

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 7 februari 2002 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av vissa frågor om ledningsrätt. Till särskild utredare förordnades fr.o.m. den 1 mars 2002 hovrättspresidenten Bertil Hübinette.

Som sakkunniga att biträda utredningen förordnades fr.o.m. den 11 april 2002 numera kanslirådet Jan Josefsson (Justitiedepartementet) samt departementssekreteraren Hans Mildemberger (Miljödepartementet) och numera kanslirådet Hans Öjemark (Näringsdepartementet). Hans Mildemberger entledigades från utredningen fr.o.m. den 16 januari 2003 och i hans ställe förordnades fr.o.m. samma dag departementssekreteraren Monica Lagerqvist Nilsson.

Att som experter biträda utredningen förordnades fr.o.m. den 11 april 2002 civilingenjören Anne-Sophie Arbegard (Affärsverket svenska kraftnät), chefsjuristen Fredrik Bonde (Lantbrukarnas Riksförbund), förbundsjuristen Per Henningsson (Svenska Kommunförbundet), projektledaren Karin Hovlin (IT-Företagen), enhetscheferna Barbro Julstad (Lantmäteriverket) och Viveca Norman (Post- och telestyrelsen), juristen Ulrika Sigerud (Svensk Energi) samt chefsjuristen Rune Thomsson (Fastighetsägarna Sverige). Som ytterligare expert förordnades fr.o.m. den 18 november 2002 professorn Anders Victorin (Stockholms universitet). Karin Hovlin entledigades från utredningen fr.o.m. den 20 mars 2003 och i hennes ställe förordnades fr.o.m. samma dag projektledaren Fredrik von Essen. Ulrika Sigerud entledigades från utredningen fr.o.m. den 1 maj 2003 och i hennes ställe förordnades fr.o.m. samma dag bolagsjuristen Christer Rudén.

Numera rådmannen Dag Cohen har fr.o.m. den 19 april 2002 varit sekreterare åt utredningen. Lantmätaren Carl-Erik Sölscher har fr.o.m. den 1 september 2002 biträtt sekretariatet. Anders Victorin har medverkat vid avfattningen av bl.a. avsnitten 2.2.7 och 2.2.8 samt 3.4.2–3.4.4.

Utredningen har antagit namnet 2002 års ledningsrättsutredning (Ju 2002:03). Den 17 oktober 2002 överlämnade utredningen delbetänkandet *Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät* (SOU 2002:83). Härmed överlämnas slutbetänkandet *Ledningsrätt* (SOU 2004:7).

Arbetet har bedrivits i nära samråd med berörda sakkunniga och experter. Med hänsyn till detta har betänkandet avfattats med användande av vi-form. Sakkunniga och experter har i stor utsträckning ställt sig bakom de redovisade förslagen och övervägandena. Särskilda yttranden har dock avgetts av Fredrik Bonde med instämmande av Rune Thomsson samt av Christer Rudén. Avvikande meningar har förekommit också utan att detta har kommit till uttryck i särskilda yttranden eller på annat sätt.

Utredningsuppdraget är härmed slutfört.

Jönköping i januari 2004

Bertil Hübinette

/Dag Cohen

Innehåll

Förkortningar	11
Sammanfattning	13
Författningsförslag	19
1 Utredningsuppdraget och dess genomförande	29
2 Ledningsrättens huvudsakliga innehåll	33
2.1 Inledning.....	33
2.1.1 Direktiven	33
2.1.2 Det återstående uppdraget i denna del.....	34
2.2 Gällande rätt.....	38
2.2.1 Allmänt om upplåtelseformen ledningsrätt, m.m.....	38
2.2.2 Ledningsägarens befogenheter.....	40
2.2.3 Ledningar för vilka ledningsrätt kan upplåtas.....	41
2.2.4 Tillhör till ledning.....	45
2.2.5 Rätten att dra fram ledningar av annat slag inom det upplåtna utrymmet.....	47
2.2.6 Ledningsbeslut	48
2.2.7 Allmänt om hyra av lös egendom	56
2.2.8 Särskilt om hyra av ledning som innehas med ledningsrätt	65
2.3 Synpunkter och förslag rörande frågorna om ändamål för ledningsrättsupplåtelse, om upplåtelse av nyttjande- rätt i ledning som omfattas av ledningsrätt och om ledningsrätt i lös egendom	67

2.3.1	Inledning.....	67
2.3.2	Bör tillämpningsområdet för ledningsrättslagen utvidgas?	68
2.3.3	Bör ledningsrätt för en viss sorts ledning ge rätt att dra fram ledningar av annat slag?.....	69
2.3.4	Bör det införas en generell bestämmelse som möjliggör för alla ledningsrättshavare avseende ledning som ingår i elektroniska kommunikationsnät att upplåta nyttjanderätt?.....	71
2.3.5	Bör det införas en möjlighet för en innehavare av ledningsrätt att överlåta ledningar utan att samtidigt överlåta ledningsrätten?.....	72
2.3.6	Bör ledningsrätt kunna upplåtas också i lös egendom?.....	73
2.3.7	Övriga förslag och synpunkter.....	76
2.4	Överväganden och förslag	78
2.4.1	Allmänna utgångspunkter	78
2.4.2	Tillämpningsområdet bör utvidgas till att omfatta även vissa andra anordningar än ledningar, m.m.....	86
2.4.3	En vidgad möjlighet till andrahandsupplåtelser	92
2.4.4	Ledningsrätt i lös egendom	94
2.4.5	Uttrycket ledningsbeslut.....	115
3	Ledningsrättsregister.....	117
3.1	Inledning.....	117
3.2	Gällande rätt	118
3.2.1	När utgör ledning och ledningsrätt fast respektive lös egendom?.....	118
3.2.2	Allmänt om sakrätt till lös egendom	119
3.2.3	Lagen om fastighetsregister, m.m.	121
3.2.4	Sökning i fastighetsregistrets nuvarande rättighetsredovisningssystem	124
3.3	Synpunkter och förslag rörande frågorna om sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning av en ledningsrätt och om ledningsrättsregister	126
3.3.1	Inledning.....	126

3.3.2	Bör det införas särskilda sakrättsliga regler för överlåtelse och pantsättning av ledning med tillhörande ledningsrätt?	126
3.3.3	Bör det införas ett särskilt ledningsrättsregister?	128
3.4	Överväganden	131
3.4.1	Inledning	131
3.4.2	Behovet av att kunna finna ledningsrättshavaren och eventuella andrahandsnyttjare	132
3.4.3	Behovet av ett särskilt ledningsrättsregister som kan ligga till grund för sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning.....	136
3.4.4	En tänkbar modell för att uppnå sakrättslig verkan i vissa fall	139
4	Samverkan mellan olika innehavare av parallella ledningar.....	143
4.1	Inledning.....	143
4.2	Gällande rätt.....	143
4.2.1	Kort om viss fastighets- och associationsrättslig lagstiftning	143
4.2.2	Frivilliga överenskommelser	149
4.3	Synpunkter och förslag rörande frågan om samverkan mellan innehavare av parallella ledningar.....	150
4.3.1	Inledning	150
4.3.2	Finns det behov av särskilda bestämmelser som reglerar samverkan mellan flera ledningsinnehavare?.....	150
4.4	Överväganden och förslag.....	151
4.4.1	Behovet av särskilda samverkansregler.....	151
4.4.2	Tänkbara lagstiftningsmodeller	153
4.4.3	Valet av modell.....	158
4.4.4	Närmare om den valda lösningen	159
5	Ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt.....	167
5.1	Inledning.....	167
5.2	Gällande rätt.....	167

5.2.1	Kort om grundlagens regel om rätt till ersättning, m.m.	167
5.2.2	Ersättningsbestämmelserna i ledningsrättslagen.....	169
5.2.3	De nuvarande ersättningsprinciperna	172
5.2.4	Andra ersättningsbestämmelser av betydelse.....	180
5.2.5	Något om ersättning vid avtalsupplåtelse	183
5.3	Synpunkter och förslag rörande frågan om ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt.....	185
5.3.1	Inledning.....	185
5.3.2	Bör ersättningsfrågorna hanteras på något annat sätt än i dag?	186
5.3.3	Övriga förslag och synpunkter.....	188
5.4	Överväganden och förslag	190
5.4.1	Inledning.....	190
5.4.2	Bör även andra ersättningsprinciper införas för det utvidgade området?.....	191
5.4.3	Ersättning vid ledningsrätt i lös egendom.....	197
5.4.4	Ombudskostnader	206
5.4.5	Flyttningssåligganden.....	212
6	Konsekvenser	215
6.1	Inledning.....	215
6.2	Ekonomiska konsekvenser	215
6.3	Konsekvenser i övrigt	219
7	Författningskommentar	223
7.1	Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen.....	223
7.2	Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen	234
7.3	Förslaget till förordning om ändring i ledningsrätts- kungörelsen.....	236
	Särskilda yttranden	237

Bilagor

1	Kommittédirektiv 2002:17	243
2	Sammanställning över enkätfrågor.....	255
3	Förteckning över intressenter som har tillställts enkäten.....	261
4	Förteckning över deltagare vid utfrågningen om vissa frågor om ledningsrätt	263
5	Legitimitetsfrågor vid tvångsförvärv av mark och rättigheter av Thomas Kalbro	265
6	Exempel på beslut om samverkan mellan olika ledningshavare och fastighetsägare	283

Förkortningar

a. a.	anfört arbete
a. s.	anförd sida
bet.	betänkande
dir.	direktiv
EG	Europeiska gemenskapen/Europeiska gemenskaperna
EU	Europeiska unionen
Ju	Justitiedepartementet
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, avd. II
prop.	proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning

Sammanfattning

Utredningsuppdraget och dess genomförande

Vi har haft i uppdrag att

- undersöka bl.a. om ledningsrättslagen (1973:1144) bör kunna användas för att upplåta utrymme för andra slag av ledningar än de som nu anges i lagen och för andra anordningar än ledningar,
- se över förutsättningarna för en ledningsrättshavare att ge någon annan rätt att disponera ett utrymme eller en ledning som omfattas av en ledningsrätt,
- undersöka om det behövs särskilda regler om sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning av en ledningsrätt,
- överväga behovet av särskilda regler för samverkan mellan innehavare av parallella ledningsrätter,
- ta upp vissa frågor om ersättning till fastighetsägaren, samt
- överväga behovet av och kostnaderna för ett särskilt ledningsrättsregister.

I våra direktiv angavs vidare att vi är fria att ta upp även andra frågor som har anknytning till dem som anges ovan. Vi har i delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät redovisat de ändringar i ledningsrättslagen som är nödvändiga för att genomföra de direktiv som EU har antagit inom ramen för 1999 års kommunikationsöversyn.¹ Betänkandet innehöll bl.a. förslag om att terminologin i 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen skall anpassas till den som används i den nu gällande lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation. Vidare gjordes den bedömningen att ledningsrättslagen är tillämplig också när det gäller skilda typer av anordningar som utgör en integrerad del av ett elektroniskt kommunikationsnät – t.ex. master för mobiltelefoni eller radiolänk samt telestationer, dvs. byggnader och utrustning. I delbetänkandet

¹ SOU 2002:83.

föreslogs även att en innehavare av ledningsrätt för ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål skall få rätt att upplåta nyttjanderätt för andra operatörers anläggningar. Justitiedepartementet har med vårt remitterade delbetänkande som grund utarbetat en promemoria med utkast till lagrådsremiss benämnd "Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät". Slutbetänkandet omfattar de frågor som vi inte tog upp i delbetänkandet. Huvuddelen av vårt uppdrag behandlas därmed i detta betänkande.

För att få ett säkrare underlag för våra överväganden har vi genomfört en enkät. Den innehöll 22 frågor rörande uppdragets olika delar och tillställdes 65 myndigheter, kommuner, organisationer, företag och forskningsinrättningar. Vi har dessutom anordnat en utfrågning. Syftet med denna var att inhämta synpunkter på två särskilda frågeställningar, nämligen på frågorna om ledningsrätt bör kunna upplåtas i viss lös egendom respektive för kanalisationer. Vidare har vi diskuterat frågor rörande utredningsuppdraget med olika intressenter och utomstående experter.

Vi har disponerat betänkandet på följande vis.

- ledningsrättens huvudsakliga innehåll (kap. 2)
- ledningsrättsregister (kap. 3)
- samverkan mellan innehavare av parallella ledningar (kap. 4)
- ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt (kap. 5)
- konsekvenser (kap. 6)
- författningskommentarer (kap. 7)

Ledningsrättens huvudsakliga innehåll

Med de ändringar som har föreslagits i vårt delbetänkande och i Justitiedepartementets promemoria med utkast till lagrådsremiss menar vi att det inte finns behov av att utvidga ledningsrättslagens tillämpningsområde till att omfatta andra typer av ledningar eller tillbehör till ledningar än vad som i dag anges i lagen.

Beträffande andra anordningar än ledningar anser vi däremot att en utvidgning är motiverad. Tillämpningsområdet bör därför utvidgas till att omfatta också vissa anordningar som inte är att betrakta som ledningar (*avsnitt 2.4.2*). Vi föreslår att ledningsrätt skall kunna upplåtas även för rör eller annan anordning som anläggs för att dra fram och använda ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning, dvs. för vissa typer av kanalisationer. Dessutom föreslår vi

att ledningsrätt också skall kunna upplåtas för tunnlar som används som alternativ till allmännyttiga vatten- och avloppsledningar.

Det bör vidare införas en utvidgad möjlighet till andrahandsupplåtelser (*avsnitt 2.4.3*). Vårt förslag innebär att möjligheten att göra andrahandsupplåtelser enligt förslaget i Justitiedepartementets promemoria skall utvidgas till att omfatta ledningsrättshavare avseende samtliga ledningslag. Upplåtelseerna skall dock liksom i promemorians förslag enbart få avse ledningar för elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Egendom som är intressant vid framdragning av ledningar är numera, särskilt i städerna, ofta uppsplittrad på olika egendomsslag. Detta har medfört att det har blivit allt svårare för lantmäterimyndigheterna att bevilja ledningsrätt i stadsområden. Dessutom finns det ett klart behov av att kunna samutnyttja lös egendom av visst slag. Exempelvis kan en operatör ha önskemål om att kunna utnyttja en annan operatörs mast för att där montera sin egen antenn. Eftersom de flesta master utgör lös egendom, saknas det därmed möjlighet att upplåta ledningsrätt i dessa. Det bör därför också bli möjligt att upplåta ledningsrätt i lös egendom (*avsnitt 2.4.4*) Möjligheten bör emellertid inte gälla samtliga typer av lös egendom. Vi föreslår att detta enbart skall gälla utrymme inom tomträtt, byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastigheten eller tomträtten samt väganordning enligt 2 § väglagen (1971:948). Förslaget innebär vidare att vid upplåtelse i byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastigheten eller tomträtten skall ledningsrätt samtidigt upplåtas i utrymme inom den fastighet eller tomträtt som anläggningen är belägen på. Om tomträtt i vilken ledningsrätt har upplåtits upphör att gälla, skall i stället den berörda fastigheten belastas av ledningsrätten.

Vi föreslår vidare att uttrycket ledningsbeslut skall ersättas med "ledningsrättsbeslut" (*avsnitt 2.4.5*). Syftet är att det skall bli tydligare att beslutet är bärare av rättigheten "ledningsrätt".

Ledningsrättsregister

I direktiven pekas på två omständigheter som skulle kunna motivera ett ledningsrättsregister. För det första skulle ett register med uppgifter om aktuella ledningsrättshavare och eventuella andrahandsnyttjare kunna underlätta för enskilda och för det allmänna att komma i kontakt med dem. För det andra skulle ett ledningsrätts-

register kunna ligga till grund för regler om sakrättsligt skydd i samband med överlåtelse eller pantsättning.

Behovet av ett särskilt ledningsrättsregister för det först nämnda ändamålet är enligt vår bedömning inte så stort att det motiverar inrättandet av ett särskilt sådant register. I stället bör det befintliga fastighetsregistret användas för detta ändamål (*avsnitt 3.4.2*). Ett särskilt ledningsrättsregister bör inte heller inrättas för att tillgodose behovet av sakrättsligt skydd i samband med överlåtelse eller pantsättning av ledning med tillhörande ledningsrätt (*avsnitt 3.4.3*). Om något skall göras när det gäller det sakrättsliga skyddet, bör man även för detta ändamål utnyttja det befintliga fastighetsregistret. Några förslag läggs inte fram i dessa delar.

En konstruktion som enligt vår mening skulle kunna medföra att anteckningar i fastighetsregistret om innehav i vissa fall skulle kunna ges sakrättslig verkan är ett användande av kreditsäkerhetsformen säkerhetsöverlåtelse (*avsnitt 3.4.4*).

Samverkan mellan innehavare av parallella ledningar

Med parallella ledningsrätter avses två eller flera ledningar med tillhörande ledningsrätter som ligger bredvid varandra. Exempelvis kan en elektrisk starkströmsledning och en fiberoptisk kabel som är upphängda i samma stolpar vara tryggade med två skilda ledningsrätter. Om ledningsrätterna har olika ägare, uppkommer frågan hur samverkan mellan dem skall regleras. För närvarande förekommer i stor utsträckning frivillig samverkan när två eller flera ledningar, med eller utan ledningsrätt, är förlagda i anslutning till varandra.

På grund av de svårigheter att träffa frivilliga samarbetsavtal som ändå har dokumenterats finns det dock samtidigt ett klart behov av en lagreglerad samverkan i någon form (*avsnitt 4.4.1*). Den nuvarande regleringen för fastighetssamverkan i anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter bör användas för samverkan mellan olika innehavare av parallella ledningar av samma eller skilda slag samt mellan ledningshavarna och vissa fastighetsägare (*avsnitt 4.4.3*). Samverkan av nu nämnt slag skall kunna etableras genom att gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen inrättas även om anläggningen endast eller huvudsakligen avser ett utrymme (*avsnitt 4.4.4*). Det behöver således inte röra sig om en fysisk anläggning. I stället kan det handla om behovet av att samverka om underhåll, ombyggnadsarbeten, tillfällig flyttning av ledning, hantering av miljö-

och säkerhetsfrågor, kontakter med myndigheter eller samordning av återställningsarbeten då ledningarna skall tas bort.

Ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt

Vårt uppdrag i denna del har varit begränsat till att överväga om de nuvarande ersättningsprinciperna skall kompletteras när det gäller de fall som täcks in av de utvidgningar som har föreslagits i detta betänkande (*avsnitt 5.4.1*).

Enligt vår bedömning är det emellertid olämpligt att införa andra ersättningsprinciper enbart för det utvidgade området. Ett tillskapande av särlösningar för utvidgningsfallen skulle nämligen leda till gränsdragningsproblem och omotiverade skillnader mellan likartade ledningsrättsupplåtelser (*avsnitt 5.4.2*). Vi menar vidare att det finns starka skäl för en övergripande översyn av reglerna om ersättning vid expropriativa ingrepp, men att införandet av någon annan form av ersättningsprincip i ledningsrättslagen är en reform som kräver betydligt mera ingående överväganden än som ryms inom ramen för vårt uppdrag.

Vi bedömer att de nuvarande ersättningsbestämmelserna kan tillämpas även vid upplåtelse av ledningsrätt i lös egendom (*avsnitt 5.4.3*). En fastighetsägare som önskar att få bort en ledningsrätt som gäller i byggnad eller annan anläggning på ofri grund – efter det att denna egendom har tagits bort – skall inte behöva betala uppkomna förrättningskostnader.

Vi föreslår dessutom att sakägare vid förrättning enligt ledningsrättslagen skall kunna få ersättning för kostnader för ombud eller biträde eller för egen utredning som har varit nödvändiga för att ta till vara sakägarens rätt (*avsnitt 5.4.4*).

Konsekvenser

På grund av de föreslagna utvidgningarna av ledningsrättslagens tillämpningsområde bedömer vi att vissa sakägare (t.ex. fastighetsägare, tomträttsinnehavare och ägare av viss lös egendom, bl.a. byggnader och master) kan komma att få lägre ersättning vid ett beslut inom ramen för en förrättning än vid frivilliga uppgörelser. Detta medför givetvis minskade kostnader för de berörda ledningshavarna.

Vi bedömer att frekvensen av överklaganden och därmed domstolsprocesser kan komma att minska om förslaget att ersätta sakägares ombudskostnader m.m. genomförs. De totala kostnadsökningarna för ledningshavarna torde, under förutsättning att jämförelsen innefattar även eventuella domstolskostnader, inte bli särskilt stora till följd av vårt förslag beträffande ombudskostnader.

Vi bedömer dessutom att våra förslag kommer att ha olika positiva effekter för miljön – främst genom att befintlig infrastruktur (t.ex. byggnader, vägar, broar, master, stolpar och kanalisationer) kan komma att utnyttjas mera effektivt än i dag.

Författningsförslag

1 Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att i 6 a, 22–24, 25 a, 28, 31 och 32 §§ ordet ”ledningsbeslut” i olika böjningsformer skall bytas ut mot ”ledningsrättsbeslut” i motsvarande form,

dels att 1, 2, 3 a, 4, 11 a, 12 och 27 §§ skall ha följande lydelse,¹

dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 2 a och 34 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Enligt denna lag kan den som för ledning vill utnyttja utrymme inom fastighet få rätt därtill (ledningsrätt). *Fråga om ledningsrätt prövas vid förrättning.*

Ledningsrätt omfattar enligt vad som bestämmes vid förrättningen befogenhet att inom fastigheten vidtaga de åtgärder som behövs för att framdraga och begagna ledningen. På begäran av ledningens innehavare kan förordnas att ledningsrätt skall höra till dennes fastighet eller inskrivna tomträtt.

Föreslagen lydelse

1 §

Enligt denna lag kan den som för ledning vill utnyttja utrymme inom

1. fastighet,
2. tomträtt,
3. byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastigheten eller tomträten, eller
4. väganordning enligt 2 § väglagen (1971:948)

få rätt därtill (ledningsrätt).

Vid upplåtelse av utrymme enligt första stycket 3 skall ledningsrätt samtidigt upplåtas i utrymme inom den fastighet eller

¹ Nuvarande lydelse vad gäller bestämmelserna i 2 och 11 a §§ enligt förslag som har lagts fram i Justitiedepartementets promemoria med utkast till lagrådsremiss.

den tomträtt som byggnaden eller anläggningen är belägen på.

Fråga om ledningsrätt prövas vid förrättning.

Ledningsrätt omfattar enligt vad som bestäms vid förrättningen befogenhet att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda ledningen. På begäran av ledningens innehavare kan bestämmas att ledningsrätt skall höra till dennes fastighet eller inskrivna tomträtt.

2 §²

Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,

2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som behövs för sådana ledningar som avses i 1,

3. vatten- eller avloppsledning som

a) ingår i allmän va-anläggning,

b) förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,

c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller

d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov,

4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som

a) tillgodoser ett allmänt behov,

b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller

c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

Anordning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör ledning skall vid tillämpningen av denna lag anses som ledning enligt första stycket 1.

² Lydelse enligt förslag i utkast till lagrådsremiss.

Lagen gäller *ej* om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

Lagen gäller *inte* om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149). *Bestämmelser om samverkan mellan olika ledningsägare finns i 1 § andra stycket anläggningslagen.*

2 a §

Vad som i denna lag föreskrivs om ledning skall även gälla för rör eller annan anordning som anläggs för att dra fram och använda ledning som anges i 2 § första stycket 1 och 2. Detsamma skall gälla för tunnlar som används i stället för sådana ledningar som anges i 2 § första stycket 3.

3 a §

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

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

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

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

Om ledningsrätt har upplåtits i annan egendom än fast egendom, skall vad som sägs i andra stycket

om fastighetsägare i stället avse ägaren eller innehavaren av den egendom i vilken ledningsrätt har upplåtits.

4 §

Den som innehar fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som *fastighetens* ägare.

Den som innehar fastighet *eller annan egendom* på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som *egendomens* ägare.

11 a §³

Lantmäterimyndigheten får besluta att en innehavare av en sådan ledning som avses i 2 § *första stycket 1* har rätt att låta annan dra fram och använda ytterligare ledningar av det slag som anges i 2 § första stycket 1 inom det upplåtna utrymmet. Ett sådant beslut får meddelas endast om det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns ett behov av en sådan rätt och den kan anses förenlig med bestämmelserna i 6–11 §§.

Lantmäterimyndigheten får besluta att en innehavare av en sådan ledning som avses i 2 § har rätt att låta *annan* dra fram och använda ytterligare ledningar av det slag som anges i 2 § första stycket 1 inom det upplåtna utrymmet. Ett sådant beslut får meddelas endast om det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns ett behov av en sådan rätt och den kan anses förenlig med bestämmelserna i 6–11 §§.

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

12 §

Mark eller annat utrymme för ledning får *tagas* i anspråk på fastighet, om det *icke* orsakar synnerligt men för fastigheten.

Mark eller annat utrymme för ledning får *tas* i anspråk på fastighet, om det *inte* orsakar synnerligt men för fastigheten.

³ Lydelse enligt förslag i utkast till lagrådsremiss.

Vad som föreskrivs om fastighet skall tillämpas också i fråga om tomträtt, byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastigheten eller tomträten samt väganordning enligt 2 § väglagen (1971:948).

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

Ledningens innehavare är berättigad att lösa sådan fastighet eller del av fastighet som avses i andra stycket, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av den ersättning som tillkommer fastighetsägaren och denne *icke* har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen. Vid bedömning av frågan om rätt till inlösen föreligger, skall kostnad för åtgärd som anges i 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen räknas in i ersättningen.

Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen *äger motsvarande tillämpning* vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Utan hinder av dessa bestämmelser kan dock särskild rätt som tillkommer staten *och ej utgör vägrätt* rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för ledningen skall ha företräde framför särskild rätt som tillskapats genom expropriation eller annat tvångs-

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

Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen *skall också tillämpas* vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Utan hinder av dessa bestämmelser kan dock särskild rätt som tillkommer staten *och ej utgör vägrätt* rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för ledningen skall ha företräde framför särskild rätt som tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller

förvärv eller vid fastighets- bildning eller på liknande sätt,
 dock ej om den särskilda rätten
 utgör vägrätt.

27 §

Ledningens innehavare skall svara för förrättningskostnaderna *i den mån ej* annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Har ledningsrättsfråga *upptagits* utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av annan sakägare än *ledningens innehavare*, skall förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Avser förrättningen endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att *framdraga* och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall ledningens innehavare dock svara för förrättningskostnaderna enligt bestämmelserna i första stycket.

Ledningens innehavare skall svara för förrättningskostnaderna *om inte* annat följer vid en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Har ledningsrättsfråga *tagits upptagits* utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av annan sakägare än *ledningens innehavare*, skall förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Avser förrättningen endast att inskrivet servitut eller inskriven nyttjanderätt avseende rätt att *dra fram* och bibehålla ledning skall förändras till ledningsrätt, skall ledningens innehavare dock svara för förrättningskostnaderna enligt bestämmelserna i första stycket. *Detsamma skall gälla om ledningsrätt har beviljats i sådan egendom som avses i 1 § första stycket 3 och ledningsrätten upphävs enligt 33 § därför att egendomen tagits bort.*

Handlägges ledningsrättsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, skall kostnader som är gemensamma för skilda åtgärder fördelas på dessa efter vad som är skäligt.

Till förrättningskostnader *hänföres* taxaavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som *ej* ingår i taxaavgiften *samt* ersättning för

Till förrättningskostnader *räknas* taxaavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som *inte* ingår i taxaavgiften, ersättning för sådan

sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) samt ersättning för sakägares kostnader för ombud eller biträde eller för egen utredning som varit nödvändiga för att ta till vara sakägarens rätt vid förrättningen.

34 b §

Upplåts tomträtt i fastighet i vilken ledningsrätt har upplåtits, skall tomträtten när den har inskrivits belastas av ledningsrätten i fastighetens ställe. Om tomträtten upphör att gälla, skall i stället den berörda fastigheten belastas av ledningsrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2005.
 2. Denna lag tillämpas också på förrättning som pågår när lagen träder i kraft.

2 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs att 1 § anläggningslagen (1973:1149) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

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

Om syftet med inrättandet främst är att uppnå samverkan mellan olika ledningsägare, kan en anläggning enligt första stycket även avse endast eller huvudsakligen ett utrymme.

Kan enligt bestämmelser i annan författning än fastighetsbildningslagen (1970:988) fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller ej denna lag. Ej heller gäller lagen allmän vatten- och avloppsledning eller allmän fjärrvärmeanläggning.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2005.
 2. Denna lag tillämpas också på förrättning som pågår när lagen träder i kraft.

3 Förslag till förordning om ändring i ledningsrättskungörelsen (1973:1148)

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättskungörelsen att ordet "ledningsbeslut" i 6 § skall bytas ut mot "ledningsrättsbeslut".

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2005.
 2. Denna förordning tillämpas också på förrättning som pågår när förordningen träder i kraft.

1 Utredningsuppdraget och dess genomförande

Våra ursprungliga direktiv beslutades av regeringen den 7 februari 2002 (dir. 2002:17), se bilaga 1. I dessa direktiv gavs vi i uppdrag att

- undersöka bl.a. om ledningsrättslagen bör kunna användas för att upplåta utrymme för andra slag av ledningar än de som nu anges i lagen och för andra anordningar än ledningar,
- se över förutsättningarna för en ledningsrättshavare att ge någon annan rätt att disponera ett utrymme eller en ledning som omfattas av en ledningsrätt,
- undersöka om det behövs särskilda regler om sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning av en ledningsrätt,
- överväga behovet av särskilda regler för samverkan mellan innehavare av parallella ledningsrätter,
- ta upp vissa frågor om ersättning till fastighetsägaren, samt
- överväga behovet av och kostnaderna för ett särskilt ledningsrättsregister.

Det angavs vidare i direktiven att vi är fria att ta upp även andra frågor som har anknytning till dem som anges ovan. Dessutom gavs vi i direktiven uppdraget att i ett delbetänkande senast den 15 augusti 2002 redovisa de ändringar i ledningsrättslagen som är nödvändiga för att genomföra de direktiv som EU har antagit inom ramen för 1999 års kommunikationsöversyn. Genom tilläggsdirektiv, beslutade av regeringen den 15 augusti 2002 (dir. 2002:107), ändrades tidpunkten för redovisning av dessa delar av uppdraget till den 17 oktober 2002. Våra förslag och överväganden när det gäller de aktuella EG-rättsakterna har vi i oktober 2002 redovisat i delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät.¹

¹ SOU 2002:83.

Som redovisas i avsnitt 2.1.2 har Justitiedepartementet i en promemoria med utkast till lagrådsremiss tagit upp de frågor som behandlades i delbetänkandet.

Enligt de ursprungliga direktiven skulle övriga delar av uppdraget redovisas senast den 31 mars 2003. Tiden för slutredovisning av uppdraget har dock förlängts genom tilläggsdirektiv beslutade av regeringen den 10 april respektive 16 oktober 2003 (dir. 2003:49 och 2003:128). I detta betänkande redovisas de återstående delarna av vårt uppdrag.

Vi har haft regelbundna utredningssammanträden. Vissa av de frågor som har ingått i uppdraget har vidare behandlats i mindre arbetsgrupper.

För att få ett säkrare underlag för våra överväganden när det gäller det återstående utredningsuppdraget har vi dessutom genomfört en enkätundersökning. Denna innehöll 22 frågor rörande uppdragets olika delar och tillställdes 65 myndigheter, kommuner, organisationer, företag och forskningsinrättningar (se bilagorna 2 och 3).

Vi har kontaktats av bransch- och arbetsgivarorganisationen Maskinentreprenörerna – verkställande direktören Nils Jakobsson och samordnaren Ulf Andersson – som med hänvisning till vårt uppdrag rörande frågan om inrättandet av ett ledningsrättsregister framförde önskemål om att även spörsmålet om ett mera heltäckande ledningsregister skulle utredas. Utredaren och sekreteraren har deltagit i två av Maskinentreprenörerna anordnade möten. Vid en av dessa sammankomster deltog företrädare för ett flertal myndigheter och organisationer. Vi har dock gjort bedömningen att frågan om någon form av ledningsregister klart faller utanför vårt uppdrag, men tillställt Justitiedepartementet en skrivelse i vilken vi har förklarat att vi anser att det föreligger ett väl grundat behov av att frågan utreds.

Vid ett av våra sammanträden har lektorn Richard Hager (Stockholms universitet), biträdande professorn Thomas Kalbro (Kungl. Tekniska högskolan) och teknologie doktorn Leif Norell (Lantmäteriverket) deltagit som föredragshållare. De gav då bl.a. sin syn på de delar av vårt uppdrag som gäller frågan om ersättning vid ledningsrättsupplåtelse.

Dessutom har vi anordnat en utfrågning. Syftet med denna var att inhämta synpunkter på två särskilda frågeställningar, nämligen på frågorna om ledningsrätt bör kunna upplåtas i viss lös egendom respektive för s.k. kanalisationer. Vid denna utfrågning deltog bl.a.

företrädare för olika intressenter på området (se bilaga 4). Teracom AB har efter mötet skriftligen utvecklat sina synpunkter på frågan om ledningsrätt i lös egendom.

Vidare har utredaren, Per Henningsson, Anders Victorin, sekreteraren och Carl-Erik Sölscher sammanträffat med chefsjuristen Bo Andersson Spjut vid Vägverket och diskuterat frågan om det bör införas en möjlighet till ledningsrätt i vägrätt.

Härutöver har utredaren, Fredrik von Essen, Anders Victorin och sekreteraren sammanträffat med företrädare för Svenska Bankföreningen för att diskutera de delar av uppdraget som gäller frågorna om det behövs särskilda regler om sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning av en ledningsrätt samt om det finns behov av ett särskilt ledningsrättsregister. Vid detta möte representerades föreningen av bolagsjuristen Marie Emanuelsson (Nordea Finans Sverige AB) samt bankjuristerna Anders Engström (FöreningsSparbanken AB), Lars Lindgren (Svenska Handelsbanken AB), Leif Salmén (Skandinaviska Enskilda Banken AB) och Tomas Tetzell (Svenska Bankföreningen).

Samråd har skett med Näringslivets nämnd för regelgranskning genom verkställande direktören Lennart Palm (se vidare i kapitel 6).

Leif Norell har enligt uppdrag skriftligen bidragit med analyser och uppgifter rörande den del av uppdraget som gäller ersättningsfrågan. Vidare har Thomas Kalbro bidragit med en juridisk och rättsekonomisk analys av frågan om ersättning genom uppsatsen ”Legitimitetsfrågor vid tvångsförvärv av mark och rättigheter”, se bilaga 5.

Några av experterna har lämnat uppgifter och promemorior under arbetets gång. Därvid bör särskilt nämnas att Barbro Julstad och Anders Victorin genom särskilda rättsvetenskapliga utredningar och promemorior har lämnat underlag till vissa av våra överväganden.

Vi har mottagit ett stort antal studentuppsatser rörande olika ledningsrättsliga frågor.

2 Ledningsrättens huvudsakliga innehåll

2.1 Inledning

2.1.1 Direktiven

Enligt våra direktiv skall vi – efter en avvägning mellan de skilda allmänna och enskilda intressen som här gör sig gällande – ta ställning till om ledningsrättslagens tillämpningsområde bör avgränsas på något annat sätt än i dag. Det anges att vi sålunda skall undersöka om ledningsrättslagens tillämpningsområde bör utvidgas så att lagen kan användas för att upplåta utrymme för anordningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät eller liknande nät men som inte utgör ledningar. Om vi finner att en sådan utvidgning bör komma till stånd, skall vi enligt direktiven också överväga om det finns behov av någon ytterligare reglering av förutsättningarna för ledningsrättsupplåtelser. Det anges dessutom i direktiven att vi skall undersöka om ledningsrätt bör kunna upplåtas för ledningar av andra slag än de som nu anges i lagen samt om lagens tillämpningsområde bör avgränsas på något annat sätt med hänsyn till den tekniska utveckling som har skett och den nya terminologi som har utvecklats på kommunikationsområdet.

Vi skall enligt våra direktiv även ta ställning till i vilken utsträckning och på vilka villkor en ledningsrätt för ett visst slag av ledning skall ge rätt att dra fram ledningar av andra slag inom det upplåtna utrymmet.

Enligt direktiven skall vi därutöver överväga om en ledningsrättshavare bör ges rätt att upplåta utrymme åt någon annan i det utrymme som ledningsrätten avser. Om vi finner att ledningsrättshavaren bör ges en sådan rätt, skall vi enligt direktiven också ta ställning till i vilken utsträckning fastighetsägaren bör ha inflytande över sådana upplåtelser, hur rättsförhållandet mellan ledningsrättshavaren och den till vilken utrymme upplåts skall regleras, vilken rätt att installera ytterligare utrustning som en sådan upplåtelse

skall vara förenad med samt vad som skall gälla i förhållandet mellan fastighetsägaren och den till vilken utrymme upplåts. Enligt våra direktiv skall vi därvid i första hand studera lösningar som innebär en tillämpning av allmänna nyttjanderättsliga principer. Det anges vidare i direktiven att vi skall överväga om det finns behov av regler som ger nyttjanderättshavaren skydd vid exempelvis överlåtelse eller exekutiv försäljning av ledningsrätten.

