med ledningsägarna även en kortare intervju digitalt med Maria Nilsson, auktoriserad fastighetsvärderare och specialist på Ludwig & co, för att få en inblick i fastighetsägarens perspektiv.

4.2 Forskningsetik

Vi har eftersträvat att fullfölja god forskningssed och etik, genom att vi redan från början i nätverksträffen var tydliga med studiens syfte. Innan intervjuerna påbörjades, gavs information om studien och behandling av personuppgifter. Därefter gav deltagarna sitt medgivande till röstinspelning, som enbart nyttjades för sammanställning av intervjuerna och raderades därefter. Vidare blev respondenterna informerade om möjligheten att dra tillbaka sitt medgivande och möjligheten att avstå att svara på frågor. Efter att intervjuerna genomfördes, skickades en sammanfattning

av intervjun till varje respondent. På så sätt fick samtliga deltagare en chans att gå igenom intervjun och kommentera om något var felaktigt uppfattat. För de två respondenter som vi använt författat material ifrån, skedde en förfrågan innan materialet nyttjades.

4.3 Respondenter

I tabell 4:1 nedan presenteras va-huvudmännens respondenter samt deras yrkesroll. De presenteras i ordning efter vilken tid de intervjuades, där den översta intervjuades först.

Tabell 4:1. Översikt över de deltagande respondenterna i intervjustudien

Namn	Organisation	Respondent	Yrkesroll	Intervjun
Stockholms Vatten och Avfall (SVOA)	Kommunal-ägt bolag	Fredrik Kuniholm & Carl Hofstrand	Bolagslantmätare	Digitalt
Norrtälje Vatten och Avfall (NVAA)	Kommunal-ägt bolag	Atiqur Rahman	Projekt-ingenjör	Digitalt
Danderyds kommun	Kommun	Martin Burström	Lantmätare	Telefon
Kungälv kommun	Kommun	Frida Anderberg & Margaretha Olsson	Mark- och exploateringsingenjör	Digitalt
Sjöbo kommun	Kommun	Peter Hellichius	Verksamhetschef	Fysiskt
Trelleborgs kommun	Kommun	Jan-Åke Persson	Projekt-ingenjör	Fysiskt
VA SYD	Kommunalförbund	Jessica Lindgren	Bolagslantmätare	Fysiskt
Höganäs kommun	Kommun	Marianne Gleisner	Va-ingenjör	Fysiskt
Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB)	Kommunal-ägt bolag	Robert Hyll & Benita Oliv	Projektledare & Va-administratör	Digitalt

Namn	Organisation	Respondent	Yrkesroll	Intervjun
Roslagsvatten	Kommunal- ägt bolag	Helena Greisz	Bolags- lantmätare	Digitalt
Ängelholm	Kommun	Andreas Morgin	Va-ingenjör	Mejl

4.3.1 Kommuner i studien

Danderyd

Danderyds kommun är belägen norr om huvudstaden i Stockholms län med ca 32 500 invånare.¹³¹ Kommunens befintliga va-nät består av allmänna ledningar för spill-, dricks- och dagvatten. I Danderyds kommun är nästan alla fastigheter anslutna till det allmänna va-nätet. Två kommunalförbund, Käppalaförbundet och Norrvatten, har ledningar som går under kommunen och är del av en fungerande va-infrastruktur.¹³²

Kungälv

I närheten av Göteborg i Västra Götalands län finns Kungälvs kommun med ca 50 000 invånare. Inom kommunens verksamhetsområde, se figur 4:1, förses fastigheterna med vatten och avlopp, där bland annat Kungälv, Marstrand och Tjuvkil ingår.¹³³ Ett kommunalägt bolag, Gryaab, har ansvar att rena avloppsvatten från Kungälvs kommun och sju andra kommuner.¹³⁴ Ungefär två tredjedelar av kommunens invånare är anslutna till det allmänna va-nätet.¹³⁵

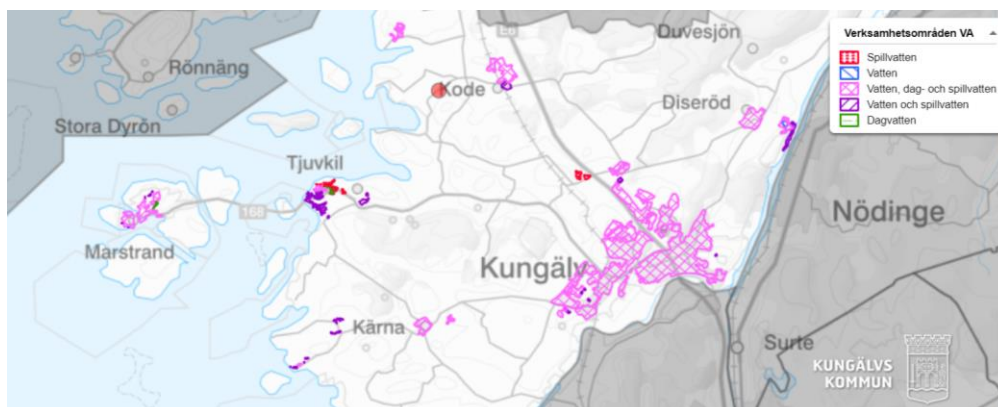
¹³¹ SCB. (2023). *Folkmängden den 1 november efter region, ålder och kön. År 2002 - 2023*. https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/FolkmangdNov/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299 Hämtad [2024-05-02].

¹³² Danderyds kommun. (2022). *VA-plan*. https://www.danderyd.se/globalassets/globala-filer/kommun-och-politik/forfattningssamling_ny/vatten-avlopp-och-avfall/va-plan-for-danderyds-kommun-2022.pdf Hämtad [2024-05-02].

¹³³ Kungälvs kommun. (2024). *Kommunfakta*. <https://www.kungalv.se/kommun--politik/kommunfakta/> Hämtad [2024-05-02].

¹³⁴ Gryaab. (u.å). *Kort om Gryaab*. <https://www.gryaab.se/vad-vi-gor/kort-om-gryaab/> Hämtad [2024-05-02].

¹³⁵ Kungälvs kommun. (2023b). *VA-plan, VA-teknik*. <https://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/styrdokument/renhallning-och-vatten/va-plan-2024.pdf> Hämtad [2024-05-03].



Figur 4:1. Verksamhetsområde överskådligt för Kungälvs kommun.¹³⁶

Sjöbo

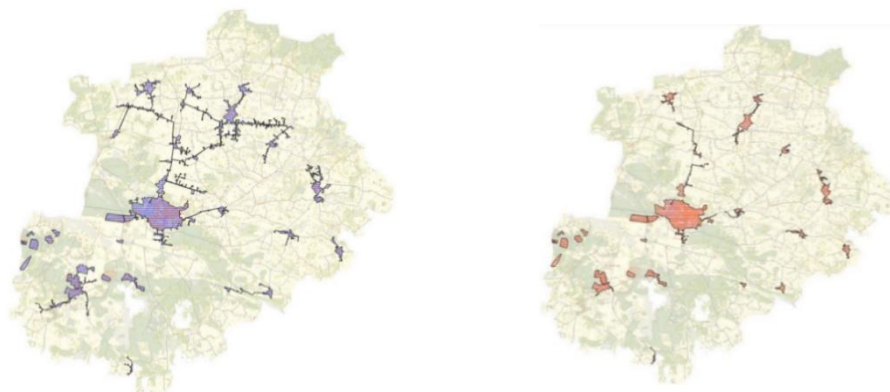
Sjöbo kommun är belägen i södra Skånes län, med ca 19 500 invånare.¹³⁷ Kommunen är själv huvudman och driver samt sköter de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Det är ca 70 % av invånarna som är anslutna till det kommunala va-nätet.¹³⁸ Kommunens verksamhetsområde gäller framför allt detaljplanlagda områden i tätorter och byar men även områden vid överföringsledningarna mellan vissa orter.¹³⁹ I figur 4:2 synliggörs verksamhetsområde för va-nätet.

¹³⁶ Kungälvs kommun. (2023a). *Anslutning till kommunalt vatten och avlopp*. <https://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/vatten-och-avlopp/kommunalt-allmant-vatten-och-avlopp/anslutning-till-kommunalt-va/> Hämtad [2024-05-02].

¹³⁷ Sjöbo kommun. (2024a). *Om Sjöbo kommun*. <https://www.sjobo.se/kommun-och-politik/om-kommunen.html> Hämtad [2024-05-02].

¹³⁸ Sjöbo kommun. (2023). *Vattentjänstplan 2023*, Tekniska förvaltningen. <https://www.sjobo.se/download/18.23da18b51884c30b36cc5850/1686142496287/Vattentj%C3%A4nstplan%202023%20inkl%20Bilaga%201%20och%202.pdf> Hämtad [2024-05-02].

¹³⁹ Sjöbo kommun. (2024b). *Vatten och avlopp*. <https://www.sjobo.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp.html> Hämtad [2024-05-02].



Figur 4:2. Till vänster verksamhetsområde dricksvatten och till höger verksamhetsområde spillvatten inom kommunen.¹⁴⁰

Trelleborg

I Sveriges sydligaste del finns Trelleborgs kommun med cirka 50 000 invånare.¹⁴¹ Kommunens vatten- och avfallsavdelning, numera Trelleborg Kretslopp, tar hand om drift och underhåll av ledningsnätet. De flesta invånare är anslutna till det kommunala va-nätet, där ca 2000 hushåll har enskild vattenförsörjning.¹⁴²

Höganäs

I norra Skåne finns kommunen Höganäs, med ett invånarantal på ca 28 000.¹⁴³ Inom kommunens verksamhetsområde ansvarar teknik- och fastighetsförvaltningens va-avdelning för ledningarna. Merparten av invånarna i kommunen ingår i verksamhetsområdet och är anslutna till det kommunala va-nätet. Vissa delar av verksamhetsområdet omfattar bara dricksvatten medan andra delar inte omfattar dagvatten. Dricksvattnet levereras av Sydvatten AB, fram till kommungränsen.¹⁴⁴

¹⁴⁰ Sjöbo kommun, 2023.

¹⁴¹ SCB, 2023.

¹⁴² Trelleborgs kommun. (2020). *VA-plan Trelleborg 2020-2024*, Projektavdelningen.

<https://cms.trelleborg.se/wp-content/uploads/2020/06/va-plan-2020-2024.pdf>

Hämtad [2024-05-02].

¹⁴³ SCB, 2023.

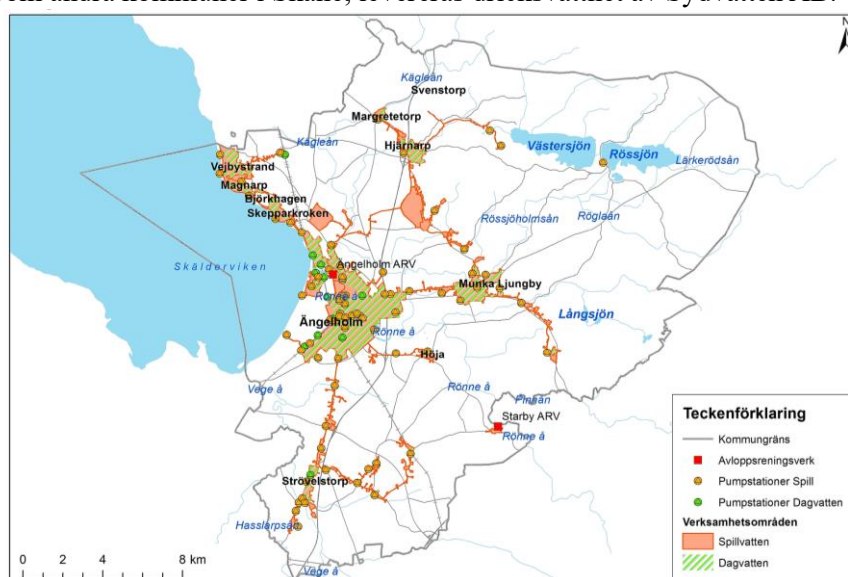
¹⁴⁴ Höganäs kommun. (u.å). *Välkommen till Höganäs kommuns digitala VA-plan 2021!*

[https://www.hoganas.se/download/18.54047ca618529c34c9781a9/1672652510257/VA-](https://www.hoganas.se/download/18.54047ca618529c34c9781a9/1672652510257/VA-plan%20KF%202021-12-16.pdf)

[plan%20KF%202021-12-16.pdf](https://www.hoganas.se/download/18.54047ca618529c34c9781a9/1672652510257/VA-plan%20KF%202021-12-16.pdf) Hämtad [2024-05-02].

