

Ledningsrätt genom förrättning – ett effektivt sätt att hantera åtkomst till mark för olika typer av ledningar

Ulf Sandgren

Ulf Sandgren: Utility easement in Sweden

KART OG PLAN, Vol. 72, pp. 198–200, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

Modern society is heavily dependent on various kinds of transmission lines, for example for electricity, telecommunication, water, sewage systems, district heating, broadband, etc. These lines often have to be laid out on, above or under land possessed by someone other than the owner of the line.

In Sweden, utility easement can be handled as a property formation process in which the owner of the line is given the right to build, use and maintain the lines. At the same time the cadastral authority decides upon compensation for the land owner. The rights are of unlimited validity, but can be changed by a new cadastral procedure if new circumstances arise. The decision is published in the real property register, which also includes the national digital index map.

Key words: Utility easement

Ulf Sandgren. Senior advisor, Lantmäteriet - the Swedish mapping, cadastral and land registration authority, SE-801 82 Gävle. E-mail: Ulf.Sandgren@lm.se

Vårt samhälle är helt beroende av en mängd ledningar av olika slag, till exempel för el, tele, vatten, avlopp, fjärrvärme, bredband m.fl. Ledningarna dras i allmänhet fram över annans mark. Genom ledningsrätt skapas rätt för ledningshavare att anlägga, nyttja och underhålla ledningarna.

Ledningsrätten är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för en juridisk person eller fastighet. Ledningsrätt är – precis som namnet antyder – en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätten tillkommer genom en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen. Ledningsrättslagen tillkom 1974.

Ledningsrätten grundar sig ofta på frivilliga överenskommelser mellan den som äger en ledning och fastighetsägaren, men kan även efter prövning upplåtas trots att alla inte är överens. Ledningsrätten gäller tills den ändras eller upphävs av myndighet. Ledningsrätt kan bildas i en enda process för hela ledningssträckan. Ledningsförrättningen förutsätter inga markavtal, utan markåtkomsten kan ske inom ramen för lantmäteriförrättningen.

När ledningsrätt upplåts till förmån för en juridisk person, t.ex. ett elbolag kan ledningsrätten överlåtas till en annan juridisk person. När ledningsrätten istället gäller till förmån för en fastighet kan ledningsrätten inte överlåtas separat utan följer ägarskapet till aktuell fastighet.

Ledningsrätten redovisas i Fastighetsregistrets karta och register.

Vad ingår i ett ledningsrättsbeslut?

I ett ledningsrättsbeslut anges vad ägaren till ledningen och markägaren har för rättigheter och skyldigheter gentemot varandra. I huvudsak behandlas följande frågor:

- Vilken typ av ledning som beslutet handlar om
- Vilket utrymme som upplåts inom fastigheterna
- Vilka rättigheter som ägaren av ledningen har vid byggande, tillsyn och drift
- Hur marken ska återställas efter arbeten med ledningen
- Andra restriktioner, till exempel förbud mot att uppföra byggnad, plantera träd, schakta eller spränga

Dessutom avgörs – inte minst viktigt – vilka ersättningar ägaren av ledningen ska betala till markägarna.

Fördelar med ledningsrätt

Några viktiga fördelar med ledningsrätt är att rättigheten:

- Kan knytas till en fastighet eller en juridisk person, till exempel ett elbolag, för en obegränsad tid
- Oftast kostar mindre än alternativ med upprepade förhandlingar mellan parterna och inskrivning av servitut
- Redovisas i fastighetsregistret
- Kostnaden för inskrivning av servitut bortfaller och kostnaden för övrig dokumentation blir lägre
- Inte berörs av ändringar i fastighetsindelningen – vid en avstyckning följer rättigheten med
- Är knuten till fastigheter, vilket innebär att rättigheten är oberoende av om fastigheten byter ägare
- Ger ägaren av ledningen en enhetlig rättighet längs hela ledningssträckan
- Kan efter prövning i vissa fall även upplåtas mot en fastighetsägares vilja
- Underlättar belåning av ledningarna

I samband med att fastighetsindelningen ändras kan nyttjanderätt eller avtalservitut för ledningar upphöra att gälla. Bevakning i sådana fall kräver betydande insatser både från ledningshavarens och fastighetsägarnas sida. Ledningsrätt innebär att sådan bevakning och kostnader för att skriva in nya avtal fastighetsregistret undviks.

För vilka ändamål kan ledningsrätt upplåtas?

Ledningsrätt kan upplåtas för teleledning, starkströmsledning, vattenledning, fjärrvärmeledning, gasledning och bredbandsledning. Dessutom kan ledningsrätt upplåtas för vissa tillbehör till ledningen, till exempel transformator, pumpstation, nedstigningsbrunn, stolpar och stag.

Ledningsrätt kan upplåtas i alla former av fastigheter, oavsett om fastigheten används

för jord- och skogsbruksändamål, tomtmark, industri, gata, park, väg eller järnväg.

Hur går förrättningen till?