Om vi kommer fram till att ledningsrättshavaren bör ges rätt att upplåta utrymme som omfattas av ledningsrätten åt någon annan, skall vi enligt våra direktiv även ta ställning till om ledningsrättshavaren skall kunna överlåta sina ledningar till nyttjanderättshavaren utan att samtidigt överlåta ledningsrätten.

Vi skall dessutom enligt direktiven överväga om det finns behov av att klarlägga ledningsrättshavarens möjligheter att upplåta nyttjanderätt till en hel ledning eller till en del av en ledning, t.ex. ett fiberpar.

I denna del av våra direktiv anges till sist att eventuella förslag om upplåtelse av utrymme, ledning eller del av ledning skall bygga på frivillighet, men att förslagen – om det krävs för att genomföra bl.a. de direktiv som EU har antagit inom ramen för 1999 års kommunikationsöversyn – även får innefatta möjligheter till tvångsupplåtelser.

Avslutningsvis bör nämnas att vi enligt direktiven får ta upp även andra frågor som har anknytning till de frågor som uttryckligen anges i direktiven.

2.1.2 Det återstående uppdraget i denna del

Frågeställningen om ledningsrättslagens tillämpningsområde när det gäller ledningar och andra anordningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät behandlade vi i delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät.¹ Vi gjorde däri rörande 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen den bedömningen att skilda typer av anordningar som utgör en integrerad del av en ledning – t.ex. master för mobiltelefoni eller radiolänk samt telestationer, dvs. byggnader och utrustning – som s.k. tillbehör enligt 3 § ledningsrättslagen kan betraktas som ledningar i ledningsrättslagens bemärkelse. Vårt ställningstagande byggde därvid på en ändamålstolkning av lagens tillämpningsområde. Till stöd för denna tolkning

¹ SOU 2002:83 s. 72 ff. och 89 f.

åberopade vi bl.a. vad regeringen i samband med tillkomsten av den numera upphävda telelagen (1993:597) uttalade i fråga om en samtidig ändring i 2 § ledningsrättslagen, nämligen att utvecklingen leder till att gränserna mellan olika former av telekommunikation suddas ut och att detta bör beaktas vid prövningen av förutsättningarna för ledningsrätt samt att rättstillämpningen mot denna bakgrund får anpassas till de förhållanden som råder då ledningsrättsfrågan i det enskilda fallet skall avgöras.² Enligt detta synsätt, som ligger i linje med ett antal opublicerade underrättsavgöranden, är alltså ledningsrättslagen tillämplig också på olika sorters anläggningar som utgör en integrerad del av en lednings funktion. Det bör dock framhållas att så länge Högsta domstolen inte har behandlat den aktuella frågan kan det inte sägas föreligga en klar och entydig praxis på området (se vidare avsnitt 2.2.4).

Justitiedepartementet har nu i promemorian Utkast till lagrådsremiss Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät tagit upp de frågor som vi behandlade i det nyss nämnda delbetänkandet.³ Vad gäller den nu aktuella frågeställningen har man i promemorian i sak gjort samma bedömning som vi gjorde, dvs. att det skall vara möjligt att få ledningsrätt inte bara för ledningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät för allmänt ändamål, utan också för andra anordningar som ingår i sådana nät. I promemorian har dock ansetts att detta bör komma till direkt uttryck i lagtexten genom ett nytt andra stycke i 2 § ledningsrättslagen.⁴

Beträffande 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen föreslog vi vidare att begreppet "ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål" borde ersätta det nuvarande uttrycket "teleledning som ingår i telekommunikationssystem för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål".⁵ Den föreslagna ändringen syftade till att anpassa lagtexten till den terminologi som användes i e-komutredningens lagförslag.⁶

Även denna fråga har behandlats i den nyss nämnda promemorian. I denna har man förklarat sig dela vår uppfattning att uttryckssättet i ledningsrättslagen bör anpassas till terminologin i lagen om elektronisk kommunikation. Det har dock förordats att bestämmelsen om att ledningsrätt kan beviljas för allmän svag-

² Prop. 1992/93:200 s. 265 f.

³ A. utkast till lagrådsremiss s. 12 ff. och 27 ff.

⁴ A. utkast till lagrådsremiss s. 16.

⁵ A. bet. a. s.

⁶ A. bet. s. 29 ff.

strömsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål inte tas bort, eftersom det inte kan uteslutas att den fortfarande kan ha viss praktisk betydelse.⁷

Dessutom föreslog vi i delbetänkandet att den exemplifierande uppräkningsavsnittet i 3 § ledningsrättslagen skulle anpassas till den tekniska utvecklingen på området för elektronisk kommunikation.⁸ I delbetänkandet framhöll vi att detta kunde sägas ha medfört att betydelsefulla delar av en ledning omfattades av regleringen i 3 § ledningsrättslagen och att det av detta skäl var påkallat att undersöka om denna ordning bör ändras.

Med hänsyn till det nyss nämnda förslaget till nytt andra stycke i 2 § ledningsrättslagen saknas det skäl att diskutera frågan om och hur differentieringen mellan ledning och vissa tillbehör skall göras.

Den tolkning som vi förordade när det gäller 2 § första stycket i ledningsrättslagen innebär inte en utvidgning av ledningsrättslagens tillämpningsområde. I den aktuella promemorian har dock inte något ställningstagande gjorts till om det föreslagna nya stycket i 2 § ledningsrättslagen innebär en utvidgning av lagens tillämpningsområde eller inte. Enligt en strikt tolkning av direktiven är vi i och med det förhindrade att behandla frågan om det finns behov av någon ytterligare reglering av förutsättningarna för ledningsrättsupplåtelser.

I vårt delbetänkande behandlades även frågan om upplåtelse av nyttjanderätt i ledning.⁹ Vi föreslog därvid införandet av en ny bestämmelse i ledningsrättslagen, 3 b §, som skulle tillåta att en operatör som är innehavare av ledningsrätt i vissa fall skulle få upplåta nyttjanderätt till förmån för en annan operatör. Den föreslagna bestämmelsen skulle dock bara kunna tillämpas beträffande sådana innehavare av ledningsrätt som av den nationella regleringsmyndigheten kan förpliktas att lämna tillträde enligt vissa bestämmelser i 4 kap. lagen om elektronisk kommunikation. Regeln som vi föreslog skulle innebära att en innehavare av ledningsrätt för ledning eller i ledning ingående anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål skulle få upplåta nyttjanderätt till förmån för en annan operatör. Den begränsningen uppställdes emellertid att upplåtelse bara skulle få ske om den inte medför mer än ringa men. Det bör dock framhållas att upplåtelse av viss kapacitet i en ledning, dvs. att viss tele- och datatrafik tillåts

⁷ A. utkast till lagrådsremiss s. 16 och 28.

⁸ A. bet. s. 72 ff. och 89 f.

⁹ A. bet. s. 76 ff. och 91 f.

ske, som redan i dag är tillåten, inte berördes av den föreslagna regleringen. Om en fastighetsägare anser att en upplåtelse enligt den föreslagna 3 b § ledningsrättslagen medför mer än ringa men för fastigheten, föreslog vi att denne med stöd av en annan ny, 11 a §, bestämmelse skulle få ansöka om prövning av frågan, s.k. nyttjanderättsprövning, hos lantmäterimyndigheten.

Också denna fråga har behandlats i den aktuella promemorian.¹⁰ Däri har den bedömningen gjorts att regleringen för att ge en ledningsrättshavare rätt att utan fastighetsägarens medgivande erbjuda annan rätt att utnyttja utrymme inom det område som har upplåtits med ledningsrätt bör utformas på annat sätt än vi föreslog i det nyss nämnda delbetänkandet. Enligt förslaget i promemorian skall lantmäterimyndigheten mot fastighetsägarens vilja kunna besluta att innehavaren av en ledningsrätt som avser ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål får låta annan (andrahandsnyttjaren) dra fram och använda ledning inom det med ledningsrätt upplåtna utrymmet. Ett sådant beslut skall enligt förslaget meddelas i samband med att ledningsrätt upplåts eller vid en senare förrättning. Det föreslås vidare att fastighetsägaren vid förrättningen skall tillerkännas ersättning för den skada och det intrång som framtida andrahandsupplåtelser kan innebära. En förutsättning för andrahandsupplåtelsen skall enligt vad som föreslås i promemorian vara att andrahandsnyttjarens ledning ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät. Det har dessutom föreslagits att andrahandsnyttjaren skall kunna överlåta sin ledning till någon annan, som – om ledningsrättshavaren går med på det – också skall kunna utnyttja ledningsrättsutrymmet.

Mot den nu angivna bakgrunden innebär det återstående uppdraget i denna del sammanfattningsvis

- att vi skall undersöka om det finns behov av att kunna upplåta ledningsrätt för andra sorters ledningar eller för andra typer av tillbehör än de som nu anges i lagen,
- att vi skall ta ställning till i vilken utsträckning och på vilka villkor en ledningsrätt för ett visst slag av ledningar skall ge rätt att dra fram ledningar av annat slag inom det upplåtta utrymmet,
- att vi skall ta ställning till om det är lämpligt att införa en generell bestämmelse som möjliggör upplåtelse av nyttjanderätt i ledningsrätt, samt

¹⁰ A. utkast till lagrådsremiss s. 17 ff. och 29 ff.

- *att* vi skall ta ställning till om en ledningsrättshavare, som har rätt att vidareupplåta utrymme som omfattas av ledningsrätten, skall kunna överlåta sina ledningar till andrahandsnyttjaren utan att samtidigt överlåta ledningsrätten.

Med hänsyn till vad som har framkommit i vår enkätundersökning och då vi enligt våra direktiv får ta upp också andra frågor som har anknytning till de spörsmål som uttryckligen anges i direktiven (se även avsnitten 2.3.6 och 2.4.1), menar vi att uppdraget i denna del också bör innebära

- *att* vi skall undersöka om det finns behov av att kunna upplåta ledningsrätt i lös egendom.

Med hänvisning till det allmänna uttalandet om att vi får ta upp även andra frågor som har anknytning till det uttryckliga utredningsuppdraget anser vi

- *att* vi kan överväga frågan om uttrycket ledningsbeslut bör ersättas med termen ledningsrättsbeslut.

De ovanstående frågorna kommer vi att behandla i förevarande kapitel. Frågan om det finns behov av regler som ger andrahandsnyttjare skydd vid t.ex. överlåtelse eller exekutiv försäljning av ledningsrätten kommer vi däremot att beröra i kapitel 3. I detta kapitel återfinns även överväganden rörande andra frågor om sakrättsligt skydd vid överlåtelse och pantsättning av ledningsrätt samt frågan om inrättande av ett särskilt ledningsrättsregister. Vidare behandlar vi i kapitel 4 frågan om samverkan mellan olika innehavare av parallella ledningar. Avslutningsvis återfinns i kapitel 5 våra överväganden i frågan om ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt.

2.2 Gällande rätt

2.2.1 Allmänt om upplåtelseformen ledningsrätt, m.m.

Enligt 1 § första stycket ledningsrättslagen kan ledningsrätt upplåtas för den som för ledning vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet. Begreppet fastighet har i detta sammanhang samma innebörd som i fastighetsbildningslagen (1970:988). Som "fastighet" räknas sålunda varje enhet som enligt gällande bestämmelser skall vara införd som fastighet i fastighetsregistret (1 kap. 2 § och

19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Det bör dock nämnas att ledningsrätt inte kan upplåtas i annans tomträtt. Anknytningen till fastighetsbegreppet gör det även möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på sådan byggnad eller anläggning som utgör tillbehör till fastighet.

Med ledningsrätt avses en sakrättsligt skyddad rätt för ledningsägare att dra fram och behålla olika slags ledningar över fastigheter.¹¹ En ledningsrättsupplåtelse, som uppkommer genom ett av lantmäterimyndighet vid en förrättning fattat beslut, gäller för all framtid. Den kan ändras eller upphöra enbart genom en ny förrättning (33 § ledningsrättslagen). Det kan på begäran av ledningens innehavare förordnas att ledningsrätt skall höra till dennes fastighet eller inskrivna tomträtt (1 § andra stycket ledningsrättslagen). Ledningen blir då enligt 2 kap. 1 § jordabalken tillbehör till fastigheten eller tomträtten. Därvid kan ledningsrätten ses som ett s.k. rättsligt tillbehör. Om ledningsrätten inte anknyts till ledningsägarrens fastighet, blir den lös egendom (se vidare avsnitt 3.2.1).

Det bör dock i sammanhanget framhållas att ledningsrättslagen inte innebär någon inskränkning i möjligheterna att trygga rätten att dra fram och behålla ledningar genom nyttjanderätts- eller servitutsavtal, vilket är vanligt, eller genom förfarande enligt expropriationslagen (1972:719) eller annan lagstiftning som möjliggör tvångsupplåtelser. Utöver ledningsrättslagen kan nämligen mark för ledningar tvångsvis tas i anspråk enligt bestämmelserna i 2 kap. 2 och 3 §§ expropriationslagen. Det bör emellertid nämnas att det i 2 kap. 12 § expropriationslagen föreskrivs bl.a. att expropriationstillstånd inte skall meddelas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt. Av förarbetena till denna bestämmelse framgår att expropriation som regel i praktiken enbart skall komma till användning när andra vägar att nå det avsedda målet är stängda samt att möjligheten till frivillig uppgörelse bör undersökas innan expropriation tillgrips.¹² Vi menar att detta får anses innebära att man bör utnyttja ledningsrättslagens regler om markåtkomst innan reglerna i expropriationslagen används, dvs. att speciallag bör tillämpas framför den vidare och mera övergripande lagen på området.

Rätt att tvångsvis dra ledning över annans mark kan dessutom i vissa fall tryggas med stöd av anläggningslagen (1973:1149), som kan tillämpas beträffande gemensamt anlagda ledningar av olika slag som tillgodoser flera fastigheters behov. Det är emellertid inte

¹¹ Prop. 1973:157 s. 85.

¹² Prop. 1972:109 s. 218.

möjligt att fritt välja mellan att tillämpa ledningsrättslagen eller anläggningslagen. I 2 § andra stycket ledningsrättslagen finns närmare bestämt en bestämmelse som innebär att en upplåtelse skall regleras exklusivt enligt anläggningslagens regler om ledningarna kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Så kan t.ex. vara fallet då en ledning skall utnyttjas av två eller flera fastigheter. Markåtkomsten regleras i dessa fall av 12 § anläggningslagen. Mark för ledningar kan också i vissa speciella situationer tas i anspråk med stöd av annan lagstiftning. Som exempel kan nämnas bestämmelsen om särskild tvångsrätt för vattenverksamhet i 28 kap. 10 § miljöbalken. Vidare torde mark för ledningar kunna tas i anspråk med stöd av 5 kap. 1 § minerallagen (1991:45).

Avslutningsvis kan framhållas att beslut enligt ledningsrättslagen i betydande omfattning fungerar som bekräftelser på överenskommelser om att upplåta mark för ledningsändamål. Med andra ord tillämpas lagen inte enbart för att tvångsvis upplåta mark för ledningar. En överenskommelse om markåtkomst kan nämligen när villkoren i ledningsrättslagen är uppfyllda ges sakrättsligt skydd i form av ledningsrätt. Vid handläggningen av ledningsförrättningar eftersträvar vidare lantmäterimyndigheten samförståndslösningar också i de fall samförstånd inte föreligger när förrättningen initieras. Även i dessa situationer kan ledningsbeslutet, om enighet uppnås, sägas ge sakrättsligt skydd åt frivilliga uppgörelser.

2.2.2 Ledningsägarens befogenheter

Enligt 1 § andra stycket ledningsrättslagen omfattar ledningsrätt enligt vad som bestäms vid förrättningen befogenhet att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda ledningen. Det handlar således om andra befogenheter än rätten att utnyttja visst utrymme inom fastighet. Därvid kan de befogenheter som kan inbegripas i en servitutsrätt inrymmas i en ledningsrätt.¹³ Som exempel på sådana befogenheter kan nämnas rätt att beträda marken för tillsyn och reparation av ledningen samt rätt att ta bort träd och buskar som utgör hinder vid användandet av ledningen. Dessutom kan fastighetsägaren åläggas att avstå från visst utnyttjande av sin fastighet, t.ex. genom att förbjudas att uppföra byggnad eller anordna upplag på visst avstånd från ledningen. Ledningsrätt kan även i viss begränsad omfattning innefatta

¹³ Prop. 1973:157 s. 87.

skyldighet för berörda fastighetsägare att företa positiva prestationer. För sådan skyldighet gäller därvid samma begränsning som för servitut enligt 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken.¹⁴ När det gäller positiv prestationsskyldighet blir det på så sätt endast underhållsmoment som kan inrymmas i ledningsrätten. Det kan dock i vissa fall vara svårt att dra gränsen mellan underhållsarbete och åtgärder som gäller driften. Om det är uppenbart att underhållsmomentet är helt dominerande, torde emellertid den omständigheten att någon åtgärd är av betydelse också för driften inte medföra att upplåtelsen i denna del underkänns som ledningsrätt.¹⁵ Vidare bör ledningsrätten ges ett sådant innehåll som gäller för servitut enligt 14 kap. 6 § jordabalken, nämligen att innehavaren av ledningsrätten vid utövande av denna förfar så att den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. Frågan om vilka befogenheter som ingår i ledningsrätten bestäms i ett ledningsbeslut (se vidare avsnitt 2.2.6).

2.2.3 Ledningar för vilka ledningsrätt kan upplåtas

I 2 § första stycket ledningsrättslagen räknas upp vilka olika typer av ledningar som omfattas av lagen. Stycket har följande lydelse.

Lagen gäller för ledningar av följande slag,

1. teleledning som ingår i telekommunikationssystem för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål,
2. elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras eller som behövs för sådana ledningar som avses i 1,
3. vatten- eller avloppsledning som
 - a) ingår i allmän va-anläggning,
 - b) försörjer samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet,
 - c) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller
 - d) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov,
4. ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som
 - a) tillgodoser ett allmänt behov,
 - b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller

¹⁴ A. prop. s. 88.

¹⁵ A. prop. a. s. samt även prop. 1970:20, Del B, s. 732 f.

- c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

Som framgår kan alltså ledningsrätt endast upplåtas för ledningar av viss beskaffenhet som tjänar ett visst ändamål. Regleringen tar därvid sikte på olika ändamål av allmän karaktär som en ledning måste tjäna för att omfattas av lagen. Det är viktigt att framhålla att tillämpningsområdet inte kan vidgas för att ledningsägaren och fastighetsägaren är överens om villkoren för upplåtelsen.¹⁶ Vidare bör betonas att den omständigheten att en ledning tjänar ett allmänt ändamål inte behöver betyda att den samtidigt är allmänt tillgänglig. Som exempel på detta kan nämnas olika typer av ledningar som ingår i Försvarmaktens ledningsnät.

Tillämpningsområdet omfattar även ledningar för vilka utrymme kan tas i anspråk för att tillgodogöra sig vattenkraft eller annat enligt bestämmelser i andra lagar.¹⁷ Som har framgått av redogörelsen i avsnitt 2.2.1 råder alltså i huvudsak valfrihet när det gäller val av lagstiftning som möjliggör tvångsvisa upplåtelser. Undantagna från möjligheten att upplåta ledningsrätt är därmed enbart ledningar som skall regleras enligt anläggningslagens bestämmelser. Omvänt kan servitut enligt fastighetsbildningslagen inte bildas för att säkerställa utrymme för ledningar för vilka ledningsrätt kan tillämpas.

De olika typer av ledningar som omfattas av lagen har i bestämmelsen delats in i fyra grupper.

Till den *första gruppen* hör teleledningar som ingår i telekommunikationssystem för allmänt ändamål och andra allmänna svagströmsledningar för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål.¹⁸ Som exempel på allmänna teleledningar kan nämnas TeliaSonera AB:s jordkablar och luftledningar för telefoni. När det gäller möjligheterna att upplåta ledningsrätt för abonnentledningar uttalades i förarbetena att gränsdragningen inte bör vara snävare än vid expropriation och att ledningsrätt sålunda skall kunna upplåtas för alla slags allmänna teleledningar, dvs. i princip även för abonnentledningar.¹⁹ Som har

¹⁶ A. prop. s. 90.

¹⁷ A. prop. s. 130.

¹⁸ I 1 kap. 3 § ellagen (1997:857) indelas elektriska anläggningar med hänsyn till farlighetsgraden i starkströmsledningar och svagströmsledningar. Med starkströmsledning menas enligt 1 kap. 1 § förordningen (1957:601) om elektriska starkströmsanläggningar en elektrisk anläggning där spänningen är av sådan styrka att strömmen kan vålla person- eller sakskada. Övriga anläggningar är svagströmsledningar, t.ex. anläggningar för telefon, där strömmen, vid normal funktion, är ofarlig.

¹⁹ A. prop. s. 91 f.

redovisats i avsnitt 2.1.2 har det föreslagits att bestämmelsen i denna del skall anpassas till terminologin i lagen om elektronisk kommunikation.

Avgörande för om en svagströmsledning skall anses vara allmän är vilket ändamål ledningen skall tillgodose och inte vem som begär ledningsrätten.

I den *andra gruppen* ingår elektriska starkströmsledningar för vilka koncession fordras. Av 2 kap. 1 § ellagen följer att det fordras s.k. nätkoncession för att dra fram och använda elektrisk starkströmsledning.²⁰ Den lösning som har valts innebär att tillämpningsområdet blir mycket vidsträckt och att i stort sett alla starkströmsledningar utom ledningar inom byggnad, gårdstomt, jordbruksfastighet och industrianläggning faller under lagens tillämpningsområde.²¹ Vidare omfattar regleringen i denna del elektriska starkströmsledningar som behövs för sådana ledningar som hör till den första gruppen. Det är här bl.a. fråga om de koaxialkablar som överför starkström som ingår i TeliaSonera AB:s ledningsnät. Dessa ledningar, som inte fordrar koncession, utesluts alltså inte från ledningsrättslagens tillämpningsområde.²²

Till den *tredje gruppen* hör vatten- eller avloppsledningar av skilda slag. Ledningsrätt får därvid upplåtas i fyra olika fall. Det är till en början möjligt att erhålla ledningsrätt för ledning som ingår i allmän va-anläggning. Med allmän va-anläggning avses enligt 1 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar anläggning, som har till ändamål att bereda bostadshus eller annan bebyggelse vattenförsörjning eller avlopp och som drivs av en kommun eller, om den drivs av annan, har förklarats som allmän av länsstyrelsen enligt 31 § i samma lag. Ledningsrättslagen är i detta sammanhang tillämplig fram till den s.k. förbindelsepunkten, dvs. den punkt där inkoppling skall ske mellan den allmänna va-anläggningen och ansluten fastighets ledningar (13 § och 14 § första stycket lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar). Den va-anläggning som behövs för leverans i samband med industri- företags eller annan sådan brukares produktion ingår inte i allmän

²⁰ Nätkoncession meddelas antingen som nätkoncession för linje eller som nätkoncession för område (2 kap. 2 § ellagen). Med det förstnämnda avses en enskild ledning med en särskilt angiven sträckning och, i normalfallet, hög spänning, t.ex. kraftledningar i stamnätet och regionledningar som distribuerar elen från producenter till eldistributörer. Nätkoncession för område avser inte individuella ledningar, utan ger koncessionshavaren rätt att inom det angivna området uppföra och använda ledningar med lägre spänning, t.ex. ledningar med lägre spänning som går direkt till konsumenterna.

²¹ A. prop. s. 91. Se även 2 kap. 1 § förordningen om elektriska starkströmsanläggningar.

²² A. prop. s. 92.

va-anläggning.²³ Ledning som förbinder rännsten eller rännstensbrunn med allmän avloppsledning samt vägdike ingår inte heller i allmän va-anläggning (14 § andra stycket lagen om allmänna vatten- och avloppsledningar).

Vidare får ledningsrätt upplåtas för vatten- eller avloppsledning som förser samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet. Ledningsrätt kan alltså i vissa fall upplåtas även för vatten- eller avloppsledningar som inte ingår i en allmän va-anläggning. Det rör sig därvid ofta om mycket stora separata ledningar som från en vattentäkt leder vatten till ett samhälle eller som leder bort avloppsvatten till ett reningsverk.

Ledningsrätt kan dessutom upplåtas för vatten- eller avloppsledning som gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort. Ledningsrättslagen kan alltså i vissa ytterligare fall användas för att ta i anspråk utrymme för enskilda vatten- eller avloppsledningar. Som exempel nämndes i förarbetena att lagen i dessa fall bör kunna tillämpas när det föreligger behov av att dra fram ledningar för att leda bort vatten i samband med byggandet av en allmän väg.²⁴ Det framhölls dock att dike, kanal eller dylik anläggning faller utanför ledningsbegreppet och att ledningsrätt således inte kan medges om sådana anordningar används för att leda bort vatten. Även ledningar för transport av avfall, s.k. sopsugledningar, faller inom ledningsrättslagens tillämpningsområde.²⁵

Till sist är det också möjligt att upplåta ledningsrätt för andra vatten- eller avloppsledningar än de som nyss har angetts. Det är således möjligt med ledningsrätt även för enskilda behov. Detta gäller även om den enskilda ledningen betjänar fastighet där näringsverksamhet inte bedrivs.²⁶ En förutsättning är dock att in-trånget är ringa i jämförelse med nyttan med ledningen. Ett andra villkor är att det inte är fråga om att tillgodose endast en enstaka fastighets husbehov.²⁷ Med hänsyn till grundlagens krav i 2 kap. 18 § första stycket regeringsformen på att expropriativa ingrepp endast får ske för att tillgodose "angelägna allmänna intressen" får regleringen i denna del anses enbart kunna tillämpas med stor

²³ Prop. 1970:118 s. 124.

²⁴ Prop. 1973:157 s. 93.

²⁵ A. s.

²⁶ A. s.

²⁷ Markåtkomst för en enskild fastighets husbehov, t.ex. för s.k. servisledningar från en fastighet fram till förbindelsepunkten, skall i stället ske med stöd av fastighetsbildningslagen. Om det är fråga om flera fastigheters gemensamma behov, skall regleringen i anläggningslagen användas.

restriktivitet (se vidare avsnitt 2.4.1). För att ledningsrätt skall kunna upplåtas i nu aktuella fall krävs således att det endast rör sig om intrång av mindre allvarlig art.²⁸

Det bör dock påpekas att den aktuella grundlagsregeln inte hindrar överföringar av fast egendom vid fastighetsreglering som görs till förmån för enskilda intressen. Förutsättningen för detta är emellertid att det samtidigt kan sägas finnas ett angeläget allmänt intresse.²⁹ Mot denna bakgrund får Högsta domstolen anses ha tolkat grundlagsbestämmelsen generöst i rättsfallet NJA 1996 s. 110, där det bl.a. slogs fast att bestämmelsen i 2 kap. 18 § första stycket regeringsformen om betydelsen av att angelägna allmänna intressen tillgodoses saknar inverkan vid tillämpningen av fastighetsbildningslagen.

I den *fjärde gruppen* ingår ledningar genom vilka fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats. Ledningsrätt får därvid upplåtas för ledning som tillgodoser allmänt behov, som gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort eller som medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.³⁰ Även i fråga om ledningar av detta slag föreligger således möjlighet att upplåta ledningsrätt i situationer när det allmänna intresset är obetydligt eller kanske inte föreligger alls. Vad som nyss har anförts om vad som krävs för att uppnå förenlighet med grundlagen bör naturligtvis gälla också i dessa fall.

2.2.4 Tillbehör till ledning

Termen "ledning" definieras inte i ledningsrättslagen. I förarbetena angavs emellertid att som ledning får betraktas metalltråd, kabel eller annan elektrisk ledare, slang, rör, avloppstrumma, kulvert m.m.³¹ Däremot kan begreppet ledning inte anses inrymma sådana anläggningar som tunnel, rännsten, dike, kanal eller timmerränna.³² Tunnlar faller således utanför ledningsbegreppet. Lagen kan dock

²⁸ Bertil Bengtsson, *Grundlagen och fastighetsrätten*, 1996, s. 61 f.

²⁹ Prop. 1993/94:117 s. 49.

³⁰ Ledningar för annat än vatten och avlopp brukar i allmänhet benämnas pipelines. Med detta avses normalt ledningar av grövre dimension. Dock kan även ledningar för distribution av gas till bostäder och annan bebyggelse anses falla in under begreppet. Enligt 1 § lagen (1978:160) om vissa rörledningar krävs koncession för vissa rörledningar. Ledningsrättslagen är tillämplig på såväl koncessionspliktiga som icke koncessionspliktiga rörledningar.

³¹ Prop. 1973:157 s. 94 f. och 131.

³² A. s.

ge ett indirekt skydd för en tunnel som uteslutande har till syfte att underlätta att en ledning dras fram.³³ Även linbanor och liftar faller utanför lagens tillämpningsområde.³⁴

Det följer vidare av 3 § ledningsrättslagen – som innehåller regler om vad som skall anses tillhöra en ledning – att i ledning ingår sådana för dess ändamål erforderliga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör. Tveklöst går det också att få ledningsrätt för en anordning, t.ex. en basstation, som är förbunden med en teleledning för ett allmänt ändamål.³⁵ Som redan har nämnts i avsnitt 2.1.2 torde dessutom enligt vår mening ledningsrätt kunna beviljas för skilda typer av anordningar som utgör en integrerad del av en ledning, t.ex. master för mobiltelefoni eller radiolänk, som saknar en fysisk förbindelse med en ledning.³⁶ Det bör också nämnas att det i underrättspraxis har accepterats att ledningsrätt för ledning och ledningstillbehör som är fysiskt förbundna med varandra har delats upp på två skilda juridiska personer inom samma koncern.³⁷

³³ A. prop. s. 94 f.

³⁴ A. prop. s. 95.

³⁵ En bas-, basradio-, radio- eller radiolänkstation kan sägas bestå av teknikutrustning som inryms i en byggnad samt en antenn. Antennen är många gånger placerad i en mast. Stationen kan vara förbunden med övriga delar av ett system för telekommunikation (elektroniskt kommunikationsnät) antingen genom en fysisk ledning eller genom trådlös signalering.

³⁶ Betydelsen av att det finns en fysisk förbindelse mellan ledningen och tillbehöret framgår av ett antal rättsfall från underrätterna. Exempelvis kan nämnas Hovrättens för Nedre Norrland utslag den 12 februari 1999 i mål Ö 730-95, Falu tingsrätts, fastighetsdomstolen, utslag den 26 september 2000 i mål F 1275-99 samt Hovrättens över Skåne och Blekinge utslag den 3 september 2002 i mål Ö 1797-01. Master av olika slag samt telestationer har i samtliga dessa fall setts som tillbehör enligt 3 § ledningsrättslagen. I några andra avgöranden har en basradiostation ansetts utgöra en integrerad del av ett system för överföring av telemeddelanden. Domstolarna (Malmö tingsrätts, fastighetsdomstolen, utslag den 22 augusti 2001 i mål F 2914-00 och Hovrättens över Skåne och Blekinge utslag den 6 februari 2003 i mål Ö 1861-02) har i dessa fall gjort den bedömningen att en sådan station därför inte skall ses som ett tillbehör enligt 3 § ledningsrättslagen, utan i stället som en ledning i funktionellt hänseende. Ett annat avgörande som kan nämnas i sammanhanget är Svea hovrätts utslag den 3 december 1992 i mål Ö 2842-92, där master för övervakning och containrar för datakommunikation och kraftförsörjning inte ansågs fristående, utan som nödvändiga delar av ett militärt övervakningssystem (ubåtsskydd) och därför kunde omfattas av ledningsrätt. Se även Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1989 s. 650. Jämför däremot Stockholms tingsrätts, fastighetsdomstolen, utslag den 25 april 2003 i mål F 7644-02, där en anläggning huvudsakligen bestående av en mast för mobil telekommunikation – utan anknäring till fast teleledning – inte ansågs kunna upplåtas med stöd av ledningsrättslagen. Inte heller ansågs det visat att masten var en erforderlig anordning för det fasta telenätet. Det bör nämnas att Högsta domstolen den 25 augusti 2003 i mål Ö 956-03 har meddelat prövningstillstånd avseende det ovan nämnda utslaget den 6 februari 2003 från Hovrätten över Skåne och Blekinge.

³⁷ Som exempel kan nämnas Hovrättens över Skåne och Blekinge utslag den 30 september 2003 i målen Ö 1945-02 och Ö 1946-02.

Till ledning får enligt förarbetena också räknas helt oundgängliga tillbehör såsom stolpar, stag, socklar och fästen samt reningsbrunnar och ventiler.³⁸ Vissa tillbehör, t.ex. transformator- och pumpstationer, kan uppta stora ytor och därmed medföra ett stort intrång på den fastighet där de inrättas. Några regler som syftar till att maximera den upplåtbara arealen finns dock inte.³⁹

2.2.5 Rätten att dra fram ledningar av annat slag inom det upplåtta utrymmet

Den som har erhållit ledningsrätt för elektrisk starkströmsledning för vilken koncession krävs eller ledningsrätt för elektrisk starkströmsledning som ingår i allmän svagströmsledning har enligt 3 a § ledningsrättslagen rätt att utan nytt förrättningsförfarande utnyttja utrymmet för ytterligare ledningar. De ledningstyper som avses framgår av 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen. Den som har ledningsrätt för utrymme för elektrisk starkströmsledning får således dra fram och använda teleledningar som ingår i telekommunikationssystem för allmänt ändamål, t.ex. fiberoptiska ledningar, samt även allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål.⁴⁰ Någon ny ledningsrätt skapas inte, utan den befintliga ledningsrätten skall anses omfatta även de nya ledningarna.

De kompletterande ledningarna får med stöd av 3 a § ledningsrättslagen dras fram endast i samma utrymme som den befintliga starkströmsledningen och inom ramen för vad som har angetts beträffande hur utrymmet skall utnyttjas, t.ex. att ledningen skall vara luftburen eller nedgrävd. Rätten att dra fram ytterligare ledningar omfattas inte av det ursprungliga ledningsbeslutet, utan bestäms genom lag, vilket innebär att den tid som anges för utförandet i det ursprungliga beslutet inte gäller för de kompletterande ledningarna.⁴¹

³⁸ A. prop. s. 131.

³⁹ A. prop. s. 95 samt Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1982 s. 700.

⁴⁰ Prop. 1999/2000:86 s. 131 f.

⁴¹ A. s.

2.2.6 Ledningsbeslut

Inledning

Som har framgått av avsnitt 2.2.2 omfattar ledningsrätten vad som bestäms vid ledningsförrättningen. De befogenheter som skall ingå i ledningsrätten skall då tas upp i ett ledningsbeslut. Det bör betonas att detta innebär att några andra befogenheter än de som tas in i beslutet inte ingår i ledningsrätten. Med andra ord är det ledningsbeslutet som avgör hur ledningsrätten skall upplåtas. Ledningsbeslutet skall innehålla samtliga materiella avgöranden i själva saken med undantag för de avgöranden som rör ersättningsfrågor. Dessa spörsmål avgörs i stället enligt bestämmelserna i 13–13 d §§ ledningsrättslagen genom särskilda beslut (se vidare avsnitt 5.2.2). Det finns självfallet inte något som hindrar att frågor om ersättning avgörs samtidigt med att ledningsbeslut meddelas.

Grundläggande krav på vad som skall ingå i ett ledningsbeslut

Bestämmelser om vad som skall tas upp i ledningsbeslut återfinns i 22 § första stycket ledningsrättslagen. Där i föreskrivs till en början att om det inte finns några hinder mot upplåtelsen skall lantmäterimyndigheten meddela ledningsbeslut. Beslutet innebär att ledningsrättens sakrättsliga innehåll fastställs i de fastigheter som berörs.⁴²

Vidare föreskrivs i sju olika punkter vad som skall anges i ett ledningsbeslut. Inledningsvis föreskrivs i den *första punkten* att ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet skall anges i beslutet. I denna del måste naturligtvis beslutet vara så preciserat att det klart framgår att ledningen är av det slag att ledningsrätt kan upplåtas för den. Noggrannheten i beslutet bör därvid anpassas efter förhållandena i det särskilda fallet. Dock bör ledningens funktion, dvs. ledningstypen, alltid framgå av beslutet. Likaså måste det i beslutet anges vilka anordningar som utgör tillbehör till ledningen. Det kan också vara lämpligt att i beslutet ange den spänning som skall gälla för en elektrisk ledning eller den dimension som en rörledning skall ha.

Det skall i ledningsbeslutet dessutom enligt *andra punkten* anges vilket utrymme som upplåts i fastigheten. I beslutet måste således

⁴² Prop. 1973:157 s. 148.

anges vilket utrymme inom varje berörd fastighet som tas i anspråk för ledningen och dess tillbehör. Det bör självfallet framgå om ledningen skall dras fram som luftledning eller förläggas under markytan. Hur detaljerad lägesbestämningen skall vara får avgöras av förhållandena i det enskilda fallet.⁴³ I sammanhanget bör påpekas att en ledning ofta kräver sidoutrymmen för byggande och underhåll. Det utrymme som behöver användas vid byggandet av ledningen är i regel bredare än det område som behöver upplåtas för all framtid. Av hänvisningen i 16 § första stycket ledningsrättslagen till 4 kap. 28 § fastighetsbildningslagen följer att karta som huvudregel skall upprättas vid förrättningen och att denna skall göras så noggrann som ändamålet kräver.