Ängelholm

I nordvästra Skåne ligger Ängelholms kommun med ca 45 000 invånare.¹⁴⁵ Kommunen består av olika områden, exempelvis Hjärnarp, Munka-Ljungby och Strövelstorp.¹⁴⁶ Invånarna i kommunens tätorter är anslutna till det kommunala va-nätet. Figuren nedan, 4:3, visar utsträckningen av kommunens verksamhetsområde när det gäller spillvatten. Som andra kommuner i Skåne, levereras dricksvattnet av Sydsvatten AB.¹⁴⁷



Figur 4:3. Verksamhetsområde för spillvatten i Ängelholms kommun.¹⁴⁸

4.3.2 Kommunalägda bolag i studien

SVOA

Stockholm Vatten och Avfall är ett kommunalägt bolag som levererar dricksvatten och renar avloppsvatten i både Stockholms stad och Huddinge kommun. Ledningsnäten, pumpstationer och vattenreservoarer ägs och sköts av bolaget. Bolaget bedriver ingen verksamhet utan den har två dotterbolag, den ena är Stockholm Vatten AB och den

¹⁴⁵ SCB, 2023.

¹⁴⁶ Ängelholms kommun. (2018). *Områdesbeskrivning*.

<https://www.angelholm.se/kommun-och-politik/kommunfakta/omradesbeskrivning.html>

Hämtad [2024-05-02].

¹⁴⁷ Ängelholms kommun. (2024). *Vatten och avlopp*.

<https://www.angelholm.se/bygga-bo-och-miljo/allt-for-dig-som-bor-har/vatten-och-avlopp.html>

Hämtad [2024-05-02].

¹⁴⁸ Tyréns AB. (2014). *VA-plan Ängelholm*.

<https://www.angelholm.se/download/18.679ee454163572f1a5ced8/1526453518945/11a%20VA-plan%20f%C3%B6r%20%C3%84ngelholms%20kommun%20-%202014-09-09.pdf>

Hämtad [2024-05-02].

andra är Stockholm Avfall AB. Bolagen har ansvar för ungefär 1,5 miljoner invånare och företag.¹⁴⁹

NVA

I Stockholmsområdet finns Norrtälje Vatten och Avfall, som förser Norrtälje kommun med vatten och transporterar bort avloppsvatten varje dag sedan 2021. Bolaget ägs helt av kommunen, där ca 40 000 hushåll ingår i verksamhetsområdet.¹⁵⁰ I figur 4:4 kan verksamhetsområdena för kommunalt va överskådligt studeras.



Figur 4:4. Verksamhetsområde för Norrtälje vatten och avfall överskådligt.¹⁵¹

Roslagsvatten

Roslagsvatten är ett kommunalägt bolag som bildades 1989 och har hand om delar eller hela va-ledningsnäten i kommunerna Österåker, Vaxholm, Knivsta, Vallentuna och Ekerö.¹⁵² Samtliga kommuner där Roslagsvatten har va-uppdrag är delägare i bolaget och har inflytande över verksamheten. Bolaget förser ca 130 000 människor med vatten

¹⁴⁹ Stockholm Vatten och Avfall. (u.å). *Om oss*.

<https://www.stockholmvattnochavfall.se/om-oss/om-oss/om-bolaget/om-oss/> Hämtad [2024-05-02].

¹⁵⁰ Norrtälje Vatten och Avfall. (u.å). *Om oss*.

<https://www.nvaa.se/om-oss> Hämtad [2024-05-02].

¹⁵¹ Norrtälje kommun. (2024). *Norrtälje kommuns karta*.

<https://www.norrtalje.se/info/bygga-bo-miljo/kartor/var-karta/> Hämtad [2024-05-02].

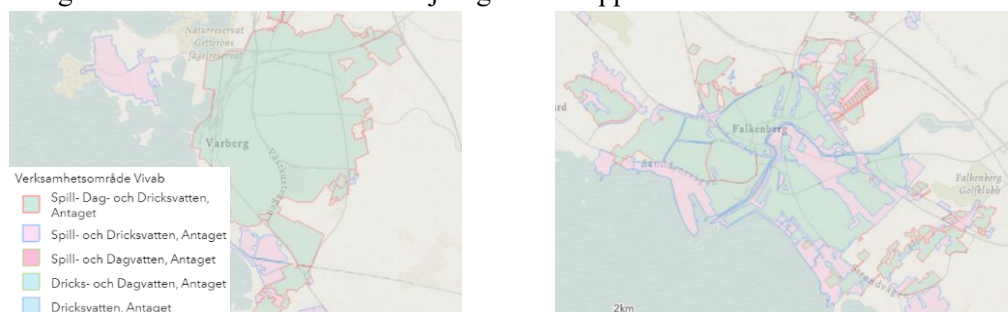
¹⁵² Roslagsvatten. (2015a). *Vår historia*.

<https://roslagsvatten.se/var-historia/85> Hämtad [2024-05-02].

varje dag.¹⁵³ Dessutom sker samarbete med kommunalförbunden Norrvatten och Käppala och de kommunala bolagen Stockholms Vatten och Avfall, Mitt Sverige Vatten och Avfall samt Gästrikessvatten.¹⁵⁴

VIVAB

År 2009 startades Vatten och Miljö i Väst AB som sköter driften av va i Varbergs och Falkenbergs kommuner.¹⁵⁵ I figur 4:5 skådas verksamhetsområdena för Falkenberg och Varberg. De flesta invånarna är anslutna till det kommunala va-nätet. I Varbergs kommun finns ca 5 000 enskilda avlopp¹⁵⁶ medan Falkenbergs kommun har ca 4 000 fastigheter med enskild vattenförsörjning och avlopp.¹⁵⁷



Figur 4:5. Urklipp av VIVAB verksamhetsområde för Falkenberg och Varberg kommun.¹⁵⁸

4.3.3 Kommunalförbund i studien

VA SYD

VA SYD är ett kommunalförbund i Skåne som levererar dricksvatten och tar hand om avloppsvatten för kommunerna Malmö, Lund, Burlöv, Lomma och Eslöv.¹⁵⁹ VA SYD

¹⁵³Roslagsvatten. (2021). *Vårt uppdrag*.
<https://roslagsvatten.se/vart-uppdrag/4069> Hämtad [2024-05-02].

¹⁵⁴ Roslagsvatten. (2015b). *Våra partners*.
<https://roslagsvatten.se/content/vara-partners> Hämtad [2024-05-02].

¹⁵⁵ Vivab. (u.åb). *Om Vivab*.
<https://vivab.se/om-vivab> Hämtad [2024-05-02].

¹⁵⁶ Varbergs kommun. (2022). *VA-plan för Varbergs kommun*.
[https://varberg.se/download/18.2b514d9b18a92e6fafc2cbba/1652353769579/VA-plan%202022%20\(002\).pdf](https://varberg.se/download/18.2b514d9b18a92e6fafc2cbba/1652353769579/VA-plan%202022%20(002).pdf) Hämtad [2024-05-06].

¹⁵⁷ Falkenbergs kommun. (2022). *Va-plan för Falkenbergs kommun*.
https://kommun.falkenberg.se/fbg_apps/services/evolutionDownload.php?document=0fbaa496-021f-4ae4-b609-362ee20ecccab&folder=3641387a-e398-405f-ba94-2ff0f62300d6 Hämtad [2024-05-06].

¹⁵⁸ Vivab. (u.åa). *Ansluta till vatten och avlopp*.
<https://vivab.se/vatten-avlopp/ansluta-till-vatten-och-avlopp> Hämtad [2024-05-02].

¹⁵⁹VA SYD. (2023). *Politisk organisation*.
<https://www.vasyd.se/Artiklar/Om-oss/Politisk-organisation> Hämtad [2024-05-02].

har mer än 500 000 kunder och utgör ett av Sveriges största kommunalförbund.¹⁶⁰ I rollen ingår huvudmannskapet och ägandeskapet för de allmänna va-ledningarna, men medlemskommunerna har fortfarande kvar inflytandet i övergripande frågor.¹⁶¹

4.4 Intervjufrågor

I detta avsnitt presenteras de intervjufrågor som ställdes till respondenterna.

Inledande frågor

- Var jobbar du?
- Vilken yrkesbakgrund har du som är kopplat till upplåtelse av rättigheter?
- Hur länge har du arbetat här?
- Hur länge har du varit i aktiv i yrkeslivet?
- Hur många arbetar med upprättande av rättigheter till ledningar?
 - Vilken är den mest vanliga utbildningen?

Ingå avtal

- I vilka situationer behöver ni upprätta en rättighet till en ledning?
- Upprättar du rättigheter på eget initiativ eller från en annan part och i vilka situationer?
- Vem skriver under avtal och/eller ansöker om rättigheter?

Arbetsprocessen

- Vad är det första steget som görs när du ska upprätta en rättighet till en befintlig ledning?
 - Finns det några rutiner du följer?
 - Vad är nästa steg?
- Vad är det första steget som görs när du ska upprätta en rättighet till en ny ledning?
 - Finns det några rutiner du följer?
 - Vad är nästa steg?
- Hur håller du koll på huruvida det finns rättighet för en ledning eller inte?
 - Skiljer det sig åt beroende på rättighetstyp?
- Finns det kapacitet för att hantera de ledningar ni saknar rättighet för?
 - Om inte, vad är det ni prioriterar?

¹⁶⁰ VA SYD. (2024a). *Våra avdelningar*.

<https://www.vasyd.se/Artiklar/Om-oss/V%C3%A5r-organisation> Hämtad [2024-05-02].

¹⁶¹ VA SYD. (2024b). *Vår organisation*.

<https://www.vasyd.se/Artiklar/Om-oss> Hämtad [2024-05-02].

- Hur sker kommunikation med fastighetsägare vid rättighetsarbetet för befintliga ledningar?
 - Är det lätt att komma överens?
- Hur sker kommunikation med fastighetsägare vid rättighetsarbetet för nya ledningar?
 - Är det lätt att komma överens?
- Har rutinerna kring upprättande av rättigheter på arbetsplatsen förändrats under din anställning? Om ja, hur och varför?
- Har du kollegor eller någon som kan hjälpa dig om du inte vet hur du ska gå vidare i rättighetsarbetet?

Frågor att ställa om rättighetstyper

- Vilka rättighetstyper använder ni er av för att upprätta rättigheter till befintliga ledningar?
 - I vilken omfattning används vilken rättighet? Varför?
- Vilka rättighetstyper använder ni er av för att upprätta rättigheter till nya ledningar?
 - I vilken omfattning används vilken rättighet? Varför?
- Har ni någon typ av ledning som ni hanterar annorlunda? Varför?
- Finns det några riktlinjer från företaget kring vilken rättighet som ska väljas?
- Hur ser du på de olika rättighetstyperna?
- Finns det några specifika avväganden kring vilken rättighetstyp du väljer?
 - Skiljer det sig för befintliga eller nya ledningar?
- Finns det något samband mellan en viss markanvändning och val av rättighetstyp? Ge exempel.
 - Skiljer det sig åt inom eller utanför detaljplan?
- Finns det situationer där en rättighetstyp inte har visat sig vara lämplig? Ge exempel.
- Hur går ni till väga i rättighetsarbetet om en ledning behöver sekretess?
 - Vilken rättighetstyp väljs då?

Slutligen

- Vad anser du vara viktigt att förbättra i rättighetsarbetet?
 - Finns det något som saknas?

5 Resultat från intervjun

I detta avsnitt kommer intervjustudiens resultat från de 11 respondenterna att presenteras utifrån teman från intervjufrågorna, som är relevanta för studiens frågeställningar. Vidare kommer citat att presenteras från intervjuerna för att ge en inblick i intervjun.

5.1 Fördelning av rättigheter

I denna del presenteras en överblick över de dominerande rättighetsformerna för allmänna va-ledningar från intervjuerna. På så sätt ges en förståelse för rättighetstypernas utbredning och förståelse för de följande delarna.

5.1.1 Faktorer som påverkar valet av rättighetstyp

De deltagande va-huvudmännen i studien har diskuterat huvudsakligen tre olika upplåtelseformer som används för att säkra rättigheten till allmänna va-ledningar. De rättighetstyperna är ledningsrätt, avtalsservitut och nyttjanderätt.

Ledningsrätt

Ledningsrätt prioriteras som rättighetstyp hos fem av respondenterna som förstahandsval. Samtidigt väljer majoriteten (8 av 11) ledningsrätt när det är långa ledningsdragningar och större ledningar såsom överföringsledningar i stora projekt. Dessa ledningar uppges vara mer känsliga och viktiga. Utöver dessa ledningar, väljer fyra respondenter ledningsrätt även för befintliga ledningar där en rättighet saknas sedan tidigare.

Andra faktorer som påverkar valet är antal berörda fastighetsägare. Fyra respondenter nämner att om det förekommer många berörda fastigheter i ett ärende är ledningsrätt ett lämpligt alternativ. Av de fyra respondenterna har två angivit en gräns för mer än tio fastighetsägare, som avgör att en ledningsrättsansökan initieras. Vissa (3) försöker upprätta en överenskommelse som grund till ledningsrättsansökan för att visa att man är överens och underlätta förrättningsprocessen. Andra (2) träffar ett avtal för att kunna få åtkomst till ledningen vid mer akuta situationer och som sedan bifogas i ledningsrättsansökan.