Ledningsrätt bildas vid lantmäteriförrättning. Lantmäteriet sköter de kontakter som behövs för att genomföra förrättningen med fastighetsägare och myndigheter. Handläggningen av förrättningen kan ofta anpassas till ledningshavarens egna önskemål vad gäller den egna arbetsinsatsens omfattning.

Prövning vid förrättningen

Vissa grundläggande krav ska vara uppfyllda för att en ledningsrättsförrättning ska kunna genomföras. Ett sådant är att «synnerligt men» inte får uppkomma för berörda fastigheter. Ett annat krav är att fördelarna med ledningen måste överväga nackdelarna. Ledningen får heller inte strida mot kommunal planläggning eller naturvårdsföreskrifter.

Om det uppkommer «synnerliga men» för några av de berörda fastigheterna, men fördelarna i övrigt klart överväger nackdelarna kan de berörda fastighetsägarna begära att ledningsägaren ska lösa in hela fastigheten.

Beslut vid förrättningen

Vid förrättningen beslutas vad ledningsrättshavaren får göra inom fastigheten. Det handlar t.ex. om rätt att utnyttja mark för att inspektera och underhålla ledningen.

I beslutet anges också vad fastighetsägaren inte får göra invid ledningen. Det kan till exempel handla om förbud att uppföra en byggnad närmare ledningen än ett visst antal meter.

Andra viktiga beslutsfrågor gäller vilken ersättning som ledningsägaren ska betala till fastighetsägaren och när tillträde till marken ska ske.

Ersättningsprinciper

Utgångspunkten för bedömningen av in-trängsersättningens storlek är att skadans omfattning relateras till fastighetens *marknadsvärde*. Sedan augusti 2010 gäller dock

att ett påslag ska göras med 25 procent på det beräknade marknadsvärdet.

Dessutom kan det bli aktuellt med så kallad *annan ersättning*. Exempel på när annan ersättning kan aktualiseras är för skördebortfall eller skada på väg som uppkommit i samband med ledningens byggande (tillfälliga skador). Dessutom kan det i vissa fall bli aktuellt med ersättning för bortfall av näringsinkomst (om fastighetsägaren idkar näringsverksamhet på den berörda fastigheten och denne kan påvisa inkomstbortfall till följd av störning i samband med ledningsbyggnationen). Även ersättning för så kallad byggskada kan i vissa fall prövas inom ledningsrättsförrättningen.

Ersättning för intrång i skogsmark sker vanligtvis i enlighet med 2009 års skogsnorm. Boniteten kopplad till en uppdelning av Sverige i olika tillväxtzoner styr ersättningsens storlek. Parametrar som virkespriser och dylikt uppdateras regelbundet av Lantmäteriet. Vid byggnation av starkströmsledning får markägaren normalt välja om denne vill avverka själv eller sälja skogen på rot.

Intrångsersättningen i åkermark beräknas enligt 1974 års åkernorm, vilken bygger på en uppskattning av den årliga skada som intrånget medför. Åkernormen, liksom skogsnormen, grundar sig på en indelning av Sverige i olika zoner, s.k. produktionsområden, som utgör utgångspunkt för ersättningsens storlek. En kraftledningsstolpe i åkermark kan exempelvis ge upphov till ersättning för skördebortfall (skada på befintlig gröda) eller för försvårad brukning.

Värdet av tomtmark värderas oftast med hjälp av orsprismetoden för att ta reda på minskningen i den specifika fastighetens marknadsvärde.

Bestämningen av ersättningsens storlek styrs av expropriationslagen.

Dokumentation

Ledningsrättsförrättning dokumenteras i protokoll, karta och beskrivning. Protokollet redogör för vad som hänt på sammanträdet och vilka beslut som fattats. Där hänvisas till karta och beskrivning. Kartan ger en geografisk redovisning av var ledningen är belägen på berörda fastigheter. Beskrivningen talar om vilket utrymme som får nyttjas, vad ledningsrättshavaren får göra inom utrymmet och vad fastighetsägaren inte får göra inom utrymmet.

Resultatet offentliggörs sedan i fastighetsregistret och registerkartan. I fastighetsregistret anges aktbeteckningen för förrättningen på varje berörd fastighet. På tillhörande registerkarta redovisas ledningens översiktliga sträckning.

Avtalslösningar fortfarande vanliga

Ledningsrätt innebär en framtidssäker och kostnadseffektiv lösning både för ledningsägare och markägare. Varje år registreras också mellan 1 000 och 1 600 nya ledningsrätter i fastighetsregistret. Trots detta är lösningar med avtal och inskrivna servitut vanliga. Ett skäl för detta är självfallet att det finns kvar en mängd gamla avtal. Ett annat är att vissa bolag är mycket traditionsbundna. Man har anställda förhandlare och tycks tro att en inblandning av myndighet (Lantmäteriet) skulle försämra relationen med markägarna.

Därför är det fortfarande – närmare 40 år efter ledningsrättslagens införande – viktigt att arbeta med saklig information om fördelarna med ledningsrätt för berörda parter och om hur förrättningen går till.