Skall fastighet eller del av fastighet inlösas skall även detta enligt *tredje punkten* anges i ledningsbeslutet.

I 12 a § första stycket ledningsrättslagen ges en möjlighet att i rättsligt avseende avskilja viss anläggning från den fastighet som den dittills har utgjort tillbehör till. Ett sådant beslut innebär enligt vad som föreskrivs i 12 a § andra stycket ledningsrättslagen en äganderättsövergång. Efter ett sådant beslut får anläggningen som huvudregel karaktären av lös egendom och kommer att vara knuten till den upplåtna ledningsrätten.⁴⁴ En fråga om åtgärd enligt 12 a § ledningsrättslagen utgör en ledningsrättsfråga. Det innebär bl.a. att frågan skall behandlas vid en förrättning. Åtgärden skall enligt vad som föreskrivs i *fjärde punkten* redovisas i ett ledningsbeslut.

Enligt 1 § andra stycket ledningsrättslagen omfattar ledningsrätten vad som bestäms vid förrättningen. Som har angetts i avsnitt 2.2.2 kan ledningsrätten – utöver rätten att utnyttja visst utrymme inom en fastighet – innefatta även befogenhet att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda ledningen. Vidare kan förordnas att ledningsrätt skall höra till ledningshavarens fastighet eller inskrivna tomträtt. Bestämmelser av det slag som anges i 1 § andra stycket ledningsrättslagen skall enligt *femte punkten* anges i ledningsbeslutet.

Ledningsbeslut skall enligt *sjätte punkten* också innehålla uppgift om den tid inom vilken ledningen skall vara utförd. Tiden för utförandet bör bestämmas i samråd med samtliga sakägare. Av 31 § första stycket ledningsrättslagen följer att ledningsbeslutet förfaller om ledningen inte har kommit till stånd inom den tid som anges i beslutet. Ifall endast en mindre detalj återstår att ställa i ordning vid

⁴³ A. s.

⁴⁴ Prop. 2000/01:138 s. 34 ff. och 54 f.

tidsfristens utgång, skall dock förfallopåföljden inte anses ha inträtt. Det bör vidare nämnas att lantmäterimyndigheten, om det finns skäl för det, enligt bestämmelsen i 6 § första stycket ledningsrättskungörelsen (1973:1148) skall upplysa sakägarna om de åtgärder som behövs för att verkställa förrättningsbeslut och på annat sätt verka för att ledningsbeslut inte förfaller.

Avslutningsvis anges i *sjunde punkten* att ledningsbeslutet skall innehålla de övriga föreskrifter rörande ledningen som med hänsyn till förhållandena anses påkallade. Härmed avses främst sådana föreskrifter som kan vara påkallade med hänsyn till allmänna intressen, t.ex. miljövårds- eller trafikintressen.

Det bör vidare nämnas att det i den tidigare nämnda promemorian med utkast till lagrådsremiss har föreslagits att ledningsrättshavarens rätt att göra andrahandsupplåtelser bör regleras i samband med att ledningsrätten upplåts (se avsnitt 2.1.2).⁴⁵ Det har därvid föreslagits att detta bör ske genom att det i ledningsbeslutet tas in föreskrifter om att ledningsrättshavaren har rätt att låta annan dra fram ledning inom det utrymme som upplåts med ledningsrätt. I promemorians förslag återfinns därför en bestämmelse i en *åttonde punkt* som innebär att det i förekommande fall skall tas in föreskrifter av detta slag.

Särskilt om rättigheter och föreskrifter

Till föreskrifter enligt sjunde punkten bör även kunna räknas olika säkerhetsföreskrifter, som t.ex. gäller för arbeten i anslutning till elektriska starkströmsledningar. Som föreskrifter av detta slag torde vidare kunna klassas olika regleringar i anslutning till de befogenheter som samtidigt meddelas. Det kan då gälla t.ex. inskränkningar i fastighetsägarnas rätt att disponera över sin egendom eller olika aktsamhetskrav som ställs på ledningsrättshavaren med syfte att begränsa skadan av ledningsutbyggnaden. Den här typen av föreskrifter ingick ofta i sådana standardavtal för nyttjanderätt och servitut som användes före ledningsrättslagens tillkomst.

Lantmäterimyndigheten behandlar vanligtvis alla de olika befogenheter och föreskrifter som ledningsbeslutet innebär för de berörda parterna i ett sammanhang. Verkan av beslutet enligt 22 § andra stycket 5 och 7 ledningsrättslagen delas då upp i två delar.

⁴⁵ A. utkast till lagrådsremiss s. 20 f. och 31 f.

Dels rättigheter (befogenheter) och föreskrifter (aktsamhetskrav m.m.) för ledningsrättshavaren, dels föreskrifter (restriktioner) för fastighetsägaren.

I allmänhet torde lantmäterimyndigheten med stöd av 1, 6 och 22 §§ ledningsrättslagen ha relativt stora möjligheter att ”skraddarsy” det ledningsbeslut som är lämpligt i varje enskilt fall. Det mest grundläggande är givetvis att ledningsrättshavaren ges befogenhet att inom det upplåtna utrymmet utföra de åtgärder som behövs för ledningens anläggande och användande (1 § ledningsrättslagen).

Avvägning mellan olika intressen

Vid den närmare utformningen av ledningsrätten tas hänsyn till i första hand olika enskilda, men även allmänna, intressen (6–11 §§ ledningsrättslagen).⁴⁶ Till enskilda räknas i sammanhanget även ägarna till ledningar för allmänt ändamål. Som ovan har nämnts bör det framgå vilka föreskrifter rörande ledningen som med hänsyn till förhållandena anses påkallade (22 § andra stycket 7 ledningsrättslagen). Om parterna inte kan enas om utformningen, får lantmäterimyndigheten göra en avvägning i varje enskilt fall mellan behovet av befogenheter och intresset av att begränsa intrånget. I denna avvägning tas ställning till i vad mån man kan kräva att ledningshavaren betar sig på ett visst sätt vid ledningsutbyggnaden och den framtida förvaltningen. En viss given utformning av ledningsbeslutet leder i allmänhet till vissa effekter, som i sin tur innebär en viss skada för berörda fastigheter. Kanske kan en effekt (och därmed en skada) undvikas, om utbyggnaden och förvaltningen sker på ett annat sätt. Fråga uppkommer då om skadan skall förebyggas genom särskilda föreskrifter i ledningsbeslutet eller om skadan skall tillåtas uppstå och i stället ersättas med pengar.

Ytterligare en fråga är därvid om skadeförebyggande skydds-föreskrifter kan tas in i ledningsbeslutet utan medgivande från ledningsrättshavaren. Exakt var gränsen går för vilka krav som kan ställas på en ledningshavare torde inte med säkerhet gå att fastställa.⁴⁷ I detta sammanhang är det även intressant att notera den

⁴⁶ Prop. 1973:157 s. 132.

⁴⁷ Ett exempel på detta är Hovrättens över Skåne och Blekinge utslag den 6 februari 2003 i mål Ö 1861-02, där bl.a. frågan om säkerhet eller bankgaranti berördes som en garanti för att området skulle kunna återställas i ursprungligt skick. Som ovan har nämnts har Högsta domstolen den 25 augusti 2003 i mål Ö 956-03 meddelat prövningstillstånd avseende utslaget.

generella aktsamhetsregel för servitut som finns i 14 kap. 6 § jordabalken. Bestämmelsen gäller visserligen inte formellt för ledningsrätt, men bör – trots att det föreskrivs att bestämmelserna i det nämnda kapitlet inte är tillämpliga på tvångsservitut (14 kap. 1 § tredje stycket jordabalken) – kunna anses vara analogivis tillämplig.

Avtal mellan parterna

Ledningsbeslut grundar sig oftast på någon form av avtal mellan fastighetsägarna och ledningsrättshavaren. Det kan vara så att avtal ingås i syfte att möjliggöra längre gående åtgärder än vad tillämpliga tvångsregler medger. Egentligen är det då fråga om ett ensidigt medgivande från den part som avstår från de uppställda skyddsreglerna (14 § ledningsrättslagen). Vanligare är dock att parterna träffar en överenskommelse utan att direkt ta sikte på att göra avsteg från tvångsreglerna, utan i stället med avsikt att använda överenskommelsen för att uttrycka sina önskemål om vad förrättningsbeslutet skall innehålla. Många gånger skrivs dessutom överenskommelsen innan en formell förrättningsansökan finns.

Vid utformningen av sådana avtal är det naturligt att man tar det allmänna civilrättsliga avtalsslutandet som förebild. Det är då inte säkert att man tänker sig in i den offentlighetsrättsliga funktion som avtalet kommer att få i förrättningen. Dock bör det understrykas att avtal också träffas i direkt syfte att skapa en ledningsrätt. Vid förrättningen måste dock lantmäterimyndigheten alltid granska avtalet och ta ställning till vilka delar som kan läggas till grund för ett ledningsbeslut. Om det vid denna bedömning visar sig att avtalet innehåller bestämmelser som inte går att omsätta i ett förrättningsbeslut, uppkommer något som fortsättningsvis kallas för ”avtalsöverskott”. I förarbetena till ledningsrättslagen nämndes som exempel det fallet att en fastighetsägare har åtagit sig att forsla bort virke som ledningshavaren averkat. Enligt motiven skall ett sådant åtagande underkännas som ledningsrätt och kan därmed inte göras gällande mot en ny ägare av fastigheten.⁴⁸ Detta skulle kunna tolkas så att en bestämmelse som inte kan omsättas i ledningsrätt ändå, beroende på dess karaktär, skulle kunna komma att gälla mellan parterna som ett nyttjanderättsavtal, men däremot inte mot en ny ägare av fastigheten. Skulle tvist uppstå om överskottets tillämpning torde den få hanteras som ett vanligt tvistemål.

⁴⁸ A. prop. s. 88.

Flyttning av ledning

Enligt 33 § första stycket ledningsrättslagen kan ledningsrätt under vissa omständigheter omprövas vid en ny förrättning. Villkoret är då att ändrade förhållanden har inträtt som väsentligt inverkar på frågan, dvs. den gällande ledningsrätten. Med stöd av denna bestämmelse skulle det alltså kunna bli aktuellt att flytta en ledning om det bedöms att ledningsrätten måste ge vika för konkurrerande markanvändningsintressen. I förarbetena påpekades att ledningsrättshavaren i ett sådant fall inte enbart kan åberopa ledningsrätten som skäl att vägra flytta sin ledning.⁴⁹ Det bör dock nämnas att det i den tidigare nämnda promemorian med utkast till lagrådsremiss har föreslagits en ändring som innebär att omprövning även kan ske utan att sådana förhållandena som nyss har nämnts har inträtt, om ett klart behov av omprövning har framkommit.⁵⁰

Enligt 33 § andra stycket ledningsrättslagen är ledningens innehavare berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom på grund av att ledningsrätt ändras eller upphävs. I förarbetena uttalades att till sådan skada skall i första hand räknas kostnader för nedmontering och flyttning av ledningen med tillbehör. Vidare ingår i skadan sådan ersättning enligt 13 § ledningsrättslagen som ledningsrättshavaren är skyldig att betala när utrymme upplåts för ledningen i en ny sträckning.⁵¹ De ersättningsbelopp som ledningsrättshavaren är berättigad till skall betalas av övriga sakägare efter vad som är skäligt främst med hänsyn till den nytta de har av åtgärden (5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen). Enligt 27 § andra stycket ledningsrättslagen skall förrättningskostnaderna, vid en omprövning på ansökan av annan än ledningens innehavare, fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt (se vidare avsnitt 5.4.4).

I vissa fall finns i annan lagstiftning skyldighet för ledningshavaren att i huvudsak på egen bekostnad ta bort eller flytta ledningen vid ändring av en trafikled (2 kap. 22 § ellagen och 10 § lagen om vissa rörledningar). Anledningen till att ledningens innehavare i dessa fall åläggs kostnadsansvaret för nödvändiga flyttningsåtgärder är att det innebär avsevärda fördelar att dra fram ledningen längs en trafikled i stället för i obruten terräng. Det underlättar såväl själva byggandet av ledningen som det senare

⁴⁹ A. prop. s. 115.

⁵⁰ A. utkast till lagrådsremiss s. 33 f.

⁵¹ A. prop. s. 160.

underhållet av den. Däremot medför detta knappast några fördelar för trafikleden.⁵² Ifall skyldighet på detta sätt finns att flytta ledning gäller i princip inte ersättningsreglerna i 33 § ledningsrättslagen.⁵³ Om ändring av ledningsrätt blir aktuell i samband med sådan flyttning, får alltså ledningsrättshavaren bekosta såväl flyttning och ny markupplåtelse som den aktuella förrättningen.

Det förekommer att en ledningsrättshavare redan vid en nyupplåtelse åtar sig att under vissa förutsättningar flytta sin ledning samt att stå för kostnaderna för flyttningen och för de förrättningskostnader som uppkommer vid ändring av ledningsrätten. Åtagandet brukar kopplas till villkor som innebär att en begäran om flyttning skall bedömas som rimlig. Genom ett sådant medgivande kan ledningsrättshavaren undvika att behöva ersätta skador som skulle kunna uppstå i och med att en fastighetsägare i framtiden förhindras utföra t.ex. en utbyggnad. Ledningsrättshavaren är förstas obenägen att i förtid ersätta för en skada som kanske aldrig uppkommer. Det förekommer även att ersättning utlovas för det fallet att en framtida flyttning i en viss situation inte medges.

Ett sätt att se på denna fråga är att ett löfte om att flytta ledningen, om en viss framtida händelse inträffar, endast är att betrakta som en begränsning av befogenheterna i ledningsrätten. Som har framgått ovan finns det ju ingen generell utformning av ett ledningsbeslut, utan det "skräddarsys" i varje enskilt fall. Från en sådan utgångspunkt borde ett flyttningsåtagande vara fullt möjligt att inlemma i ett ledningsbeslut. Situationen skulle kunna liknas vid upplåtelse av tillfälliga servitut, vilket inte möter något rättsligt hinder.

Grundtanken bakom ledningsrättsinstitutet är emellertid att rättigheten skall gälla för all framtid. Enda möjlighet till ändring av ett ledningsbeslut har därför ansetts vara att det i ett särskilt förrättningsförfarande konstateras att konkurrerande intressen väger tyngre och att ledningen därför skall flyttas. Men då skall ledningsrättshavaren normalt ha ersättning. Åtagandet att flytta ledningen utgör således i förrättnings-sammanhang ett slags medgivande till att inte yrka ersättning vid en eventuellt kommande omprövning. Ersättningen till fastighetsägaren vid den första förrättningen kan då genom åtagandet hållas på en lägre nivå än annars. Att i en förrättning besluta om hur prövningen skall utfalla i en kommande förrättning är dock inte möjligt. Vidare finns det många oklarheter

⁵² Prop. 1996/97:136 s. 130.

⁵³ Prop. 1973:157 s. 160.

förknippade med hur ett flyttningsåtagande skall tolkas. Betydande problem har t.ex. uppstått i tillämpningen när fastighetsägare och ledningsrättshavare har varit oense om huruvida åtagandet gäller eller inte gäller i en viss uppkommen situation.

Det nu sagda innebär enligt vår mening att flyttningsåtaganden inte utan lagändring bör kunna läggas till grund för ett ledningsbeslut (se vidare avsnitt 5.4.5). En överenskommelse med sådant innehåll bör därför med nu gällande regler lämnas utanför förrättningsbeslutet och betraktas som ett avtalsöverskott. Mot bakgrund av vad ovan har sagts torde dock detta överskott bli civilrättsligt gällande mellan parterna.

Övrigt om ledningsbeslut

Enligt 22 § andra stycket ledningsrättslagen får ledningsbeslut upptas i fastighetsbildningsbeslut om ledningsrättsfråga prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning.

I 23 § ledningsrättslagen ges – under förutsättning att det är lämpligt – möjlighet att meddela ledningsbeslut utan hinder av att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts samt att meddela ett sådant beslut i fråga om viss sträcka av ledningen.

Enligt bestämmelsen är det möjligt att skjuta upp tekniska arbeten och värderingar till dess ledningsbeslut har meddelats. Detta medför att t.ex. arbetskrävande utstakning eller värdering kan skjutas upp till dess ledningsbeslutet har vunnit laga kraft och tveksamhet inte längre föreligger om att arbetet blir till verklig nytta.⁵⁴ Vid prövningen av kravet på lämplighet skall lantmäterimyndigheten göra en avvägning mellan de fördelar som nås genom att tidigarelägga beslutet, t.ex. möjligheten till s.k. förtida tillträde, och de nackdelar som en uppdelning av förrättningen kan innebära för sakägarna. Också intresset av en från olika synpunkter rationell förrättningshandläggning bör därvid beaktas.

För att möjligheten att meddela ledningsbeslut särskilt beträffande viss del av ledningens sträckning skall kunna utnyttjas måste givetvis garantier finnas för att ledningsrätt senare kan komma till stånd på ett sådant sätt att någon lucka i ledningens sträckning inte uppstår. Bestämmelsen torde därför egentligen enbart kunna användas beträffande koncessionspliktiga ledningar.⁵⁵ Det bör

⁵⁴ A. prop. s. 149.

⁵⁵ A. s.

dessutom erinras om möjligheten enligt 15 § tredje stycket ledningsrättslagen att dela upp ledningsförrättningen på skilda förrättningar – var och en avseende viss sträcka av ledningen.

Tillträde av utrymme

I 24 § ledningsrättslagen återfinns bestämmelser om tillträde av utrymme som har tagits i anspråk eller mark som har lösts in. Enligt bestämmelsen sker tillträde vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten har bestämt. Tillträde får dock ske först sedan ledningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ledningsrättslagen har betalats. I vissa fall kan tillträde medges trots att full ersättning inte har betalats (25 § ledningsrättslagen). Då måste dock berörda sakägare medge tillträde eller ett visst förskott ha betalats. I vissa fall kan dessutom förtida tillträde medges enligt 25 a § ledningsrättslagen. I princip kan detta medges enbart i fall markanvändningen redan är klarlagd genom ett administrativt beslut, t.ex. detaljplan eller koncession.⁵⁶

2.2.7 Allmänt om hyra av lös egendom

Begrepp m.m.

Begreppet *lös egendom* omfattar all egendom som inte är att betrakta som fast (se avsnitt 3.2.1). Det omfattar sålunda lösa saker, pengar, fordringar och värdepapper, olika nyttjanderätter samt byggnader på ofri grund o.d.⁵⁷ Uttrycket *hyra* (lega) omfattar en upplåtelse av nyttjanderätt i egendomen mot ersättning. Egendomen skall tillhandahållas nyttjaren och skall sedan i princip återställas till uthyraren. Är upplåtelsen vederlagsfri brukar man tala om *lån*. En annan företeelse är *försträckning* vilket innebär att saken inte behöver återlämnas, utan egendom av motsvarande slag återlämnas – ”lån” av pengar, aktier, eller i vardagslivet några ägg och en kaffekopp socker. Av naturliga skäl är det aktuellt att tala om hyra av lös egendom främst när det är fråga om lösa saker, nyttjanderätt och byggnad på ofri grund o.d.⁵⁸

⁵⁶ Prop. 1976/77:114 s. 36.

⁵⁷ Benämningen ”byggnad på ofri grund” används som en beteckning för en byggnad som tillhör annan än markens ägare.

⁵⁸ Det kanske kan förekomma att mera fungibel egendom som t.ex. aktier någon gång ”hyrs ut” för att – maskerat som en överlåtelse – genomföra en viss affärstransaktion.

När det gäller vissa typer av lös egendom är reglerna om hyra av fast egendom tillämpliga. Detta gäller framför allt tomträtt (13 kap. 7 § jordabalken) och byggnad på ofri grund (7 kap. 2 § samt 12 kap. 1 § jordabalken). Dessa typer av egendom måste därför behandlas speciellt. För annan lös egendom gäller alltså vissa regler i 1734 års lag. Dit hör vissa specialregler som 12 kap. 2 § byggningsbalken (hyra av svin). Allmänna regler om lån finns i 11 kap. handelsbalken och allmänna regler om lega och hyra av lös egendom finns i 13 kap. handelsbalken. Genom reglerna i nyttjanderättslagen från år 1907 gjordes reglerna i 13 kap. handelsbalken inte tillämpliga på egendom som avsågs i nyttjanderättslagen m.m., låt vara att vissa författare med fog menar att de allmänna reglerna för saklega kan spela roll också för synen på hyra av fast egendom.⁵⁹ Partiell nyttjanderätt regleras dock endast i 7 kap. jordabalken.

Detta innebär att hyra av lös egendom i allt väsentligt är oreglerad i lagstiftningen. Därvid blir rättspraxis och analogier med främst central civilrättslig lagstiftning – köplagen (1990:931), lagen (1914:45) om kommission samt jordabalken – av central betydelse som rättskällor. På området förekommer dessutom ett stort antal standardavtal för olika typer av egendom och också dessa är av intresse, bl.a. gäller detta även s.k. bare-boat-charter.⁶⁰ Litteraturen på området är däremot inte så stor.⁶¹

Olika typer av hyra av lös egendom

I det föregående har framhållits att nyttjanderätt till mark och hus m.m. behandlas i jordabalken. När det gäller lös egendom i allmänhet kan flera olika kategorier urskiljas.

En grundläggande skillnad går emellan hyra av lös egendom i allmänhet och s.k. *finansiell leasing*. Finansiell leasing är i grunden ett köp, men finansieringen går till så att leasinggivaren förvärvar egendomen (oftast ny egendom) från en tillverkare eller grossist

⁵⁹ Mauritz Bäärnhielm, Fördel saklega, SvJT 2001 s. 433 ff.

⁶⁰ Den svenska termen är skeppslega och innefattar att endast själva fartyget hyrs av en befektare. I praktiken fungerar institutet många gånger som en finansieringsform, där redaren hyr och bemannar fartyget medan ett bankkonsortium står som ägare till detta.

⁶¹ Frånsett äldre litteratur finns två större monografier: Jacob Sundberg, Om ansvaret för fel i lejt gods, 1966 och Göran Millqvist, Finansiell leasing, 1986. Därutöver finns några läroboksframställningar, främst Jan Hellner, Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 1 häftet, Särskilda avtal, 3 uppl., 1996 samt Bertil Bengtsson, Särskilda avtalstyper 1, 2 uppl., 1976. Bland offentligt tryck märks Leasingutredningens båda betänkanden Fastighetsleasing (SOU 1991:81) och Finansiell leasing av lös egendom (SOU 1994:120).

och sedan hyr ut den till leasingtagaren. Hyreskontraktet tjänar huvudsakligen som säkerhet för den kredit som leasingavtalet innebär och villkoren är satta så att "hyran" motsvarar kapitaltjänstkostnad samt avskrivning under objektets beräknade livslängd. Ofta finns villkor att leasingtagaren vid leasingperiodens slut har rätt att lösa egendomen för ett bestämt pris. I det följande kommer inte denna speciella typ av hyra att diskuteras.

En annan form, som framför allt har varit vanlig för fast egendom, är *sale and lease back*, en transaktion som innebär att leasinggivaren förvärvar objektet från ägaren, för att sedan hyra ut den till honom. Inte heller denna form, som likaså är en finansieringstransaktion, finns det anledning att gå närmare in på här.

En ytterligare form, som också har främst finansiella syften är *lease in – lease out*, en transaktion som innebär att leasinggivaren hyr egendomen från ägaren för att sedan hyra tillbaka den. Formen tillämpas för mera kapitalkrävande objekt, bl.a. flygplan, men också på senare tid för fast egendom.

Det finns en grundläggande skillnad mellan *korttidshyra och långtidshyra* (som i dagligt tal allt oftare benämns leasing). Korttidshyra är ett sätt att täcka ett tillfälligt behov, t.ex. av bil för semestern, att ersätta en apparat som befinner sig på reparation eller liknande, medan långtidshyra mera framstår som ett alternativ till köp, där hyrestagaren av olika skäl inte vill eller kan köpa objektet. Tidigare har det också funnits företag som haft som affärsidé att inte sälja egendomen, utan enbart att hyra ut den, t.ex. i fråga om stordatorer.

Det finns också anledning att skilja mellan hyra där *konsumenträttsliga* aspekter gör sig gällande och mera *affärsmässiga* förhållanden.

Slutligen bör det nämnas att det finns viktiga skillnader mellan olika hyresavtal, framför allt i fråga om långtidshyra, närmast beroende på uthyrarens och hyrestagarens förpliktelser när det gäller *reparationer och underhåll* under hyrestiden. I princip finns hela spektrumet representerat i olika typer av avtal, från det att hyrestagaren sköter egendomen som sin egen till det att uthyraren utför allt underhåll och alla reparationer. I det senare fallet är det vanligt att, när det är frågan om mera komplicerad egendom, som t.ex. kopiatorer och datorer, att uthyraren erbjuder kunden ett särskilt serviceavtal vid sidan av hyresavtalet, som garanterar regelbunden service liksom akutservice med förtur framför andra kunder.

Hyra av utrymme i lös egendom

Den i vårt delbetänkande föreslagna regeln, 3 b § ledningsrättslagen, om upplåtelse av nyttjanderätt i ledning, som ingår i elektroniskt kommunikationsnät, har modifierats i den tidigare nämnda promemorian med utkast till lagrådsremiss. Enligt vårt förslag skulle innehavare av ledningsrätt som avser ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät, bl.a. allmän teleledning, dels i det *utrymme som ledningsrätten avser* få upplåta nyttjanderätt, dels få upplåta nyttjanderätt i de ledningar som har uppförts i utrymmet för att tillgodose sådana ändamål som avses i 4 kap. 3, 8 eller 14 § i lagen om elektronisk kommunikation (se avsnitt 2.1.2).⁶²

Som redan har nämnts har i den nyss nämnda promemorian i stället en ny, 11 a §, bestämmelse i ledningsrättslagen föreslagits. Enligt denna bestämmelse får lantmäterimyndigheten besluta att innehavare av sådan ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät har rätt att låta annan dra fram och använda ledningar inom det upplåtna utrymmet. Enligt förslaget får dock ett sådant beslut enbart meddelas om det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns behov av en sådan rätt och den kan anses förenlig med bestämmelserna i 6–11 §§. Vidare innebär förslaget att, om lantmäterimyndigheten har meddelat ett sådant beslut, ledningsrättshavaren själv får dra fram och använda en sådan ledning som avses i beslutet i stället för att låta någon annan göra det.

Att ett beslut i denna fråga har fattats av lantmäterimyndigheten påverkar dock endast förhållandet mellan fastighetsägaren och ledningsrättshavaren. Det innebär att det som sägs fortsättningsvis utan svårigheter kan anpassas till att gälla hyra av (nyttjanderätt till) det utrymme som ledningsrätten avser. Lantmäterimyndighetens beslut måste nämligen ses som ett tillstånd till ledningsrättshavaren – inte en förpliktelse för honom – att göra en upplåtelse. Detta gör upplåtelsen civilrättslig. Det förhållandet att ledningsrättshavaren själv kan dra fram och använda en sådan ledning kan dessutom knappast begränsa hans rätt att hyra ut den. Dessutom kan ledningsrättshavaren ta över en ledning som någon annan har installerat i utrymmet.

Även om den följande framställningen är skriven främst med sikt på hyra av ledningar gäller det som sägs där också det utrymme

⁶² Det bör uppmärksammas att 15 § i Utredningens om elektronisk kommunikation förslag till lag om elektronisk kommunikation motsvaras av 14 § i den antagna lagen (prop. 2002/03:110 s. 21 och 381 f.).

som kan ha upplåtits för att dra fram egna ledningar. Regler om underhåll, reparationer, hinder i nyttjanderätten m.m. kommer då att ta sikte på utrymmet, medan ansvaret för den egna ledningen givetvis åvilar ägaren. Skador på ledningen till följd av brister i utrymmet, liksom skador som vållas på utrymmet eller på andra ledningar i utrymmet, måste emellertid bli föremål för viss särskild diskussion.

Hyresavtalets typiska innehåll

I det följande lämnas en enkel redogörelse för de viktigaste frågorna som uppkommer i ett avtal om hyra av lös egendom. En första viktig fråga gäller hyrestidens längd vid ett visstidsavtal eller om det skall vara frågan om avtal tills vidare. Det kan också vara frågan om hyrestagaren skall ges option på fortsatt förhyrning eller köp vid avtalstidens slut.

Vidare bör avtalet reglera när och hur avlämnandet skall ske. Egendomens skick vid avlämnandet bör också regleras. En annan fråga gäller hyresavgäldens betalning och periodicitet.

Avtalet bör reglera uthyrarens och hyrestagarens förpliktelser under avtalstiden, framför allt när det gäller underhåll och reparationer, skötsel av egendomen i allmänhet, för vilket ändamål den får användas och av vem. En del andra frågor när det gäller vårdplikten kan gälla om hyrestagaren skall vara skyldig att anmäla fel på egendomen, liksom frågan om vem som skall bära ansvaret för att fel uppstår i olika situationer. Ytterligare frågor gäller påföljder för kontraktsbrott.

Dessutom bör avtalet innehålla regler om egendomens skick vid återlämnandet och om ansvaret för brist i den situationen.

Utöver detta kan hyresavtalet innehålla en mängd skiftande bestämmelser, t.ex. om egendomens försäkring, överlåtelseförbud, förbud mot vidareuthyrning eller om vad som skall gälla om egendomen förstörs.

Ett hyresavtal är ett avtal som gäller för viss tid. Därmed skiljer det sig från ett mera momentant avtal, som t.ex. köp. Det ger anledning att tala om tre olika stadier i avtalets utveckling – initialskedet, hyresperioden och återlämnandeskedet.

Avtalstiden och hyran

Avtalstidens längd brukar vara angiven i avtalet. Oftast möter man tidsbestämda avtal. Någon gång kan bundenheten vara olika, t.ex. så att hyrestagaren har rätt att avbryta hyresförhållandet efter en viss tid, medan uthyraren inte kan göra detta. Är hyrestiden inte angiven i avtalet får man antagligen anse att hyresavtalet gäller på obestämd tid och att det kan sägas upp efter en lämplig uppsägningstid, som kan bestämmas exempelvis med hänsyn till möjligheterna för hyrestagaren att avbryta användningen och återlämna egendomen.

I avtalet kan hyran bestämmas på olika sätt – som en engångsbetalning, periodiskt eller efter avslutad hyresperiod. Om inget har angetts i avtalet anses det att hyran skall betalas i efterskott. Här finns alltså ingen anledning att göra någon analogi med reglerna i jordabalken. Som har framhållits i rättslitteraturen står sig emellertid hyrestagaren förmodligen slätt om uthyraren vägrar att lämna ut egendomen om han inte får betalt i förskott.⁶³

Hyran bestäms med hänsyn till hyresperiodens längd och med hänsyn till vilka skyldigheter uthyraren respektive hyrestagaren har i fråga om underhåll och reparationer. Har av någon anledning hyran inte angetts får man förmodligen i analogi med 45 § köplagen anta att hyrestagaren skall betala vad som är skäligt med hänsyn till egendomens beskaffenhet, hyrestidens längd, gängse pris för sådana hyresavtal samt omständigheterna i övrigt.

Initialskedet

Som nyss har nämnts brukar hyrestiden anges i hyresavtalet. Det kan också förekomma att tiden när nyttjandet skall ta sin början anges i avtalet, om det inte framgår av omständigheterna. Det troliga är att om tiden inte kan bestämmas man kan göra en analogi med 9 § köplagen så att uthyraren skall ställa egendomen till hyrestagarens förfogande inom skälig tid. Om det inte har bestämts hur avlämnandet skall gå till får man antagligen också i analogi med 6 § köplagen anta att hyrestagaren har att hämta egendomen. Möjligen kan också hyrestagaren ha en förpliktelse att medverka till uthyrningen motsvarande vad som gäller enligt 50 §

⁶³ Hellner a. a. s. 188.

köplagen.⁶⁴ I vart fall bör man kräva att han hämtar eller tar emot varan, när uthyraren så kräver.

När det gäller egendomens skick och beskaffenhet vid hyrestidens början bör man också kunna göra analogier från reglerna vid köp. Vad som krävs i detta avseende är ofta specificerat i kontraktet eller framgår av sedvana – en hyrbil skall t.ex. vara städad och fulltankad och en kopieringsmaskin på långtidshyra brukar vara ny och inte begagnad. Om inte annat sägs, skall egendomen vara av sådan beskaffenhet som egendom av samma slag i allmänhet är. Detsamma gäller om den skall vara ägnad för ett särskilt ändamål, om uthyraren insåg eller borde ha insett detta särskilda ändamål (17 § köplagen). Även andra typer av fel kan naturligtvis förekomma – rättsliga fel, rådighetsfel, ekonomiska fel, skönhetsfel. Uthyraren bör vara ägare till egendomen och han får inte sälja den under hyrestiden utan att göra förbehåll om nyttjanderätten.

Hyresskedet

I den juridiska litteraturen anges att uthyraren har en bevarandeplikt i fråga om egendomens skick och beskaffenhet under hyrestiden. Vad detta emellertid närmare innebär om frågan inte har avtalsreglerats är emellertid omdiskuterat i litteraturen. Den kritiska situationen är den att egendomen skadas under avtalstiden utan att bli totalförstörd. Enligt en mening gäller då i analogi med reglerna i hyreslagen att uthyraren är skyldig att reparera egendomen utan kostnad för hyrestagaren.⁶⁵ Eventuellt kan det också bli fråga om att ersätta den. Enligt en annan mening är detta emellertid att gå för långt.⁶⁶ Som grund för denna ståndpunkt har angetts att det inte finns samma sociala skäl som vid hyra av en lägenhet och att det dessutom inte är säkert att uthyrningen sker yrkesmässigt. Dock anses att hyran kan sättas ned vid en inträffad olyckshändelse – något som kan vara skäl för uthyraren att reparera egendomen. Vidare kan uthyraren föredra att reparera egendomen snarare än att acceptera värdeminskningen på egendomen.

Å andra sidan tycks det råda enighet om att hyresavtalet förfaller om egendomen blir totalförstörd eller annars går förlorad. Detta gäller också vid hyra av en lägenhet (12 kap. 10 och 16 §§ jorda-

⁶⁴ Millqvist a. a. s. 168 ff.

⁶⁵ Bengtsson a. a. s. 51 ff. samt Sundberg a. a. s. 223 ff.

⁶⁶ Hellner a. a. s. 185 f.

balken). Innebörden av detta är att uthyraren inte är ersättningskyldig och inte heller skyldig att ersätta egendomen vid en olyckshändelse. Naturligtvis är det möjligt att reglera frågan i avtalet på annat sätt, t.ex. så att hyrestagaren är ansvarig för att ersätta uthyraren om egendom förstörs av olyckshändelse.⁶⁷ Om fel uppstår kan hyrestagarens rätt till hyresnedsättning vara beroende av att han anmäler detta till uthyraren.

Uthyraren är enligt huvudregeln skyldig att tåla att egendomen blir föremål för normal förslitning under hyrestiden, dvs. samma princip som gäller vid hyra av bostad och lokal. Om hyrestagaren inte iakttar sin vårdplikt, är det dock inte fråga om normal förslitning.

Under hyrestiden anses hyrestagaren ha en vårdplikt i förhållande till uthyraren. Om inte avtalet anger annat är han skyldig att ta hand om egendomen på ett ansvarsfullt sätt, t.ex. se till att en bil får påfyllning av olja, att däcken har rätt lufttryck och att bilen tvättas. Det kan också föreskrivas att nyttjaren har tillräckliga kvalifikationer. Det enkla fallet är att den som kör en hyrbil har körkort. Det anses att om hyrestagaren lägger ned kostnader för att bevara egendomen (nödvändiga kostnader) har han i princip rätt till ersättning för detta. Däremot har han inte rätt till ersättning för i och för sig nyttiga men överflödiga kostnader. Avtalet kan naturligtvis ge andra bestämmelser i sådana frågor.

Utöver detta har hyrestagaren också ganska självklara rättsliga förpliktelser, som främst avser skyldigheten att respektera uthyrarens äganderätt. Han får sålunda inte sälja egendomen – framför allt inte så att köparen gör ett godtrosförvärv, han får inte pantsätta den och får han besök av kronofogden skall han se till att egendomen inte blir utmätt.

Mera ovisst är hur man skall se på hyrestagarens rätt att överlåta hyresrätten. Det är inte uteslutet att hyrestagaren har rätt att säga upp hyresavtalet om hyresvärden utan skäl vägrar att godta överlåtelser, något som skulle vara en analogi med reglerna i 12 kap. 32 § jordabalken. En bättre lösning är emellertid i sådant fall att hyrestagaren ges en rätt att hyra ut egendomen i andra hand och därmed kvarstå som ansvarig för avtalets fullgörande i förhållande till uthyraren, men med rätt att säga upp avtalet om uthyraren vägrar sitt tillstånd utan godtagbara skäl. I princip måste dock sublokation anses otillåten utan uthyrarens tillstånd.