En situation som fyra av respondenterna har lyft fram i intervjuerna är om de berörda fastighetsägarna är motvilliga att skriva på ett avtalsservitut. Då väljer va-huvudmännen att ansöka om ledningsrätt. En annan situation som tagits upp i intervjuerna är förekomsten av gamla eller outredda marksamfälligheter där tre av

respondenterna överlämnar rättighetsarbetet till LM, genom att ansöka om ledningsrätt. En respondent uttrycker följande om kontakt med delägare i gamla samfälligheter där de inte vet om sin andel:

”De tror vi är telefonförsäljare. Då är det bra att använda ledningsrätt”¹⁶²

Servitut

Mer än hälften av respondenterna (6) prioriterar att skriva avtalsservitut med de berörda fastighetsägarna i första hand. För en respondent är det enbart vid undantagsfall som avtalsservitut upprättas på grund av svårigheter att komma överens. Av de respondenter som prioriterar avtalsservitut tar tre också upp svårigheten med avtalsservitut när berörda fastighetsägare opponerar sig. Av den anledning kan ledningsrätt bli den rättighetstyp som väljs vid tvister, trots att avtalsservitut är det som föredras.

Tre andra respondenter berättar att det historiskt har tecknats mer avtalsservitut, medan ledningsrätt är det som oftast gäller idag för nya ledningar. En respondent arbetar i dagsläget med ungefär 90 procent avtalsservitut och resterande 10 procent ledningsrätt medan en annan respondent har en spegelvänd fördelning av rättighetstyperna.

Givetvis finns det faktorer som vägs in vid valet, exempelvis storlek av ledningar, antal berörda fastigheter och ledningens status. Två respondenter påpekar att om ledningen är av en mindre art kan avtalsservitut upprättas. En annan respondent lyfter fram att avtalsservitut upprättas om det är enstaka fastigheter som behöver en rättighet. Vid behov av omläggning av en ledning väljer en respondent att teckna avtalsservitut i förstahand.

Nyttjanderätter

Fem respondenter lyfter fram den tredje upplåtelseformen, nyttjanderätter, under intervjustudien. En respondent tecknar nyttjanderättsavtal vid akuta situationer där åtkomst till ledningen är nödvändig under kort varsel. En annan respondent upprättar tillfälliga nyttjanderättsavtal för att kunna utföra ledningsarbeten, exempelvis renoveringar och omläggningar, som behöver ett arbetsutrymme.¹⁶³ Två respondenter har nyttjanderättsavtal som ett alternativ när ledningsrätt eller avtalsservitut inte är aktuella för tillfället. Detta kan bero på att ledningen är tillfällig, inte prioriterad eller att det saknas en härskande fastighet. En respondent ser en potential med att använda nyttjanderättsavtal för tillfälliga ledningar, vilket däremot inte har implementerats

¹⁶² Citat taget ur en intervju med en av respondenterna.

¹⁶³ Arbetsutrymme kan även ingå i ledningsrättsbeslut, medan tillfälliga servitut inte är gjorda för detta ändamål. För vidare läsning, se examensarbetet *Arbetsområde vid ledningsrätt* av Andersson och Bergström från 2015.

ännu. För andra ledningar som är mer beständiga är nyttjanderättsavtal inte tillämpligt eftersom ledningarnas livslängd överträffar avtalets tid. Avtalet skulle behöva förnyas och därför anser respondenten att ett nyttjanderättsavtal är opraktiskt ur denna synvinkel.

Upplåtelse i kommunal mark

Samtliga kommunalägda bolag och kommunalförbund har ett avtal med de kommuner som de har ansvar för, när det gäller att upplåta utrymme för va-ledningar. Vissa (2) väljer att söka ledningsrätt för de större och prioriterade ledningarna även på kommunal mark. Några av respondenterna (3) uttrycker en preferens av att anlägga nya ledningar längs med vägarna eller inom allmän platsmark. När en kommun ensam är va-huvudmän krävs det vanligtvis inte att en rättighet upprättas. Detta med undantag i vissa fall, där en respondent uppger att en kommunägd fastighet som ingår i en ledningssträcka där ledningsrätt ska sökas inkluderas i ansökan. En annan respondent lyfter fram att kommuner har olika uppfattningar om upplåtelse av ledningsrätt på sin mark. Vidare söks även ledningsrätt om det finns kännedom att den egna fastigheten kan eller kommer att överlåtas i framtiden.

5.1.2 Fördelar och nackdelar med ledningsrätt

Respondenterna diskuterar fördelar och nackdelar med ledningsrätt. Tabellen nedan visar en samlad bild av respondenternas åsikter angående ledningsrätt.

Tabell 5:1. Fördelar och nackdelar med ledningsrätt utifrån intervjustudien.

Fördelar	Nackdelar
Gäller för all framtid	Svårt att få igenom om bygggrätten påverkas
Synlig i den digitala registerkartan	Synligheten kan vara ett hot mot säkerheten
Formell process med LM	Dyr process (särskilt om det ska träffas en överenskommelse med de berörda fastighetsägarna)
Kan knytas till en juridisk person	LM kräver känslig information om ledningen t.ex. dimension och djup
Arbetstid sparas när LM sköter dialogen med fastighetsägare	Tar lång tid att få beslut om ledningsrätt, samtidigt som projekten har korta tidshorisonter
Tydlig och transparent rättighet som inte behöver bevakas vid till exempel överlåtelser eller fastighetsregleringar	Omprövning behövs vid ändringar eller om ledningssträckan avviker från ledningsrättsbeslutet
Ett alternativ vid tvister	Gamla ledningsrätter kan ha en osäker lägesnoggrannhet

En respondent uttrycker följande om ledningsrätt:

”Det kostar mer än vad det smakar”¹⁶⁴

5.1.3 Fördelar och nackdelar med avtalservitut

Tabellen nedan redovisar en samlad bild av respondenternas åsikt om avtalservitut.

Tabell 5:2. Fördelar och nackdelar med avtalservitut utifrån intervjustudien.

Fördelar	Nackdelar
Snabb, fördel vid akuta situationer	Kan ta tid att förhandla
Smidig och enkel för båda parter	Svårt att kontakta många delägare i en marksamfällighet
Billigt alternativ till ledningsrätt när det är fåtal fastigheter inblandade	Finns risk att rättigheten upphör att gälla vid fastighetsreglering eller överlåtelser
Ett alternativ till ledningsrätt med nästan lika säkert rättsförhållande	Inskrivna avtal kan sakna karta som gör de mindre användbara
Flexibel vid ändringar eller omläggningar	Inte alltid helt juridiskt korrekt när det gäller en hänskande fastighets nytta av servitut
Känslig information behöver inte anges	Inte lämplig vid tvister
Får tillträde när avtalet har skrivits under	

5.2 Resurser

Ett övergripande tema, resurser, presenteras nedan och innefattar mänskliga resurser och tekniska resurser i rättighetsarbetet.

5.2.1 Mänskliga resurser

Majoriteten av respondenterna (10) har tillgång till stöd i rättighetsarbetet inom organisationen. De får hjälp av kollegor inom samma arbetsområde, eller rådfrågar kollegor inom andra områden såsom kommunjurister och mark- och exploateringsingenjörer. Det finns även två respondenter som tar hjälp av externa konsulter vid behov som kan stötta vid exempelvis avtalstolkning. En respondent får hjälp från det kommunala lantmäterikontoret på kommunen. Andra arbetar mer ensamt,

¹⁶⁴ Citat taget ur en intervju med en av respondenterna.

där två respondenter uttrycker ett behov av att få mer hjälp i rättighetsarbetet. Samtliga va-huvudmän har även tillgång till ett nätverk för personer som arbetar med rättighetsfrågor, där de kan få hjälp med olika frågor. Det var detta nätverk vi vände oss till för att söka kontakt med respondenterna till studien.

5.2.2 Tekniska resurser

För att hålla koll på rättigheterna till ledningarna, har majoriteten av respondenterna (9) tillgång till ett internt kartsystem. Åtta av respondenterna har ett kartsystem där flera rättighetstyper går att ta del av, dock ej fullständigt.

I de fall då avtalsservitut inte finns i kartan, nås de i andra interna arkiv eller hämtas från Riksarkivet om ett sådant internt arkiv saknas eller om avtalet inte återfinns. Några respondenter (2) saknar kartsystem över rättighetstyperna och hämtar information från interna mappar och pärmar. Alternativt vänder de sig till Riksarkivet för beställning av handling.

Vidare uttrycker några respondenter (3) även ett önskemål om att det ska gå att ta del av fler avtalsservitut i kartan. Dessutom lyfter några (3) fram svårigheten att ha ett heltäckande system för dessa, dels då det kan ha slarvats vid arkiveringen och att servitutet inte är inskrivna, dels att försäljningar kan ha skett efter att servitutet upprättats. Det kan resultera i att ett avtal upphört att gälla.

5.3 Organisation

I denna del behandlas hur rättighetsarbetet är organiserat hos va-huvudmännen. Bland annat tas det upp om hur arbetsfördelningen ser ut samt hur kommunikationen sker med fastighetsägaren.

5.3.1 Arbetsfördelning

Fem respondenter arbetar ensamma med rättigheter till ledningarna, medan resterande arbetar tillsammans med andra. Respondenterna arbetar antingen som lantmätare eller till exempel projektingenjör med ytterligare andra arbetsuppgifter. För sju av respondenterna ingår andra arbetsuppgifter än själva rättighetsarbetet såsom att projektera, utreda eller arbeta som mark- och exploateringsingenjör. Två respondenter uttrycker svårigheten att hinna med rättighetsarbetet utöver dessa andra uppgifter, där bland annat förhandling med fastighetsägare tas upp som en stor tidsåtgång som det inte alltid finns resurser till. En annan respondent sköter alla delar i projektet själv och anser det vara en fördel då en helhet ges och att man är med från start till slut i processen. På så sätt blir inget utlovat som man inte har varit med på.

Respondenterna arbetar mer eller mindre nära andra inom organisationen, såsom projektingenjörer, och sitter med under projektets gång. Det betonas dock att samarbetet skiljer sig åt beroende på projektets omfattning och att det finns olika förståelse kring deras arbete och dess vikt. Ibland kan därför kontakt ske sent i projektet gällande upprättande av en rättighet och i vissa fall missas rättigheten och åtgärder görs ändå. Fyra respondenter betonar vikten av att få information om behovet av en rättighet i god tid. En respondent tar även upp att arbetsfördelningen inte alltid är så klar, då vissa projektingenjörer sköter stora delar av arbetet själva medan andra behöver mer hjälp.

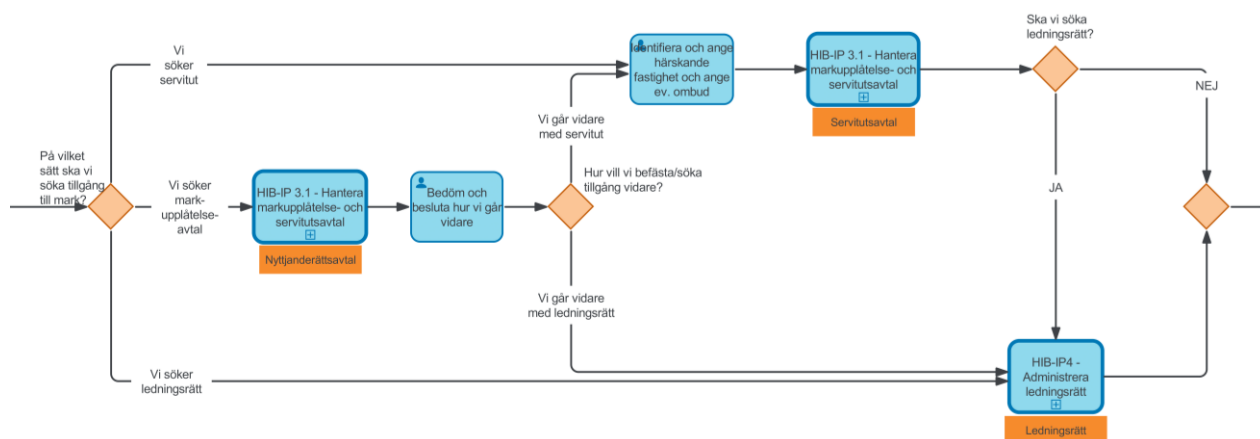
5.3.2 Rutiner

Respondenterna uppger att de undersöker om det redan finns en rättighet vid planerade åtgärder för en befintlig ledning. Detta görs genom att exempelvis kontrollera organisationens egna arkiv eller genomsöka fastighetsregistret för inskrivna rättigheter. Respondenterna nämner att de även undersöker detaljplaner för att finna stöd för ledningens dragning i form av till exempel u-område eller allmän platsmark. Två respondenter utreder särskilt hur nära fastighetsgränsen ledningen ligger och vilken påverkan som ledningen får på en byggrätt. Tre situationer nämns av en av respondenterna där det kan hittas stöd för en ledning som ligger eller anläggs utanför u-område om:

- marken är planlagd som prickmark
- byggrätten inte påverkas, till exempel om den redan är utnyttjad
- ledningen ligger inom 4,5 m till fastighetsgränsen i enlighet med 39 § BS

När det gäller nedskrivna rutiner berättar tre respondenter att det finns underlag att följa för rättighetsarbetet, till exempel i matrisform och flödesschema se figur 5:1 och 5:2 för exempel. Av dessa tre respondenter håller två av dem utbildningsinsatser om rättighetsarbetet för andra anställda. Utbildningsinsatser hålls också av ytterligare en respondent i intervjustudien.

Rätt att leda



Figur 5:1. Utklipp från flödesschema hur rättighetsarbetet ska gå till från NVAA.

Kvartersmark för annat än tekniskt ändamål	<i>Om kommunen äger marken men ej tomträtt:</i> Avtalsservitut bör tecknas om vi anser att behov finns. Annars avtalslöst.
	<i>Om kommunen äger marken och den är upplåten med tomträtt:</i> Våra ledningar ligger där med stöd av tomträttsavtalet. Inget separat avtal ska i normalfallet tecknas.
	<i>Om annan än kommunen äger marken:</i> Servitutsavtal alternativt ledningsrätt krävs.
Kvartersmark för tekniskt ändamål	<i>Om kommunen äger marken:</i> Nyttjanderätt enligt markavtalet – inget separat avtal krävs.
	<i>Om annan än kommunen äger marken:</i> Servitutsavtal eller ledningsrätt krävs.
Icke detaljplanelagd mark	<i>Om kommunen äger marken:</i> Nyttjanderätt enligt markavtalet – inget separat avtal krävs.
	<i>Om annan än kommunen äger marken:</i> Servitutsavtal alternativt ledningsrätt krävs.

Figur 5:2. Utklipp från markåtkomstmatris från en av respondenterna.

5.3.3 Kommunikation med fastighetsägare

De flesta (9) betonar vikten av personlig kontakt genom att åka ut och träffa fastighetsägaren i rättighetsarbetet. Några (4) gör detta som regel nästan alltid, medan andra (5) gör det mer vid behov. Anledning till att träffa fastighetsägaren uppges av sex respondenter bland annat vara att det är ett bra sätt att ge information om processen, lyssna på fastighetsägaren och upprätthålla en god dialog. Det kan även vara ett bra sätt att visa att man som ledningsägare bryr sig. En respondent lyfter fram vikten av att träffas på plats vid mer akuta arbeten för att effektivisera processen.

De respondenter som inte alltid åker ut och träffar fastighetsägaren söker kontakt via telefon, mejl eller ibland via brev, exempelvis om det gäller ett större antal fastighetsägare. Brev väljs också då fastighetsägarens telefonnummer eller mejladress saknas.

Två respondenter lyfter fram betydelsen av att vara engagerad tidigt i ett ledningsprojekt så att rättighetsarbetet underlättas och att man vet vad som har sagts. På så sätt kan det underlättas att ett förtroende skapas för ledningsägaren.

Gällande markanvändningen, menar två respondenter att det är viktigt att som ledningsägare ha en förståelse för exempelvis jordbruksmark och hur den brukas. När det gäller produktiv jordbruksmark menar två respondenter att motståndet generellt är större än till skillnad mot att exempelvis lägga ledningen på en marksamfällighet. Två respondenter lyfter fram att markanvändningen inte är det huvudsakliga som påverkar framgång i rättighetsarbetet utan hur samarbetsvillig fastighetsägaren är.

Respondenterna anser att det generellt är lätt att komma överens med fastighetsägarna men att det skiljer sig åt beroende på fastighetsägare. För en respondent är det mycket svårt att komma överens varav LM hjälper till genom ansökan om ledningsrätt. Respondenten lyfter fram att fastighetsägarna generellt är vana att ha inflytande i processer och tenderar att överklaga. Två andra respondenter lyfter fram att komma överens har mycket att göra med placering och ersättning.

Fastighetsägarens perspektiv

Maria Nilsson på Ludwig & co resonerar om att det ofta inte är en ovilja från ledningsägarens sida över att komma överens som är problemet, utan att det har att göra med en okunskap hos ledningsägaren. Ledningsägare kan ha en uppfattning om att det är lätt att komma överens, medan fastighetsägare ganska ofta tycker tvärtom. Enligt Nilsson har detta mycket att göra med att en förståelse och kunskap saknas för fastighetsägarens markanvändning och vad ledningsdragningen får för konsekvenser för denna.

För att skapa ett bra förtroende för ledningsägaren är det enligt Nilsson viktigt att tidigt i processen informera och motivera ledningsdragningen tillräckligt. Vidare ska man lyssna på fastighetsägaren och den markanvändning som bedrivs, vilket enligt henne ofta missas.

5.3.4 Inventering och bevakning av rättigheter

När det gäller att arbeta med att säkra befintliga ledningar som saknar rättighet, resonerar fem respondenter att det ofta saknas resurser kring detta och att det hanteras då en åtgärd ska ske på fastigheten. Fem respondenter arbetar förebyggande i mån av tid där exempelvis vissa större ledningar eller de med sämre skick prioriteras. En respondent har ett projekt där samtliga ledningar går igenom och säkras upp med rättighet om det saknas. Det uttrycks att det är ett resurskrävande arbete och att ett stort behov finns av att organisationen ska ha en hög ambition i dessa frågor, då de styr den egna kapaciteten för förebyggande arbete. En annan respondent genomför ett projekt om att rita in befintliga avtalsservitut i kartan och länka avtalet till kartsystemet. Ytterligare en respondent har ritat in samtliga avtalsservitut upprättade från och med år 2000 i kartsystemet.

Att bevaka ledningsrätter är något som en respondent lyfter fram som en del av sitt arbete. Detta arbete kan innebära att bevaka anläggningar utan bygglov som någon uppfört över ledningsrättsområdet. Respondenten uttrycker att det är vanligt i området att bygga utan bygglov som inkräktar på ledningsrättsområdet. Om väl bygglov söks, så kontaktas oftast ledningsägaren när det gäller äldre handläggare på bygglovsavdelningen om en ledningsrätt påverkas. Däremot kan de yngre handläggarna tendera att ibland glömma bort att kontakta dem.

En annan respondent uttrycker ett behov av att sitta närmre bygglovsenheten och att få bygglovshandlingar på remiss för att undersöka om en rättighet påverkas. Det är lätt hänt att det glöms bort, och att man som bygglovshandläggare tänker att det går att bygga så länge det är utanför ett u-område.

5.3.5 Sekretess

Hur tillgänglig informationen om ledningar ska vara för allmänheten är något som åtta respondenter lyfter fram. Två respondenter berättar att de arbetar med att minimera tillgänglig information, där den ena försöker minimera tillgängligheten för viktiga

ledningarna såsom vattenledningar i Ledningskollen.¹⁶⁵ De försöker även att undvika att sprida känslig information om ledningar mellan fastighetsägare. Den andra respondenten döljer känsliga ledningar i den egna karttjänsten. För ytterligare en respondent håller rutiner på att tas fram för hur sekretessfrågan ska hanteras.

Det framgår av respondenterna att sekretess för en ledningsrätt hos Lantmäteriet är något som är svårt att få. En respondent har lyckats få sekretess på en lägre nivå, medan två respondenter inte har lyckats. De övriga har inte ansökt om sekretess.

För de respondenter som inte lyckats få sekretess, uttrycks en oklarhet om vad som krävs och vad som ska göras. Det pågår ett arbete om att utreda detta hos respondenterna. Två respondenter uttrycker att ett avvägande kan vara att använda avtalsservitut i stället för ledningsrätt för att undvika spridning av känslig information om ledningarna. Detta eftersom det inte finns samma krav på angivandet av detaljerad information för avtalsservitut jämfört med ledningsrätt. En respondent har lyckats få igenom ledningsrätter med mer diffus information än vad som i regel krävs, till exempel att inte ange exakt dimension på ledningarna. Vissa förrättningslantmätare har varit mindre positivt inställda till att medge en sådan ledningsrätt. I dessa fall har respondenten hänvisat till de ledningsrätter, med mindre detaljrikt innehåll, som tidigare godkänts. På så sätt har de lyckats få igenom även dessa ledningsrätter.

5.3.6 Ersättning

När det gäller ersättningsfrågan har sju av respondenterna tagit upp den under intervjustudien. För de resterande har frågan inte diskuterats eller varit aktuellt. Två av respondenterna försöker komma överens om ersättning, när ett avtalsservitut skrivs som sedan läggs till grund för ledningsrättsansökan. Skiljer sig avtalsservitutet från ledningsrätten kan LM besluta om mer ersättning. Andra respondenter (3) som utger ersättning till de berörda fastighetsägarna följer LMs ersättningsnormer eller anlitar en extern konsult för att få en värdering. En respondent nämner att de utger 20 kronor per meter ledningsgrav, där fler ledningar kan läggas i samma grav.

En respondent diskuterar möjligheten att utge högre ersättning till de fastighetsägare som frivilligt skriver under avtalsservitut. Två andra respondenter har liknande resonemang och utger ersättning som är något högre än vad LM skulle ha beslutat om i ledningsrättsbeslutet. En anledning är att en högre ersättning kan användas som incitament för att komma vidare i förhandlingen. De respondenter som utger högre ersättning har fått godkännande från politiken. En av dessa respondenter har en

¹⁶⁵ Ledningskollen används för att ta reda på var ledningar och annan infrastruktur finns. Se <https://www.ledningskollen.se/>.

ersättningsmall utformad i syfte att behandla alla fastighetsägare likvärdigt. Respondentens egna ord om fastighetsägarens likabehandling gällande ersättningsfrågan:

”Den som skriker mest ska inte få mest”¹⁶⁶

En annan respondent arbetar aktivt med att upprätta en mall för samma syfte. Ytterligare en respondent resonerar kring att framtida skador på exempelvis en dikningsledning på grund av den allmänna va-ledningen även ska ersättas.

Fastighetsägarens perspektiv

Frågan om ersättningen diskuteras också under samtalet med Maria Nilsson som berättar att många ledningsägare saknar kunskap om värderingsreglerna och förlitar sig på schabloner som inte är tillräckligt representativa. Att få igenom ledningar kan göras med tvång, vilket kan drabba fastighetsägarna hårt. Om de ska överklaga, ska de skaffa jurist och delta i rättegångar. Vidare ska de bland annat vara tillgängliga för kontakt och eventuellt ställa upp på sammanträden, vilket de inte får ersättning för.

5.4 Förbättringsmöjligheter

Under intervjuerna lyftes olika förbättringsmöjligheter i rättighetsarbetet fram, där en respondent resonerar om betydelsen av att arbeta mer förebyggande. Uppfattningen är att tillräcklig kunskap och förståelse inte finns från chefer och ledning och att man ibland utgår ifrån att det löser sig. Respondenten resonerar om att det därför ibland kan genomföras åtgärder utan avtal eller rättighet, vilket i teorin inte är ett korrekt sätt att arbeta på. Nedan infogas ett citat från respondenten.

”Du kan gå och stjäla grejer, det funkar också, men det betyder inte att du får det bara för att du kommer undan med det”¹⁶⁷

En annan respondent lyfter även fram vikten av att det ska finnas mer kunskap bland andra inom organisationen och inom kommunen om bland annat rättigheter och u-områden. Samma respondent uttrycker även en önskan om ett välstrukturerat register över alla avtal och att samma rutiner ska ske för alla fastighetsägare gällande alla ledningsägare. En annan respondent önskar en bättre karthantering av avtal och ytterligare en respondent önskar att ha nedtecknade rutiner.

¹⁶⁶ Citat taget ur en intervju med en av respondenterna.

¹⁶⁷ Citat taget ur en intervju med en av respondenterna.

Flera respondenter (4) nämner önskemål från LMs sida. Tre önskar kortare handläggningstider och anser att en stor omsättning på handläggare leder till längre tid att få ärendet avgjort och högre förrättningskostnader. En respondent önskar även mindre slarvfel från LMs sida. Respondenten uttrycker att det vid flertalet tillfällen har blivit fel uppgifter i ledningsrättsbesluten såsom fel angivelse av kommun och fel fastighetsbeteckning.

Ytterligare en respondent önskar mer digitalisering från LMs sida, och syftar då på avtalsservitut för att undvika att göra beställningar till Riksarkivet som drar ut på tiden. Nedan infogas ett citat från respondenten.

”Vi lider väldigt mycket av att så mycket geodata, liksom information, inte har digitaliserats”¹⁶⁸

Samma respondent önskar också mer lokalkännedom från LMs sida. Detta eftersom möjligheten att tilldelas en handläggare från en helt annan ort kan få en negativ påverkan på processen, då en tillräcklig förståelse för markägarens situation kanske inte finns.

¹⁶⁸ Citat taget ur en intervju med en av respondenterna.