⁶⁷ Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1949 s. 87.

Som har berörts i det föregående förutsätter hyra av *utrymme* som omfattas av ledningsrätt en särskild reglering när det gäller ansvaret för skador på ledningen till följd av brister i utrymmet, liksom skador som vållas på utrymmet eller på andra ledningar i utrymmet. Här kan det förefalla lämpligt att göra analogier med reglerna främst i 12 kap. jordabalken. I den mån som ledningsrätts-havaren enligt avtal eller allmänna regler bär ansvar för underhåll av kanalisation och liknande anordningar bör han därmed vara ansvarig för skador som uppstår på den av hyrestagaren ägda ledningen. Under tiden som utrymmet är i bristfälligt skick bör hyrestagaren ha rätt till nedsättning av hyran. På motsvarande sätt har hyrestagaren ett ansvar för att skador inte uppstår på kanalisationen eller motsvarande anordning. Ansvaret för att andra ledningar i utrymmet inte skadas måste dock betraktas som utom-obligatoriskt. Ifall hyrestagaren i en sådan situation missköter sig eller betar sig oskickligt, kan grund för förverkande av rätten till utrymmet föreligga.

Däremot kan man knappast anse att det finns skäl att analogisera med de hyresrättsliga reglerna av innebörd att nyttjanderätten är exklusiv. Ledningsrättsinnehavaren bör ha rätt till tillträde till utrymme för att utföra underhåll, inspektioner m.m., utan att han i förväg anmäler detta till hyrestagaren. Här kan man hysa delade meningar om vem som bör ansvara för detta. Den reglering som föreskrivs i 12 kap. 26 § jordabalken kan kanske utgöra en lämplig kompromiss.

På motsvarande sätt kan man kanske anse att reglerna i 12 kap. 27 § jordabalken kan innebära en förebild för regleringen på så sätt att om utrymmet övergivs så får ledningsrättsinnehavaren återta det. Om åter ledningen ligger kvar sedan nyttjanderätten har upphört, kan reglerna i 8 kap. 21 och 22 §§ jordabalken lämpligen få motsvarande tillämpning.

Återlämnandeskedet, m.m.

Vid hyrestidens slut skall hyrestagaren återlämna egendomen till uthyraren. Förmodligen innebär detta att, om inte kontraktet anger något annat, att egendomen skall återlämnas hos uthyraren. Egendomen skall vara i avtalsenligt skick, eller, i brist på bestämmelser i avtalet, i normalt skick med hänsyn till ursprungligt skick och nyttjandet under hyrestiden, dvs. i princip fungerande men sliten.

Det kan i sammanhanget kort konstateras att reglerna om kontraktsbrott ansluter till de vanliga, alltså regler om dröjsmål och fel. Påföljderna får väljas ur den vanliga arsenalen – prisavdrag, hävning och skadestånd.

2.2.8 Särskilt om hyra av ledning som innehas med ledningsrätt

Inledning

Hyra av ledning som innehas med ledningsrätt är något som knappast har förutsetts i lagstiftning eller litteratur. I båda fallen görs en tydlig åtskillnad mellan fast och lös egendom – dock kan en ledning av nämnt slag vara av bådaddera slagen. Särskilt i litteraturen koncentreras uppmärksamheten på hyra av lösöre. De viktigaste fallen av hyra av annan lös egendom som byggnad på ofri grund och tomträtt är uttryckligen lagreglerade, medan behovet av reglering av andra typer av lös egendom, t.ex. värdepapper, har setts som mycket litet. Det kan därför finnas ett behov av att se över frågan från nya utgångspunkter. Man bör också beakta att det är fråga om en andrahandsupplåtelse när det gäller hyra av ledning som innehas med ledningsrätt. Själva ledningsrätten utgör därvid en upplåtelse i fast egendom, låt vara att den inte är grundad på avtal och därför faller utanför jordabalkens regler. Men även i de fall då en upplåtelse av rätt att dra fram ledning över mark har skett genom avtal gäller att reglerna om bl.a. sakrättsligt skydd i 7 kap. jordabalken inte omfattar andrahandsupplåtelser. Något mera ovisst ter det sig om upplåtelsen har skett genom servitut och därför ledningen skall ses som tillhör till den härskande fastigheten (se vidare avsnitt 2.4.4). Till detta kommer att en bedömning måste göras av marknadens behov av hyra av sådan ledning som upplåtelseform, närmast i förhållande till existerande former för upplåtelser, däri inkluderat upplåtelser av kapacitet.

En särskild fråga som också förtjänar uppmärksamhet är om uthyrning av ledningar kan komma att strida mot ledningsrättslagens krav på att upplåtelsen måste ske för ett allmänt ändamål. Detta skulle t.ex. kunna vara fallet om ledningen hyrs ut i sin helhet för ett ändamål eller annars i en situation där ledningsrätt inte skulle ha kunnat beviljas om hyrestagaren hade varit ägare och begärt ledningsrätt. Det kan t.ex. vara fråga om en teleledning som på grund

av uthyrningen inte längre är ansluten till ett allmänt nät. Om så sker kan förmodligen fastighetsägaren begära att ledningsrätten upphävs. Naturligtvis måste man vid uthyrning av ledningar även uppmärksamma de villkor för ledningsrätten som har upptagits i ledningsbeslutet så att uthyrningen inte kommer att strida mot ledningsbeslutets innehåll (se avsnitt 2.2.6).

Om emellertid uthyrningen endast gäller en del av ledningen, t.ex. några av fiberparen i en fiberoptisk kabel, behöver detta inte innebära att det allmänna ändamålet förändras. Det kan inte uteslutas att man t.o.m. kan hyra ut alla fiberparen på detta sätt utan att kravet på allmänt ändamål åsidosätts – detta sätt att använda ledningen skiljer sig i princip inte från en användning där ledningens ägare hyr ut kapacitet i ledningen till olika intressenter; varje nyttjande av ledningen kan ses som enskilt, men sammantaget skulle det möjligen enligt ett betraktelsesätt kunna vara fråga om ett allmänt ändamål.

Upplåtelse av kapacitet eller ett visst fiberpar

Det förekommer förhållandevis ofta att en ägare av fiberoptiska kablar med ensamrätt upplåter ett visst fiberpar – dvs. en del av en ledning – till en nyttjare, som anser sig ha behov av en sådan ensamrätt, t.ex. av säkerhetsskäl. En viktig fråga för aktörerna är därvid att det klarläggs om, och i så fall i vilka hänseenden, det skall anses föreligga skillnader mellan, å ena sidan, sådana upplåtelser och, å andra sidan, upplåtelse av transmissionskapacitet.

Upplåtelse av kapacitet av detta slag är en ren tjänst, som inte kan medföra några sakrättsliga verkningar. Den är inte knuten till viss utrustning och det föreligger inga löften om på vilket sätt tjänsten skall fullgöras. Det är fullt möjligt för leverantören att använda annans utrustning för fullgörandet av uppdraget, utrustningen kan när som helst bytas ut, leverantören kan använda sig av underleverantörer osv. Går leverantören i konkurs utgör kundens fordran en vanlig oprioriterad kundfordran. Här finns ingen särskild förmånsrätt och ingen separationsrätt. Men med ett sådant arrangemang är det knappast möjligt att tvinga förvärvarna av egendomen efter konkursen att fortsätta att honorera kontraktet; fallet kan inte jämföras med t.ex. hur en nyttjanderätt i fast egendom behandlas vid exekutiv försäljning. Skälet är att rättigheten inte är lokaliserad till viss egendom. Mot bakgrund av det nu

anförda kan sägas att upplåtelse av transmissionskapacitet helt saknar fastighetsrättsliga aspekter och att en innehavare av ledningsrätt har rätt att upplåta viss kapacitet i en ledning till annan. Det kan i sammanhanget nämnas att sedan elmarknaden avreglerades gäller detta enligt 3 kap. 9 § ellagen för elektriska starkströmsledningar.⁶⁸

När det gäller upplåtelse av ett visst fiberpar är rättsläget något mindre klart. Tillåtligheten av sådana upplåtelse, som är mycket vanliga, ifrågasätts emellanåt. Det handlar dock egentligen också i dessa fall om ett sätt att tillhandahålla kapacitet. Mot denna bakgrund kan i vissa fall även upplåtelse av detta slag anses vara tillåtna.

2.3 Synpunkter och förslag rörande frågorna om ändamål för ledningsrättsupplåtelse, om upplåtelse av nyttjanderätt i ledning som omfattas av ledningsrätt och om ledningsrätt i lös egendom

2.3.1 Inledning

Som har redovisats i kapitel 1 har vi genomfört en enkätundersökning i syfte att bredda underlaget för våra överväganden. Enkätfrågorna framgår av bilaga 2. Frågorna 1–8 i enkäten rörde spörsmål om ändamål för ledningsrättsupplåtelse, om upplåtelse av begränsad rätt i befintlig ledningsrätt samt om ledningsrätt i lös egendom. Vidare har vi, som även har redovisats i kapitel 1, anordnat en utfrågning om vissa frågor rörande vårt uppdrag. Som också har framgått av redovisningen i nyss nämnda kapitel har synpunkter på vårt uppdrag även inhämtats vid möten med enskilda intressenter.

När det gäller enkätsvaren som redovisas under avsnitt 2.3.4 bör uppmärksammas att dessa svar har utgått från en fråga om att utvidga tillämpningsområdet för den bestämmelse, 3 b § ledningsrättslagen, som vi föreslog i delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät (se kapitel 1 och avsnitt 2.1.2 samt bilaga 2).

⁶⁸ I denna bestämmelse föreskrivs bl.a. att den som har nätkoncession är skyldig att på skäliga villkor överföra el för annans räkning.

2.3.2 Bör tillämpningsområdet för ledningsrättslagen utvidgas?

De flesta som har besvarat frågan har utan närmare motivering uttalat att det inte finns något behov av att tillämpningsområdet för ledningsrättslagen utvidgas till att omfatta andra slags ledningar eller tillbehör än dem som nu anges i lagen. En del av dem som har varit negativa eller tveksamma till en utvidgning har anfört att man bör inta en restriktiv hållning till varje tanke på utvidgning (*Affärsverket svenska kraftnät, Fortum Distribution AB och Malmö kommun*).

Några av dem som har besvarat denna fråga (*Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Lantmäteriverket och Svenskt Vatten AB*) har emellertid angett att det föreligger ett behov av att tillämpningsområdet för ledningsrättslagen utvidgas så att lagen blir tillämplig också på tunnlar för vatten eller avlopp. Enligt Lantmäteriverket bör detta övervägas eftersom sådana tunnlar kan utgöra ett direkt alternativ till en fysisk ledning. Dessutom har Svenskt Vatten AB i sammanhanget framhållit att en s.k. va-tunnel får anses ha samma funktion som en traditionell va-ledning. Lantmäteriverket har vidare anfört att det även bör övervägas om inte ledningsrätt bör kunna upplåtas för en tunnel som byggs för att exempelvis dra fram ledningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät för allmänt ändamål, att en sådan tunnel då får karaktären av en kanalisation – där olika operatörer kan anlägga ledningar – och att det skulle vara mer ändamålsenligt om ledningsrättslagen kunde användas i de nu nämnda situationerna för att lösa markåtkomstfrågan för hela ledningssträckningen. Även *TeliaSonera AB* har framhållit att det finns behov av att kunna upplåta ledningsrätt för kanalisationer för teleledning. *TeliaSonera AB* har därvid anfört att i dagsläget kan ledningsrätt bara upplåtas för kanalisationer som vid förrättningsstillfället utgör tillbehör till ledning för vilken ledningsrätt samtidigt upplåts, att man av den anledningen med stöd av ledningsrätten inte kan anlägga kanalisationer som skall svara mot framtida behov vid anläggande av teleledningar samt att man inte heller kan byta teleledningar i kanalisationen. Enligt *TeliaSonera AB* innebär det nämnda att ledningsrättslagen inte är möjlig att använda för ett modernt och rationellt byggande av teleinfrastruktur. Härutöver har *TeliaSonera AB* framhållit att möjligheten att med stöd av ledningsrätt anlägga kanalisation i praktiken skulle minska

intrånget på en fastighet, eftersom det – i stället för att behöva utföra markarbeten i samband med en reparation – skulle vara möjligt att dra om en ledning i en ledig kanalisation.

Svenska Kommunförbundet har dessutom fört fram att fjärrkyla framstår som en sådan produkt som 2 § första stycket 4 ledningsrättslagen syftar på, men att ett tillägg i lagtexten vore önskvärt för att undanröja osäkerheten.

2.3.3 Bör ledningsrätt för en viss sorts ledning ge rätt att dra fram ledningar av annat slag?

Flertalet synes ha ställt sig bakom tanken på att det från resurshushållningssynpunkt och av effektivitetsskäl finns fördelar med en ordning som ökar möjligheterna till samutnyttjande för skilda typer av ledningar. En majoritet av dem som har svarat har dock på olika grunder varit negativa eller tveksamma till att utvidga ledningsrättshavarens rätt att utnyttja det upplåtta utrymmet. *Lantmäteriverket* har som skäl för detta synsätt angett bl.a. att bestämmelsen i 3 a § ledningsrättslagen tillkom för att lösa ett akut utbyggnadsbehov av nät för bredbandskommunikation, att grundprincipen bör vara att varje typ av ledning skall dras fram med stöd av en separat ledningsrätt och att olika ledningar på detta vis särskiljs har betydelse eftersom skilda säkerhetsbestämmelser, skyddsområden och sekretessregler kan gälla för användningen av ledningarna. *Affärsverket svenska kraftnät* har framhållit att med hänsyn till de särskilda krav på driftsäkerhet m.m. som föreligger för det s.k. stamnätet normalt inte är lämpligt att samförlägga stamnätets ledningar med andra anläggningar. Liknande synpunkter har *Sydskraft AB* fört fram. *Svensk Energi* och *Vattenfall AB* har betonat att ledningsrättslagen är en lagstiftning av expropriativ karaktär och att det därför bör vara ett krav att de ytterligare ledningar som dras fram i ledningsrättsutrymmet omfattas av det ändamål för vilken ledningsrätten har meddelats. Vidare har *Lantbrukarnas Riksförbund* angett att den väg som lagstiftaren har slagit in på när det gäller 3 a § ledningsrättslagen inte bör fortsättas samt att en ordning som innebär att ledningar utan myndighetsprövning får dras fram med tvång inte är acceptabel ur fastighetsägarnas synvinkel och att ett sådant system utgör ett allvarligt hot mot rättssäkerheten.

Det har emellertid också angetts att det kan finnas ett behov av att ge rätt till samutnyttjande på samma sätt som enligt nuvarande 3 a § ledningsrättslagen (*Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun*). *AB Stokab* har framhållit att en sådan möjlighet kan vara värdefull för alla typer av befintlig kanalisation, som t.ex. tunnlar och värmerör som har tagits ur drift. *Post- och telestyrelsen* har anført att det är att föredra om den befintliga infrastrukturen i form av ledningar kan utnyttjas på ett optimalt sätt och att det därför kan finnas behov av att komplettera existerande ledningsnät även på andra sätt än 3 a § ledningsrättslagen ger möjlighet till. Enligt *Post- och telestyrelsen* finns det redan i dag en framförhållning när det gäller användningen av utrymme inom en fastighet så till vida att det läggs ner rör för elektroniska kommunikationsnät för framtida bruk i anslutning till t.ex. framdragande av elledning. Det kan enligt *Post- och telestyrelsen* vara ändamålsenligt att utöka möjligheten att dra fram teleledningar jämte andra slags ledningar för att utnyttja ett utrymme på fastigheten. Enligt *Stockholms kommun* kan det av effektivitetsskäl finnas behov av att medge att ledningsrättsinnehavare får dra fram ytterligare ledningar i ledningsutrymmet. *Stockholms kommun* har dock betonat att förutsättningen för detta måste vara att fastighetsägaren inte drabbas av ökat intrång eller ökade kostnader vid framtida nödvändiga flyttningsarbeten i samband med markexploatering. Vidare har *Svenska Fjärrvärmeföreningen* anført att samma villkor som gäller för elektriska starkströmsledningar också bör gälla också för produkterna fjärrvärme och fjärrkyla. Enligt *Svenska Kommunförbundet* saknas det skäl att begränsa rätten att utnyttja utrymmet på det vis som anges i 3 a § ledningsrättslagen till innehavare av elektriska starkströmsledningar. *Svenska Kommunförbundet* har vidare anført att även innehavare av ledningsrätt för andra typer av ledningar bör ha rätt att – där det är praktiskt möjligt – utnyttja utrymmet för framdragning av teleledningar, men att det innan en sådan förändring genomförs bör göras en utvärdering av tillämpningen av 3 a § ledningsrättslagen. *Vasallen AB* har angett att det synes finnas ett behov av samutnyttjande i alla de fall då befintlig ledningsgrav lämpar sig för ett sådant utnyttjande, t.ex. mellan ledningar för fjärrvärme och för el- och telefondistribution.

Fastighetsägarna Sverige har framhållit att en eventuell utvidgning av 3 a § ledningsrättslagen måste kopplas ihop med frågan om ersättning till fastighetsägarna och att nuvarande ersättningsprinciper måste ändras och bli mer generösa.

2.3.4 Bör det införas en generell bestämmelse som möjliggör för alla ledningsrättshavare avseende ledning som ingår i elektroniska kommunikationsnät att upplåta nyttjanderätt?

En majoritet av dem som har besvarat denna frågeställning har varit positiva till en mera generell reglering vad gäller ledningsrättshavares möjlighet att upplåta nyttjanderätt till förmån för annan (t.ex. *Affärsverket svenska kraftnät*, *AB Stokab*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun*, *Länsstyrelsen i Uppsala län*, *Malmö kommun*, *Post- och telestyrelsen*, *Stockholms kommun*, *Svensk Energi* och *Svenska Kommunförbundet*). Många har som skäl för sitt ställningstagande åberopat att en vidgad möjlighet till nyttjanderättsupplåtelser skulle kunna underlätta samlokalisering och samutnyttjande. Andra har anfört konkurrens- eller likställighetsskäl för en mera generell reglering. Som har nämnts i avsnitt 2.3.1 bör dock noteras att dessa svar har utgått från den något mera snäva reglering som vi föreslog i delbetänkandet *Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät* (se även avsnitt 2.1.2). *Affärsverket svenska kraftnät* har framhållit att avgörande för tillåtligheten av upplåtelse av nyttjanderätt i befintlig ledningsrätt bör vara att den tillkommande ledningens verksamhet ryms inom det i ledningsrättsupplåtelsen angivna ändamålet och att nyttjanderättsupplåtelsen inte medför något ytterligare fysiskt intrång på berörda fastigheter.

Bland dem som i olika utsträckning har varit negativa eller tveksamma till en möjlighet till upplåtelse av begränsad rätt i befintlig ledningsrätt har anförts att det – utöver möjligheten att upplåta viss nätkapacitet, del av ledning eller hel ledning till annan – saknas anledning att ändra ledningsrättslagen så att upplåtelse av nyttjanderätt blir möjlig (*Fortum Distribution AB* och *Vattenfall AB*). Enligt *Lantbrukarnas Riksförbund* löses behovet av upplåtelser av nyttjanderätt på ett tillfredsställande sätt genom frivilliga avtal. *Sveriges Jordägareförbund* – som också har anfört att frivilliga uppgörelser bör vara utgångspunkten – har framhållit att det är en grundläggande princip inom såväl hyres- som arrenderätten att en nyttjanderättshavare inte får göra underupplåtelser utan fastighetsägarens samtycke samt att samma princip bör gälla också för underupplåtelser av ledningsrätt.

2.3.5 Bör det införas en möjlighet för en innehavare av ledningsrätt att överlåta ledningar utan att samtidigt överlåta ledningsrätten?

Omkring tre fjärdedelar av dem som har besvarat denna fråga har varit negativa till möjligheten för en innehavare av ledningsrätt att överlåta sina ledningar, eller vissa av dem, till en nyttjanderätts-havare utan att samtidigt överlåta ledningsrätten. Återstoden, cirka en fjärdedel, har alltså varit positiva till denna tanke.

Samtliga företrädare för olika ledningsägare med undantag för *AB Stokab* har varit negativa. *Affärsverket svenska kraftnät* har exempelvis anfört att det nuvarande kravet i 35 § ledningsrätts-lagen, dvs. att äganderätten och ledningsrätten skall ha samma innehavare, är motiverat utifrån ett fastighetsägarperspektiv och att det inte föreligger något behov av att dela upp rättigheterna. *TeliaSonera AB* har framfört att om ledning skulle kunna överlåtas utan att ledningsrätten följde med skulle det lätt kunna uppstå oreda och bli otydligt vem som äger vad på vilken fastighet. Vidare har *Vattenfall AB* framhållit att det redan med gällande lagstiftning går att uppnå skisserat resultat, om aktuella ledningar "bryts ut ur" ledningsrätten och avtal träffas om ledningen i fråga med lednings-rättshavaren och berörda fastighetsägare. *Stockholms kommun* har anfört bl.a. att om det skulle tillåtas att en ledning överlåts utan samtidig överlåtelse av ledningsrätten skulle det uppkomma behov för förvärvaren att erhålla tillstånd av fastighetsägaren för att kvarligga med ledningen. *Post- och telestyrelsen* har anfört att om ledningsrätten frikopplas från ägandet av ledningen ges operatörer en möjlighet att undkomma de krav på samlokalisering som myndigheten kan finna skäl att ställa enligt den föreslagna lagen om elektronisk kommunikation. *Lantmäteriverket* har som grund för sin inställning påpekat risken för oreda. *Svenska Kommunförbundet* har framfört att oklarheten vad gäller rättsförhållandet mellan fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren skulle öka ytterligare med en möjlighet av nu aktuellt slag.

AB Stokab har däremot menat att omotiverade inlåsnings effekter skulle kunna uppkomma i situationer där den överlåtna ledningen omfattas av nyttjanderätten. *Fastighetsägarna Sverige* har anfört att det kan finnas skäl för en möjlighet av nu aktuellt slag, men om-ständigheterna kan vara sådana att ett konkurrenshämmande synsätt gör sig gällande. Vidare har *Institutet för fastighetsrättslig forskning* gjort gällande att en sådan rätt kanske är behövlig om

ledningsrättsinstitutet skall kunna konkurrera om transaktioner som i dag baseras på nyttjanderättsavtal, där det förekommer att ledningsägare säljer t.ex. svart fiber till en sekundärnyttjare.

2.3.6 Bör ledningsrätt kunna upplåtas också i lös egendom?

Drygt hälften av dem som svarat på denna fråga har – många utan närmare motivering – ansett att det saknas behov av eller att det är olämpligt att införa en möjlighet att upplåta ledningsrätt i lös egendom. De skäl som har anförts mot en sådan möjlighet grundar sig i allmänhet på den uppfattningen att det nuvarande förfarandet med nyttjanderättsavtal är att föredra, bl.a. genom att man därmed bibehåller fastighetsägarens rådighet över marken (*Lantbrukarnas Riksförbund* och *Vasallen AB*). Vidare har lämpligheten av att en officialrättighet grundas på en nyttjanderätt ifrågasatts, främst på grund av den senares svagare ställning (*Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun*). Även svårigheter från registersynpunkt har framhållits (*Malmö kommun*).

I omkring en tredjedel av svaren har man dock tydligt uttalat att det finns ett behov av att kunna upplåta ledningsrätt även i lös egendom. Enligt *Lantmäteriverket* har detta behov funnits sedan lång tid. Från i första hand kommunalt håll har man gjort gällande att det särskilt finns ett behov av att kunna upplåta ledningsrätt i område som omfattas av tomträtt (*Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun*, *Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun* och *Stockholms kommun*). Även *TeliaSonera AB* har framhållit att upplåtelse i tomträtt uppvisar så stora likheter med upplåtelse i fast egendom att reglerna borde vara likadana för dessa. Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har i detta sammanhang bl.a. anført att en teleoperatör inte kan få ledningsrätt för ett tillbehör till ett elektroniskt kommunikationsnät, t.ex. en antenn, som skall placeras på en byggnad eller en anläggning som tillhör tomträtts-havaren, eftersom byggnaden eller anläggningen utgör lös egendom. Ett annat konkret exempel som Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har tagit upp är då allmän ledning har anlagts inom byggnader i radhuslängor, där några av fastigheterna innehas med äganderätt och andra med tomträtt.

Byggnader, kanalisationer, master och elanläggningar är andra typer av lös egendom som särskilt har nämnts som exempel på egendom av detta slag i vilken ledningsrätt borde kunna upplåtas

(Lantmäteriverket, Post- och telestyrelsen, Svenska Fjärrvärme-föreningen, Svenska Kommunförbundet och Vattenfall AB). Post- och telestyrelsen har i det sammanhanget framhållit att man ser det som önskvärt att ledningsrätt även kan upplåtas i lös egendom, t.ex. i master. Enligt Post- och telestyrelsen skulle utbyggnaden av det s.k. 3G-nätet kunna påskyndas väsentligt genom den möjlighet till samlokalisering som då skulle uppkomma även beträffande lös egendom. Post- och telestyrelsen har under hand kommit in med kompletterande uppgifter angående behovet av att kunna upplåta ledningsrätt i lös egendom.⁶⁹ Därvid har man framför allt betonat två faktorer som motverkar en utveckling mot en väl fungerande 3G-marknad. Dessa är dels svårigheterna att få till stånd avtal om nationell roaming, dels svårigheterna vad gäller samarbete om samnyttjande av infrastruktur.⁷⁰ Ett samnyttjande av master skulle enligt Post- och telestyrelsen kunna ge nya operatörer möjlighet att etablera sig och konkurrera på villkor som är rimliga, vilket medför lägre kostnader för den nya radioinfrastrukturen och därmed möjlighet till lägre priser för slutkunderna samt bevarande av natur- och kulturvärden. Post- och telestyrelsen har vidare påpekat att det i samband med utbyggnaden av det s.k. UMTS-nätet finns tydliga indikationer på att avsaknaden av vilja till samnyttjande av befintlig infrastruktur används som ett medel till att försvåra för nya aktörer att etablera sig på marknaden.⁷¹ Härutöver har Post- och telestyrelsen anført att reglerna i 4 kap. i lagen om elektronisk kommunikation endast innebär begränsade möjligheter att ålägga en operatör skyldighet till samnyttjande av master.⁷² En förändring av ledningsrättslagen som möjliggör ledningsrätt i lös egendom skulle enligt Post- och telestyrelsen utgöra ett värdefullt komplement till reglerna i det nämnda kapitlet i lagen om elektronisk kommunikation. Post- och telestyrelsen har också betonat att det nu påtalade behovet inte enbart gäller vid utbyggnaden av 3G-nätet, utan även vid en framtida utbyggnad av andra typer av radionät. Från Post- och telestyrelsen har dock framförts att man vid tillämpningen av 4 kap. 14 § lagen om elektronisk kommunikation, som

⁶⁹ Post- och telestyrelsen har dessutom i en skrivelse till regeringen den 30 maj 2002, Utbyggnaden av tredje generationens mobila telenät, påtalat vikten av samnyttjande av såväl befintlig som ny radioinfrastruktur.

⁷⁰ Med "nationell roaming" avses en skyldighet att i vissa fall låta en annan operatörs abonnenter använda telenätet för mobila tjänster.

⁷¹ UMTS (Universal Mobile Telecommunications System) är den tredje generationens system för mobilkommunikation (3G). Andra generationens mobiltelenät var GSM (Global Service for Mobile Communications).

⁷² Prop. 2002/03:110 s. 165 ff. och 374 ff.

möjliggör beslut om samlokalisering av bl.a. miljöskäl, har funnit att det med den nuvarande utformningen av lagen enbart har begränsade möjligheter att tvinga fram samlokalisering av miljöskäl.⁷³

Som har framgått har vi anordnat en utfrågning om vissa preciserade frågor som rör vårt uppdrag (se kapitel 1), bl.a. frågan om upplåtelse av ledningsrätt i viss lös egendom. Vid utfrågningen framförde flertalet av deltagarna uppfattningen att det förelåg behov av en möjlighet av detta slag. Deltagarna var dock inte eniga när det gällde beskrivningen av problemen med att uppnå frivilliga avtal om samutnyttjande. Exempelvis framhöll TeliaSonera AB att kritiken från Post- och telestyrelsen är ogrundad, eftersom TeliaSonera AB har träffat avtal med andra operatörer såväl när det gäller GSM- som UMTS-området. *Hi3G Access AB* bekräftade däremot den av Post- och telestyrelsen lämnade beskrivningen av svårigheterna att teckna avtal om olika former av samutnyttjande med de operatörer som innehar den befintliga infrastrukturen på området. Post- och telestyrelsen har vidare under hand inkommit med uppgift om att *3G Infrastructure Services AB* – som ägs av *Hi3G Access AB*, *Vodafone Sverige AB* och *Orange Sverige AB* – i tre fall har ansökt hos Post- och telestyrelsen om att TeliaSonera AB skall tillhandahålla samlokalisering. Dessutom har *3G Infrastructure AB* ansökt om att motsvarande förpliktelse i tre fall skall riktas mot *Tele2 Sverige AB* samt i lika många fall mot *Svenska UMTS-nät AB*, som ägs av TeliaSonera AB och *Tele2 Sverige AB*.

Olika synpunkter har förts fram när det gäller frågorna om behovet och lämpligheten av att upplåta ledningsrätt i område som omfattas av vägrätt enligt väglagen. Därvid har *Vägverket* hävdade att det skulle medföra betydande olägenheter för dess verksamhet om det tilläts en sådan möjlighet. *Vägverket* har som skäl för denna ståndpunkt främst anfört att man har gjort betydande investeringar i väganläggningarna och att dessa därför måste tillåtas användas utan de inskränkningar som ledningsrätt skulle medföra. Dessutom har *Vägverket* gjort gällande att man tar sitt samhällsansvar genom att träffa avtal med olika ledningsägare om rätt att förlägga ledningar inom vägområde. Enligt *Vägverket* kan i dessa fall samtliga relevanta frågor regleras i avtalen, bl.a. spörsmålen om vilka som får

⁷³ Det kan nämnas att Post- och telestyrelsen i en rapport till regeringen den 17 december 2003, UMTS-utbyggnaden – statusrapport, bl.a. har föreslagit en översyn av bestämmelsen om samlokalisering i 4 kap. 14 § lagen om elektronisk kommunikation i syfte att ge denna en mer adekvat utformning.

dra fram ledningar, om hur regleringen av oförutsedda skador skall gå till, om olika trafiksäkerhetsföreskrifter, om hur visst skadeståndsansvar skall kunna avtalas bort samt om uppsägning av avtalet, t.ex. i samband med omläggning eller flyttning av vägen. Vägverket har förklarat att motsvarande reglering mellan parterna inte kan lösas genom beslut enligt ledningsrättslagen, att det krävs specialistkompetens inom olika områden för att kunna bedöma samtliga relevanta frågor samt att sådan kompetens saknas hos lantmäterimyndigheten.

I betänkandet Bredbandsnät i hela landet – Statens infrastruktur som resurs har *Utredningen om IT-stomnät till vissa kommuner* däremot påtalat behovet av att kunna upplåta ledningsrätt även i vägrätt.⁷⁴ Synpunkter av detta slag har även Post- och telestyrelsen fört fram.

2.3.7 Övriga förslag och synpunkter

Utöver vad som ovan har framförts bör det enligt *Lantmäteriverket* utredas om ledningsrätt för radiomaster kan omfatta en rätt till s.k. fri sikt. Lantmäteriverket har anført att för att en radiolänkstation skall kunna fungera krävs det helt fri sikt mellan antennerna och att om en byggnad eller annan anläggning uppförs kan denna fria sikt komma att brytas. Det bör därför enligt Lantmäteriverket redas ut om en ledningsrätt redan i dag kan omfatta rätt till fri sikt, främst genom 1 § andra stycket ledningsrättslagen, eller om en sådan möjlighet bör införas.

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Post- och telestyrelsen och TeliaSonera AB har vidare på olika sätt betonat vikten av att lagtexten formuleras flexibelt och teknikneutralt för att lagstiftningen skall kunna följa den oerhört snabba teknikutvecklingen. Post- och telestyrelsen har i det sammanhanget framhållit att man, för att nå de åsyftade resultatet av de s.k. e-komdirektiven, i möjligaste mån bör göra ledningsrättslagens tillämpningsområde teknikoberoende – såväl vad gäller den beskrivande uppräkningslistan av olika typer av ledningar som benämningarna på tillbehör till dessa. *TeliaSonera AB* har dessutom anført att man med en fokusering på ledningstypen riskerar att förlora förståelsen för att upplåtelse av ledningsrätt innebär en inskränkning över den del av en fastighet som belastas med ledningsrätt och att fokus därför i

⁷⁴ SOU 2003:78 s. 157 ff.

stället bör ligga på det utrymme som tas i anspråk. *Lantbrukarnas Riksförbund* (LRF) har i detta sammanhang anfört bl.a. att ledningsrättslagen är otydlig i frågorna om vad som enligt lagen är att anse som ledning respektive tillhör till ledning och att detta i rättstillämpningen har lett till osäkerhet vad gäller frågan om ändamål för ledningsrättsupplåtelse. Enligt LRF bör därför utredningen överväga att i lagen definiera begreppet ledning. En sådan definition bör enligt LRF utgå från vad som i normalt språkbruk brukar uppfattas som ledning. LRF har vidare framhållit att man först här efter bör ta ställning till den först nämnda frågan, och att nästa steg sedan bör vara att klara ut behovet av att med ledningsrätt upplåta utrymme för andra anordningar än ledningar.

Institutionen för Infrastruktur vid Kungl. Tekniska Högskolan (KTH) har vidare anfört bl.a. att en tanke som nog inte har prövats är att ersätta ledningsrättslagen jämte en rad andra lagar med en lag för uttag av rätt till utrymme för ledningar och kommunikationer samt att man i så fall skulle kunna samordna ledningsrättslagen och fastighetsbildningslagen med avseende på järnväg samt väglagen i delar som gäller rättighetsuttag. En fördel med en sådan ordning skulle enligt KTH vara att tillståndsfrågor och frågor om markåtkomst skulle separeras på ett tydligt sätt.

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har anfört att ledningsrättslagen i dag inte medger ledningsrätt för t.ex. en intressents interna behov (t.ex. mellan arbetsplatser på medellångt avstånd från varandra). Enligt Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun skulle möjligtvis lagtexten när det gäller ändamålet för telekommunikationssystem för allmänt ändamål kunna kompletteras med en slutkläm enligt följande "...eller som endast medför ringa intrång i jämförelse med nyttan."

Lantmäteriverket har dessutom uttalat att en fråga som bör studeras i detta sammanhang är problemet med att successivt ta i anspråk mark i en befintlig "ledningskorridor". Enligt Lantmäteriverket kan nämligen det ackumulerade intrånget överstiga vad en fastighetsägare skulle behöva tåla om alla ledningar skulle ha byggts ut samtidigt. Lantmäteriverket har anfört att ett sätt att lösa detta skulle kunna vara att på liknande sätt som i skattelagstiftningen beakta vilka intrång som har gjorts t.ex. under de senaste tio åren.

2.4 Överväganden och förslag

2.4.1 Allmänna utgångspunkter

Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen

Som har framgått innebär vårt återstående uppdrag i denna del bl.a. att vi skall undersöka om ledningsrättslagens tillämpningsområde bör utvidgas till att omfatta andra typer av ledningar eller andra sorters tillbehör än de som i dag anges i lagen. Enligt våra direktiv skall detta ske efter en avvägning mellan de skilda enskilda och allmänna intressen som här gör sig gällande. När det gäller denna avvägning anfördes i förarbetena till ledningsrättslagen bl.a. följande.⁷⁵

Jag vill nu ta upp frågan om för vilka slags ledningar ledningsrätt skall kunna medges. Som jag förut har framhållit är reformens huvudsyfte att åstadkomma en samlad civilrättslig lagstiftning om upplåtelse av utrymme för ledningsändamål. Mot den bakgrunden skulle det i och för sig vara önskvärt att ledningsrätt kunde medges oavsett ledningens beskaffenhet eller det ändamål den tjänar. En begränsning av tillämpningsområdet leder också oundvikligen till vissa gränsdragningsproblem. För en ledningsägare kan det i en del fall bli svårt att avgöra om han bör försöka få bifall till en ansökan om ledningsrätt eller i stället bör nöja sig med det sakrättsliga skydd som kan erhållas genom inskrivning. Emellertid kan det nu anförda inte tillmätas avgörande betydelse i detta sammanhang. Ledningsrättslagens karaktär av tvångslagstiftning träder enligt min mening i förgrunden på ett sådant sätt att man inte kan underlåta att göra en avvägning mellan ledningsägarens och fastighetsägarnas intressen i de fall då frivillig uppgörelse inte kan träffas. En fastighetsägare skall självfallet inte behöva tåla att hans fastighet tas i anspråk för ledningsändamål, om nyttan av ledningen är obetydlig men intrånget stort. Det är sålunda nödvändigt att begränsa ledningsrättslagens tillämpningsområde med hänsyn till de olika ledningarnas beskaffenhet och ändamål. Av naturliga skäl kan denna begränsning inte avse endast de fall då tvångsupplåtelse har aktualiserats. Regleringen måste vara enhetlig. Det bör enligt min mening inte komma i fråga att vidga ledningsrättslagens tillämpningsområde av den anledningen att parterna är överens om villkoren för upplåtelsen. En sådan ordning skulle innebära att en ledningsägare i vissa fall får ledningsrätt för en ledning som han i andra fall inte anses berättigad att dra fram över annans fastighet. Mot denna bakgrund ansluter jag mig, i likhet med remissinstanserna, till utredningens förslag att ledningsrättslagens tillämpningsområde bör begränsas med hänsyn till ledningens beskaffenhet och ändamål.