6 Analys & diskussion

I det här avsnittet jämförs intervjustudiens resultat med litteraturstudien som genomförts. Studiens frågeställningar presenteras för att sedan analyseras och diskuteras utifrån de redovisade resultaten.

6.1 Hur tryggar olika va-huvudmän rättigheter till ledningar?

Syftet med frågeställningen är att ge möjlighet till att skapa en bred bild av hur rättighetsarbetet ser ut utifrån va-huvudmännens egna erfarenheter.

Ur intervjuerna framgår det att många av va-huvudmännen har ett samarbete med andra, internt eller externt. Samarbetet kan exempelvis gälla kollegor inom samma eller andra arbetsområden, kommunjurister eller externa konsulter. Det kan tänkas underlätta det egna arbetet, speciellt då fler arbetsuppgifter ingår utöver rättighetsarbetet, såsom att projektera eller leda projekt. Då kan en tydligare inkludering i det pågående projektet ges, som ger bättre framgång i rättighetsarbetet. På så sätt kan det även vara en fördel att exempelvis arbeta som projektingenjör och även besitta kunskap inom andra områden, som kan nyttjas vid exempelvis kommunikation med fastighetsägare.

När rättighetsarbetet är den huvudsakliga arbetsuppgiften, kan det bli en mer oklar gräns i vilket skede som ens kompetens behöver nyttjas i projektet. Det framkommer från intervjuerna att kontakt från andra i projektet inte alltid sker i rätt tid, vilket tyder på ett sådant problem. En förklaring kan då vara att delar av organisationen inte känner till att det krävs en rättighet och att en tillräcklig förståelse för rättighetsarbetets betydelse saknas. Således kan det finnas en kunskapslucka inom organisationen som i sin tur kan leda till att åtgärder genomförs utan en rättighet.

De va-huvudmän där det endast finns en person som arbetar med rättigheterna kan ha svårare att få hjälp och stöd där det finns en tillräcklig förståelse för ämnet. Vidare finns det ingen med motsvarande kompetens att bolla med, som kan ge andra perspektiv på frågan. Arbetet kan på så sätt bli mer isolerat, särskilt om ett tydligt samarbete med övriga i organisationen saknas.

När det gäller de olika stegen i rättighetsarbetet har de allra flesta en plan för hur det ska ske. De kontrollerar eventuellt förekommande detaljplaner och försöker finna stöd för ledningens sträckning. Även fastighetsrättsliga utredningar görs i viss utsträckning där bland annat kontroller sker om befintliga rättigheter finns. Däremot framgår det att det inte är så många av va-huvudmännen som har skrivit ner och delat de olika stegen med andra. Ett problem som kan uppstå är ifall personen blir sjukskriven, slutar eller att

andra oförutsedda händelser sker där någon annan måste ta över uppgifterna. Detta särskilt om man arbetar själv med rättighetsarbetet. På så sätt finns en betydelse av att ha upprättade rutiner i form av exempelvis en intern handbok eller arbetsgång, som är enkel att följa för de anställda.

Utifrån intervjustudien kan det även konstateras att de va-huvudmän som har en tydligare roll och mer specifikt arbetar med rättigheter, ofta har mer tid att arbeta förebyggande på olika sätt. Detta kan gälla att inventera ledningar som saknar rättighet, bevaka byggnader över ledningsrätter eller hålla utbildningar för andra inom organisationen. Ett lika tydligt samband kan däremot inte skådas för de va-huvudmän som har andra arbetsuppgifter såsom att projektera. För några av dessa uppges det att det inte finns tillräckligt med resurser och tid för rättighetsarbetet. Det kan tyda på att en tydligare roll med specificerade arbetsuppgifter är en förutsättning för att kunna jobba proaktivt. Givetvis är detta beroende av organisationens kapacitet och resurser att kunna omfördela arbetsuppgifterna, men ett aktivt val behöver göras för att kunna jobba i förebyggande syfte.

Vidare kan det konstateras att det är väldigt svårt att ha ett system där alla rättighetstyper representeras korrekt i en karta. Ett avtalsderivat kan ha upphört att gälla, sakna en karta över sträckningen eller vara svårtolkat, särskilt om det är ett gammalt avtal. Därför är det svårt att bedöma hur tillförlitliga de äldre derivaten är. Dock finns det de va-huvudmän som gör avväganden och prioriterar vissa ledningar som de arbetar förebyggande med. Detta kan gälla större ledningar och ledningar av mer känslig art. För de som uppger att de saknar resurser till att arbeta förebyggande, utan att en åtgärd för ledningen är planerad, upprättas rättigheter först då en åtgärd ska ske. Ett problem kan vara om ett tydligt samarbete saknas med exempelvis driftpersonal, om ett akut problem uppstår. Då finns det en risk att man genomför en åtgärd utan rättighet. Detta kan bidra till att läget blir mer komplicerat i framtiden vid eventuellt nya åtgärder och kan i värsta fall orsaka skadestånd. Om fastighetsägarna inte är medvetna om att där finns en ledning, kan det således innebära en risk för ledningen. Kanske byggs något ovanpå eller så genomförs grävningar som kan ha förödande konsekvenser. Vidare blir arbetet ineffektivt, där det ibland upprättas rättigheter och ibland inte. Troligen blir det också svårare att motivera för en fastighetsägare varför en rättighet behövs när ett enhetligt system inte följs.

Att enbart ha ett arkiv med avtal utan en karta för avtalsrättigheterna, kan leda till att rättighetsarbetet försvåras. Det kan bli svårare att dela informationen med andra i organisationen, veta var rättigheten gäller och att den i värsta fall kan missas. På så sätt finns det ett behov av att organisationen ser vikten av att ha ett kartsystem och att resurser kan avsättas till arbetet genom att göra olika prioriteringar. Motsatsvis finns

det även ett behov av att lagra avtalen på egen hand för att smidiggöra arbetet. Detta eftersom beställningar från Riksarkivet kan ta lång tid.

För de va-huvudmän som erbjuder ersättning, exempelvis vid avtalsservitut eller överenskommelse om ledningsrätt, sker värderingen av ersättningen på olika sätt. Vissa gör egna värderingar utifrån Lantmäteriets normer eller egna beräkningar, medan andra anlitar värderare. Några ger lägre ersättning än LM medan andra ger högre. Således sker värderingen på en rad olika sätt och värderingsreglerna är inte alltid så självklara.

Vad händer då om man hamnar i en kommungräns med olika värderingsregler på grund av olika va-huvudmän? Nätverksträffen som alla deltar i kan vara ett tillfälle att lyfta en sådan fråga. Värt att tänka på är även hur representativa de värderingarna är som görs, utifrån markanvändningen. Även det faktum att en fastighetsägare inte får betalt för att lägga ner tid på ärendet, exempelvis genom att frånvara från arbetet, kan vara värt att tänka på. Kan ersättning ges för det? Det kan tänkas vara ett incitament för fastighetsägaren att komma överens då exempelvis avtalsservitut ska upprättas med va-huvudmannen.

Ett annat intressant perspektiv som lyfts fram från en va-huvudman är att ge högre ersättning om det är lättare att komma överens. Går det emot likställighetsprincipen eller kan det vara motiverat då mindre resurser från va-huvudmannen går åt förhandling?

Ur intervjustudien framgår det även att många avsätter tid för att träffa fastighetsägaren, vilket till viss del kan underlätta när personen ansvarar för ett projekt och får alla pusselbitar. På så sätt kan det bli svårare för någon som exempelvis är bolagslantmätare att få ett helt sammanhang och kunna besvara mer tekniska frågor när endast vissa pusselbitar finns tillgängliga. Däremot åker vissa ut tillsammans med en projektingenjör som kan svara för de mer tekniska frågorna, vilket kan vara att föredra. Samarbete sinsemellan är en viktig aspekt som kommit fram genom intervjuerna och att dra nytta av varandras kompetens för att nå framgång.

Mycket är situationsberoende över hur kontakt sker med fastighetsägaren. Det är oundvikligt att ibland skicka brev, till exempel då telefonnummer eller mejladress saknas. Att komma överens med en fastighetsägare är inte alltid enkelt. Vissa behöver mer förklaring från va-huvudmannen och kanske har ett stort intresse i frågan. Framgången i kommunikationen med fastighetsägare kan till viss del även hänga ihop med den egna kunskapen om markanvändningen. Att vara öppen och lyssna är något som lyfts fram i intervjuerna, men det finns också en vikt i att skaffa sig en tillräcklig lokalkännedom och ta hjälp från andra. Detta gäller även i de ärenden som LM är

inblandade i, där det har uttryckts att det inte alltid finns en tillräcklig förståelse från deras sida för markanvändningen.

När det gäller sekretessfrågan har vissa va-huvudmän inte funderat mycket på frågan, medan andra jobbar aktivt med den. Kanske kan det finnas ett behov av att standardisera denna process hos va-huvudmännen och ett tydliggörande från Lantmäteriet om vad som krävs för sekretess för en ledningsrätt. Att en va-huvudman har fått igenom mer diffus information om ledningen för en ledningsrätt är också ett intressant perspektiv. Kan detta öppna upp ett sätt för en va-huvudman att uppnå ett större skydd för ledningen? Ansvaret för sekretessfrågan bör behandlas högre upp i va-huvudmännens organisation för att kunna mobilisera politiken att prioritera frågan.

6.2 Vilka är fördelarna och nackdelarna med de olika rättighetstyperna för va-ledningar?

Tanken med den andra frågeställningen är att kunna konkretisera skillnaderna mellan de olika rättighetstyperna och undersöka hur de tillämpas i verkligheten.

Valet som görs mellan de två huvudrättighetstyperna, ledningsrätt och avtalsservitut, beror på många olika faktorer. En faktor som däremot inte framkommit som i huvudsak avgörande för valet är huruvida ledningen är befintlig utan rättighet eller ny. Utifrån intervjustudien förekommer det att ledningsrätt kan användas när ledningsägaren inte kommer överens med fastighetsägaren. Detta innebär en fördel eftersom avtalsservitut förutsätter att ett frivilligt avtal träffas. Däremot dröjer det oftast längre tid att få ett ledningsrättsbeslut än om ett avtalsservitut upprättas. Problematiken med långa väntetider för ledningsrättsbeslut är en tydlig avgörande faktor, om ett projekt har en kortare tidslinje. Därför är det av stor vikt att inkludera rättighetsarbetet som ett moment tidigt i projekteringsskedet när en ny ledning ska anläggas. Vid akuta situationer där åtkomst till en ledning måste ske inom kort tid visar resultatet från intervjustudien nyttan av att ha ett avtal som grund för ledningsrätt alternativt fördelen att kunna upplåta nyttjanderättsavtal. Detsamma gäller även för avtalsservitut. Detta fungerar så länge man kommer överens, men det kan finnas en risk att fastighetsägaren har en ovilja att samarbeta. Genom proaktivt arbete, till exempel att identifiera de ledningarna med större risk för läckage eller sprickor, kan rättighet till dessa ledningar säkras innan en åtgärd behöver ske.

En annan faktor som lyfts fram i intervjustudien, som påverkar valet av rättighetstyp, är kostnaden för ledningsrätt jämfört med avtalsservitut. Många va-huvudmän delar en uppfattning om att avtalsservitut är det billigare alternativet. Detta må vara sant vid

tvistfria situationer men om det tar tid att förhandla med fastighetsägare kan det ackumuleras till större kostnader i form av registrerade arbetstimmar. Det speglas också i resultatet från intervjustudien där en samlad bild visar att ledningsrätt väljs vid svåra förhandlingar. Utöver svårigheter med förhandlingar visar det sig att va-huvudmännen väljer ledningsrätt när det är många fastighetsägare eller outredda marksamfälligheter. Då lämnas ansvaret till LM att söka kontakt med de berörda fastighetsägarna. Detta kan tyda på att det saknas resurser att hantera förhandlingen eller utreda svåra fastighetsrättsliga förhållanden i en större omfattning. Dessutom är det praktiskt omöjligt för en va-huvudman att nå ut till alla delägare i en outredd marksamfällighet, eftersom de är okända och ofta många. Att LM kan tillämpa ett förenklat förfarande vid ledningsrätter för marksamfälligheter underlättar också processen. Vissa va-huvudmän som väljer att ansöka om ledningsrätt har ansvar för andra arbetsuppgifter än enbart rättighetsarbetet, vilket kan försvåra att arbetet prioriteras.

En fördel med ledningsrätt, som nämns i intervjuerna, är dess synlighet i den digitala registerkartan. Detta underlättar arbetet för att digitalisera rättigheter hos många va-huvudmän ifall de får informationen från LM. Det är särskilt användbart för de va-huvudmän som ansöker om ledningsrätt i större utsträckning att kunna spara resurser på att digitalisera. Å andra sidan motsvarar ledningsrätt en transparent rättighet, som kan utgöra en säkerhetsrisk. Det är möjligt för en utomstående part att kunna ta del av ledningens läge genom att begära ut förrättningsakten. Vidare bygger ledningsrätten på mycket information som tillhandahålls från ledningsägaren, till exempel dimensionen på ledningen och dess djup. Detta i motsats till avtalsservitut, som inte har krav på att känslig information ska anges i avtalet. Resultat från intervjustudien visar att de va-huvudmän som är medvetna om ledningsrätts risk mot säkerheten också är de som har försökt att få sekretess. Det råder en oklarhet kring hur man ska jobba med sekretessfrågan och som det diskuterats ovan kan det finnas ett behov för en tydligare process.

Ledningsrätten ger ett sakrättsligt skydd vid överlåtelser och fastighetsregleringar. Detta till skillnad mot avtalsservitut, som kräver ett mer aktivt arbete för att skyddas, särskilt om de inte är inskrivna i fastighetsregistret. Många avtalsservitut, som är äldre än 1 juli 1968 och inte är förnyade, har rensats från fastighetsregistret när förnyelselagen trädde i kraft. Detta försvårar också arbetet att få ett komplett arkiv inom organisationen. Dessutom kan det förekomma att inskrivna avtalsservitut saknar en karta som visar ledningens läge. Detta gör det mindre pålitligt att precisera ledningens sträckning. Denna problematik förekommer även för ledningsrätter på grund av de variationer i lägesnoggrannhet när registerkartan digitaliserades. Även om en karta finns så är ledningens läge fortfarande osäkert och denna osäkerhet kan fortplantas vid digitaliseringen.

Att ledningsrätten grundar sig i angivandet av specifik information, utgör inte bara en säkerhetsfråga utan också en omprövningsfråga. Om ledningen inte placeras i den avsedda sträckningen utifrån förrättningen, kan det vara en förutsättning för omprövning. Detta eftersom ett ledningsrättsbeslut fastställer den angivna sträckningen. Då får en omprövning i stället ske av ledningsrättsbeslutet i en ny förrättning som eventuellt kan ta lång tid. Därför är avtalsservitut ett mer flexibelt alternativ ur denna synvinkel. Avtalet kan exempelvis reglera att ledningen får läggas om. Vid större förändringar, exempelvis svåra markförhållanden som erfordrar en annan sträckning, kan ett nytt avtal upprättas. På det sättet är processen oberoende av en tredje part, LM. Däremot är det ostridigt att den stora avtalsfriheten ibland kan leda till osäkerhet i form av avtalstolkningar som i sin tur kan leda till tvister. Det är två sidor av samma mynt.

LMs inblandning i ärenden uppfattas utifrån intervjustudiens resultat som både positiv och negativ. Vissa fastighetsägare tolkar situationen mer seriöst när en myndighet träder in i medan andra föredrar avtalsservitut som lämnar mer utrymme för förhandling och diskussion. Således har uppfattningen till största delen att göra med vilken fastighetsägare som är inblandad.

Intervjustudiens resultat påpekar att avtalsservitut har en smidig process och detta speglas också i praktiken där ledningsägare får tillträde till utrymmet i samband med underskriften. För ledningsrätt är ledningsägaren bunden till den tidpunkt som beslutas i ledningsrättsbeslutet. Det finns undantag där ett förtida tillträde kan medges i förrättningen om särskilda omständigheter föreligger. Avtalsservitut är också praktiskt när planförhållandet inte ger stöd till ledningsrätt eller om en byggrätt påverkas. Detta utgår ifrån att ledningsägaren kan komma överens med fastighetsägaren. Det finns rättsfall inom området som möjliggör vissa undantag där ledningsrätt trots allt kan uppnås, se rättsfallet MÖD F 2037-19, MÖD F 3042-20 och MÖD F 3224-20 som omnämns i avsnitt 3.5.

Flera va-huvudmän påpekar i intervjuerna att ledningsrätt gäller för all framtid. Det finns däremot en risk att ledningsrättsbeslutet förfaller i det fall ersättningen inte betalas ut eller ledningen inte utfört inom den tidsramen som bestämdes i beslutet.

Att ledningsrätt är möjligt att upplåtas till en juridisk person, framkommer som en fördel i intervjustudien. Detta är användbart om till exempel va-huvudmannen inte äger en fastighet som rättigheten kan knytas till. Å andra sidan kan avtalsservitut upplåtas enbart till en fastighet. Detta kan orsaka problem om den härskande fastigheten överlåts i framtiden eftersom alla inskrivna avtalsservitut måste överföras till den nya

fastigheten. Dessutom ska behovet av att ha servitutet vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastighet. Intervjustudien lyfter upp denna juridiska tolkning som ifrågasätter lämpligheten av avtalsservitut för allmänna va-ledningar. Detta problem synliggörs även i rättsfallet NJA 1997 s. 307 om badplats, där det inte fanns ett funktionellt samband mellan nyttigheten på den tjänande fastigheten och utnyttjandet av den härskande kommunalägda fastigheten, se avsnitt 3.3.1.

Något som också bör lyftas fram är att ledningsrätt i vissa fall inte är möjligt att upprätta utanför va-huvudmannens verksamhetsområde i enlighet med rättsfallet MÖD F 10033-12. Detta gäller vid enstaka fastighet, då exempelvis avtalsservitut i sådant fall får nyttjas. Vidare framgår det enligt statistiken, se avsnitt 3.3.1 fastighetsregistret och avsnitt 3.5 fastighetsregistret, att det inte råder en stor skillnad mellan antalet ledningsrätter och avtalsservitut. Detta bekräftas även genom hur två va-huvudmän arbetar med valet av rättighetstyp, där en har ledningsrätt som dominerar medan den andra har avtalsservitut. Valet av rättighetstyp skiljer sig åt för va-huvudmännen, vilket tyder på att rättighetstyperna är likvärdiga alternativ. Således är uppdelningen inte svart och vit, utan varje situation är det avgörande i valet.

En annan rättighetstyp som framkommer i resultatet är nyttjanderätt. Den rättighetstypen används huvudsakligen vid tillfälliga förhållanden. Det kan vara att exempelvis ett arbetsutrymme behövs för att utföra åtgärder eller om en ledning är av tillfällig karaktär. Nyttjanderätter kan upplåtas till skillnad från avtalsservitut för både en juridisk person och en fastighet. Det ökar dess användningsområde, särskilt om va-huvudmannen inte äger en härskande fastighet eller bedömer att ledningsrätt inte är aktuellt. Dock behöver nyttjanderätter förnyas och kan riskeras att sägas upp om de anses vara på obestämd tid. Det leder till att ett ökat arbete att kontinuerligt bevaka vilka avtal som ska gå ut och förnya dem i efterhand, vilket gör rättighetstypen mindre praktiskt i verkligheten. Detta är särskilt viktigt för de nya ledningar som anläggs och beräknas ha en hållbarhet på 100–150 år.

Det framgår även att när en ledning ska anläggas i kommunal mark har va-huvudmännen någon form av avtal med kommunen, oftast så kallade markavtal. Det uppfattas också som en fördel att ha en ledning i allmän platsmark där kommunen är huvudman, då inget ytterligare avtal utöver markavtalet behövs. I vissa fall kan va-huvudmannen ansöka om ledningsrätt även i kommunal mark, vilket har bekräftats i rättsfallet NJA 2013 s. 795, se avsnitt 3.6. SKR rekommenderar att ha markavtal som ger kommunen mer inflytande över sin markanvändning än vad ledningsrätt skulle tillåta. Ledningsrätt kan försvåra exploatering och utveckling av ett område som gör att en kommun kan vara mindre benägen att bilda ledningsrätt på sin mark. Intervjustudien visar också att inte alla va-huvudmän har ett standardiserat avtal, därför kan det vara

värt att diskutera möjligheten att formulera ett sådant. På detta sätt minimeras risken för fria avtalsstolkningar samt så främjas en enhetlig behandling av va-huvudmännen om ledningen sträcker sig över en kommungräns.

6.3 Vad kan förbättras i rättighetsarbetet?

Tanken med den sista frågeställningen är att fånga upp det som saknas och önskas i rättighetsarbetet. Syftet är att inkludera perspektiv både från va-huvudmännen samt utifrån våra egna tankar efter resultatet. På så sätt kan konkreta exempel ges över vad som kan vara värt att förbättra som verksam inom rättighetsarbetet.

Genom intervjuerna synliggörs ett behov av att ha ett fungerande kartsystem där befintliga rättigheter går att ta del av. Det innebär att det behöver ske ett arbete från va-huvudmannens sida att få in rättigheterna i kartan på egen hand, framför allt avtalsrättigheterna. Vidare är det att föredra att länka avtalen till kartan så att det tydliggörs var avtalet gäller och vad det omfattar. På så sätt kan tid sparas för att leta upp avtalet, alternativt beställa från Riksarkivet. En rekommendation är att även genomföra mer förebyggande arbete för de ledningar som saknar rättighet, där det från början kan göras olika prioriteringar av ledningarna. Arbetet med att upprätta skriftliga rättigheter bör prioriteras för de känsliga och stora ledningarna. Eftersom det är svårt att bevisa att ett muntligt avtal föreligger, eller att ledningen ligger där genom hävd rekommenderas det att arbetet därefter kan utvidgas till att även avse andra befintliga ledningar.

Då många uttrycker resursbrist kan en rekommendation vara att ta hjälp av sommarjobbare i arbetet. Det är även att föredra att få resurser att själv genomföra dessa arbeten, och att ta frågan vidare längre upp i organisationen. Kanske kan ett formellt projekt initieras med denna typ av förebyggande arbete som en va-huvudman bedriver. Att gå igenom resurserna till arbetet och hur de ska fördelas är också att föredra, speciellt då rättighetsarbetet sköts ensamt. För de som även har andra uppgifter, kan det också finnas ett behov att omfördela arbetet. Trots att alla pusselbitar ges genom att göra samtliga delar själv, är det troligtvis inte effektivast i längden. Finns det behov av att anställa en till som ansvarar för rättighetsarbetet?

För de som har större fokus på rättighetsarbetet kan det även vara att rekommendera att lära sig andra delar inom va-organisationen. Ett större samarbete med övriga medarbetare kan etableras. Det är av betydelse att genomföra utbildningar inom rättighetsarbetet, men kanske är det också att föredra att få utbildning inom andra delar. Exempelvis kan möten hållas kring detta samarbete där man får utbilda varandra och

ge exempel på situationer som kan vara problematiska. Här kan man också dela med sig av nya rättsfall inom området, bygglovsärenden med mera. Genom att ha ett tätare samarbete sinsemellan är det troligt att kommunikationen med fastighetsägaren kommer underlättas och att mer framgång kan ges. Då ges även tillgång till alla pusselbitarna.

Ytterligare en fråga att ställa sig är om ett tydligare samarbete med exempelvis bygglovsavdelningen på kommunerna kan nås, vilket är ett behov som uttrycks genom intervjuerna. På så sätt öppnar det upp för ett sätt att bevaka ledningarna utan att riskera att något byggs ovanpå, även i det fall då exempelvis ett avtalsservitut redan finns. Här kan rättsfallet NJA 2023 s. 550 jämföras, där det inte fanns ett krav på att ta hänsyn till ett servitut vid ett bygglovsärende.

Bygglovsärendena kan då exempelvis komma på remiss till va-avdelningen så att det lättare går att avgöra om ledningen och rättigheten påverkas eller om en rättighet behöver upprättas. Däremot kan detta medföra en ökad arbetsbelastning, om organisationen inte tagit resursfrågan i beaktande.

Att ha nedskrivna rutiner för de olika stegen i rättighetsarbetet är också att föredra. Detta dels i syfte att sprida information till andra inom verksamheten, dels ifall att något skulle hända som gör att den ansvarige inte är tillgänglig. Delar som kan ingå är exempelvis vilken rättighetstyp som bör väljas i vissa fall och i vilket skede olika åtgärder ska göras, se mer om detta i den bifogade broschyren, bilaga 1. Inspiration kan även hämtas från tidigare figurer 5:1 och 5:2.

Vidare är det av betydelse att lyfta fram behovet av förståelse för fastighetsägaren och den markanvändning som bedrivs. Det uttrycks att några va-huvudmän inte känner att de har tid att förhandla varav ledningsrätt söks, eller då de inte kan nå fram till fastighetsägaren. Brist på tid kan lösas genom att omfördela arbetsuppgifter och undersöka vilka skede ett externt stöd behöver komma in, alternativt vara öppen för att rekrytera. Det kan vara värt för organisationen att investera i utbildningsmoment för att öka förståelsen och erfarenheten att bemöta olika fastighetsägare.

I samband med detta bör även ersättningsfrågan utredas vidare och vilka delar som ska ingå. Är beräkningarna representativa för markanvändningen? Ersättningen är onekligen en viktig fråga, både för va-huvudmannen och fastighetsägaren. Det kan ibland tänkas vara så att en fastighetsägare anser att fastigheten har ett stort värde och att intrånget bör ge en hög ersättning. Eftersom intrånget av en ledning generellt är partiellt, är det inte alltid det genererar de summorna i ersättning som fastighetsägaren

efterfrågar. Om en osäkerhet finns kring detta kan ett alternativ vara att ta in en värderare som kan stötta upp och utbilda i frågan.