⁷⁵ Prop. 1973:157 s. 90.

Ledningsrättslagens tillämpningsområde är således begränsat med hänsyn till de olika ledningarnas beskaffenhet och ändamål (se vidare avsnitt 2.2.2). Det framgår dessutom av det nyss citerade avsnittet att de nuvarande gränserna för lagens tillämpningsområde är resultatet av en sådan intresseavvägning som nämns i våra direktiv. Enligt vår mening innebär detta att en utvidgning av det nuvarande tillämpningsområdet enbart bör göras om det finns ett klart konstaterat behov av en sådan åtgärd. Liksom några av dem som har besvarat enkätundersökningen menar vi således att en restriktiv hållning bör iakttas när man överväger frågan om att utvidga tillämpningsområdet för ledningsrättslagen.

Något om den valda lagstiftningstekniken

Vid tillkomsten av ledningsrättslagen var det förhållandet mellan, å ena sidan, expropriationslagen och frivilliga upplåtelser och, å den andra sidan, den föreslagna ledningsrättslagen som tilldrog sig det största intresset. Målsättningen var att skapa ett system som kunde skapa sakrättsligt skydd på ett annat sätt än genom in-teckning och samtidigt tillskapa ett mindre kostnadskrävande förfarande än expropriation.

När Utredningen om ledningsrätt i betänkandet Ledningsrättslag skulle lägga förslag om för vilka ledningar ledningsrätt skulle kunna upplåtas tog den utgångspunkt i expropriationslagens bestämmelser om expropriationsändamål, som då endast förelåg i utredningsform.⁷⁶ När denna fråga behandlades i förarbetena till ledningsrättslagen anfördes bl.a. följande.⁷⁷

Av flera skäl, som bl.a. hänger samman med frågan om ledningsrättens förhållande till vissa servitut och önskemålet om en med hänsyn till funktionen enkel och tydlig gränsdragning, har det enligt utredningen inte varit möjligt att helt ansluta till förslaget. Utredningen har i stället funnit att lagen lämpligen bör gälla för vissa uppräknade ledningstyper, som karakteriseras såväl av sin yttre beskaffenhet som av det tekniska ändamål de tjänar, och att indela dessa ledningstyper i fyra grupper.

Resonemanget om servitut kan i princip sägas gälla frågan om det är möjligt att finna en härskande fastighet, men också spørsmålet om hur servitutsändamålet beskrivs. Utredningen om ledningsrätt ville tydligtvis slå in på en annan väg än vad som hade tagits när det

⁷⁶ SOU 1972:57 s. 42 ff.

⁷⁷ A. prop. s. 26.

gällde bl.a. expropriationslagen och tanken att använda väglagen som modell hade då redan avvisats.⁷⁸

Det svar som gavs i förarbetena är dock något oklart. Däri framhölls nämligen följande beträffande denna fråga.⁷⁹

Utredningen har förordat att expropriationsutredningens förslag (SOU 1969:50) om expropriationsändamålen bör vara vägledande vid utformningen av ledningsrättslagens bestämmelser i denna del. I de hänseenden som här är av betydelse har nämnda förslag med vissa mindre justeringar lagts till grund för regleringen i ExL, som trätt i kraft den 1 januari 1973 (prop. 1972:109, CU 34, rskr 346). De allmänna expropriationsrättsliga bestämmelserna om rätt att dra fram och bibehålla ledningar är enligt min mening väl ägnade att tjäna som förebild vid avgränsningen av ledningsrättslagens tillämpningsområde. I likhet med utredningen har jag emellertid funnit att systematiken i ExL av olika skäl inte helt bör följas. I stället bör man som utredningen har föreslagit räkna upp de ledningstyper som skall omfattas av ledningsrättslagen. En sådan lösning skapar enligt min mening goda förutsättningar för en enkel och klar gränsdragning och innebär från lagteknisk synpunkt den fördelen att de olika ledningstyperna kan grupperas på ett naturligare sätt än om man varit hänvisad till att helt följa ExL:s grupperingar av expropriationsändamålen. Vidare finns det som utredningen framhållit ett praktiskt behov av att i vissa fall begränsa och i en del fall vidga ledningsrättslagens tillämpningsområde i förhållande till ExL.

Som redan har beskrivits i avsnitt 2.2.4 görs samtidigt en ganska snäv bestämning av vad som skall anses vara ledning. Detta begrepp ges inte någon definition i lagen, men det uttalades i förarbetena att som ledning får betraktas metalltråd, kabel eller annan elektrisk ledare, slang, rör, avloppstrumma, kulvert m.m.⁸⁰ Till ledning räknas dessutom helt oundgängliga tillbehör såsom stolpar, stag, socklar och fästen samt rengöringsbrunnar och ventiler. Sådana anläggningar som rännsten, dike, kanal, timmerränna eller tunnlar anses däremot enligt motiven falla utanför begreppet.

En slutsats som kan dras av dessa utgångspunkter är att avsikten var att skapa en kasuistisk lagstiftning som är byggd på en enumerationsprincip. Tanken synes därmed ha varit att det skall vara lätt att avgöra vad som var en ledning.

Det finns egentligen inte någon förklaring i motiven till varför lagstiftaren har valt detta betraktelsesätt. Detta synsätt följer heller inte av motiveringen med avseende på förhållandet till expropriations-

⁷⁸ A. bet. s. 33 ff.

⁷⁹ A. prop. s. 90 f.

⁸⁰ A. prop. s. 94 f. och 131.

lagen. Det hade varit lätt att ansluta sig till expropriationslagens begrepp ”anläggning”, men då hade konsekvensen kanske blivit att också utrymme för tunnlar, timmerrännor och kanaler hade fått upplåtas med ledningsrätt. Frågan är om detta hade varit negativt för lagstiftningens tillämpning. En tänkbar förklaring kan emellertid ha varit att man önskade göra lagen särskilt klar och lätt att tillämpa. Det finns dock inte något stöd för ett sådant antagande i förarbetena.

Enligt vår mening får behovet av en teknikberoende lagstiftning samt utvecklingen i rättspraxis (se avsnitt 2.2.4) sägas tala för att den valda metoden för lagstiftning bör överges. Samtidigt råder det ingen tvekan om att en mera generell lagstiftningsmetod skulle kunna innebära bl.a. att tillämpningsområdet för ledningsrättslagen skulle utvidgas kraftigt och att lagen då skulle bli mycket lik expropriationslagen. Vår slutliga bedömning inom ramen för vårt arbete är därför att fördelarna med den nuvarande ordningen överväger dess nackdelar och att man därför inte bör överge den lagstiftningsteknik som har valts för ledningsrättslagen.

Något om det konstitutionella egendomskyddet

Enligt 2 kap. 18 § första stycket regeringsformen är varje medborgares egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad, utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Exempelvis kan samhällets behov av mark för vägar och andra kommunikationsleder m.m. anses vara angelägna allmänna intressen.⁸¹ Kravet på angeläget allmänt intresse måste alltså vara uppfyllt för att ingrepp genom lagstiftning eller myndighetsbeslut över huvudtaget skall få ske. Enligt grundlagstexten är det således inte möjligt att t.ex. låta enskilda lösa mark enbart i eget intresse (se även avsnitt 2.2.3). Den aktuella grundlagsregeln vänder sig främst till lagstiftaren, vilket medför att allmän lag inte får stiftas i strid med grundlagens regel om skydd för egendomsrätten.

⁸¹ Prop. 1993/94:117 s. 48. För en sammanfattande redogörelse för egendomskyddet i regeringsformen kan hänvisas t.ex. till 1999 års författningsutrednings delbetänkande Vissa grundlagsfrågor (SOU 2001:19 s. 77 ff.) samt till vårt delbetänkande Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät (SOU 2002:83 s. 41 ff.).

Även egendomsskyddet enligt den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) tillförsäkrar varje fysisk eller juridisk person rätt till respekt för sin egendom och bygger på att det görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt att rimlig balans uppnås däremellan.⁸² Det bör framhållas att vid prövningen av försvarligheten av intrång i äganderätten gäller proportionalitetsprincipen, där nödvändigheten av det intrång som sker i det allmänna intresse balanseras mot den skada och olägenhet som den enskilde lider. Det allmänna ges här en förhållandevis vid egen bedömningsmarginal (margin of appreciation). Möjligheten att erhålla ersättning för intrånget spelar en väsentlig roll vid bedömningen av om detta har varit proportionerligt.

För att kunna godtas med hänsyn till skyddet för egendomsrätten enligt grundlagen och Europakonventionen krävs alltså sammanfattningsvis att tillämpningsområdet för ledningsrättslagen enbart får utvidgas till att omfatta ledningar eller andra anordningar som kan anses vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.

Bestämmelser till skydd för allmänna och enskilda intressen

I 6–11 §§ ledningsrättslagen återfinns bestämmelser om villkoren för upplåtelse av ledningsrätt. Enligt 6 § ledningsrättslagen skall en allmän behovs- och lämplighetsprövning beträffande frågan om viss rätt skall tillgodoses genom ledningsrätt äga rum innan en ledningsägare ges rätt att tvångsvis ta i anspråk utrymme för ledningsändamål på annans fastighet. Reglerna får i praktiken främst betydelse för att skydda motstående enskilda intressen. Behovsprövningen innebär att i första hand lantmäterimyndigheten skall pröva om ändamålet lämpligen kan tillgodoses på annat sätt än den sökande ledningsägaren har begärt.⁸³ Den ledande principen vid denna prövning är att det alternativ skall väljas som vållar minst skada. Vid prövningen skall man inte beakta möjligheterna till inskrivning av frivilliga överenskommelser eller till expropriation. I stället handlar det om att bedöma om det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än det angivna. Det kan också

⁸² Den som har ett närmare intresse för konventionens egendomsskydd hänvisas till exempelvis Hans Danelius, Mänskliga rättigheter i europeisk praxis, En kommentar till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna, 2 uppl., 2002, s. 373 ff. Se även Carl-Henrik Ehrenkrona i Karnov 2002/03 s. 75.

⁸³ Prop.1973:157 s. 96 ff. och 131 f.

förekomma att de motstående enskilda intressena, t.ex. fastighetsägarens, är av sådan styrka att ledningsägarens intresse av att ta mark i anspråk för ledningsändamål får ge vika.

När det gäller prövningen enligt 6 § ledningsrättslagen skall vidare fördelarna av upplåtelsen vägas mot olägenheterna från såväl allmän som enskild synpunkt. Om olägenheterna överväger, skall upplåtelsen vägras. Hänsyn bör i det sammanhanget inte bara tas till ekonomiska olägenheter, utan också till ideella värden. Eftersom sträckningen av en ledning och placeringen av ledningstillbehör kan påverka vad som händer på andra fastigheter, bör därför så långt det är möjligt en samlad bedömning av olägenheterna längs hela ledningssträckan göras.

Bestämmelserna i 6 § ledningsrättslagen kan också användas som skydd för allmänna intressen, t.ex. naturvårds- och miljösynpunkter.⁸⁴

Enligt 6 a § ledningsrättslagen skall dock bestämmelserna i 6 § ledningsrättslagen inte tillämpas om det i en fastighetsplan har meddelats bestämmelser om ledningsrätt. Dessutom återfinns i 8 och 9 §§ ledningsrättslagen bestämmelser till skydd för allmänna intressen i samband med planer. Dessa kompletteras med föreskriften i 10 § ledningsrättslagen, där det anges att ledningsrätt inte får upplåtas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Det föreskrivs vidare att detta dock inte gäller när upplåtelsen är till övervägande nytta från allmän synpunkt. Om det föreligger ett koncessionsbeslut för en ledning, kan – oberoende av villkoren i 6–10 §§ ledningsrättslagen – ledningsrätt upplåtas i enlighet med koncessionsbeslutet. Vidare framgår av 11 § ledningsrättslagen att särskilda säkerhetsföreskrifter för framdragnings av ledningar skall beaktas när ledningsrätt skall upplåtas.

För att mark eller annat utrymme skall få tas i anspråk för ledningsändamål krävs enligt 12 § första stycket ledningsrättslagen att upplåtelsen inte medför ett alltför omfattande ingrepp i den fastighet mot vilken åtgärden vidtas. Den förutsättning som därvid ställs upp är att fastigheten inte får förorsakas synnerligt men. Bestämmelsen syftar till att skydda enskilda intressen och kan sägas utgöra ett komplement till reglerna i 6 § ledningsrättslagen.⁸⁵ Om en upplåtelse av ledningsrätt skulle medföra ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt i regel vägras redan med stöd av 6 § ledningsrättslagen. Fördelarna med upplåtelsen kan emellertid vara

⁸⁴ A. s.

⁸⁵ A. prop. s. 135 f.

så stora att avvägningen mellan motstående intressen utfaller till den sökande ledningsägarens förmån. Inte heller i sådana fall behöver emellertid fastighetsägaren finna sig i intrång som kanske nästan helt inskränker hans rådighet över fastigheten.⁸⁶ Innebörden av begreppet synnerligt men är svår att precisera, men det måste vara fråga om höggradiga intrång.⁸⁷ Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet enligt en undantagsregel i 12 § andra stycket ledningsrättslagen skyldig att avstå utrymme, om ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om ledningen enligt ett koncessionsbeslut skall dras fram över fastigheten.

Det saknas enligt vår mening skäl att föreslå några förändringar i de nu redovisade reglerna till skydd för allmänna och enskilda intressen. En ansökan om ledningsrätt kommer således även fortsättningsvis att omfatta en prövning av frågan om ledningens närmare lokalisering med hänsyn till de motstående allmänna och enskilda intressen som kan finnas i det enskilda fallet. Dessutom utgår ersättning för det ianspråktagna utrymmet enligt samma principer som vid expropriation (13 § ledningsrättslagen). Som har framgått ingår det i vårt uppdrag att se över vissa frågor om ersättning till fastighetsägaren. Vi kommer att behandla dessa frågor i kapitel 5.

Allmänt om behovet av förändringar

Den del av infrastrukturen som utgörs av ledningar är en mycket viktig del av den totala samhällsliga infrastrukturen. Vid sidan av främst nyttjanderätts- och servitutsavtal är ledningsrätt numera det främsta instrumentet för att säkerställa rätten att dra fram och bibehålla ledningar över andras fastigheter. Det är vidare åtskilligt som talar för att upplåtelseformen i framtiden kommer att få en allt större betydelse. Rent teoretiskt är det naturligtvis möjligt att, som har nämnts i avsnitt 2.2.1, tvångsvis ta i anspråk mark för de allra flesta ledningsändamål med stöd av reglerna i expropriationslagen. Ledningsrättslagens förfarande med en förrättningsprocess måste dock betraktas som klart mer effektivt och mindre omständligt än ett domstolsförfarande enligt expropriationslagen. Detta skulle bli än mer påtagligt vid ett genomförande av vårt förslag att ge berörda

⁸⁶ A. s.

⁸⁷ A. s.

fastighetsägare rätten att i vissa fall kunna få ersättning för sina ombudskostnader vid förrättning (se vidare avsnitt 5.4.4).

Sedan ledningsrättslagen trädde i kraft år 1973 har den tekniska utvecklingen gått mycket fort. Det har också skett omfattande omstruktureringar och utbyggnader av ledningsnäten. Dessutom har nya typer av telekommunikationssystem tillkommit. Ledningar och rätten till ledningar har därutöver blivit alltmer värdefulla tillgångar och för många företag utgör äganderätten eller dispositionsrätten till ledningar en grundläggande förutsättning för företagets verksamhet. Den fråga som då inställer sig är om ledningsrättsinstitutet tillgodoser de behov som finns i dag och som kan tänkas uppstå i framtiden.

Med de klarlägganden som har föreslagits i delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät och i Justitiedepartementets promemoria med samma namn menar vi att den nuvarande uppräkningsavdelningen av olika typer av allmännyttiga ledningar i 2 § första stycket ledningsrättslagen i allt väsentligt tillgodoser det behov som i dag finns av att på ett rättssäkert och effektivt sätt kunna ta i anspråk mark eller annat utrymme på fastighet för utbyggnaden av samhällets ledningsinfrastruktur.⁸⁸ Vi menar vidare att resultatet av vår enkätundersökning i huvudsak får anses bekräfta denna bedömning.

När det gäller regleringens möjligheter att möta framtida behov är det framför allt bestämmelsen i 2 § första stycket 1 – som gäller för ledningar och vissa andra anläggningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät – som kommer i fokus. Skälet härtill är att området för elektronisk kommunikation är mycket dynamiskt och att utvecklingen av ny teknik för elektronisk överföring och för elektronisk kommunikation går oerhört snabbt. Det är därför svårt att se vad som kommer att hända längre fram i tiden än några år. I dagsläget får det dock anses föreligga liten risk för en utveckling de närmaste åren som skulle medföra att den nuvarande regleringen inte fullt ut skulle korrespondera med den nya teknik som kan tänkas komma.

Sammanfattningsvis menar vi således att det med de nyss nämnda föreslagna klarläggandena inte föreligger något behov av att utvidga lagens tillämpningsområde till att omfatta andra typer av ledningar eller ledningstillbehör än de som i dag anges i lagen. Från några håll har dock angetts att det finns ett behov av att

⁸⁸ A. bet. s. 72 ff. och 89 f. och a. utkast till lagrådsremiss s. 12 ff. och 27 ff.

tillämpningsområdet för ledningsrättslagen vidgas till att omfatta också tunnlar eller rör som har karaktären av s.k. kanalisationer samt tunnlar för vatten eller avlopp (se vidare avsnitt 2.4.2). Vidare har den synpunkten framförts att det i lagtexten uttryckligen bör anges att produkten fjärrkyla omfattas av lagen (se nyss nämnda avsnitt).

Som förut har nämnts i avsnitt 2.1.2 innebär det återstående uppdraget i denna del dels att vi skall ta ställning till i vilken utsträckning och på vilka villkor en ledningsrätt för ett visst slag av ledning skall ge rätt att dra fram ledningar av annat slag inom det upplåtta utrymmet, dels att vi skall undersöka om det finns behov av att kunna upplåta ledningsrätt i lös egendom (se vidare avsnitten 2.4.3 respektive 2.4.4). Vad gäller den sistnämnda frågan kan det, utöver vad som har angetts i avsnitt 2.1.2, tilläggas att det i våra direktiv anges bl.a. att vi skall undersöka om ledningsrättslagens tillämpningsområde bör avgränsas på något annat sätt än för närvarande med hänsyn till den tekniska utveckling som har skett på kommunikationsområdet.

2.4.2 Tillämpningsområdet bör utvidgas till att omfatta även vissa andra anordningar än ledningar, m.m.

Förslag: Det skall även vara möjligt att få ledningsrätt för rör eller annan anordning som anläggs för att dra fram och använda ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning, dvs. för vissa typer av kanalisationer. Ledningsrätt skall också kunna upplåtas för tunnlar för vatten och avlopp.

Inledning

Av förarbetena till ledningsrättslagen framgår att tunnlar inte inryms i begreppet ledning och att anordningar av detta slag därmed faller utanför lagens tillämpningsområde, men att lagen kan ge ett indirekt sakrättsligt skydd för en tunnel som uteslutande har till syfte att underlätta att en ledning dras fram.⁸⁹ Med hänsyn till detta uttryckssätt torde lagstiftarens tanke inte ha varit att tunnlar skulle betraktas som tillbehör till ledning. Att tunnlar kan åtnjuta ett

⁸⁹ A. prop. s. 94 f.

indirekt sakrättsligt skydd bygger i stället på synsättet att en ledningsrättsinnehavare, på motsvarande sätt som när en ledning skall grävas ner i marken, enligt 22 § andra stycket 2 och 7 ledningsrättslagen exempelvis kan ges rätt att spränga en tunnel genom berget (se vidare avsnitt 2.2.6). Denna befogenhet, liksom rätten att bibehålla tunneln, ingår därmed i ledningsrätten och tunneln ges då ett indirekt sakrättsligt skydd. Nu har dock frågor uppkommit om att lagen bör ändras så att ledningsrätt också skall kunna upplåtas för tunnlar och liknande anordningar som kan karakteriseras som kanalisationer samt för tunnlar för vatten eller avlopp.

I sammanhanget bör kort beröras skillnaderna mellan, å ena sidan, rörledningar och avloppstrummor och, å andra sidan, tunnlar. En rörledning eller en avloppstrumma brukar bestå av ett helt omslutande och av människohand tillverkat material (betong, järn, plast e.d.). En tunnel däremot kan vara dels en underjordisk transportväg för bilar eller tåg, dels en distributionsled för vatten, gas, olja, kablar eller liknande. Tunnlar, som ofta har en cirkulär form och en viss storlek, kan drivas såväl i berg som i lösa jordmassor. I en tunnel kan sedan gutas en halvcirkelformad botten där t.ex. avloppsvatten kan flyta fram. Om denna konstruktion omsluter en hel cirkelbåge, blir det i stället fråga om en i en tunnel framdragen rörledning eller avloppstrumma.

Frågan om behovet av ledningsrätt för kanalisationer

En eventuell möjlighet till ledningsrätt för olika anordningar som kan räknas som kanalisationer bör inte inskränkas till kanalisationer i form av "tunnlar". Anledningen till detta är att begreppet tunnel inte helt torde täcka de skilda typer av kanalisationer som för närvarande finns, t.ex. när vissa skyddshöljen för teleledningar inte upp till en sådan storlek att man kan tala om tunnlar. I den fortsatta framställningen avses därmed med uttrycket kanalisation – utöver kanalisationer i form av tunnlar – olika typer av skyddsror (vanligtvis av plast eller betong) som är avsedda att inrymma fysiska ledningar.

Med tanke på ledningsrättslagens expropriativa karaktär inställer sig frågan om det kan anses vara ett angeläget allmänt intresse att utvidga tillämpningsområdet för lagen till att omfatta även anordningar av detta slag.

Det kan till en början konstateras att det är ett av samhällsmålen för sektorn för elektronisk kommunikation att enskilda och myndigheter skall få tillgång till effektiva och säkra elektroniska kommunikationer.⁹⁰ Med dagens lagstiftning torde vidare ledningsrätt inte kunna beviljas för kanalisationer som skall byggas för att i framtiden dra fram ledningar som t.ex. ingår i elektroniska kommunikationsnät. Enligt den nuvarande regleringen är det nämligen bara möjligt att upplåta ledningsrätt för kanalisationer som vid förrättningsstillfället utgör ledningstillbehör. Med andra ord kan man med stöd av 3 § ledningsrättslagen i dag enbart ge rätt att anlägga kanalisationer som är nödvändiga för att den beslutade ledningen skall fungera på ett bra sätt. Som exempel kan nämnas att fiberoptiska kablar, som är relativt ömtåliga, ofta skyddas genom att man samlar dem i en kanalisation. Det är dock inte ovanligt i den praktiska tillämpningen att ledningsrätt med stöd av 22 § andra stycket 5 ledningsrättslagen medges även för kanalisationer som innehåller viss reservkapacitet för framtida behov av ytterligare ledningar av samma slag. I dessa fall har emellertid ett antal ledningar alltid framdragits i samband med att kanalisationen har anlagts. Således har det då inte varit fråga om tomma rör.

Vad som nu har anförts får, liksom TeliaSonera AB har fört fram i sitt enkätsvar, emellertid anses vara en brist på så vis att den nuvarande ledningsrättslagen inte fullt ut kan användas för att på ett rationellt sätt bygga ut IT-infrastrukturen (se avsnitt 2.3.2). Även AB Stokab och Institutet för fastighetsrättslig forskning har vid vår utfrågning framhållit behovet av en möjlighet till ledningsrätt för tomma kanalisationer. Det måste vidare betraktas som en stor fördel att användningen av kanalisationer kan minska intrånget på de fastigheter som berörs genom att ägaren av en ledning utan grävningsarbeten kan komplettera eller byta ut de ledningar som först har dragits fram i kanalisationen. Mot bakgrund av det nu anförda råder det inte någon tvekan om att det är ett angeläget allmänt intresse att vidta åtgärder som kan underlätta utbyggnaden av elektroniska kommunikationsnät, t.ex. genom att utvidga ledningsrättslagens tillämpningsområde till att omfatta olika typer av kanalisationer.

Behovet av en möjlighet till ledningsrätt för kanalisationer får för närvarande anses vara störst när det gäller området för elektroniska kommunikationer. En sådan möjlighet kan dock vara ett alternativ

⁹⁰ Prop. 2002/03:110 s. 101 ff.

också för de övriga ledningstyper som tas upp i 2 § första stycket ledningsrättslagen. På nuvarande stadium ter sig dock behovet endast vara mera framträdande i fråga om elektriska starkströmsledningar, t.ex. finns det redan i dag en del s.k. regionnätledningar som är förlagda i tunnel. Enligt vad vi har inhämtat finns det dessutom planer på viss ytterligare tunnelförläggning av elektriska starkströmsledningar. Av det anförda får det således anses framgå att det även föreligger ett praktiskt behov av att kunna dra fram elektriska starkströmsledningar i kanalisationer. Därmed får även en möjlighet till ledningsrätt för kanalisationer som är avsedda att användas för elektriska starkströmsledningar anses uppfylla de krav på allmänintresse som grundlagen och Europakonventionen ställer när det gäller skyddet för egendom.

Ledningsrätt för kanalisationer för framtida ledningsdragning

Det bör inledningsvis nämnas att det inte är en möjlig lösning att komplettera exemplifieringen av vad som kan betraktas som tillbehör enligt 3 § ledningsrättslagen, eftersom det med nuvarande lagstiftning inte torde vara möjligt att bevilja ledningsrätt enbart för tillbehör. Tanken med den regel som nu föreslås är alltså att det för ledningsrätt för kanalisationer inte skall krävas att vissa ledningar läggs i redan från början, utan att lagen skall kunna tillämpas på helt tomma kanalisationer. Vad som skall åstadkommas är således en möjlighet till ledningsrätt för kanalisationer för framtida ledningsdragning.

Eftersom det inte är fråga om att utvidga själva ledningsbegreppet till att innefatta även vissa andra anordningar, bör den bestämmelse som nu föreslås inte föras in som en ny punkt i uppräknningen av olika sorters ledningar i 2 § första stycket ledningsrättslagen. Med tanke på att det handlar om att utvidga lagens tillämpningsområde till att omfatta andra anordningar än ledningar bör den föreslagna bestämmelsen i stället föras in som en ny paragraf mellan 2 och 3 §§ ledningsrättslagen.

När det sedan gäller frågan hur denna nya bestämmelse skall formuleras kan man självfallet tänka sig skilda lagtekniska lösningar. För att undvika tillägg av uttrycket "...eller anordning..." i alla bestämmelser där det talas om "ledning" har vi stannat för en lösning som innebär att det i den föreslagna paragrafen anges att vad som i lagen föreskrivs om ledning skall gälla även för rör eller

annan anordning som anläggs för att dra fram och använda sådana ledningar som anges i 2 § första stycket 1 och 2 ledningsrättslagen. Med en bestämmelse av detta slag skall alltså ledningsrätt kunna upplåtas för vissa typer av kanalisationer och vid tillämpningen av lagen skall dessa hanteras på samma sätt som ledningar.

Som tidigare har nämnts har det i promemorian med utkast till lagrådsremiss föreslagits en ny regel, 11 a §, i ledningsrättslagen som är avsedd att möjliggöra andrahandsupplåtelser (se avsnitt 2.1.2).⁹¹ Förslaget innebär att det i ett ledningsbeslut skall kunna ingå befogenhet för ledningsrättshavaren att inom det upplåtna utrymmet låta annan dra fram en ledning som uppfyller kraven i 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen. En innehavare av ledningsrätt enligt den nu föreslagna 2 a § ledningsrättslagen får då möjlighet att utan fastighetsägarens medgivande ge en annan rätt att inom det upplåtna utrymmet dra fram ledning av den typ som anges i 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen. Vid en förrättning som avser ledningsrätt för kanalisation enligt den nu föreslagna bestämmelsen måste dock den sökande yrka att få befogenhet enligt den i promemorian föreslagna bestämmelsen (11 a § ledningsrättslagen), om denne vill ha rätt att upplåta utrymme till annan. Ifall en sådan befogenhet inte ges kan sökanden endast dra fram egna ledningar i kanalisationen. Frågan om underrättelse till fastighetsägaren torde kunna lösas genom en föreskrift om detta i ledningsrättsbeslutet (22 § första stycket 7 ledningsrättslagen).

Ledningsrätt för tunnlar för vatten och avlopp

Även beträffande tunnlar för vatten eller avlopp inställer sig frågan om det kan anses vara ett angeläget allmänt intresse att utvidga lagens tillämpningsområde till att omfatta också anordningar av detta slag (se avsnitt 2.4.1).

Till en början kan konstateras att tunnlar för vatten och avlopp kan fylla samma funktion som vatten- och avloppsledningar. Det förekommer också att tunnelsträckor, främst i storstadsområdena, ingår i allmänna vatten- och avloppsanläggningar.⁹² Vatten- och

⁹¹ A. utkast till lagrådsremiss s. 17 ff. och 28 ff.

⁹² De vatten- och avloppstunnlar som finns i dag har i huvudsak anlagts med stöd av servitutsavtal. Enligt vad vi har inhämtat från Svenskt Vatten AB har det dock också förekommit att tunnlar av detta slag har etablerats genom ledningsrätt. I dessa fall har enligt Svenskt Vatten AB lantmäterimyndigheterna benämnt tunneln som en större underjordisk ledning i form av en bergtunnel eller som en djupt liggande ledning.

avloppstunnlar kan alltså sägas ha samma användningsområde som traditionella vatten- och avloppsanläggningar för allmänna ändamål. Vidare visar våra undersökningar att en möjlighet till ledningsrätt för vatten- och avloppstunnlar skulle skapa gynnsammare förutsättningar för utbyggnaden av det allmänna vatten- och avloppsnätet. Med hänsyn till det anförda uppfyller även en möjlighet till ledningsrätt för vatten- och avloppstunnlar kravet på att vara ett angeläget allmänt intresse. En utvidgning av detta slag får således anses tillgodose sådana vitala samhällsintressen att den kan godtas med hänsyn till skyddet för egendom i grundlagen och Europakonventionen.

Möjligheten att ta utrymme i anspråk för tunneländamål bör självfallet endast omfatta sådana tunnlar som fungerar som distributionsleder för vatten, avlopp och kablar. Det bör understrykas att den nu föreslagna utvidgningen inte innebär någon förändring av lagens tillämpningsområde avseende kanaler, utan anläggningar av detta slag skall alltså anses falla utanför tillämpningsområdet.

Liksom när det gäller frågan om ledningsrätt för rör eller andra anordningar som anläggs för att dra fram och använda ledningar av visst slag har vi i denna del diskuterat ett flertal olika lagtekniska lösningar. Vi har därvid valt att föreslå ett alternativ som – enligt samma mönster som ovan har föreslagits beträffande vissa kanalisationer – möjliggör ledningsrätt för tunnlar genom en ny bestämmelse i ledningsrättslagen. Eftersom det inte heller i detta fall är fråga om att utvidga ledningsbegreppet, förs denna bestämmelse inte in som en ny punkt i uppräknningen av olika sorters ledningar i 2 § första stycket ledningsrättslagen. I stället föreslår vi att det i samma paragraf som rörande ledningsrätt för kanalisationer föreskrivs att vad som i lagen anges om ledningar skall gälla även för tunnlar som används i stället för sådana ledningar som anges i 2 § första stycket 3 ledningsrättslagen. Den nu föreslagna regeln innebär alltså att ledningsrätt kan upplåtas för vatten- och avloppstunnlar och att vad som i lagen anges om ledning skall tillämpas också beträffande tunnlar av nu aktuellt slag.

Kort om fjärrkyla

Beträffande spørsmålet om produkten fjärrkyla omfattas av den nuvarande regleringen i 2 § första stycket 4 ledningsrättslagen kan först – även om lagens förarbeten inte ger ett helt klart besked i

frågan – konstateras att uppräkningsen i bestämmelsen endast är exemplifierande.⁹³ Att uppräkningsen i bestämmelsen inte skall betraktas som uttömmande illustreras relativt väl av vad som framfördes av Utredningen om ledningsrätt i betänkandet Ledningsrättslag, nämligen att ledningsrätt skulle kunna upplåtas för vad som i allmänhet kallas pipelines, dvs. rörledningar för annat än vatten och avfall – i första hand olja och gas, men även ledningar för fjärrvärme.⁹⁴ Av det anförda kan således den slutsatsen dras att ledningsrättslagen gäller även för andra ledningar av pipelinekaraktär än de som explicit anges i 2 § första stycket 4 ledningsrättslagen. Enligt vad vi har erfarit är detta också det förhärskande synsättet i rättstillämpningen. Ett behov av tillägg skulle därmed endast kunna anses föreligga i ett läge där rättstillämpningen visar sig exkludera produkten fjärrkyla.

2.4.3 En vidgad möjlighet till andrahandsupplåtelser

Förslag: Möjligheten att göra andrahandsupplåtelser enligt föreslagna 11 a § ledningsrättslagen skall utvidgas till att omfatta innehavare av samtliga i 2 § första stycket ledningsrättslagen uppräknade ledningsslag. Upplåtelseerna skall dock även fortsättningsvis enbart få avse ledningar som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Som har nämnts i avsnitt 2.1.2 föreslog vi i delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät en ny bestämmelse i ledningsrättslagen, 3 b §, som skulle tillåta nyttjanderättsupplåtelser i ledning som omfattas av ledningsrätt. Förslaget kritiserades dock i vissa avseenden och i den tidigare nämnda promemorian med utkast till lagrådsremiss har valts en delvis annan lösning. Genom den modell som har valts för den i promemorian föreslagna bestämmelsen rörande upplåtelser i andra hand, 11 a § ledningsrättslagen, kan man utgå från att det synsättet att ledningsrätt – med undantag av den möjlighet som 3 a § ledningsrättslagen ger – endast skall innefatta rätt att dra fram de ledningar som har angetts i ett ledningsbeslut. Detta talar kraftigt mot att tillämpningsområdet för bestämmelsen i nuvarande 3 a § ledningsrätts-

⁹³ Prop. 1973:157 s. 93 f. och SOU 1972:57 s. 42 ff. och 56.

⁹⁴ A. bet. s. 56.

lagen utvidgas. Liksom har framhållits av Lantmäteriverket tillkom dessutom denna bestämmelse för att lösa ett akut uppbyggnadsbehov av nät för bredbandskommunikation. Mot denna bakgrund anser vi att man inte bör arbeta vidare enligt denna lagstiftningsmodell, dvs. att innehavare av ledningsrätt för viss typ av ledningar i vissa fall, utan ny prövning av lantmäterimyndigheten, skall kunna dra fram vissa andra sorters ledningar.

När det sedan gäller frågan om möjligheten till andrahandsupplåtelser bör utvidgas kan man självfallet tänka sig ett flertal skilda lösningar. Det bör dock inledningsvis slås fast att det med hänsyn till regleringen i 2 kap. 18 § regeringsformen inte är möjligt att införa en möjlighet att i ledningsbeslut ge en innehavare av ledning som inte har ett allmänt ändamål rätt att göra andrahandsupplåtelser avseende ledningar för allmänna ändamål. Utvidgningar av rätten att göra andrahandsupplåtelser bör alltså enbart omfatta ledningar av allmänt intresse.

En tänkbar modell är att innehavare av samtliga de i 2 § ledningsrättslagen angivna typerna av ledning, efter prövning av lantmäterimyndigheten, skulle kunna ges rätt att – själv eller genom andrahandsupplåtelse – dra fram vilka som helst av de i bestämmelsen uppräknade ledningsslagen. Det framstår dock knappast som rimligt att t.ex. en innehavare av ledningsrätt för teleledning skulle ges rätt att genom andrahandsupplåtelse dra fram en fjärrvärmeledning eller annan större ledning.

Vi anser i stället att huvudprincipen, med vissa undantag, bör vara att varje typ av ledning ges en egen ledningsrätt. Som har framhållits av Lantmäteriverket uppnås härigenom nödvändig publicitet och tydlighet när det gäller olika ledningar som har framdragits med stöd av ledningsrätt (se avsnitt 2.3.3). Även från rent ekonomiska synpunkter torde det ofta vara en fördel för ledningshavaren att ha separata ledningsrätter för varje ledningstyp, eftersom varje ledning då kan överlåtas för sig (35 § ledningsrättslagen).

Liksom Svenska Kommunförbundet har anfört i sitt enkätsvar menar vi att det emellertid bör vara möjligt att ge även ledningsrättshavare för andra typer av ledningar (enligt 2 § ledningsrättslagen) möjlighet att dra fram ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Vi anser att man kan tillåta detta eftersom den sekundära rättigheten då i allmänhet kommer att avse en ledning av betydligt mindre omfång än den som ursprungligen anlagts. Härigenom riskerar berörda fastighetsägare inte att drabbas av ledningar av en sådan storlek, och därmed

sådant intrång, som de kanske inte har räknat med. På motsvarande sätt som är tänkt att gälla beträffande den i promemorian föreslagna bestämmelsen om upplåtelser i andra hand bör någon tid för utförande inte anges i den här typen av kompletterande ledningsbeslut.

Sammanfattningsvis anser vi således att ledningsrättshavare avseende samtliga i 2 § första stycket ledningsrättslagen uppräknade ledningstyper bör ges rätt att låta annan dra fram och använda ytterligare ledning av det slag som anges i 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen – dvs. i första hand ledningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät för allmänt ändamål – inom det upplåtna utrymmet. Den i promemorian föreslagna bestämmelsen i 11 a § första stycket ledningsrättslagen bör kompletteras i enlighet med detta.

Som har framgått i avsnitt 2.3.5 har man i flertalet svar rörande enkätfrågan om att införa en möjlighet att överlåta ledning och tillhörande ledningsrätt var för sig uttryckt stor tveksamhet mot att ge innehavare av ledningsrätt möjlighet att överlåta sina ledningar till nyttjanderättshavaren utan att samtidigt överlåta ledningsrätten. Vi delar denna uppfattning och anser således att det inte är lämpligt att skapa en sådan möjlighet. Det främsta skälet till detta är att risken för oklara rättsförhållanden. Vidare kan fastighetsägarna få svårigheter att hålla sig informerade om vilka ledningsägare som för tillfället finns på deras fastigheter. Den nuvarande principen i 35 § ledningsrättslagen bör därför behållas, dvs. ägandet av ledning och ledningsrätt skall följas åt.

2.4.4 Ledningsrätt i lös egendom

Förslag: Ledningsrättsupplåtelser skall vara möjliga i vissa typer av lös egendom. Det skall gälla tomträtt, byggnad eller annan anläggning som inte hör till berörd fastighet eller tomträtt samt väganordning enligt 2 § väglagen. Vid upplåtelse i byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastigheten eller tomträten skall ledningsrätt samtidigt upplåtas i utrymme inom den fastighet eller tomträtt som anläggningen är belägen på. Om tomträtt i vilken ledningsrätt har upplåtits upphör att gälla, skall i stället den berörda fastigheten belastas av ledningsrätten.

Inledning

Som förut har redovisats i avsnitt 2.2.1 följer det av 1 § ledningsrättslagen att ledningsrätt endast kan upplåtas i fastighet. Fastighetsbegreppet har i detta sammanhang samma innebörd som i fastighetsbildningslagen.⁹⁵ Med fastighet avses därmed vad som har införts eller enligt bestämmelserna om registrering skall införas i fastighetsregistret. Ledningsrätt kan därför även upplåtas i sådan anläggning som på grund av reglerna i 2 kap. 1 § jordabalken utgör tillbehör till fastighet.⁹⁶ Av det anförda följer alltså att ledningsrätt inte kan upplåtas i någon form av lös egendom. Vad som utgör lös egendom definieras negativt, nämligen genom att all egendom som inte utgör fast egendom enligt jordabalken är lös egendom (se vidare avsnitt 3.2.1).

Ledningsrätt kan således inte upplåtas i tomträtt eller i byggnad eller annan anläggning, t.ex. mast, torn, kraftledningsstolpe eller kanalisation som inte utgör fast egendom. Däremot är det redan i dag möjligt att, till följd av reglerna i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken, upplåta ledningsrätt i sådan byggnad eller anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten. Detsamma gäller i fråga om ledning för vilken ledningsrätt har beviljats, dock under förutsättning att det vid en förrättning har förordnats att rätten skall höra till fastigheten. De aktuella reglerna gäller även gemensamhetsanläggning eller annan anläggning enligt anläggningslagen, som är uppförd utanför fastigheten med stöd av servitut samt ledning enligt ledningsrättslagen om ledningsrätten har anknutits till fastighet med stöd av 1 § ledningsrättslagen.

Enligt 13 kap. 26 § jordabalken är tomträtt likställd med fast egendom vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtten. När det gäller denna bestämmelse anfördes bl.a. följande i förarbetena till ledningsrättslagen.⁹⁷

Bestämmelsen torde böra ges den tolkningen att tomträtten skall anses som fast egendom när fråga är om tvångsförvärv som berör tomträtten vare sig förvärvet riktar sig mot den fastighet som upplåtits med tomträtt eller mot själva tomträtten (jfr. prop. 1972:109 s. 388). Tas själva fastigheten i anspråk med ledningsrätt, berörs alltså inte tomträttens ställning utan denna kvarstår orubbad.

⁹⁵ A. prop. s. 89.

⁹⁶ A. prop. s. 25.

⁹⁷ A. prop. s. 128 f.

Det synes inte finnas något praktiskt behov av att instifta ledningsrätt i tomträtt.

Ledningsrätt kan således inte upplåtas i annans tomträtt. Det har dock ansetts finnas ett behov av att kunna förordna att ledningsrätt skall höra till ledningsrättshavarens inskrivna tomträtt (1 § andra stycket ledningsrättslagen).⁹⁸

Bör ledningsrätt kunna upplåtas även i lös egendom?

Ett av skälen bakom ledningsrättslagen var att skapa ett förfarande som var snabbt och billigt i jämförelse med expropriationsförfarandet, vilket ansågs vara alltför omständligt och kostsamt i förhållande till expropriationsobjektet.⁹⁹ Till skillnad från reglerna i ledningsrättslagen gäller dessutom bestämmelserna om fastighet i expropriationslagen också i fråga om byggnad eller annan anläggning på annans mark (1 kap. 2 § andra stycket expropriationslagen). Detta innebär att sådana anläggningar, dvs. lös egendom, genom expropriation kan tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Beträffande tomträtt kan sådan rätt enligt 1 kap. 2 § första stycket expropriationslagen upphävas eller begränsas genom expropriation. Vid bedömningen av behovet att skapa en möjlighet att upplåta ledningsrätt även i lös egendom bör naturligtvis också tas hänsyn till förslagen i promemorian med utkast till lagrådsremiss. Som har nämnts tidigare har däri bl.a. föreslagits en ny bestämmelse i ledningsrättslagen, 11 a §, som gör det möjligt att i ett ledningsbeslut ge befogenhet för ledningsrättshavaren att låta annan dra fram och använda ytterligare ledning av samma slag inom det upplåtna utrymmet.

Vid tillkomsten av ledningsrättslagen fördes – förutom i fråga om tomträtt – inga egentliga resonemang om behovet av att kunna upplåta ledningsrätt också i lös egendom. Diskussionen rörande tomträtt berörde dock inte den särskilda frågan om behovet av att kunna upplåta ledningsrätt i olika byggnader eller anläggningar som hör till tomträten. Av de exempel som har tagits upp i svaren på vår enkät framgår emellertid klart att det i situationer som dessa finns ett behov av en möjlighet till ledningsrätt när det gäller tomträtt (se avsnitt 2.3.6). Frågan om behovet av att kunna upplåta

⁹⁸ A. prop. s. 86.

⁹⁹ A. prop. s. 81.

ledningsrätt i lös egendom synes således ha uppmärksammats först efter lagens tillkomst. Av enkätsvaret från Lantmäteriverket framgår dock att det sedan länge har funnits ett behov av att kunna upplåta ledningsrätt även i lös egendom, t.ex. i byggnad eller anläggning.

Till en början kan konstateras att egendom som är intressant vid framdragnin g av ledningar, särskilt i städerna, under de senaste årtiondena har splittrats upp på olika egendomsslag, t.ex. tomträtt eller broar som utgör lös egendom. Det innebär att det har blivit allt svårare för lantmäterimyndigheterna att bevilja ledningsrätt i städerna. En möjlighet att bevilja ledningsrätt i tomträtt eller lös egendom skulle därmed underlätta möjligheterna att dra fram ledningar i städerna.

De uppgifter som efter enkätundersökningen har inkommit från Post- och telestyrelsen talar dessutom starkt för behovet av en möjlighet till ledningsrätt i lös egendom (se avsnitt 2.3.6). Det kan exempelvis gälla ett önskemål från en operatör om att kunna utnyttja en annan operatörs mast för att där montera sin egen antenn. Eftersom de flesta master i dag utgör lös egendom, saknas det därmed möjlighet att upplåta ledningsrätt i dessa. Detta behov av samutnyttjande får, trots vissa motstridiga uppfattningar, anses ha bekräftats vid vår utfrågning (se kapitel 1 och avsnitt 2.3.6). Som påpekades vid utfrågningen kan det givetvis föreligga situationer där ett samutnyttjande av en anläggning inte är lämpligt. Ledningsrätt bör t.ex. endast komma till stånd om det finns tillgänglig kapacitet i den egendom som skall samutnyttjas och om samutnyttjande kan ske utan att egendomens funktion och tekniska säkerhet äventyras.¹⁰⁰ I ett sådant fall bör dock först även prövas om problemet kan lösas genom beslut om samverkan mellan operatörerna. Denna fråga återkommer vi till i kapitel 4.

Det kan visserligen hävdas att den nuvarande möjligheten att enligt expropriationslagen ta i anspråk den här typen av egendom bör kunna vara tillräcklig. Vi menar emellertid att det i dag är än tydligare att förfarandet med expropriation är för omständligt och kostsamt i förhållande till expropriationsobjektet. Detta torde dessutom vara något som är särskilt framträdande i fråga om lös egendom. Det bör dessutom framhållas att regeringen i samband med införandet av ellagen klart uttalade att expropriation inte bör användas för elektriska starkströmsledningar.¹⁰¹ Vi anser att detta

¹⁰⁰ Post- och telestyrelsens beslut den 28 november 2003 (Diarienummer 03-11084).

¹⁰¹ Prop. 1996/97:136 s. 54.

synsätt är lika aktuellt för ledningar för telekommunikation. Vidare är det en klar fördel om ett enhetligt förfarande kan tillämpas i fråga om en hel ledningssträckning – oberoende av om det är fast eller lös egendom som berörs. Härutöver finns det enligt vår uppfattning knappast några skäl att ha ett starkare skydd mot tvångsvis ianspråktagande för ägare av byggnad eller annan anläggning på annans mark än vad som gäller för ägaren av den berörda marken. Vad som nu har anförts visar enligt vår uppfattning att det i vissa fall finns behov av att också kunna upplåta ledningsrätt i bl.a. byggnader, kanalisationer, master eller elanläggningar på annans mark. Liksom redan är fallet i dag torde man kunna utgå från att parterna i första hand kommer att sträva efter att nå frivilliga överenskommelser till grund för ledningsbeslut. Det bör vidare framhållas att ett yrkande om ledningsrätt i lös egendom alltid prövas mot bakgrund av bestämmelserna i 6–11 §§ ledningsrättslagen och att det finns regler om avsteg från dessa bestämmelser i 14 § ledningsrättslagen.

Med hänsyn till det anförda menar vi sammanfattningsvis att det i ledningsrättslagen bör införas en möjlighet att tvångsvis kunna ta i anspråk även lös egendom på annans mark. Mot bakgrund av de synpunkter som har framförts i enkäten bör den möjlighet som nu föreslås gälla alla de olika typer av ledningar som omfattas av ledningsrättslagen (se avsnitt 2.3.6). Regler om detta bör lämpligen införas i 1 § ledningsrättslagen.

En särskild fråga som berör 12 § ledningsrättslagen är om det bör vara möjligt att lösa in del av lös egendom. Detta kan ses som såväl olämpligt som civilrättsligt otillåtet på det sättet att en överlåtelse av en del av egendom kan sakna sakrättslig verkan. Det som vi här talar om är emellertid byggnader och andra anläggningar som i princip kan bli föremål för expropriation. Reglerna i expropriationslagen gäller ju även rättigheter i fast egendom liksom byggnad m.m. på ofri grund. I vårt fall kan det vara mest aktuellt att jämföra med rättighetsexpropriation, där t.ex. ett område eller en del av en fastighet eller av ett hus exproprieras med nyttjanderätt.¹⁰² Detta innebär att expropriation måste ses på ett helt annat sätt än sakrättsliga regler om överlåtelse av egendom som ingår i annan egendom. Detsamma gäller möjligheterna att exproprieras fastighets- och byggnadstillbehör i förhållande till att överlåta dem enligt 2 kap. 7 § jordabalken. I stället för sakrättsliga spärrar finns det

¹⁰² Bouvin och Stark a. a. s. 26.

särskilda spärar i t.ex. 2 kap. 12 § expropriationslagen samt i bestämmelserna om vidgning av expropriation enligt 3 kap. 8 § expropriationslagen. När det gäller ledningsrätt finns liknande regler i 6 och 12 §§ ledningsrättslagen.

Möjligheten bör inte gälla samtliga typer av lös egendom

Den nu föreslagna regleringen bör i princip enbart omfatta lös egendom som är av sådan relativt varaktig sort som skulle ha kunnat utgöra omedelbart fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken, om det hade varit samme ägare till fastigheten och den lösa egendomen. Enligt vår uppfattning bör man inte precisera tillämpningsområdet mer än så, eftersom det, som har påpekats i många enkätsvar, är viktigt att lagen är flexibel. Risken är annars att det relativt snart skulle krävas nya lagstiftningsprocesser i syfte att anpassa lagen till samhälls- och teknikutvecklingen.

Enligt 22 § första stycket 4 förordningen (2000:38) om fastighetsregister skall uppgift om ledningsrätt i fast egendom registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Motsvarande bör självfallet gälla också för ledningsrätt i lös egendom. En särskild fråga är om detta krav med tanke på bestämmelserna om fastighetsregistrets byggnadsdel i 60–63 §§ förordningen om fastighetsregister medför att i princip endast den typ av byggnader eller andra anläggningar som redan är eller kan bli registrerade i fastighetsregistret kan komma i fråga för upplåtelse av ledningsrätt. Ett sådant krav skulle nämligen innebära att ledningsrätt i lös egendom endast skulle kunna upplåtas i byggnad som är eller kan bli registrerad i registrets byggnadsdel. I denna del av fastighetsregistret, som förs av kommunerna, registreras i huvudsak bostadsbyggnader och byggnader med viss verksamhet. En del kommuner registrerar också gäststugor och s.k. komplementbyggnader på tomtmark. Det har dock visat sig vara problematiskt med uppdateringen av vissa av dessa småbyggnader. I dag finns det omkring 60 000 byggnader på ofri grund som har ett taxeringsvärde överstigande 50 000 kr. Tillförlitliga uppgifter om ägarna till dessa byggnader återfinns i taxeringsregistret. När det gäller byggnader med ett värde mellan 10 000 och 50 000 kr är däremot uppgifterna om ägare betydligt osäkrare.¹⁰³

¹⁰³ År 1995 höjdes gränsen för när en byggnad på ofri grund skall ges ett taxeringsvärde från 10 000 till 50 000 kr.

Det är vår uppfattning att det skulle bli en olämplig och onaturlig inskränkning av möjligheten att upplåta ledningsrätt i lös egendom, om endast sådana byggnader och andra anläggningar kunde komma i fråga som är registrerade eller kan registreras i fastighetsregistrets byggnadsdel. Som redan har nämnts bör principen i stället vara att det bör vara fråga om den sortens relativt varaktiga typ av lös egendom som, om det hade varit samme ägare till fastighet och den lösa egendomen, skulle kunna utgöra omedelbart fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken. I lagtexten bör detta uttryckas på det sättet att ledningsrätt får upplåtas i sådan byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastighet eller tomträtt.

Hur berörs fastighetsägaren?

En betydelsefull fråga är hur fastighetsägaren skall anses beröras av en upplåtelse av ledningsrätt i lös egendom på dennes fastighet. Ett sätt att se på saken skulle kunna vara att – t.ex. om en teleledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål dras fram genom en byggnad eller annan anläggning på ofri grund – detta endast är en fråga som berör ägaren av anläggningen och innehavaren av ledningen. Detta skulle då medföra att ledningsrätten endast skulle behöva upplåtas i själva anläggningen och inte i den underliggande fastigheten. Ett sådant synsätt kan dock synas strida mot den grundläggande strukturen i det fastighetsrättsliga systemet. Även om ledningen rent fysiskt endast har kontakt med anläggningen på ofri grund, är det ju trots allt ändå så att även detta utrymme utgör en del av den berörda fastigheten.

När det gäller frivilliga upplåtelser är emellertid betraktelsesättet delvis ett annat. Enligt 8 kap. 19–20 §§ jordabalken gäller visserligen att en arrendator inte utan fastighetsägarens samtycke får upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Arrendatorn får dock enligt 8 kap. 20 § i balken hyra ut en egen byggnad på arrendestället, om det kan ske utan avsevärd olägenhet för fastighetsägaren och inte annat har avtalats. Dessutom får arrendatorn enligt 8 kap. 19 § samma balk hyra ut ledigt utrymme i byggnad som ägs av fastighetsägaren och upplåta område av ouppodlad mark för upplagsplats eller liknande ändamål om det kan ske utan olägenhet för fastighetsägaren. Enligt reglerna i 12 kap. jordabalken får en hyresgäst i betydande omfattning göra en partiell uthyrning av lägenheten. Om en sådan i jordabalken tillåten andra-

handsupplåtelse sker, bör detta innebära att fastighetsägaren måste tåla att andrahandsnyttjaren får tillträde till egendomen i övrigt i den mån som det behövs för att kunna komma till och från den mark eller lägenhet som omfattas av andrahandsupplåtelsen. Det får dock betraktas som ovisst om ett liknande betraktelsesätt kan tillämpas också vid expropriativa upplåtelser.

Av bl.a. detta skäl anser vi att ledningsrätt alltid skall upplåtas även i den fastighet eller tomträtt på vilken den berörda anläggningen är belägen. Särskilt viktigt för vårt ställningstagande är behovet av att kunna registrera och publicera samtliga upplåtelser av ledningsrätt i lös egendom på ett effektivt sätt. Som redan har framgått är det endast viss typ av lös egendom som registreras i fastighetsregistret. Om registrering sker i berörd fastighet på lämpligt sätt, kan publiceringskravet uppfyllas. Dessutom aktualiseras frågan om ersättning till fastighetsägaren.

Ledningsrätt är som bekant ett expropriativt ingrepp. Därmed bör principerna för expropriation tillämpas. Den första fråga som då inställer sig är vad som händer med nyttjanderätten till marken om ledningsrätt upplåts i ett utrymme i en mobiltelefonmast eller annan egendom som tillhör nyttjanderättshavaren. Normalt gäller att om en nyttjanderätt eller ett servitut uppkommer genom expropriation nyttjanderätten existerar men ligger utanför jordabalkens regler. Om däremot en rättighet begränsas genom expropriation, gäller att rättigheten (nyttjanderätten eller servitutet) består, men att denna får det ändrade innehåll som följer av expropriationsstillståndet. Den ändrar emellertid inte i övrigt sin karaktär. I lagkommentaren till expropriationslagen har därvid angetts att om exempelvis ett avtalsservitut får ett mera begränsat utövningsområde genom expropriation så utgör rättigheten även fortsättningsvis ett avtalsservitut.¹⁰⁴

Eftersom expropriationslagen kan tillämpas vid ianspråktagande av fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, är resonemanget inte svårt att överföra till ledningsrätt i lös egendom, t.ex. en mobiltelefonmast.¹⁰⁵ Om en mast och den del av marken som är föremål för nyttjanderättsupplåtelse tas i anspråk genom ledningsrätt, kommer därmed den avtalade nyttjanderätten att stå sig, men få det innehåll som anges i ledningsrättsbeslutet. Strängt taget bör dessa företeelser hållas isär, dvs. ianspråktagandet av del av en mast är en sak, medan markinrånget är en annan. Detta synsätt kommer till

¹⁰⁴ Bouvin och Stark a. a. s. 29.

¹⁰⁵ Bouvin och Stark a. a. s. 26.

uttryck i reglerna i 1 kap. 2 och 5 §§ expropriationslagen. Rent praktiskt torde man dock kunna säga att också ianspråktagandet av masten berör nyttjanderätten och att denna nu kan sägas innebära rätt att uppföra och bibehålla del av mast.

Trots att beslutet om ledningsrätt avser lös egendom berörs alltså även fastighetsägaren. Beslutet kommer att gälla mot honom på samma sätt som en expropriation av en del av en byggnad också måste gälla mot fastighetsägaren. Om beslutet inte skulle gälla mot ägaren av fastigheten, kan man ifrågasätta hur meningsfullt det är. Men i och för sig kan man tänka sig att fastighetsägaren inte är berörd, utan att han endast, som t.ex. inom hyresrätten, har att tåla en andrahandsupplåtelse utan att för den skull komma i ett avtalsförhållande med andrahandshyresgästen. Hur man skall se på den frågan tycks emellertid förarbetena till expropriationslagen inte ta upp till behandling. De exempel som ges, t.ex. expropriation av byggnad på ofri grund, tyder emellertid starkt på att en sorts rättsförhållande till fastighetsägaren måste uppstå.

Det anförda torde emellertid stärka tanken att ett ledningsrättsbeslut av den typ som nu diskuteras också skall upplåtas i den berörda fastigheten. I själva verket löser ett sådant synsätt flera problem, bl.a. fördelningen av ersättning mellan t.ex. en mastägare och fastighetsägaren. Våra överväganden när det gäller frågan om ersättning vid ledningsrätt i lös egendom återfinns i avsnitt 5.4.3.

Av 1 § ledningsrättslagen bör på grund av vad som nu har sagts framgå att ledningsrätt alltid skall upplåtas även i den fastighet eller tomträtt på vilken den berörda anläggningen är belägen.

Skall ledningsrätten kunna tidsbegränsas?

Även om en ledningsrätt som upplåts i dag rättsligt sett gäller för all framtid är det dock ändå så beträffande de ledningar som omfattas av ledningsrättslagen att de successivt förändras och byts ut. Erfarenhetsmässigt medför samhälls- och teknikutvecklingen att ledningar, på samma sätt som annan infrastruktur, så småningom behöver byggas om, flyttas eller tas bort. Detta utgör dock inget skäl att ändra på huvudprincipen att ledningsrätt även fortsättningsvis skall vara obegränsad i tiden. Det kan emellertid finnas anledning att ha en mer flexibel syn på frågan när det gäller ledningsrätt som berör lös egendom, eftersom sådan egendom till sin natur vanligtvis är av kortare varaktighet än fast egendom.

Ett av de främsta syftena med att införa ledningsrättsinstitutet var att skapa en officialrättighet som i likhet med servitut gäller utan begränsning i tiden. Om det nu skapas en möjlighet att upplåta ledningsrätt också i egendom vars varaktighet oftast är tidsbegränsad, kan det finnas skäl att föreskriva att ledningsrätten i den underliggande fastigheten trots detta inte skall tidsbegränsas. Intrångsersättningen till fastighetsägaren kommer då att grundas på den omständigheten att rättigheten inte är tidsbegränsad. Däremot bör intrångsersättningen till ägaren av den lösa egendomen normalt grundas på rättighetens varaktighet. Ifall innehavaren av ledningsrätten i den lösa egendomen, även efter det att anläggningen har borttagits, fortfarande har behov av exempelvis en mast får denne med en lösning av detta slag ansöka om omprövning för att få en egen ledningsrätt för en mast i den berörda fastigheten, varvid i förekommande fall de befintliga ledningsrätterna samtidigt bör upphävas. Det sistnämnda är nödvändigt eftersom ledningsrätt och ledning på grund av regeln i 35 § ledningsrättslagen alltid skall följas åt. Man kan alltså inte med nu gällande regler uppföra en anläggning med stöd av någon annans ledningsrätt.

Spörsmålet om ansvaret för förrättningskostnaderna vid omprövningsförrättningen skall avgöras enligt reglerna i 27 § andra stycket ledningsrättslagen. Det framstår som högst troligt att den skälighetsbedömning som skall göras enligt den nuvarande bestämmelsen i allmänhet skulle medföra att fastighetsägaren skulle få stå för förrättningskostnaderna. Vi menar emellertid att det i situationer av nu aktuellt slag är rimligt att det alltid är ledningsrätts-havaren som skall svara för dessa kostnader och föreslår ett tillägg som föreskriver detta i 27 § andra stycket ledningsrättslagen.

Ett annat sätt att se på frågan skulle kunna vara att man ger den operatör som har fått ledningsrätt i annans anläggning rätt att själv uppföra en motsvarande anläggning för det fall att den ursprungliga anläggningen skulle tas bort. Frågan är dock hur ofta en sådan situation skulle kunna tänkas uppkomma. Modellen kan också komma att medföra att oanvända rättigheter tillskapas.

Ytterligare en lösning skulle kunna vara en modell där ledningsbeslutet i den berörda fastigheten redan vid bildandet begränsas till att gälla endast så länge rättigheten för anläggningen finns kvar. Det kan nämligen synas oskäligt att fastighetsägaren i dessa fall skulle drabbas av en ledningsrätt som gäller för all framtid, trots att den anläggning i vilken ledningsrätten skall utövas har borttagits. Den typ av anläggningar som det här är fråga om är normalt av

tämligen beständig art och har ett relativt högt värde. Detta torde medföra att anläggningarna, trots att de utgör lös egendom, oftast kommer att bestå under en avsevärd tid. En anläggning kan emellertid ha förlorat sin aktualitet eller nyttjanderättsavtalet ha löpt ut. Den berörde markägaren skulle då redan med stöd av de nuvarande reglerna i 33 § ledningsrättslagen kunna begära omprövning av ledningsbeslutet. För att omprövning skall få ske krävs därvid att sådana ändrade förhållanden har inträtt som väsentligt inverkar på frågan. Ledningsbeslutet kan då komma att ändras eller upphävas. Det finns i 33 § ledningsrättslagen också, som nyss har nämnts, regler om ersättning och kostnadsfördelning. I den tidigare nämnda promemorian med utkast till lagrådsremiss har föreslagits en viss uppmjukning av reglerna i 33 § ledningsrättslagen.¹⁰⁶ Ändringen har i första hand motiverats av önskemålet om att få till stånd omprövningar som krävs för att genomföra samtrafik- och tillträdesbeslut enligt lagen om elektronisk kommunikation.

Mot bakgrund av dels det ursprungliga syftet med ledningsrätt, dvs. att den skall gälla utan begränsning i tiden, dels de föreslagna vidgade möjligheterna till omprövning av ett befintligt ledningsbeslut anser vi att det saknas anledning att nu föreslå en möjlighet att tidsbegränsa ett ledningsbeslut.

Ledningsrätt i tomträtt

Liksom ovan har konstaterats beträffande lös egendom som skulle kunna utgöra omedelbart fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken har det enligt vår mening visat sig finnas ett klart behov av att kunna få tillträde till byggnader och anläggningar som utgör tillbehör till tomträtt (13 kap. 9 § andra stycket jordabalken). Det bör därför införas en möjlighet att upplåta ledningsrätt även i tomträtt. Eftersom anläggningar som tomträttsinnehavaren har uppfört utgör tillbehör till tomträten, är det ointressant att föra en diskussion om huruvida ledningsrätten bör upplåtas i anläggningen eller i själva tomträten. I 1 § ledningsrättslagen bör, som redan har nämnts beträffande fastighet, också införas regler om att ledningsrätt får upplåtas i sådan byggnad eller annan anläggning som inte hör till tomträtt. På motsvarande sätt som har angetts ovan

¹⁰⁶ A. utkast till lagrådsremiss s. 25 f. och 33 f.

beträffande annan typ av lös egendom skall ledningsrätt då även upplåtas i den berörda tomträtten.

En särskild fråga är därvid effekterna av att tomträtt i vilken ledningsrätt har upplåtits upphör att gälla. Denna situation kan komma att bli tämligen vanlig, eftersom vissa kommuner – av ideologiska eller ekonomiska skäl – säljer ut fastigheter upplåtna med tomträtt. Om en fastighet som är upplåten med tomträtt friköps, gäller tomträtten till dess eventuell inskrivning har dödats. Fastighetsägaren svarar emellertid för rättighet som gäller i tomträtten oberoende av inskrivning, dvs. även om inskrivningen har dödats (13 kap. 22 § jordabalken).

Anläggningslagen och ledningsrättslagen är i vissa delar uppbyggda på ett likartat sätt. Det kan därför finnas anledning att göra jämförelser. I förarbetena till anläggningslagen behandlades frågan om konsekvenserna på tomträtts deltagande i en gemensamhetsanläggning av att tomträtt upphör.¹⁰⁷ Det ansågs däri att bestämmelsen i 44 § anläggningslagen – utan särskild lagreglering – borde kunna ges en motsvarande tillämpning i detta fall, eftersom det var så sällan förekommande. När en tomträttsupplåtelse upphör får fastigheten därför, på motsatt sätt som då tomträtt upplåts, anses inträda automatiskt i gemensamhetsanläggningen. Bestämmelserna i 44 § anläggningslagen tar sikte på konsekvenserna för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. I ledningsrättslagen finns ingen motsvarighet till 44 § anläggningslagen, vare sig när det gäller de s.k. härskande eller tjänande sidorna.

En fråga som först måste ställas när det gäller behovet av motsvarande lagreglering i ledningsrättslagen är betydelsen av 13 kap. 22 § jordabalken. Av förarbetena framgår att förvärvaren av tomträtten blir bunden av de förpliktelser som har gällt i tomträtten, t.ex. nyttjanderätt eller servitut, oberoende av om de varit inskrivna i tomträtten eller inte.¹⁰⁸ Dessa regler torde dock endast avse avtalsrättigheter, dvs. inte ledningsrätt.

För att lösa problemet med effekterna av att tomträtt, i vilken ledningsrätt har upplåtits, upphör bör det införas en bestämmelse i ledningsrättslagen efter mönster av 44 § anläggningslagen. Av denna bör framgå att om fastigheten upplåts med tomträtt kommer ledningsrätt automatiskt i stället att gälla i tomträtten. Detta torde bli sällan förekommande, eftersom tomträttsinstitutet som har nämnts verkar vara under långsam avveckling. På nu angivna grunder bör

¹⁰⁷ Prop. 1973:160 s. 559 och 598.

¹⁰⁸ NJA II 1953 s. 406 f.

dock även regler skapas för det fall då tomträtt i vilken har upplåtits ledningsrätt upphör att gälla. Då sådant inträffar bör i stället den berörda fastigheten belastas av ledningsrätten.

Bör ledningsrätt kunna upplåtas även i vägrätt och i ledningsrätt?

I 12 § ledningsrättslagen regleras skyldigheten att avstå utrymme för ledning. Enligt 12 § fjärde stycket i lagen äger bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen motsvarande tillämpning vid upplåtelse och inlösen enligt ledningsrättslagen. Bestämmelsen i 1 kap. 3 § expropriationslagen behandlar effekter på särskild rätt till fastighet vid äganderättsexpropriation, medan 1 kap. 4 § samma lag behandlar effekter på bl.a. särskild rätt till fastighet då fastighet genom expropriation tas i anspråk med nyttjanderätt eller servitut. Särskild rätt som tillkommer staten samt vägrätt som tillkommer annan än staten har i nu nämnda bestämmelser fått ett särskilt skydd. Innebörden av dessa regler är bl.a. att vägrätt enligt 30–33 §§ väglagen inte kan rubbas vid expropriation. Detta gäller oavsett om det är fråga om statliga eller kommunala väghållare.

Reglerna i 12 § ledningsrättslagen tillkom efter förebild från 12 § anläggningslagen. I förarbetena till denna lag ansågs att de nyss nämnda reglerna i expropriationslagen innefattade lämpliga lösningar också i fråga om upplåtelse av servitutsrätt och vid inlösen enligt anläggningslagen. Lagrådet framhöll emellertid att den gjorda hänvisningen till ifrågavarande bestämmelser var mindre konsekvent med hänsyn till att staten tillhöriga fastigheter inte hade tillerkänts motsvarande undantagsställning vid anläggningsförrättning. Därför ansåg Lagrådet att vägrätt aldrig skulle kunna rubbas vid inrättande av gemensamhetsanläggning. Regeringen delade Lagrådets bedömning.¹⁰⁹

I väglagen och i anläggningslagen finns vissa särskilda bestämmelser som reglerar förhållandet mellan en allmän och en enskild väg (20 a och 25 §§ väglagen samt 29 § anläggningslagen). Dessa reglerar frågan om initiativrätt till förrättning enligt anläggningslagen, bl.a. i samband med att en allmän väg byggs, och ansvaret för förrättningskostnaderna i dessa fall. Någon motsvarande samordning finns inte med ledningsrättslagen. I förarbetena till led-

¹⁰⁹ Prop. 1973:160 s. 208 f., 544 f. och 591 f.

ningsrättslagen hänvisades utan ytterligare motivering till den ovan nämnda lösningen avseende 12 § fjärde stycket anläggningslagen.¹¹⁰

Vid den praktiska tillämpningen av ledningsrättslagen har den egentliga innebörden av reglerna i 12 § fjärde stycket andra meningen ledningsrättslagen till skydd för vägrätt sällan kommit att prövas. Ledningsinnehavarna har nämligen i allmänhet träffat skriftliga nyttjanderättsavtal med väghållarna i vilka förhållandet mellan innehavaren av ledningen och väghållaren regleras. Enligt vår mening kan den nu aktuella bestämmelsen tolkas på två olika sätt.

Den första tolkningen innebär att bestämmelsen ”Utan hinder av dessa bestämmelser kan dock särskild rätt som tillkommer staten och ej utgör vägrätt rubbas” kan ses som ett absolut hinder mot all upplåtelse av ledningsrätt i område som belastas av vägrätt enligt väglagen. Denna regel är inte heller dispositiv. Helt oberoende av en lednings betydelse kan med denna tolkning en ledningshavare aldrig medges ledningsrätt i ett område av en fastighet som omfattas av vägrätt.

Den ifrågavarande bestämmelsen kan dock även tolkas på ett helt annat sätt, vilket belyses av ett opublicerat underrättsavgörande. Bakgrunden var den att Affärsverket svenska kraftnät hade erhållit ledningsrätt för en optokabel i en fastighet som omfattades av vägrätt. Med motiveringen att ledningsrätt inte kan upplåtas där vägrätt finns hade Vägverket under förrättningen motsatt sig ledningsrätt. I sitt överklagande av förrättningsbesluten anförde Vägverket bl.a. att rättigheten inte skulle få någon rättsverkan förrän den dag vägrätten upphörde. Domstolen avvisade emellertid Vägverkets överklagande, eftersom ledningsrättsbeslutet inte till någon del riktade sig mot Vägverket, och besluten inte heller på annat sätt påverkade Vägverkets rätt. Dock uttalade domstolen att ledningsrättsupplåtelsen inte gav någon rätt för ledningshavaren att utföra grävnings- eller annat anläggningsarbete i vägkroppen, utan att en sådan rätt först kan uppkomma efter det att väghållningsmyndigheten har lämnat tillstånd enligt 44 § väglagen.¹¹¹

Även om det enligt vår mening finns fog för den sistnämnda tolkningen, får rättsläget när det gäller tillämpningen av den aktuella bestämmelsen betraktas som något oklart.

Frågan är då om det kan anses föreligga behov av att i vissa fall kunna upplåta ledningsrätt direkt i själva vägrätten eller på annat

¹¹⁰ Prop. 1973:157 s. 136 f.

¹¹¹ Växjö tingsrätts, fastighetsdomstolen, slutliga beslut den 18 juni 2002 i mål nr F 458-02.

sätt så att väghållaren inte kan motsätta sig att ledningar dras fram inom vägområdet. Till en början kan konstateras att vägrätt är en form av nyttjanderätt och att det därmed är fråga om lös egendom. Det är vidare vanligt att olika sorters ledningar som ledningsrättslagen är tillämplig på behöver anläggas så att de på något vis berör områden med vägrätt. I flertalet fall handlar det därvid om att ett vägrättsområde behöver korsas. Det är emellertid också vanligt, särskilt när det gäller bredbandskablar, att det finns önskemål om att förlägga dessa utefter vägens sträckning, inom vägområdet. Ledningarna förläggs då i vägslänten, dvs. utanför själva vägbanan. Normalt löses rättighetsfrågan i dessa sammanhang genom att ett nyttjanderättsavtal träffas med Vägverkets berörda regionkontor. Ersättning erläggs i förhållande till antalet längdmeter ledning som framdrages. Ersättningsbeloppet beror även på avståndet från beläggningskant.

Från principiell synpunkt kan ifrågasättas det riktiga i att bibehålla ett system där väghållaren har en i huvudsak oinskränkt befogenhet att bestämma över vägområdet – oavsett vilka andra allmänna intressen som föreligger. Liksom Utredningen om IT-stomnät till vissa kommuner har framhållit i betänkandet ”Bredbandsnät i hela landet – Statens infrastruktur som resurs” menar vi att det inte längre ter sig ändamålsenligt att vägrätten skall vara fredad från möjligheten att bevilja ledningsrätt.¹¹² Som den nämnda utredningen har betonat förefaller det omotiverat att det skulle vara möjligt att upplåta ledningsrätt i spårområde för järnväg, men samtidigt inte i vägrättsområde.