6.4 Vidare studier

I undersökningen har sekretess tagits upp som en viktig och aktuell fråga. Däremot var det flera va-huvudmän som saknade rutiner om hur arbetet sker och några upplever svårigheter att få sekretess för en ledningsrätt från LM. Eftersom det är ett relativt nytt tankesätt som inte har blivit utforskat djupare i branschen ser vi då en möjlighet att undersöka frågan vidare och även erhålla LMs perspektiv. En fråga att undersöka kan då vara *Ska det vara lättare att få sekretess för ledningsrätt?*

Under intervjustudien har det förekommit ett behov att samordna mer med bygglovsenheten kring bevakning av rättigheter. Utifrån rättsfallet NJA 2023 s. 550 är det ovanligt att ha avtalsrättigheter i beaktande när bygglov prövas. Detta är något som vi ser som problematisk eftersom infrastruktur bör vara en viktig del vid en bygglovsprövning. Det är värt att undersöka en lösning för denna problematik kring hur man kan förbättra samarbetet mellan kommunens bygglovavdelning och va-huvudmännen.

Ytterligare en aspekt som kan studeras vidare är ledningar över kommungränser. Det hade varit intressant att undersöka om det finns något samarbete kommuner emellan för exempelvis stora överföringsledningar. Då är en fråga som kan ställas *Vem som äger vad och var gränsen sätts samt hur ersättningarna bestäms?*

7 Slutsats

I denna del presenteras slutsatserna i studien utifrån frågeställningarna.

Hur tryggar olika va-huvudmän rättigheter till ledningar?

Det kan konstateras att arbetet om tryggande av rättighetstyper sker på olika sätt. Va-huvudmännen organiserar arbetet på olika sätt, där några anställda fokuserar på rättighetsarbetet medan andra även projekterar och har bredare arbetsuppgifter. Det finns några som arbetar ensamma med rättighetsarbetet, medan andra arbetar tillsammans med kollegor. Samarbetet mellan varandra inom organisationen sker således på olika sätt. Några är med under hela ledningsprojektets gång och får en bred bild, medan andra uttrycker en oklarhet kring gränsen för det egna arbetet och var ens kompetens behövs.

Detta får också påverkan på hur kontakt sker med fastighetsägare. De som har mer resurser i sitt arbete har även mer tid att träffa fastighetsägaren på plats. Däremot är faktorn situationsberoende, där kontaktuppgifter inte alltid finns tillgängliga och är således en brist i sig.

De flesta har en plan för hur rättighetsarbetet sker, såsom att göra en fastighetsrättslig utredning och kontrollera planförhållanden. Däremot framkommer det att få har nedskrivna rutiner som presenterar detta. Det kan innebära en risk om personen slutar, blir sjukskriven eller något oförutsebart inträffar. Vidare medför det en brist för samarbetet mellan varandra och en otydlighet om vad som ska göras när.

Att arbeta förebyggande sker på olika sätt och i olika utsträckning. De som har ett tydligare fokus på rättighetsarbetet i sitt arbete, har ofta mer tid att arbeta förebyggande. Vidare finns det en potential hos samtliga att utveckla det förebyggande arbetet. Däremot är det en kontinuerlig process som kräver resurser, som ofta inte är tillräcklig för va-huvudmännen.

Sekretessfrågan behandlas också olika. Vissa har en tydligare integrering av frågan i arbetet, medan den är nyare för andra. Det som kan konstateras är att sekretess för ledningsrätt är svårt att få, där en oklarhet finns kring vad som krävs.

Vilka är fördelarna och nackdelarna med de olika rättighetstyperna för va-ledningar?
I tabell 7:1 presenteras slutsatserna kring frågeställningen utifrån ledningsrätt och avtalsservitut.

Rätt att leda

Tabell. 7:1 Fördelar och nackdelar med ledningsrätt respektive avtalsservitut.

	Ledningsrätt	Avtalsservitut
Synlighet i registerkartan	+Lättare att bevaka -Kan bli problem mot säkerheten	+ Ökad skydd för säkerheten -Svårare att bevaka
Kommunikation med fastighetsägare	+Inte nödvändigt att komma överens	+Kan skapa goda relationer om överens -Nödvändigt att komma överens
Tillträde (projektets tidslinje)	+Finns möjlighet till förtida tillträde -Långa handläggningstider som är en nackdel om projektet har en kort tidslinje	+Tillträde i samband med underskrift
Kostnad	-Kostar oftast mer än avtalsservitut	+Mindre kostsam om förhandlingen inte dröjer -Arbets tid läggs ner för att förhandla
Många fastighetsägare/outredda marksamfälligheter	+Kan spara arbetstid +LM utreder	-Tar lång tid att nå ut till alla -Omöjligt vid outredda marksamfälligheter
Möjlighet till flexibilitet	-Liten möjlighet då specifik information ska anges	+Stor möjlighet -Stor tolkningsmöjlighet
Stöd i plan	+Finns många sätt att hitta planstöd på -Måste hitta planstöd	+Inte samma krav på planstöd
Skydd inför framtiden	+Behöver ej bevakas vid överlåtelse eller fastighetsreglering +Kan upplåtas till en juridisk person	-Finns risk att upphöra att gälla vid överlåtelse eller fastighetsreglering -Kan endast upplåtas till en fastighet

Det finns vissa fördelar och nackdelar när det gäller nyttjanderätter som används vid tillfälliga förhållanden. En fördel är att det är möjligt att upplåta rättigheten för både en juridisk person och fastighet. På detta sätt är va-huvudmannen inte bunden av att ha en härskande fastighet som rättigheten knyts till. En nackdel är att nyttjanderätter inte är effektiva som upplåtelseform för varaktiga ledningar eftersom det krävs ett arbete för att förnya avtalen.

När en ledning ska anläggas i kommunal mark har kommunalbolaget eller kommunalförbundet oftast ett markavtal med kommunen. Detta ger kommunen ett större frihet att bestämma över sin markanvändning än om ledningsrätt upplåts. Ett standardiserat markavtal kan minimera risken för missförstånd om ledningen sträcker sig över en kommungräns.

Vad kan förbättras i rättighetsarbetet?

Följande punkter beskriver vad som kan förbättras:

- Ett fungerande kartsystem som länkar avtal till kartan.
- Mer förebyggande arbete för ledningar som saknar rättighet, till exempel en prioritering av känsliga och större ledningar. Ett formellt projekt kan inledas där sommarjobbare kan vara till hjälp.
- Fördela resurser och delegera arbetsuppgifter för att effektivisera rättighetsarbetet.
- Större samarbete med övriga medarbetare genom utbyte av kunskap och lärdomar.
- Undersöka möjligheten att samarbeta med bygglovsavdelningen för lättare bevakning av ledningar.
- Upprätta nedskrivna rutiner som är tillgängliga för andra medarbetare för att underlätta kommunikationen och fungera som stöd vid exempelvis sjukdom.
- Ökad förståelse för fastighetsägare och vilken markanvändning som bedrivs.
- Utredda ersättningsfrågan för att få fram en mer rättvis och representativ modell.

Referenser

Offentligt tryck

Förarbeten

Prop. 1971:123 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till väglag m.m.*

Prop. 1972:109 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till expropriationslag m.m.*

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

Prop. 1976/77:114 *Om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988), m.m.*

SOU 2006:14. *Samernas sedvanemarker*. Kap 10.

Rättsfall

Hovrätt dom 2003-01-07 i mål nr Ö 3584-02

Hovrätt dom 2023-01-27 i mål nr ÖÄ 6507-22 (HD meddelade ej prövningstillstånd)

NJA 1997 s. 307

NJA 2003 s. 288

NJA 2013 s. 795

NJA 2023 s. 550

Mark- och miljööverdomstolen dom 2013-05-13 i mål nr F 10033-12

Mark- och miljööverdomstolen dom 2019-01-31 i mål nr F 2037-19

Mark- och miljööverdomstolen dom 2020-12-09 i mål nr F 3224-20

Mark- och miljööverdomstolen dom 2021-08-18 i mål nr F 3042-20

Tryckta källor

Andersson, P. & Bergström K. (2015). *Arbetsområde vid ledningsrätt*. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lunds Tekniska Högskola.

Benselfelt, M. & Brändström, S. (2017). *Elledningars rättighetstyper; ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt*. Kandidatexamen, Lantmäteriteknik. Högskolan i Gävle.

Bove, A. & Dalbert, V. (2010). *Ledningsrätt – används det för lite?* Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lunds Tekniska Högskola.

- Danielsson, S. (2012). *Ledningsrätt och servitut för kommunala VA-anläggningar – Fallstudie i Nacka kommun*. Examensarbete, Mark och fastighetsjuridik. Kungl. Tekniska Högskola.
- Eriksson, F. & Persson, K. (2021). *Säkerhetsskydd av ledningsrätt - en studie kring dagens hantering och de berördas åsikter*. Kandidatexamen, Lantmäteri teknik. Högskolan i Gävle.
- Ekbäck, P. (2016). *Lagstiftning om ledningar. Särskilt om ledningsrättslagen*. 3 uppl., Avd. för fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan.
- Ekbäck, P. (2017). *Mark- och fastighetsrättens utveckling i Sverige: En rättshistorisk orientering med betoning på fastighetsbildning och infrastruktur*. 1 uppl., Stockholm: Avd. för Fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan.
- Gustafsson, A. (2017). *Bygglovsboken*. 2 uppl., Lund: Studentlitteratur AB.
- Holmberg, T. & Ideland, M. (2023). *The (in)visibility of sewage management and problematization as strategy for public awareness*. *The Sociological Review*, 71(3), ss. 696-715.
- Hydén, H. (2018). Rättssociologi: om att undersöka relationen mellan rätt och samhälle. I: Nääv, M. & Zamboni, M. (red.) *Juridisk metodlära*. Lund: Studentlitteratur AB, ss. 209–240.
- Johansson, D. (2011). *Jämförelse av servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt*. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lunds Tekniska Högskola.
- Julstad, B. & Vesterlin, T. (2016). *Servitut i teori och praktik*. 1:1 uppl., Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.
- Kalbro, T. & Lindgren, E. (2021). *Markexploatering*. 7 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Lantmäteriet. (2018). *Handbok FRL*. (Version 2018-07-01)
- Lantmäteriet. (2024). *Handbok LL* (Version 2024-04-08)
- Larsson, N. & Synnergren, S. (2019). *Upplåtelser för ledningar i praktiken*. 3:1 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Larsson, N. & Synnergren, S. (2022). *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*. 6 uppl., Stockholm: Norstedts Juridik AB.

- Qviström, J. (2016). *Vattentjänstlagen: En handbok*. 2:1 red. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.
- Saunders, M. N. K., Lewis, P. & Thornhill, A. (2023). *Research methods for business students*. 9 uppl., New York: Pearson.
- Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L. (2016). *Markåtkomst och ersättning*. 4:3 uppl., Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.
- SKR. (2010). *Markavtal för ledningar i allmän platsmark*. Avdelningen för juridik.
- Star, S. L. (1999). *The Ethnography of Infrastructure*. *American Behavioral Scientist*, 43(3), ss. 377-391.
- Svenskt Vatten. (2011). *Förnyelseplanering av VA-nät- sammanfattning av rapporterna 2011-12,13 och 14*.
- Wendt, A. (2022). *Ledningsrätt och ledningars läge*. Examensarbete, Fastighetsvetenskap. Lunds Tekniska Högskola.

Lagkommentarer

- Bengtsson, B., Jordabalk (1970:944) 7 kap. 1 §, Lexino, hämtad 2024-05-02 (JUNO).
- Bengtsson, B., Jordabalk (1970:944) 7 kap. 5 §, Lexino, hämtad 2024-05-02 (JUNO).
- Larsson, N. & Synnergren, S., Jordabalk (1970:944) 7 kap. 9 §, Nordstedts Juridik, hämtad 2024-05-02 (JUNO).
- Vesterlin, T., Fastighetsbildningslag (1970:988) 7 kap. 5 §, Lexino, hämtad 2024-05-02 (JUNO).

Elektroniska källor

- Danderyds kommun. (2022). *VA-plan*.
https://www.danderyd.se/globalassets/globala-filer/kommun-och-politik/forfattningssamling_ny/vatten-avlopp-och-avfall/va-plan-for-danderyds-kommun-2022.pdf
Hämtad [2024-05-02].
- Falkenbergs kommun. (2022). *Va-plan för Falkenbergs kommun*.
https://kommun.falkenberg.se/fbg_apps/services/evolutionDownload.php?document=0fbaa496-021f-4ae4-b609-362ee20eeeb&folder=3641387a-e398-405f-ba94-2ff0f62300d6
Hämtad [2024-05-06].