Även om de principer som har slagits fast i det ovan nämnda underrättsavgörandet skulle visa sig bärande också vid en eventuell prövning i högre instans, är det ju ändå så att 44 § väglagen i sådana fall skulle ge väghållaren en oinskränkt befogenhet att avgöra när och om ledningar får dras inom vägområdet. En fråga som då blir väsentlig att klara ut är innebörden av 44 § tredje stycket väglagen. Av denna följer bl.a. att kravet enligt 44 § första stycket väglagen på väghållningsmyndighetens tillstånd för att dra ledning kan ersättas av tillstånd som har meddelats enligt annan lag eller författning. Spörsmålet är närmare bestämt om ett ledningsbeslut kan betraktas som ett sådant tillstånd. Förarbetena till 44 § väglagen hänvisar till föregångaren till denna bestämmelse, nämligen 40 § lagen (1943:431) om allmänna vägar.¹¹³ I kommentaren till 1943 års

¹¹² SOU 2003:78 s. 163 ff.

¹¹³ Prop. 1971:123 s. 183 samt även prop. 1985/86:118 s. 49.

väglag, som grundar sig på förarbetena till lagstiftningen, sägs bl.a. följande om 40 § i denna lag.¹¹⁴

Understundom erfordras för ledningsarbete i väg särskilt tillstånd av annan än väghållaren; sådant tillstånd kan meddelas genom koncession, dom i vattenmål eller syneförrättning. Därest tillstånd som nu sagts är behövt, har väghållaren att tillse, att sådant tillstånd lämnats; föreligger ej tillstånd, skall väghållaren hänvisa vederbörande att i föreskriven ordning göra ansökan därom. Om däremot tillstånd lämnats, kan väghållaren icke vägra sökanden att framdraga ledningen utan har allenast beträffande arbetets bedrivande och vad därmed sammanhänger meddela sådana föreskrifter, som kunna erfordras med hänsyn till samfärdseln och väghållningen. Därest åter fråga är om ledning, för vars framdragande särskilt tillstånd icke erfordras, har väghållaren att pröva, huruvida medgivande till arbetet bör lämnas, samt, om arbetet medgives, utfärda sådana närmare föreskrifter som nyss nämnts.

Mot bakgrund av vad som nu har anförts anser vi att det finns ett klart behov av att i vissa fall kunna skapa en rätt för ledningshavare att dra fram och underhålla en ledning som är belägen i väghållarens väganordning avseende en allmän väg (1 och 2 §§ väglagen). Ytterligare en fråga i detta sammanhang är om en väganordning kan anses utgöra en del av vägrätten. I 30 § väglagen definieras begreppet vägrätt. Det synes i väglagen, i motsats till jordabalkens regler om tomt rätt, saknas en direkt rättslig koppling mellan vägrätt och väganordning. Orsaken torde rimligen vara att det vid lagens tillkomst inte fanns något påtagligt behov av det nu beskrivna synsättet. Själva uppbyggnaden och syftet med väglagen skulle mycket väl kunna vara att vägrätt och anordning som har anlagts med stöd av denna utgör en sammanhållen rättslig enhet. Innebörden av detta synsätt skulle i så fall bli att det räcker med att ge möjlighet att upplåta ledningsrätt i själva vägrätten. Vi anser dock att detta resonemang är något osäkert. Ett alternativ skulle då vara att göra nödvändiga ändringar i väglagen. Vi saknar dock den överblick som krävs för att kunna bedöma alla konsekvenser av en sådan lösning.

Ledningsrättslagen bör på grund av vad nu har sagts ändras så att det uttryckligen framgår att ledningsrätt kan upplåtas också inom område som omfattas av vägrätt. Detta kan uppnås genom en ändring i 1 § ledningsrättslagen, där det då bör framgå att ledningsrätt kan upplåtas i utrymme inom väganordning. Innebörden av en sådan upplåtelse får då anses vara att ledningen får anbringas i eller på sådana anläggningar som på grund av reglerna i väglagen utgör

¹¹⁴ Alfred Bexelius och Voldemar Körlof, Väglagarna, 2 uppl., 1965, s. 91.

väganordning (2 § väglagen). Av ledningsbeslutet bör tydligt framgå hur den avsedda ledningen skall anläggas.

Genom de möjligheter till andrahandsupplåtelser som har föreslagits i den tidigare nämnda promemorian med utkast till lagrådsremiss torde det, tillsammans med de ändringar som vi nu föreslår, inte finnas något behov av att upplåta ledningsrätt i ledningsrätt.¹¹⁵ Detta innebär dock inte att det skulle saknas situationer där en ledning eller en mast som har anlagts med stöd av ledningsrätt behöver tas i anspråk för en ytterligare ledningsrätt. Den rättsliga konstruktionen blir då att ledningsrätt upplåts i anläggningen – oavsett om denna utgör fast egendom eller inte. Samtidigt förordnas huruvida den nya ledningsrätten skall ha företräde framför den befintliga (12 § fjärde stycket ledningsrättslagen).

Ett möjligt scenario

Behovet för en teleoperatör av att i vissa fall kunna utnyttja annan operatörs lösa egendom för att där montera sina egna anläggningar bör normalt kunna lösas genom en frivillig överenskommelse mellan parterna. Har den befintliga anläggningen uppförts med stöd av ett nyttjanderättsavtal kan därvid den tillkommande operatören försöka få till stånd ett eget nyttjanderättsavtal med anläggningens ägare. Om den befintliga nyttjanderätten inte medger någon andrahandsupplåtelse, måste då den nytillkomne operatören även träffa ett avtal med fastighetsägaren. Ifall den befintliga anläggningen däremot har uppförts med stöd av ledningsrätt, kan en andrahandsupplåtelse grundas på en befogenhet meddelad enligt den i den tidigare nämnda promemorian föreslagna 11 a § ledningsrättslagen.¹¹⁶ För den händelse en sådan befogenhet saknas, kan den erhållas genom en komplettering av ledningsbeslutet. Om operatören vägrar att göra en andrahandsupplåtelse kan den nye operatören ansöka om att få ledningsrätt i den befintliga anläggningen.

Mot bakgrund av vad Post- och telestyrelsen i olika sammanhang har framhållit i fråga om svårigheterna att få till stånd samarbete mellan de olika operatörerna är det också rimligt att anta att det många gånger kommer att vara svårt att uppnå frivilliga överenskommelser. Om det då i stället görs en ansökan om ledningsrätt i

¹¹⁵ A. utkast till lagrådsremiss s. 17 ff. och 29 ff.

¹¹⁶ A. utkast till lagrådsremiss s. 17 ff. och 29 ff.

den lösa egendomen, är det i sedvanlig ordning en fråga för lantmäterimyndigheten att bedöma huruvida förutsättningarna för att upplåta ledningsrätt är uppfyllda. Reglerna för denna prövning bör vara utformade så att det sker en avvägning mellan de olika motstående intressen som föreligger, dvs. mellan ägaren av den lösa egendomen (t.ex. en mast) och den operatör som önskar få tillträde till egendomen. Eftersom ledningsrätt i lös egendom, som tidigare har framgått, även skall upplåtas i berörd fastighet, bör förrättningen inledas med denna prövning. Ifall det då möter hinder mot ledningsrätt i den berörda fastigheten, bör det av detta skäl inte heller kunna upplåtas ledningsrätt i den lösa egendomen. Några särskilda regler om detta torde dock inte behövas.

Enligt 6 § ledningsrättslagen får ledningsrätt inte upplåtas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Bestämmelsen innebär inte att möjligheten att få till stånd en nyttjanderätt utgör ett hinder mot ledningsrätt. Syftet med ledningsrättslagen var ju att få till stånd en starkare rätt än vad en avtalsrättighet kunde erbjuda. I nuvarande 12 § ledningsrättslagen finns en spärr mot upplåtelser som innebär synnerligt men för berörd fastighet. Som ovan har nämnts kan det knappast anses motiverat att ha ett starkare skydd för lös egendom än för fast sådan. Frågan är då om det är rimligt att ha ett lika starkt skydd. Vi anser att så är fallet. Den typ av lös egendom som föreslås kunna bli föremål för upplåtelse av ledningsrätt torde i flertalet fall vara av en tillräckligt permanent karaktär, och därmed också av motsvarande betydelse för ägaren, att det är rimligt med ett lika starkt skydd. Detta gäller inte minst i fråga om vägrätt. Det bör dock inte ges en möjlighet att inlösa lös egendom (se mera om detta i kap. 7). Bestämmelsen i 12 § första stycket ledningsrättslagen bör kompletteras med ett stadgande som klarlägger att den nyss nämnda spärran också skall tillämpas beträffande sådan egendom som inte hör till fastighet.

Enligt 4 kap. 8 och 14 §§ i lagen om elektronisk kommunikation kommer Post- och telestyrelsen att under vissa förutsättningar kunna förplikta en operatör att uppfylla rimliga krav på tillträde. Om ett lagakraftvunnet sådant beslut finns och operatören ansöker om ledningsrätt för att kunna uppfylla detta krav, uppkommer frågan hur prövningen enligt ledningsrättslagen bör se ut. En möjlig lösning skulle då kunna vara att det då görs en sedvanlig prövning enligt lagens bestämmelser till skydd för allmänna och

enskilda intressen (6–10 §§ ledningsrättslagen). Ett alternativt sätt att se på frågan skulle kunna vara att jämföra detta administrativa beslut med ett koncessionsbeslut. Om det finns ett koncessionsbeslut, skall det enligt de nuvarande reglerna inte göras någon prövning enligt 6–10 §§ ledningsrättslagen (11 § ledningsrättslagen). Det ligger nära till hands att undersöka om detta förenklade förfarande även skulle kunna gälla i de fall då Post- och telestyrelsen har meddelat en förpliktelse gentemot en operatör med stöd av 4 kap. 8 eller 14 § lagen om elektronisk kommunikation. Eftersom den prövning som Post- och telestyrelsen skall göra vid tillämpningen av de aktuella reglerna inte innefattar någon prövning av berörda fastighetsägares intressen, menar vi dock att det inte är lämpligt att tillämpa motsvarande förenklade förfarande i dessa fall.

Andrahandsnyttjarens ställning

Våra förslag innebär att befintliga ledningar skall kunna hyras ut eller att en annan person än ledningsrättshavaren skall kunna ges rätt att inom ledningsrättens utrymme dra fram en egen ledning m.m. Detta väcker frågor om en sådan andrahandsnyttjares rättsliga ställning. Särskilt accentuerat blir detta vid överlåtelse av ledningsrätten eller om ledningsrätten eller en viss sträcka av ledningen säljs exekutivt. Enligt våra direktiv skall vi också utreda frågan om det finns behov av besittningsskydd för sådan nyttjare. Som bekant utgör ledningsrätten i sig en upplåtelse i en fastighet. Fastighetsägarens inblandning är emellertid endast svag. Som diskuteras i avsnitt 3.3.4 bör en överlåtelse av ledningsrätt inte kräva fastighetsägarens inblandning, dvs. underrättelse till fastighetsägare bör inte vara ett sakrättsligt moment. Då gäller på motsvarande sätt att en andrahandsupplåtelse bör kunna ske utan att fastighetsägarens samtycke är nödvändigt (se även ovan under rubriken ”Hur berörs fastighetsägaren?”, där resonemanget dock förs kring ledningsrätt i lös egendom).

Utgångspunkten för våra resonemang är vad som har sagts tidigare i avsnitt 2.2.8, dvs. att reglerna i 7 kap. jordabalken inte omfattar andrahandsupplåtelser. Om ledningen har tryggats genom nyttjanderätt finns alltså inte något skydd för andrahandsnyttjaren. Ifall däremot ledningen har upplåtits med ledningsrätt och det har förordnats att ledningen skall höra till fastighet, torde dock läget

vara ett annat. Då sker upplåtelsen i fastigheten (2 kap. 1 § andra stycket jordabalken). Detsamma gäller fallet att ledningen har uppförts med stöd av servitut.¹¹⁷ Den är alltså inte att se som en andrahandsupplåtelse. Som exempel kan nämnas fallet att en bostadsrättsförening med stöd av servitutsrätt har uppfört ett parkeringshus på en angränsande fastighet. Garageplatserna hyrs sedan ut till medlemmarna i föreningen och överblivna platser hyrs ut till utomstående. På grund av den nämnda regeln i jordabalken måste det i båda fallen röra sig om vanlig hyra och inte om en andrahandsupplåtelse.

Detta innebär att sådana upplåtelser måste förbehållas vid en överlåtelse av ledningsrätten och ledningen. Man får också anta att en sådan nyttjanderätt måste kunna skrivas in. Eftersom den gäller i ett fastighetsstillbehör, måste den tekniskt sett gälla i hela fastigheten. Om fastigheten säljs exekutivt måste således rättigheten hanteras enligt reglerna i 12 kap. utsökningsbalken. Det nu sagda innebär att rättsläget för en andrahandsnyttjare är radikalt olika beroende på om ledningsrätten skall betraktas som fast eller lös egendom.

Enligt vår mening måste detta rättsläge betraktas som otillfredsställande. Det är ju i realiteten fråga om egendom av samma slag och det finns inte anledning att låta frågan om den utgör fast eller lös egendom vara avgörande. Detta gäller desto mera eftersom samma ledningssträckning ibland kan vara fast och ibland lös egendom. En komplikation är att, som flera gånger har framhållits, ledningssträckningen kan vara tryggad med olika medel – såsom nyttjanderätt, servitut och ledningsrätt.

I sammanhanget kan även erinras om bestämmelsen i 7 kap. 2 § jordabalken, som innebär att bestämmelserna i 7 kap. i balken i tillämpliga delar gäller även hyresrätt i hus som inte hör till fastighet. Detta är ett exempel på ett brott mot de annars så stränga principerna i detta kapitel i jordabalken om att reglerna endast gäller upplåtelser i fast egendom. Det bör också framhållas att de tidigare förslagen till jordabalk hade en betydligt mera omfattande reglering av möjligheterna att tillämpa de sakrättsliga reglerna på upplåtelser i lös egendom. I sista omgången bestämde sig emellertid regeringen för en mera restriktiv hållning. Förutom byggnad på ofri grund kom reglerna om lös egendom endast att gälla tomträtt,

¹¹⁷ Peter Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., 1971, s. 132 ff.

som ju i allt väsentligt likställs med fast egendom.¹¹⁸ I förslagen till jordabalk kunde dock även servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft upplåtas i lös egendom och de sakrättsliga reglerna i vad som i förslagen motsvarade nuvarande 7 kap. i balken tillämpas. Dessutom fanns och finns alltjämt ytterligare bestämmelser om upplåtelser i lös egendom i offentligrättslig lagstiftning, som t.ex. tidigare vattenlagar. Våra förslag kan sägas ansluta sig härtill.

Enligt vår mening visar den nyss förda diskussionen att det är både möjligt och lämpligt att införa regler så att bestämmelserna i främst 7 kap. jordabalken och 12 kap. utsökningsbalken görs tillämpliga på upplåtelser i ledningsrätt, som utgör lös egendom. Frågan är emellertid om detta är tillräckligt. Som nyss har erinrats om kan en ledningssträckning vara tryggad genom olika metoder. Om en nyttjanderättshavare skall känna sig skyddad vid överlåtelse av ledningen (och ledningsrätten) eller vid exekutiv auktion, så krävs att skyddet också gäller de delar som endast är tryggade genom nyttjanderätt, vilket i många fall är det vanligaste. Det betyder att lagstiftningen måste ta sikte också på sådan ledningssträckning som inte är tryggad genom enbart ledningsrätt.

En tillämpning av reglerna i 7 kap. jordabalken och 12 kap. utsökningsbalken kan dock inte avse vilka ledningar som helst. Enligt vår mening är vårt uppdrag begränsat till sådana ledningar som omfattas eller kan omfattas av ledningsrätt. Frågan om en ledning *kan* omfattas av en ledningsrätt är emellertid inte något som bör anförtros enskilda parter och heller inte något som bör belasta förfarandet vid exekutiv auktion. Vi menar att det sakrättsliga skydd som nu diskuteras visserligen bör gälla överlåtelse eller exekutiv auktion av en viss ledningssträckning, men förutsätta att åtminstone någon del av den har blivit föremål för ledningsrätt. Förfarandet vid lantmäterimyndigheten innebär en prövning av om kravet på allmännyttigt ändamål m.m. uppfyllts. Lagändringar skulle i så fall kunna formuleras på följande sätt.

7 kap. 2 § jordabalken

Detta kapitel gäller i tillämpliga delar även hyresrätt till hus, som *inte* hör till fastighet *samt viss ledningssträckning, som helt eller delvis tryggats med ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144) utan att det har förordnats att den skall utgöra fast egendom.*

¹¹⁸ Peter Westerlind, Kommentar till jordabalken 7 kap., 1984, s. 184 ff. med gjorda hänvisningar.

1 kap. 11 § utsökningsbalken

Med fast egendom avses fastighet, visst område av fastighet, samfällad mark samt andel i och villkorlig rätt till sådan egendom.

Vad som sägs om fast egendom gäller i tillämpliga delar även tomträtt *samt viss ledningssträckning, som helt eller delvis tryggats med ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144) utan att det har förordnats att den skall utgöra fast egendom.*

I våra direktiv anges, som har nämnts, att vi skall utreda behovet av besittningsskydd för andrahandsnyttjare. Vi har dock funnit att det inte nu tycks föreligga något behov av att införa regler om något sådant – vare sig ledningen är att betrakta som fast eller lös egendom. Det skulle dessutom te sig som egendomligt om besittningsskydd skulle ges för ledningar som hyrs av en operatör, när denne själv inte åtnjuter besittningsskydd i förhållande till fastighetsägaren för ledningar som tryggats med nyttjanderätt. Detta fall löses dock genom att operatören kan få ledningsrätt för sådana ledningar.

De operatörer som har ledningar att hyra ut har i regel knappast något intresse av att vägra förlängning av upplåtelseavtal. I den mån det finns behov kan också parterna avtala om rätt till förlängning. Den som har hyrt en ledning kan också i de flesta fall få sitt intresse av fortsatt verksamhet tillgodosett genom ett avtal om upplåtelse av kapacitet i en annan operatörs ledning. När det gäller de fall då motsättningar kan råda mellan olika operatörer, t.ex. i samband med utbyggnaden av 3G-nätet, tycks reglerna i lagen om elektronisk kommunikation tillsammans med de regler om ledningsrätt i lös egendom som vi har föreslagit ge tillräckligt verk samma regler för dem som hyr utrymme i ledningar och master. Lösningen är alltså analog med vad som gäller för en operatör i förhållande till fastighetsägaren.

2.4.5 Uttrycket ledningsbeslut

Förslag: Begreppet ledningsbeslut skall ersättas med uttrycket "ledningsrättsbeslut".
--

Begreppet "ledningsbeslut" har använts i ledningsrättslagen sedan lagens tillkomst.¹¹⁹ Ledningsbeslut utgör, som redan har framgått i t.ex. avsnitt 2.2.6, det grundläggande beslutet vid en förrättning enligt ledningsrättslagen. Frågan om uttrycket ledningsbeslut är en adekvat term i detta sammanhang har enligt uppgift från Lantmäteriverket varit ett diskussionsämne alltsedan lagen kom till.

I samband med arbetet med nya regler om överföring av fastighetstillbehör tog Lagrådet upp frågan.¹²⁰ Lagrådet ansåg därvid att det borde framgå av beteckningen att beslutet är bärare av rättigheten ledningsrätt. Det uttalades i lagstiftningsärendet att terminologiska förändringar av sådant slag kan behövas, men att detta bör övervägas inom ramen för en större översyn av ledningsrättslagen. Det anfördes vidare att frågan om en sådan översyn bereddes inom Regeringskansliet.¹²¹ Den större översyn som åsyftades torde ha varit den som vi nu utför. Frågan berörs dock inte uttryckligen i våra direktiv.

Uttrycket ledningsbeslut är visserligen kort och enkelt att använda. I likhet med Lagrådet anser vi emellertid att det tydligt bör framgå att begreppet är bärare av rättigheten ledningsrätt. Det ligger då nära till hands att benämna beslutet "ledningsrättsbeslut". Vidare kan man göra en jämförelse med termen anläggningsbeslut (24 § anläggningslagen). Genom ett sådant beslut kan bl.a. inrättas den rättsliga figuren "gemensamhetsanläggning". Definitionen av en sådan anläggning återfinns i 1 § anläggningslagen. Vid en sådan jämförelse får uttrycket "ledningsbeslut" anses vara tämligen intetsägande.

Nackdelen med begreppet "ledningsrättsbeslut" är att det blir förhållandevis långt och kanske något tungt att uttala. Vi anser dock att fördelarna med detta uttryck, främst i fråga om en ökad tydlighet angående vad beslutet avser, klart överväger nackdelarna. I berörda paragrafer i ledningsrättslagen bör därför uttrycket ledningsbeslut i olika böjningsformer ersättas med motsvarande former av begreppet "ledningsrättsbeslut". Motsvarande ändring bör självfallet göras också i ledningsrättskungörelsen.

¹¹⁹ Prop. 1973:157 s. 147 f.

¹²⁰ Prop. 2000/2001:138 s. 99.

¹²¹ A. prop. s. 58.

3 Ledningsrättsregister

3.1 Inledning

Enligt våra direktiv skall vi undersöka om det bör införas särskilda sakrättsliga regler vad gäller överlåtelse och pantsättning av en ledningsrätt som utgör lös egendom. Det anges i direktiven att vi därvid särskilt skall ta ställning till om det bör införas bestämmelser som reglerar under vilka förutsättningar som en förvärvare av en ledningsrätt eller den som får ledningsrätt pantsatt till sig skyddas mot anspråk från överlåtarens respektive upplåtarens borgenärer. Vi skall också enligt direktiven överväga panthavarens ställning vid en överlåtelse av ledningsrätten.

Dessutom anges det i våra direktiv att vi skall överväga om det finns behov av regler som ger nyttjanderättshavare skydd vid exempelvis överlåtelse eller exekutiv försäljning av en ledningsrätt.

Ett allmänt tillgängligt ledningsrättsregister skulle enligt våra direktiv kunna innehålla uppgifter om ledningsrättshavare och eventuella nyttjanderättshavare. Vi ges i direktiven uppdraget att bedöma vilket behov av ett sådant register som fastighetsägare, ledningsrättshavare och andra intressenter, såsom exempelvis olika marknadsaktörer, kan antas ha och hur registret skulle kunna användas i olika sammanhang. Enligt direktiven skall vi också uppskatta kostnaderna för uppbyggandet och för en löpande drift av registret och bedöma hur dessa kostnader skulle kunna finansieras samt, om vårt arbete ger underlag för det, ta ställning till om det bör inrättas ett register. Om vi kommer fram till att det bör inrättas ett register, anges i direktiven att vi även skall ta ställning till vem som bör föra registret och hur det bör regleras. Några förslag som förutsätter att ett register byggs upp skall dock enligt direktiven inte lämnas.

3.2 Gällande rätt

3.2.1 När utgör ledning och ledningsrätt fast respektive lös egendom?

Det bör inledningsvis klargöras i vilka fall en ledning med därtill knuten ledningsrätt skall räknas som fast respektive lös egendom. Vad som utgör fast egendom regleras i 1 kap. 1 § jordabalken. I denna bestämmelse föreskrivs bl.a. att fast egendom är jord, dvs. mark och vatten, och att jorden är indelad i fastigheter.¹ I fastigheten ingår byggnader och andra anläggningar som enligt 2 kap. 1 § jordabalken utgör fastighetstillbehör. Vidare ingår andelar i samfälligheter enligt 1 kap. 3 § fastighetsbildningslagen samt rättigheter i mark och vatten som har knutits till fastigheten i form av bl.a. servitut och delaktighet i gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. De senare kan betraktas som en form av rättsliga tillbehör. Till byggnad hör s.k. byggnadstillbehör, som fast inredning och annat som byggnaden har försetts med för stadigvarande bruk (2 kap. 2 § jordabalken). Dessutom finns enligt 2 kap. 3 § i balken industritillbehör, som utgörs av maskiner och annan utrustning. Utöver detta gäller enligt 2 kap. 4 § jordabalken ett krav på att fastigheten och föremålet i princip skall vara i samma ägares hand för att föremålet skall kunna utgöra fastighetstillbehör. Motsatsvis gäller därför att all annan egendom, t.ex. föremål som har tillförts av nyttjanderättshavare, inte utgör fastighetstillbehör. Detta innebär bl.a. att byggnad på ofri grund utgör lös egendom.

Som har nämnts i avsnitt 2.2.1 är det möjligt att förordna att en ledning som har dragits fram med stöd av ledningsrätt skall höra till ledningsrättshavarens fastighet. Ledningen jämte eventuella ledningstillbehör får då karaktären av fastighetstillbehör (2 kap. 1 § jordabalken och 1 § ledningsrättslagen), dvs. fast egendom. Detta betyder att om fastigheten överläts så omfattas ledningen med tillhörande ledningsrätt av överlåtelsen. Ledning och ledningsrätt kan därför inte avyttras separat. Vid pantsättning av fastigheten kommer vidare ledning och ledningsrätt att ingå i kreditunderlaget. Regler om sakrättslig verkan vid överlåtelse respektive pantsättning av fast egendom återfinns i 6 kap. jordabalken. Om det har förordnats att en ledning som har dragits fram med stöd av ledningsrätt skall höra till ledningsrättshavarens fastighet, innebär det nu

¹ NJA II 1972 s. 8.

anförda att en köpare av fastigheten eller en kreditgivare vet att ledning och ledningsrätt tillhör fastigheten.

Eftersom en ledningsrätt vanligtvis inte anknyts till viss fastighet, är dock det vanligaste att ledning med tillhörande ledningsrätt utgör lös egendom. Normalt kan en sådan ledning överlåtas och belånas som vilken lös egendom som helst, dvs. utan särskild myndighetsprövning eller registrering. Reglerna i 22 kap. 1–14 §§ jordabalken om inteckning i fast egendom är emellertid inte tillämpliga. Om det är fråga om en näringsidkare, kan vidare reglerna i lagen (2003:528) om företagsinteckning användas för att ta ut en sådan inteckning. Ledning med tillhörande ledningsrätt kommer då att ingå som en del av den egendom som omfattas av företagsinteckningen. Det finns dock sammanfattningsvis inte några särskilda sakrättsliga lagregler vad gäller överlåtelse och pantsättning av lös egendom.

En ledning eller ett ledningstillbehör som fastighetsägaren tillför sin fastighet blir alltså som utgångspunkt fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken, medan ledning och eventuella tillbehör förblir lös egendom om de tillförs av annan än ägaren till fastigheten. Detta betyder att en ledning kan vara fast egendom på vissa sträckor och lös egendom på andra delar av en ledningssträckning. Genom beslut enligt 12 a § ledningsrättslagen kan man emellertid åstadkomma att en ledning blir lös egendom samtidigt som den överförs på ledningsrättshavaren.

3.2.2 Allmänt om sakrätt till lös egendom

Till sakrätten brukar man räkna spörsmål om hur en persons rätt till viss egendom skyddas från konkurrerande anspråk från andra som denna person inte har något avtal med. Anspråken kan vara av skilda slag. I vissa fall riktas anspråk mot egendomen som sådan och i andra fall mot det värde som egendomen representerar. Sakrätten kännetecknas med andra ord av skilda former av tredjemanskonflikter över egendom.

Ett konkurrerande anspråk som riktas mot egendom kan exempelvis uppkomma då någon har överlåtit viss egendom till en person och därefter överlåter samma egendom till en annan person (s.k. tvesalu eller dubbelöverlåtelse). Båda förvärvarna hävdar äganderätt till egendomen, men något av anspråken måste vika, eftersom det inte är möjligt att tillgodose bådas intressen. Det

skydd som den ena av dessa har vid en konflikt av detta slag brukar benämnas *omsättningskydd*.² Mera konkret handlar det i dessa situationer om vilka förutsättningar som gäller för företrädesrätt mellan konkurrerande förvärv.

En konflikt rörande det värde som egendomen representerar uppstår t.ex. om viss egendom har överlåtits, men inte har överlämnats till förvärvaren och överlåtaren försätts i konkurs innan detta hinner ske. I situationer som denna kolliderar förvärvarens anspråk på att få ut egendomen alternativt få tillbaka köpeskillingen med överlåtarens borgenärs anspråk på att få betalt. Inte heller i dessa fall kan allas intressen fullt ut tillgodoses. Det sakrättsliga skyddet för förvärvarens anspråk brukar benämnas *borgenärsskydd*, dvs. ett skydd för förvärvaren mot att dras in i överlåtarens insolvensförfarande.³

Som en grundläggande sakrättslig princip gäller i allmänhet att det inte är tillräckligt för förvärvaren att han har ett i förhållande till överlåtaren giltigt avtal. Det fordras oftast något ytterligare utöver själva avtalet för att avtalet skall kunna fullföljas och sakrättsligt skydd mot överlåtarens borgenärer skall uppnås. Vad som då måste komma till är en för utomstående kontrollerbar faktisk åtgärd av något slag. Denna åtgärd – sakrättsmomentet – skiljer sig åt för olika typer av egendom.

Huvudprincipen är *tradition* (överlämnande eller besittningsövergång), som alltså innebär att en förvärvare av lös egendom inte är skyddad mot överlåtarens borgenärer förrän besittningen har övergått till förvärvaren. Vid sidan av tradition förekommer *denuntiation* (underrättelse) till någon som skall prestera, vilket fyller funktionen som ersättning för tradition, *registrering* av olika slag, *märkning* samt, i vissa situationer, själva *avtalet*.⁴ När det gäller byggnad på ofri grund anses förvärvaren vinna sakrättsligt skydd redan genom avtalet om överlåtelse.⁵ När det gäller nyttjanderätt till fast egendom är rättspraxis oklar. I rättsfallet NJA 1979 s. 451 har Högsta domstolen ansett att sakrättsligt skydd uppstår redan

² För en redogörelse för frågan om omsättningskyddet inom sakrätten kan t.ex. hänvisas till en framställning från senare år – nämligen Göran Millqvist, *Sakrättens grunder*, En lärobok i sakrättens grundläggande frågeställningar avseende lös egendom, 2 uppl., 2002, s. 39 ff. Det bör dock framhållas att den sakrättsliga litteraturen är omfattande. En annan framställning som bör nämnas är Torgny Håstad, *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., 1996. Härutöver bör nämnas de breda och systematiska verken av Henrik Hessler, *Allmän sakrätt*, 1973, och av Knut Rodhe, *Handbok i sakrätt*, 1985.

³ Även i fråga om borgenärsskyddet inom sakrätten kan hänvisas till Millqvist a. a. s. 59 ff.

⁴ A. a. s. 87 ff. samt även t.ex. Håstad a. a. s. 93 ff.

⁵ Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1952 s. 207.

genom överlåtelseavtalet. Fallet var dock speciellt och gällde skogsavverkningsrätt. Fastighetsägaren hade då ett mycket litet intresse av vem som utförde avverkningen, bl.a. eftersom vederlaget redan hade uppburits. I ett senare fall ansågs dock att denuntiation till fastighetsägaren krävdes. Fallet gällde överlåtelse av hyresrätt till lokal, där förvärvaren fortsättningsvis skulle betala hyra.⁶ Enligt vår mening är det troligt att principen i det första nämnda rättsfallet är tillämplig när det är fråga om överlåtelse av ledningar och ledningsrätt (se avsnitt 3.4.2). Hur man skall se på saken om ledningen har dragits fram med stöd av nyttjanderätt skall diskuteras i det följande (se avsnitt 3.4.4).

3.2.3 Lagen om fastighetsregister, m.m.

I 1 § första stycket lagen (2000:224) om fastighetsregister föreskrivs att det för vissa i lagen angivna ändamål med hjälp av automatiserad behandling skall föras ett register benämnt fastighetsregistret. Detta skall ge offentlighet åt den information som ingår i registret (s.k. fastighetsanknuten information). Det är registrets grundläggande syfte. Den centrala tanken med registret är enligt förarbetena att det skall utgöra en informationsdatabas till nytta för samhällslivet i stort.⁷ Registret innehåller en stor mängd personuppgifter. För de personuppgifter som ingår i registret gäller den väsentliga inskränkningen att de enbart får behandlas för de preciserade ändamål som anges i sex skilda punkter i 2 § lagen om fastighetsregister. Dessutom återfinns ytterligare begränsningar för vissa former av användning av personuppgifter i 7–10 §§ lagen om fastighetsregister.

Enligt 1 § andra stycket lagen om fastighetsregister avses med personuppgifter i denna lag detsamma som i personuppgiftslagen (1998:204). Av 3 § personuppgiftslagen framgår att en personuppgift är all slags information som direkt eller indirekt kan hänföras till en fysisk person som är i livet.

Gemensamt för de registerändamål som räknas upp i 2 § lagen om fastighetsregister är att registret skall tillhandahålla uppgifter för olika verksamheter eller liknande. Ändamålsbeskrivningarna får genom den reglering som personuppgiftslagen innehåller betydelse för vilken insamling och annan behandling av personuppgifter i

⁶ Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1988 s. 257.

⁷ Prop. 1999/2000:39 s. 134.

registret som är tillåten. Med behandling av personuppgifter avses varje åtgärd eller serie av åtgärder som vidtas i fråga om personuppgifter. Som exempel på sådana åtgärder kan nämnas utlämnande av uppgift samt insamling, användning, bearbetning och samkörning av uppgifter. Av offentlighetsprincipen följer dock att de i lagen uppställda ändamålen inte får inskränka skyldigheten för myndigheter att lämna ut uppgifter.⁸

Inledningsvis föreskrivs i den *första punkten* att registret kan ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning – häri inbegrips även verksamhet som staten eller kommuner är skyldiga att bedriva, men som kan överlåtas på annan när det gäller genomförandet, t.ex. sophämtning – och som avser sådan egendom (t.ex. fastigheter, tomträtter eller byggnader) som registreras i registret. Verksamheten måste vidare vara av sådant slag att fullgörandet förutsätter tillgång till fastighetsanknuten information – exempelvis för att användas som underlag för planering, prövningar eller beslut – eller avse fullgörande av föreskriven skyldighet om underrättelse.⁹

Enligt *andra punkten* kan registret ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för omsättning av sådan egendom som registreras i fastighetsregistret. Det är således fråga om att tillhandahålla uppgifter för bl.a. vissa kommersiella ändamål. Verksamheter som bedriver omsättning av fastigheter utövas av bl.a. banker och andra kreditinstitut. Som ytterligare exempel kan nämnas mäklare och fastighetsvärderare, men även omsättning som sker mellan privatpersoner utan professionell hjälp omfattas av regleringen.¹⁰

Fastighetsregistret kan vidare enligt *tredje punkten* ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där fastighetsanknuten information utgör underlag för prövningar eller beslut. Vad som avses är verksamhet där fastigheter, tomträtter eller byggnader inte utgör det centrala i verksamheten, men där uppgifter om sådan egendom kan vara av vitalt intresse. Kreditupplysningsverksamhet och löpande åtgärder som innebär kontroll av vem som är ägare till en fastighet i sådana fall då detta är befogat (t.ex. på

⁸ A. prop. s. 135.

⁹ A. prop. s. 135 f.

¹⁰ A. prop. s. 136.

grund av en affärsförbindelse eller en rättstvist) innefattas av ändamålet.¹¹

Ändamålet enligt den *fjärde punkten* medger att registret används för fastighetsförvaltning, byggande och liknande. Begreppet ”byggande” skall enligt förarbetena ses i vid bemärkelse. Det tar sikte på samtliga stadier från projektering till uppförande av t.ex. hus. Även begreppet fastighetsförvaltning skall ges en vid tolkning.¹²

Enligt *femte punkten* får registret användas för aktualisering, komplettering eller kontroll av fastighetsanknuten information som finns i kund- eller medlemsregister eller liknande register. Bestämmelsen får betydelse i fall då den som anlitar fastighetsregistret redan har ett eget personregister. Detta register får innefatta enbart personer som redan står i någon etablerad förbindelse med den som för registret. Fastighetsregistret får däremot inte användas för att aktualisera eller komplettera rena marknadsföringsregister.¹³

I *sjätte punkten* anges att fastighetsregistret får användas för uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring. Enligt 11 § personuppgiftslagen får urvalsdragning inte äga rum om någon har motsatt sig sådan användning genom s.k. direktreklamspärr.¹⁴

Av 3 § första stycket lagen om fastighetsregister framgår att registret skall vara uppdelat i flera olika delar. Begreppet ”del” används främst för att klargöra den innehållsmässiga uppbyggnaden av fastighetsregistret. Indelningen i skilda delar har emellertid också viss rättslig betydelse. Reglerna om behörighet att föra in uppgifter i registret liksom reglerna om skadestånd och rättelse skiljer sig sålunda delvis åt mellan de olika delarna av registret (4, 13 och 14 §§ lagen om fastighetsregister). De rättsverkningar som är knutna till inskrivning enligt jordabalken inträder bara om ett visst förhållande förs in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. På motsvarande sätt får registrering av nybildning eller ombildning av fastighet rättsverkan först om uppgiften förs in i fastighetsregistrets allmänna del.¹⁵ Fastighetsregistret skall innehålla en allmän del (fastighetsdel), en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsuppgiftsdel.