Gryaab. (u.å). *Kort om Gryaab.*

<https://www.gryaab.se/vad-vi-gor/kort-om-gryaab/>

Hämtad [2024-05-02].

Höganäs kommun. (u.å). *Välkommen till Höganäs kommuns digitala VA-plan 2021!*

<https://www.hoganas.se/download/18.54047ca618529c34c9781a9/1672652510257/VA-plan%20KF%202021-12-16.pdf>

Hämtad [2024-05-02].

Klippans kommun. (2023). *Anslutning till kommunalt vatten & avlopp*

<https://www.klippan.se/bygga-bo--miljo/vatten--avlopp/anslutning-till-kommunalt-vatten--avlopp-servisanmalan>

Hämtad [2024-05-02].

Kungälvs kommun. (2023a). *Anslutning till kommunalt vatten och avlopp.*

<https://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/vatten-och-avlopp/kommunalt-allmant-vatten-och-avlopp/anslutning-till-kommunalt-va/>

Hämtad [2024-05-02].

Kungälvs kommun. (2023b). *VA-plan, VA-teknik.*

<https://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/styrdokument/renhallning-och-vatten/va-plan-2024.pdf>

Hämtad [2024-05-03].

Kungälvs kommun. (2024). *Kommunfakta*

<https://www.kungalv.se/kommun--politik/kommunfakta/>

Hämtad [2024-05-02].

Lantmäteriet. (u.åa). *Förnyelselagen.*

<https://www.lantmateriet.se/fornyelselagen#faq=be0c>

Hämtad [2024-05-02].

Lantmäteriet. (u.åb). *Visar gränserna rätt?*

<https://www.lantmateriet.se/sv/kartor/vara-karttjanster/Visar-granserna-ratt/#anchor-1>

Hämtad [2024-04-18].

Nilsson, S. & Benjaminsson, J. (2023). *Enklare eller svårare att få ledningsrätt inom detaljplan- vart är rättspraxis på väg?* [video].

<https://www.bginstitute.se/inspelning-2023-11-17-enklare-eller-svarare-att-fa-ledningsratt-inom-detaljplan-vart-ar-rattspraxis-pa-vag/>

Hämtad [2023-02-27].

Norrtälje kommun. (2024). *Norrtälje kommuns karta.*

<https://www.norrtalje.se/info/bygga-bo--miljo/kartor/var-karta/>

Hämtad [2024-05-02].

Norrälje Vatten och Avfall. (u.å). *Om oss*.

<https://www.nvaa.se/om-oss>

Hämtad [2024-05-02].

Roslagsvatten. (2015a). *Vår historia*.

<https://roslagsvatten.se/var-historia/85>

Hämtad [2024-05-02].

Roslagsvatten. (2015b). *Våra partners*.

<https://roslagsvatten.se/content/vara-partners>

Hämtad [2024-05-02].

Roslagsvatten. (2021). *Vårt uppdrag*.

<https://roslagsvatten.se/vart-uppdrag/4069>

Hämtad [2024-05-02].

SCB. (2023). *Folkmängden den 1 november efter region, ålder och kön. År 2002 - 2023*.

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/FolkmangdNov/?rxid=f45f90b6-7345-4877-ba25-9b43e6c6e299

Hämtad [2024-05-02].

Sjöbo kommun. (2023). *Vattentjänstplan 2023*, Tekniska förvaltningen.

<https://www.sjobo.se/download/18.23da18b51884c30b36cc5850/1686142496287/Vattentj%C3%A4nstplan%202023%20inkl%20Bilaga%201%20och%20.pdf>

Hämtad [2024-05-02].

Sjöbo kommun. (2024a). *Om Sjöbo kommun*.

<https://www.sjobo.se/kommun-och-politik/om-kommunen.html>

Hämtad [2024-05-02].

Sjöbo kommun. (2024b). *Vatten och avlopp*.

<https://www.sjobo.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp.html>

Hämtad [2024-05-02].

SKR. (2021). *Ledningar i kommunal mark*.

<https://skr.se/skr/ekonomijuridik/juridik/fastighetsrattallmanochspeciell/ledningarikommunalmark.2269.html>

Hämtad [2024-05-02].

Stockholm Vatten och Avfall. (u.å). *Om oss*.

<https://www.stockholmvattenochavfall.se/om-oss/om-oss/om-bolaget/om-oss/>

Hämtad [2024-05-02].

Svenskt vatten. (2022a). *Hållbar nyanläggning*.

<https://www.svensktvatten.se/vattentjanster/roinat-och-klimat/hallbar-nyanlaggning/>

Hämtad [2024-05-02].

Svenskt vatten. (2022b). *Informationssäkerhet*.

<https://www.svensktvatten.se/vattentjanster/juridik/sakerhet/informationssakerhet/>

Hämtad [2024-05-02].

Svenskt vatten. (2023). *Strategisk förnyelse av VA-nät*.

<https://www.svensktvatten.se/vattentjanster/roinat-och-klimat/strategisk-fornyelse-av-va-nat/>

Hämtad [2024-05-02].

Svenskt vatten. (2024). *VA-organisationen*.

<https://www.svensktvatten.se/vattentjanster/organisation-och-juridik/va-organisationen/>

Hämtad [2024-05-02].

Trelleborgs kommun. (2020). *VA-plan Trelleborg 2020-2024*, Projektavdelningen.

<https://cms.trelleborg.se/wp-content/uploads/2020/06/va-plan-2020-2024.pdf>

Hämtad [2024-05-02].

Tyréns AB. (2014). *VA-plan Ängelholm*.

<https://www.engelholm.se/download/18.679ee454163572f1a5ced8/1526453518945/11a%20VA-plan%20f%C3%B6r%20%C3%84ngelholms%20kommun%20-%202014-09-09.pdf>

Hämtad [2024-05-02].

Varbergs kommun. (2022). *VA-plan för Varbergs kommun*.

[https://varberg.se/download/18.2b514d9b18a92e6fafc2cbba/1652353769579/VA-plan%202022%20\(002\).pdf](https://varberg.se/download/18.2b514d9b18a92e6fafc2cbba/1652353769579/VA-plan%202022%20(002).pdf)

Hämtad [2024-05-06].

VA SYD. (u.å). *Ordlista för VA- vatten och avlopp*.

https://www.vasyd.se/-/media/Dokument_ny_webb/VA-utbyggnadsplaner/Ordlista_allm%C3%A4n.pdf

Hämtad [2024-05-02].

VA SYD. (2023). *Politisk organisation*.

<https://www.vasyd.se/Artiklar/Om-oss/Politisk-organisation>

Hämtad [2024-05-02].

VA SYD. (2024a). *Våra avdelningar*.

<https://www.vasyd.se/Artiklar/Om-oss/V%C3%A5r-organisation>

Hämtad [2024-05-02].

VA SYD. (2024b). *Vår organisation*.

<https://www.vasyd.se/Artiklar/Om-oss>

Hämtad [2024-05-02].

Vivab. (u.åa). *Ansluta till vatten och avlopp*.

<https://vivab.se/vatten-avlopp/ansluta-till-vatten-och-avlopp>

Hämtad [2024-05-02].

Vivab. (u.åb). *Om Vivab*.

<https://vivab.se/om-vivab>

Hämtad [2024-05-02].

Ängelholms kommun. (2018). *Områdesbeskrivning*.

<https://www.engelholm.se/kommun-och-politik/kommunfakta/omradesbeskrivning.html>

Hämtad [2024-05-02].

Ängelholms kommun. (2024). *Vatten och avlopp*.

<https://www.engelholm.se/bygga-bo-och-miljo/allt-for-dig-som-bor-har/vatten-och-avlopp.html>

Hämtad [2024-05-02].

Bilagor

Bilaga 1 Handbok om rättighetstyper för allmänna va-ledningar



INNEHÅLLSFÖRTECKNING



02

Varför behövs en rättighet till en ledning?

03

Faktorer som avgör valet av rättighetstyp

04

Vilken rättighetstyp bör väljas?

05

Vad bör man tänka på?

06

Kontaktuppgifter



VARFÖR BEHÖVS EN RÄTTIGHET TILL EN LEDNING?

När nya va-ledningar ska dras fram behöver de ofta läggas i mark som va-huvudmannen inte äger. Då behövs en rättighet till att ha ledningen på marken.

För befintliga ledningar, som anlades förr i tiden var det inte ovanligt att muntliga avtal upprättades. När en sådan ledning ska underhållas kan det vara svårt att bevisa att en rättighet finns. På så sätt finns det även ett behov för dessa ledningar att ha en rättighet som står sig idag.

De vanligaste rättighetstyperna för allmänna va-ledningar är ledningsrätt, avtalsservitut och nyttjanderätt. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning medan avtalsservitut och nyttjanderätt upprättas genom avtal med fastighetsägaren. Ledningsrätt och avtalsservitut kan upplåtas för all framtid, medan nyttjanderätt har en tidsbegränsning på 50 år utanför och 25 år inom detaljplan.

02

FAKTORER SOM AVGÖR VALET AV RÄTTIGHETSTYP

Att välja vilken rättighetstyp som är mest lämplig beror på flertal faktorer. Här presenteras några faktorer som är avgörande när valet ska göras.

PROJEKTETS
TIDSHORISONT

KOMMUNIKATION
MED
FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETS-
INNEHAV

VILKEN
RÄTTIGHETSTYP
BÖR VÄLJAS?

BERÖRDA
FASTIGHETER/
SAMFÄLLIGHETER

LEDNINGENS
KLASS

PLANFÖRHÅLLANDE

INTERNA
FAKTORER

EXTERNA
FAKTORER

03

VILKEN RÄTTIGHETSTYP BÖR VÄLJAS?

Interna faktorer

De interna faktorerna som redovisas ovan behandlar olika aspekter som är aktuella inom organisationen.

Några exempel på frågeställningar som kan fungera som vägledning vid valet av rättighetstyp är följande:

- Är ärendet akut?
- Finns en härskande fastighet?
- Äger kommunen marken?
- Är ledningen prioriterad som särskilt viktig för va-nätet?
- Finns det behov av sekretess?

Externa faktorer

Utöver de interna faktorerna finns det externa faktorer som påverkar valet av rättighetstyp.

Här följer några frågeställningar som kan diskuteras:

- Går det att frivilligt träffa ett avtal med fastighetsägaren?
- Hur många fastigheter/marksamfälligheter är berörda?
- Finns stöd i detaljplanen för ledningen?

LEDNINGSRÄTT

Det rekommenderas att välja ledningsrätt om:

- det saknas en härskande fastighet
- ledningen är viktig för nätet
- det finns behov av sekretess
- fler än 10 fastigheter/marksamfälligheter berörs

AVTALSSERVITUT

Det rekommenderas att välja avtalsservitut om:

- ärendet är akut
- det går att komma överens med fastighetsägaren
- färre än 10 fastigheter

NYTTJANDERÄTT

Det rekommenderas att välja nyttjanderätt om:

- ledningen är tillfällig
- det saknas en härskande fastighet
- kommunen äger marken

VAD BÖR MAN TÄNKA PÅ?

KOMMUNIKATION MED FASTIGHETSÄGARE

För att nå framgång i rättighetsarbetet bör följande ske:

- Var påläst om markförhållandena och fastighetsägarens perspektiv
- Sök tidig kontakt med fastighetsägaren i projektet
- Informera och lyssna på fastighetsägaren
- Bearbeta samtalet. Kan något förändras?
- Träffa fastighetsägaren på plats

ARBETSFÖRDELNING

Det är också att föredra att se över arbetsfördelningen och ansvaret för rättighetsarbetet. Tänk på följande:

- Finns rätt kompetens på rätt ställe?
- Utbilda varandra inom olika kompetenser och erhåll ett tätt samarbete under hela projektet
- Se över resurserna, behövs fler anställda? Delegera arbetet.
- Sommarjobbare kan anställas för stöd t.ex. vid proaktivt arbete

PROAKTIVT ARBETE

För befintliga avtalsservitut och nyttjanderätter kan ett skriftligt avtal ibland saknas eller inte vara inritat i kartsystemet.

Då rekommenderas att:

- Se över vilka ledningar som kan prioriteras och säkra rättigheter till dessa
- Utvidga arbetet till andra ledningar i mån om tid
- Ha som rutin att gå igenom de befintliga avtalen och lokalisera rättigheten i kartan med avtalet länkat

SEKRETESS

Sekretessfrågan är högaktuell för va-ledningar och bör ingå i organisationen. Tänk på följande:

- Hur kan känslig information om ledningar skyddas internt och externt?
- Arbetet bör särskilt lyftas fram för känsligare ledningar i stort behov av skydd
- Vid ledningsrätt anges mycket information om ledningen
- Om ledningsrätt finns/söks, finns behov av att ansöka hos Lantmäteriet om sekretess?

05

KONTAKTUPPGIFTER

Reem Al-Daghestani, Civilingenjör Lantmäteri
Evelina Brorsson, Civilingenjör Lantmäteri

reemdagistani@gmail.com
evelina.brorsson@gmail.com