¹¹ A. prop. s. 136 f.

¹² A. prop. s. 137.

¹³ A. s.

¹⁴ A. s.

¹⁵ A. prop. s. 138.

Registret får enligt 3 § andra stycket lagen om fastighetsregister även innehålla annan information som har samband med information som ingår i någon av registrets delar (tilläggsinformation). Denna information måste redovisas skild från registrets övriga delar.

Vidare får regeringen enligt bestämmelsens tredje stycke meddela närmare föreskrifter om vilken fastighetsanknuten information jämte tilläggsinformation som skall ingå i registret.

I lagen om fastighetsregister återfinns vidare bestämmelser om behörighet att föra in uppgifter i registret och om personuppgiftsansvarig i 4–6 §§, om direktåtkomst samt urval och bearbetningar i 7–9 §§, om utlämnande på upptagning för automatiserad behandling (10 §) samt om avgifter, överklagande, skadestånd och rättelse i 11–14 §§.

Som nyss har nämnts får regeringen meddela närmare föreskrifter om innehållet i de olika delarna i fastighetsregistret och om tilläggsinformation. I 22 § första stycket 4 förordningen om fastighetsregister anges att beträffande fastigheter och samfälligheter skall rättigheter avseende ledningsrätt redovisas.

3.2.4 Sökning i fastighetsregistrets nuvarande rättighetsredovisningssystem

I föregående avsnitt har vi kortfattat beskrivit de krav som bl.a. lagen om fastighetsregister uppställer i fråga om fastighetsregistrets innehåll. Lantmäteriverket – som enligt 2 § första stycket förordningen om fastighetsregister ansvarar för drift och förvaltning av fastighetsregistret – bedriver ett ständigt pågående utvecklingsarbete för att förbättra registrets olika funktioner. Det främsta målet är därvid att systemet skall få en så bred användning som möjligt inom samhällslivets olika områden. Samtidigt strävas efter att inmatning och förändring av uppgifter i fastighetsregistret skall kunna ske så effektivt och rättssäkert som möjligt.

Som ett led i denna strävan utvecklades ett s.k. rättighetsredovisningssystem, som introducerades år 1993. I detta system har varje registrerad rättighet getts en egen sökbar och unik identitet. De rättigheter som registreras i systemet är officialservitut, avtalservitut, officialnyttjanderätt (bl.a. ledningsrätt), utrymme för gemensamhetsanläggning samt vissa rättigheter enligt anläggningslagen. För varje rättighet kan t.ex. redovisas information om ändamål,

fastigheter som är berörda av rättigheten, karthänvisning, förändringar som skett av rättigheten samt anmärkningar, bl.a. om rättigheten är tidsbegränsad.

När det gäller ledningsrätter går det att söka information via registerbegreppet ledningshavare, varvid viss historik sparas. Rättigheten redovisas även på varje berörd fastighet. Rättighetens identitet består av aktbeteckning följt av punkt och löpnummer, t.ex. 29–80/983.2. Det finns i dag omkring 25 000 terminaler, bl.a. hos banker och andra kreditinstitut, som är uppkopplade till fastighetsregistret. Från 95 procent av dessa går det endast att läsa och skriva ut information, dvs. det är inte möjligt att göra några förändringar av innehållet i registret.¹⁶

Användaren har ett antal olika möjligheter att söka information i rättighetsredovisningssystemet. Det finns möjlighet att söka med utgångspunkt från rättighetens identitet, med hjälp av aktbeteckning (hela eller del av), söka efter rättigheter under en akt, söka efter de rättigheter en fastighet, samfällighet eller gemensamhetsanläggning är berörd av (förmån eller last), söka med utgångspunkt från viss ledningshavare i ett län (får då uppgift om dennes ledningsrätter), söka efter de akter som har förändrat den sökta rättighetens s.k. berörkrets eller, slutligen, begära uppgift om viss rättighet är föremål för ajourföring, och i så fall vilken myndighet som utför denna.

När det gäller rättighetsredovisningssystemets uppgifter om ledningsrätt är det väsentligt att notera att uppgifterna om ledningshavare, som i systemet motsvarar innehavare av ledningsrätt, vare sig är kompletta eller uppdaterade (se vidare avsnitt 3.4.2). Inte heller görs det någon kontroll av uppgifterna med hjälp av Patent- och registreringsverkets bolagsregister. Trots dessa brister anses uppgifterna vara till stor hjälp i olika sammanhang, t.ex. för myndigheter och företag.

¹⁶ Det kan nämnas att fastighetsregistrets inskrivningsdel för närvarande är föremål för en stor översyn. Tanken är att systemet i framtiden skall kunna omfatta elektronisk ingivning, handläggning och arkivering. Lantmäteriverkets arbete med översynen sker i samarbete med Domstolsverket och de sju inskrivningsmyndigheterna. Projektet skall pågå till december 2005.

3.3 Synpunkter och förslag rörande frågorna om sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning av en ledningsrätt och om ledningsrättsregister

3.3.1 Inledning

Som redan har framgått har vi genomfört en enkätundersökning i syfte att bredda underlaget för våra överväganden (se kapitel 1). Enkätfrågorna framgår av bilaga 2. Frågorna 9–11 i enkäten gällde olika spörsmål om sakrättsligt skydd vid bl.a. överlåtelse eller pantsättning av en ledningsrätt som inte är fastighetsanknuten. Vidare innehöll frågorna 18–22 i enkäten frågeställningar avseende ett eventuellt införande av ett särskilt ledningsrättsregister.

3.3.2 Bör det införas särskilda sakrättsliga regler för överlåtelse och pantsättning av ledning med tillhörande ledningsrätt?

En majoritet av dem som har besvarat denna fråga har varit positiva till eller, i vart fall, inte främmande för tanken på ett införande av särskilda sakrättsliga regler vid överlåtelse eller pantsättning av ledning med tillhörande ledningsrätt i de fall då ledningsrätten inte är fastighetsanknuten. Några av dem som har framfört denna uppfattning – *Institutionen för Infrastruktur vid Kungl. Tekniska Högskolan* och *Lantbrukarnas Riksförbund (LRF)* – har anfört bl.a. att ledningar av nu aktuellt slag ofta representerar stora värden och att det därför är viktigt att de sakrättsliga momenten vid överlåtelse och pantsättning blir klara. *AB Stokab*, *Stockholms kommun*, *TeliaSonera AB* och *Vasallen AB* har framhållit att med klara och tydliga regler skulle överlåtelser och finansiering kunna ske mer kostnadseffektivt och med större trygghet. *Svenska Kommunförbundet* har anfört att det visserligen inte har framkommit några signaler om att det har uppstått några problem i dessa avseenden, men att behovet av särskilda sakrättsliga regler torde kunna komma att öka i takt med att ägandet av ledningar i allt större utsträckning övergår till kommersiella aktörer.

En del av dem som har varit negativa eller tveksamma till regler av nu aktuellt slag, *Affärsverket svenska kraftnät* och *Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF)*, har – IFF med hänvisning till rättspraxis – hävdade att gällande rätt innebär att sakrättsligt skydd för

förvärvaren torde uppkomma redan genom avtalet om överlåtelse.¹⁷ IFF har i detta sammanhang, också här under åberopande av viss rättspraxis, dessutom hävdat att belåning på samma sätt torde kunna ske genom s.k. säkerhetsöverlåtelse, medan öppen pantsättning däremot torde kräva ett särskilt sakrättsligt moment i form av denuntiation till fastighetsägaren eller möjligen till lantmäterimyndighet.¹⁸ Vidare har IFF anfört att eftersom en ledningsrätt är överlåtbar ingår den i en näringsidkares företagshypotek samt att ledningsrätten säkerligen också kan bli föremål för avbetalningsköp och finansiell leasing.¹⁹ Har även ledningen överlåtits eller pantsatts gäller enligt IFF på grund av bestämmelsen i 35 § ledningsrättslagen det sakrättsliga skyddet utan vidare också för ledningen. När det gäller överlåtelse av ledningsrätt krävs det enligt IFF:s uppfattning knappast att ett särskilt register inrättas, utan det är tillräckligt att avtalsprincipen bekräftas i motiven till nya regler om pantsättning. IFF har dock anfört att pantsättning av ledningsrätt inte är en så stor fråga att ett nytt registersystem bör införas. Enligt IFF synes det mera motiverat att införa nya regler om registerpanträtt i nyttjanderätt till fast egendom (bostadsrätt, lokalhyresrätt, arrenderätt och nyttjanderätt till ledningar) och byggnader på annans mark. IFF har därvid anfört att för ledningsrättens del bör en minimalistisk lösning eftersökas och att ett nytt tredje stycke i 35 § ledningsrättslagen om att ledningsrätt pantsatts genom underlåtelse skulle kunna vara en lösning. *Post- och telestyrelsen*, *Svensk Energi* och *Vattenfall AB* har framfört att det är svårt att se några förtjänster med lagändringar som medför att ledningar ges flera möjligheter att utgöra kreditunderlag än annan lös egendom.

Vad gäller spørsmålet om det, vid överlåtelse eller pantsättning av en ledning, finns behov av ett sakrättsligt skydd för andrahandsnyttjare har ett flertal av dem som har besvarat frågan varit positiva till eller – i vart fall – ansett att det finns skäl att överväga ett införande av sådana regler. Att nyttjanderätten består medför enligt *Fastighetsägarna Sverige* att de samlokaliseringfördelar, som andrahandsupplåtelsen från början har inneburit från fastighetsägarsynpunkt, inte behöver rubbas. *Lantmäteriverket* har i sammanhanget anfört att det finns ett behov av sådana regler för undvikande av rättsförluster. Enligt *Lantmäteriverket* kan andrahandsnyttjarens

¹⁷ Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1979 s. 451.

¹⁸ Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1988 s. 257.

¹⁹ Det bör noteras att sedan IFF avgav sitt enkätsvar har lagen (1984:649) om företagshypotek ersatts av lagen om företagsinteckning.

utrustning i nu aktuella fall vara svår att skilja från den utrustning som ägs av upplåtaren. Lantmäteriverket har därför förordat att upplåtelsen bör registreras i ett ledningsrättsregister. Det har från Lantmäteriverkets sida tillagts att en sådan registrering även skulle vara till nytta för lantmäterimyndigheter vid olika sorters för rättningar och i samband med s.k. myndighetsservice (se vidare nästa avsnitt). Vasallen AB har hävdats bl.a. att ett sakrättsligt skydd för nyttjanderättshavare skulle utjämna styrkeförhållandena mellan ledningsrättshavaren och andrahandsnyttjaren samt öka förutsebarheten och förhindra att civilrättsliga alternativ, som inte är lätta att överblicka, skulle uppstå.

Av dem som har varit negativa eller uttryckt tveksamhet har Affärsverket svenska kraftnät anfört att det från ledningsägarnas perspektiv inte torde finnas något behov av ett sakrättsligt skydd för andrahandsnyttjare. IFF har i sammanhanget anfört bl.a. att skydd för sekundär nyttjanderätt helst bör införas generellt i jordabalken och i utsökningsbalken. Enligt LRF kan det förmodas föreligga ett behov av ett sakrättsligt skydd vid underupplåtelser av nu aktuellt slag. LRF har dock framhållit att ett sådant skydd även torde föreligga vid andra former av andrahandsupplåtelser och att det därför inte framstår som befogat att föreslå en separat lösning om sakrättsligt skydd avseende andrahandsupplåtelser av nu aktuellt slag.

3.3.3 Bör det införas ett särskilt ledningsrättsregister?

En majoritet av dem som har besvarat frågan om det bör införas ett särskilt ledningsrättsregister har på olika sätt uttryckt sig i positiva termer beträffande tanken på ett sådant register. Många i denna grupp har vidare klart uttryckt att det finns ett behov av ett särskilt ledningsrättsregister, bl.a. *AB Stokab*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Statens fastighetsverk*, *Stockholms kommun*, *Svenska Kommunförbundet* och *Sydkraft AB*. Som skäl för denna ståndpunkt har AB Stokab åberopat sakrättslig trygghet, ordning och reda samt utökade möjligheter att komma i kontakt med ledningsrättshavare och eventuella andrahandsnyttjare. Fastighetsägarna Sverige har vidare lyft fram att med ett ledningsrättsregister skulle man vid markarbeten lättare kunna komma i kontakt med ledningsrättshavare och därmed få klart för sig ledningsdragningar och annat som kan behövas för att undvika risk för skada på ledningarna vid

arbetenas utförande. Liknande synpunkter har *Lantbrukarnas Riksförbund* och *Vasallen AB* fört fram. *Lantmäteriverket* – som dock har förordat att man i första hand bör undersöka möjligheten att komplettera det nuvarande systemet för rättighetsredovisning, som ingår i det befintliga fastighetsregistret – har anfört att ett register skulle innebära stora fördelar för enskilda fastighetsägare, ledningshavare, kreditgivare samt olika statliga och kommunala myndigheter. Enligt *Lantmäteriverket* efterfrågas information om ledningar och deras ägare vid fysisk planering, anläggningsarbeten, räddningsinsatser, miljöövervakning, förrättningsverksamhet och annan myndighetsverksamhet. Synpunkter av liknande slag har dessutom bl.a. *Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun*, *Malmö kommun*, Statens fastighetsverk, Stockholms kommun, Sydkraft AB och Vasallen AB fört fram. Malmö kommun har dock betonat att en väsentlig förutsättning för ett särskilt ledningsrättsregister är att erforderliga inrapporteringar görs så att registret kan hållas uppdaterat. Svenska Kommunförbundet har anfört bl.a. att dagens system inte synes ha lett till några problem, eftersom ledningsrättshavarna i regel har varit offentliga organ som inte upphör och handeln med ledningar och ledningsrätter har varit begränsad. Med den pågående utvecklingen mot kommersiella aktörer som ledningsrättshavare och handel med ledningar och ledningsrätter torde enligt Svenska Kommunförbundet behovet av registrering öka för fastighetsägaren.

Andra av dem som har besvarat frågan om behovet av ett särskilt ledningsrättsregister – bl.a. *Affärsverket svenska kraftnät*, *Fortum Distribution AB*, *Svensk Energi*, *Svensket Vatten AB*, *Sveriges Lantmätareförening* och *Vattenfall AB* – har varit negativa eller tveksamma till tanken på ett särskilt ledningsrättsregister på den grunden att det skulle vara tillräckligt att använda det befintliga fastighetsregistret i större utsträckning. *Affärsverket svenska kraftnät* har därvid anfört att genom ett uppdaterat fastighetsregister skulle det vara möjligt för en fastighetsägare att se vem som innehar ledningsrätter inom fastigheten. Enligt *Affärsverket svenska kraftnät* skulle eventuella oklarheter beträffande sakrättsliga skyddet kunna undanröjas om ledningsrättslagen kompletteras med regler om skyldighet att anmäla överlåtelse av ledningar och ledningsrätter samt regler om att den som förvärvar ledningsrätten eller som har panträtt i denna uppnår sakrättsligt skydd då överlåtelsen respektive pantsättningen har registrerats. *Post- och telestyrelsen* har fört fram att möjligheterna till samlokalisering vid utbyggnad av

elektroniska kommunikationsnät skulle underlättas om bl.a. operatörerna på denna marknad skulle kunna få tillgång till identifieringsuppgifter från ett officiellt register. Svensk Energi har anfört att en lösning av detta slag dock förutsätter att samtliga uppgifter som i dag kan anges i registret i praktiken också läggs in och hålls uppdaterade. Fastighetsregistrets rättighetsdel skulle då enligt Svensk Energi kunna fylla samma funktion som ett rent ledningsrättsregister.

När det gäller frågan vilka uppgifter – förutom uppgifter om ledningsrättshavarens namn jämte organisations- eller personnummer samt typ av ledning – som bör registreras har nämnts uppgifter om adress och telefonnummer till ledningsrättshavaren, om ledningsrättshavarens samtliga ledningsrätter samt om ledningarnas placering och eventuella andrahandsnyttjare.²⁰

Lantmäteriverket har anfört att det, om man anförtros uppgiften att bygga upp registret, kommer att behövas ett resurstillskott från staten. Enligt Lantmäteriverket bör dock kostnaderna för drift och förvaltning kunna täckas av s.k. användaravgifter. Affärsverket svenska kraftnät har angett att det skulle vara rimligt att betala en avgift motsvarande självkostnadspris, men att det är svårt att uppskatta vad som skulle vara en rimlig kostnad. När det gäller frågan om avgifter har Svensk Energi anfört att en registreringsavgift på några hundra kronor skulle kunna vara ett sätt, men att registret hellre skulle kunna finansieras genom användaravgifter. Även Vattenfall AB har förordat finansiering genom användaravgifter. Svenska Kommunförbundet har förklarat att man ser det som rimligt att ett register skulle finansieras av ledningsrättshavarna. TeliaSonera AB har dock fört fram att kostnaderna för att bilda ledningsrätt i sig är mycket höga, att detta utgör ett hinder mot ett rationellt utnyttjande av ledningsrättsinstitutet samt att om alternativet ledningsrätt belastas ytterligare kommer detta att ytterligare försvåra institutets användning.

²⁰ Det kan i sammanhanget även vara intressant att notera vad Utredningen om IT-stomnät till vissa kommuner har redovisat i betänkandet Bredbandsnät i hela landet (SOU 2003:78 s. 54 och 61), nämligen att Vägverket i dag inte har någon samlad bild över exakt hur mycket fiberkabel som är anlagd i vägbankarna och att när nya nät byggs i dag så läggs de in i Vägverkets vägdatatabank, men att stora delar av det nät som tidigare har anlagts inte finns med i databasen. Vidare har utredningen angett dels att om Vägverket i dag skall ta fram information om all kabel som har förlagts krävs det ett stort efterforskningsarbete, bl.a. på regionnivå, dels att det uppstår problem för Vägverket när en aktör gräver ned ledningar och sedan vill överlåta ledningar till andra aktörer, eftersom en sådan överlåtelse fordrar tillstånd från väghållaren. Enligt utredningen kräver Vägverket i de avtal som skrivs med operatörerna att få kännedom om sådana överlåtelser, men sådan information lämnas inte alltid.

3.4 Överväganden

3.4.1 Inledning

Som har angetts i avsnitt 3.1 innebär vårt uppdrag i denna del dels att vi skall överväga olika frågor om sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning av en ledningsrätt som utgör lös egendom, dels att vi skall utreda frågan om inrättande av ett ledningsrättsregister. När det gäller den sist nämnda frågan pekas i direktiven på två omständigheter som skulle kunna motivera ett ledningsrättsregister. För det första anges att ett register med uppgifter om aktuella ledningsrättshavare och eventuella andrahandsnyttjare skulle kunna underlätta för enskilda och för det allmänna att komma i kontakt med dem. För det andra sägs det att ett ledningsrättsregister även skulle kunna ligga till grund för regler om sakrättsligt skydd i samband med överlåtelse eller pantsättning.

Beträffande registerfrågan anges det dock att vi inte får lägga fram några förslag som förutsätter att ett register byggs upp. Det anförda uppfattar vi på det viset att frågan om inrättande av ett ledningsrättsregister skall övervägas i enlighet med direktiven, men att vi är förhindrade att lägga fram författningsförslag som innebär att ett helt nytt register skapas. Enligt vår mening är det inte heller förenligt med direktiven att lägga fram förslag som innebär att befintliga register på ett eller annat sätt ges tilläggsfunktioner. Om vi skulle finna att det av någon anledning föreligger behov av författningsändringar, kommer vi således enbart att kunna diskutera olika möjliga alternativ till lösning.

Avslutningsvis kan konstateras att den del av uppdraget som gäller frågan om att vi skall överväga om det finns behov av särskilda sakrättsliga regler till skydd för nyttjanderättshavare får anses ha hanterats i den tidigare omnämnda promemorian med utkast till lagrådsremiss. När det gäller förslaget som möjliggör andrahandsupplåtelser anges däri nämligen bl.a. att avtalen, som förutsätts krävas vid sidan av lantmäterimyndighetens beslut, bör följa de regler som gäller för den upplåtelseform som de är att hänföra till, dvs. anläggningsarrende, lägenhetsarrende eller lokalhyra (se avsnitt 2.1.2).²¹ Detta får anses innefatta också de sakrättsliga regler som gäller för respektive upplåtelseform.

²¹ A. utkast till lagrådsremiss s. 23 f.

3.4.2 Behovet av att kunna finna ledningsrättshavaren och eventuella andrahandsnyttjare

Bedömning: Behovet av ett ledningsrättsregister för att kunna komma i kontakt med ledningsrättshavaren och eventuella andrahandsnyttjare är inte så stort att det motiverar att ett särskilt sådant register inrättas. I stället bör det befintliga fastighetsregistret användas för detta ändamål.

Inledning

Som har framgått återfinns i fastighetsregistret uppgifter om ledningsrätter (se avsnitt 3.2.3). Registret innehåller därvid information om de utrymmen som har upplåtits med ledningsrätt, men saknar uppgifter om vilka som innehar ledningsrätterna. Fastighetsregistret kan dock innehålla uppgift om vem som är ledningshavare.²² Uppgifter av detta slag är dock frivilliga, vilket medför att registrets redovisning i detta avseende får betraktas som bristfällig. Vidare förs uppgift om ledningshavare in som s.k. fritext i registret. Detta medför att en och samma ledningshavare kan vara registrerad t.ex. under olika namnformer eller med en äldre stavning av namnet. Dessutom uppdateras inte uppgifterna, eftersom det inte sker någon avisering vid ägarbyten, namnändringar, fusioner eller andra typer av förändringar. Det återfinns således åtskilliga juridiska personer i registret som inte längre existerar. I fastighetsregistret görs det alltså normalt inte någon anteckning om vem som innehar en ledningsrätt som belastar en fastighet. Det framgår av den aktuella bestämmelsen (22 § förordningen om fastighetsregister) att detta gäller för alla slag av s.k. officialrättigheter, dvs. rättigheter av offentligrättslig karaktär.²³

Samtidigt bör det påpekas att det saknas bestämmelser som reglerar den civilrättsliga sidan av en övergång av rättigheter av detta slag. För avtal om upplåtelse av andra nyttjanderättsformer än arrenden och tomträtt finns alltså inga speciella krav, utan reglerna i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (den s.k. avtalslagen) är tillämpliga. När det

²² Begreppet "ledningshavare" används i registersammanhang på förmånssidan för ledningsrätt.

²³ Med detta avses bruksrättigheter som är baserade på expropriation eller liknande tvångsförvärv, t.ex. ledningsrätt. Även uttrycket tvångsrättighet används för att beskriva rättigheter av nu aktuellt slag.

gäller de vanligaste officialrättigheterna, t.ex. servitut eller ledningsrätt som är tillbehör till fast egendom, torde det förhållandet att rättighetshavaren inte antecknas dock knappast innebära något problem, eftersom den berättigade alltid är fastigheten och därmed dess ägare. Dessutom förutsätts det när det gäller vägrätt att väghållaren, dvs. rättighetshavaren, är staten eller en kommun (5 § väglagen), vilket medför att vägrätten inte kan överlåtas i vanlig mening. Vad däremot gäller nyttjanderätter som har skapats genom expropriation eller ledningsrätt får det betraktas som något mera oklart hur man skall se på saken. Beträffande en nyttjanderätt som har tillkommit genom tvångsförfoganden av detta slag torde det inte finnas några hinder mot att den överlåts. Inte heller behöver fastighetsägaren lämna tillstånd till en sådan överlåtelse. Som vi ser det får detta anses gälla även beträffande ledningsrätt. Om överlåtelse kan ske utan någon som helst medverkan av fastighetsägaren, torde detsamma gälla också vid pantsättning av rättigheten. I likhet med Affärsverket svenska kraftnät och Institutet för fastighetsrättslig forskning menar vi därmed att sakrättsligt skydd i dessa fall får anses uppkomma genom själva avtalet (se avsnitten 3.2.2 och 3.3.2).

Behövs det ett särskilt ledningsrättsregister för att kunna komma i kontakt med ledningsrättshavare och eventuella nyttjanderättshavare?

Officialrättigheter kan inte rubbas med civilrättsliga medel. Om nyttjanderätten eller servitutet missbrukas på något sätt, får fastighetsägaren i stället använda sig av andra metoder för att åstadkomma rättelse. Fastighetsägaren kan således knappast anses ha något mera framträdande behov av att kunna komma i kontakt med ledningsrättshavare och eventuella andrahandsnyttjare för att lösa problem som rör nyttjanderätten eller servitutet. Vidare har den väsentliga frågan om ersättning lösts genom att enbart engångsersättning förekommer vid instiftande av tvångsrättigheter. Det kan därmed konstateras att det i stort sett endast är i två sammanhang som det är viktigt för en fastighetsägare att kunna komma i kontakt en ledningsrättshavare eller en möjlig andrahandsnyttjare.

För det första kan detta behövas om fastighetsägaren har anspråk på ersättning eller liknande på grund av skador på fastigheten till följd av arbeten på ledning eller ledningstillbehör. Dessutom kan

det finnas behov av att komma i kontakt med exempelvis ledningsrättshavaren om fastighetsägaren eller någon annan råkar skada ledning eller tillbehör till denna och därför vill klara ut skuld- och ersättningsfrågor. Som exempel kan nämnas situationen att ett stag till en ledningsstolpe blir påkört och skadat av en skogsmaskin. Det bör dock påpekas att det i ledningsbeslut kan tas in krav på underrättelse till ledningsrättshavare innan vissa åtgärder vidtas, t.ex. att fastighetsägaren är skyldig att underrätta en innehavare av ledningsrätt innan grävningsarbeten påbörjas. Också det allmänna kan ha behov av att komma i kontakt med en ledningsrättshavare. Det kan därvid handla om att en ledning måste flyttas i samband med ett vägbygge eller annars i samband med ändrade förhållanden (33 § ledningsrättslagen).

Frågan är om det nu anförda utgör tillräckliga skäl för att till skapa ett särskilt register för ledningsrätt. Enligt vår mening torde behovet av ett sådant register inte vara tillräckligt stort. Om ledningarna är upplåtna med ledningsrätt, visar alltid ledningsbeslutet till vem upplåtelsen har skett. Och om ledningarna med tillhörande ledningsrätt har överlåtits torde i allmänhet upplysningar om förvärvaren kunna erhållas från den till vilken ledningsrättsupplåtelsen skedde från början. Ifall detta inte skulle lyckas finns alltid möjligheten att i officiella sammanhang tillämpa reglerna om kallelse på okända sakägare (16 § ledningsrättslagen och 4 kap. 18 § fastighetsbildningslagen). Till detta kommer att införandet och uppbyggnaden av ett särskilt ledningsrättsregister tveklöst skulle medföra betydande kostnader.

Det finns i sammanhanget skäl att också erinra om diskussionen om panträtt i byggnad på ofri grund. Det första förslaget i frågan, som lades fram av Byggnadspantutredningen i betänkandet Pant rätt i registrerad nyttjanderätt, byggde på tanken att pantobjektet skulle bestå av nyttjanderätten till marken i förening med byggnad och annan egendom som nyttjanderättshavaren har där.²⁴ Utredningens förslag ledde dock inte till lagstiftning, bl.a. därför att inskrivningsmyndigheterna saknade möjligheter att fullgöra de tilltänkta arbetsuppgifterna inom ramen för ett manuellt register. Vidare uttrycktes farhågor om att ett genomförande av förslaget skulle radera det gällande systemet för fastighetsindelning och fastighetsredovisning. Slutligen var finansieringsfrågorna tveksamma.²⁵

²⁴ SOU 1984:22 s. 107 ff.

²⁵ Prop. 1997/98:98 s. 22 ff.

Ytterligare ett förslag lades fram i rapporten Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark av en utredare med uppdrag att biträda Justitiedepartementet.²⁶ Detta förslag vilade på tanken att endast byggnaden skulle bli föremål för registrering. Förslaget föll på grund av att behovet av en ny kreditsäkerhetsform enligt regeringen framstod som förhållandevis begränsat. Eftersom vinsterna med ett nytt system framstod som osäkra, ansågs det mycket tveksamt om ett nytt system – baserat på ett registreringsförfarande – skulle kunna finansieras av dem som skulle nyttja systemet. Det framhölls vidare att ett nytt system med nödvändighet skulle bli mycket komplicerat och därmed svårt att tillämpa. Inte heller detta förslag har alltså lett till lagstiftning.²⁷

Vad som nu har nämnts talar alltså för att man bör ta till enklare lösningar än att föreslå ett särskilt ledningsrättsregister. Exempelvis skulle man – ungefär på samma sätt som registrering av pantbrev enligt 22 kap. 12 § jordabalken – kunna införa en möjlighet till frivillig registrering av innehav av ledningsrätt. Ett annat alternativ är att, som en slags ordningsföreskrift eller rentav som ett villkor för att överlåtelse av ledningsrätt skall vara giltig, kräva skriftlighet och registrering.

Enligt vad vi har inhämtat från Lantmäteriverket torde det inte möta några större hinder att göra nödvändiga tekniska ändringar i fastighetsregistret för att möjliggöra registrering av innehavare av ledningsrätt. Lantmäteriverket har dock ännu inte gjort någon bedömning vad gäller möjligheterna att registrera andrahandsnyttjare. Det bör vidare understrykas, som har framgått av avsnitt 3.2.4, att fastighetsregistrets inskrivningsdel för närvarande är föremål för en större översyn. Inom ramen för denna översyn, som beräknas pågå till utgången av år 2005, finns det redan en aktivitet inplanerad under innevarande år, som avser frågan om registrering av ledningsrättshavare i fastighetsregistret. I en förstudie kommer därvid att undersökas möjligheten att vidareutveckla det nuvarande rättighetsredovisningssystemet. I en senare etapp inom projektet kommer även att studeras rättighetshanteringen i såväl fastighetsregistrets allmänna del som dess inskrivningsdel. Syftet med denna studie kommer att vara att undersöka möjligheten att skapa ett samordnat rättighetsredovisningssystem.

Sammantaget menar vi att behovet av ett ledningsrättsregister för att komma i kontakt med ledningsrättshavaren och eventuella

²⁶ Ds 2001:21 s. 23 ff.

²⁷ Prop. 2002/03:57 s. 32 ff.

andrahandsnyttjare sannolikt inte är så stort att det motiverar inrättandet av ett särskilt sådant register. Vi förordar i stället att det befintliga fastighetsregistret utnyttjas för ändamålet, t.ex. genom att det i 22 § förordningen om fastighetsregister förs in en föreskrift om registrering av innehav av ledningsrätt (se vidare avsnitt 3.4.4). Som har framgått innebär våra direktiv avseende denna del av uppdraget att vi inte skall lägga fram några konkreta författningsförslag. Frågan om att ge fastighetsregistret tilläggsfunktioner för att underlätta möjligheterna att komma i kontakt med ledningsrättshavare och eventuella andrahandsnyttjare bör dock övervägas i särskild ordning. Spörsmålet om några rättsverkningar i så fall skulle kunna knytas till en sådan registrering diskuteras i nästföljande två avsnitt.

3.4.3 Behovet av ett särskilt ledningsrättsregister som kan ligga till grund för sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning

Bedömning: Det bör inte heller inrättas ett särskilt ledningsrättsregister som kan ligga till grund för sakrättsligt skydd vid överlåtelse eller pantsättning. I stället bör man, om något skall göras, även i detta avseende arbeta med det befintliga fastighetsregistret.

Inledning

Vid ledningsrättslagens tillkomst övervägde man att använda samma tillvägagångssätt som i väglagen för att sakrättsligt trygga rätten att dra fram och bibehålla ledningar på annans mark.²⁸ Som bekant valdes dock en annan lösning. Detta har medfört att ledningsrätt i många fall sannolikt inte används för att trygga en hel ledningssträckning. De flesta ledningshavare torde i stället använda en kombination av frivilliga upplåtelser och ledningsrätt för att säkra markåtkomst för en ledningssträckning. Det bör samtidigt uppmärksammas att det finns ledningshavare som mera konsekvent använder sig av ledningsrätt för att trygga hela ledningssträckor. Till skillnad från vad som gäller för fastigheter, tomträtter, fartyg och luftfartyg är det alltså inte säkert att hela objektet för en överlåtelse eller en pantsättning är tillgängligt för registrering. Vår

²⁸ Prop. 1973:157 s. 19 ff.

bedömning, bl.a. efter att ha diskuterat frågan med företrädare för Svenska Bankföreningen, är att endast delar av en ledningssträckning knappast är av intresse som kreditobjekt. Det nu anförda får anses innebära att ett ledningsrättsregister i många fall enbart skulle fylla någon funktion som underlag för sakrättsligt skydd vid överlåtelse och pantsättning av ledning med tillhörande ledningsrätt i fall när det rör sig om hela ledningssträckningar.

Finns det behov av ett särskilt ledningsrättsregister för sakrättsligt skydd vid överlåtelse och pantsättning?

Frågan är då om det i vissa situationer skulle vara av värde att till skapa ett särskilt ledningsrättsregister. Tanken skulle i så fall närmast vara att försöka uppmuntra ledningsrättshavarna att ansöka om ledningsrätt för en hel ledningssträckning, dvs. även för de delar av sträckningen som är tryggade genom avtal. Med en hel ledningssträckning avses fortsättningsvis även vad som i enlighet med vad som nyss nämndes kan karakteriseras som en ekonomiskt sett värdefull del av en sådan sträckning.

Ett alternativ skulle självfallet kunna vara att – i ett särskilt ledningsrättsregister eller i det befintliga fastighetsregistret – införa en möjlighet att utsträcka ledningsrätten till att omfatta hela ledningssträckningen. Detta torde dock innebära att man i princip skulle anamma den tidigare förkastade väglagsmodellen. Det skulle dock kunna ske genom att, förutom ledningsrätterna, medge registrering av de olika avtal varigenom upplåtelse för ledningen har skett. En sådan registrering framstår dock som tidsödande och kostnadskrävande. Dessutom är det osäkert om sådana avtal alltid finns och om ledningshavarna i sådana fall har tillgång till handlingarna. Många avtal kan vidare vara så gamla att de har gått ut. Även om avtalet rent faktiskt tillämpas efter avtalstidens utgång kan lämpligheten av en registrering ifrågasättas. Härutöver kan man anta att en registrering i ett särskilt register i stor utsträckning skulle innebära dubbelarbete, eftersom de flesta avtalen förmodligen redan skulle vara inskrivna i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Till detta kan fogas den mera principiella invändningen att – i den mån man ser ledningen som en helhet, där hela anordningen med tillbehör krävs för att nå det åsyftade resultatet, t.ex. effektiv framledning av elektricitet, telefoni eller datakommunikation – en pantsättning av endast en del av denna helhet skulle strida mot

grundläggande sakrättsliga principer. Beträffande fast egendom är det klart att pantsättning endast kan ske av fastigheten i dess helhet. Att t.ex. pantsätta en ideell andel i egendomen är inte möjligt. När det gäller lös egendom anses en liknande princip gällande. Det handlar därvid om de s.k. sammanfogandefallen, dvs. när lös egendom som omfattas av äganderättsförbehåll eller liknande har infogats i annan lös egendom.²⁹ Tanken är här att om egendomen infogas i annan lös egendom kan äganderättsförbehåll förlora sin verkan om egendomen där det infogats framstår som huvudegendomen. Detsamma anses gälla om sambandets brytande skulle kunna leda till betydande värdeförstöring.

Överfört på ledningar skulle detta kunna innebära att en pantsättning, som kan medföra att en ny ägare kan komma att inneha en del av ledningen, i vissa fall inte skulle kunna godtas med hänvisning till risken för värdeförstöring – nämligen om den nya ägaren inte skulle vilja samarbeta med de andra ägarna. Som exempel kan nämnas fallen att den nya ägaren bestämmer sig för att nedmontera sin del av ledningssträckningen eller ställer helt orimliga villkor för samarbetet.

Det nu anförda talar klart mot införandet av ett särskilt ledningsrättsregister som kan ligga till grund för sakrättsligt skydd i samband med överlåtelse eller pantsättning av ledning med tillhörande ledningsrätt. I stället förefaller det, om något skall göras, ligga närmare till hands att även i detta avseende arbeta med det befintliga fastighetsregistret (se vidare avsnitt 3.4.4).

När det gäller ledningar som kan bli föremål för ledningsrätt, men som har tryggats på frivillig väg, t.ex. genom avtal om nyttjanderätt, kan övervägas om inte motsvarande anteckningar skulle kunna göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. En sådan lösning skulle dock fordra ett övervägande av effekterna av reglerna i 7 kap. 8 § jordabalken, som innehåller bestämmelser om vad som gäller sakrättsligt vid ändring i eller tillägg till ett upplåtelseavtal.

²⁹ Millqvist a. a. s. 24 f. och Håstad a. a. s. 182 ff.

3.4.4 En tänkbar modell för att uppnå sakrättslig verkan i vissa fall

Säkerhetsöverlåtelse

En konstruktion som skulle kunna medföra att anteckningar i fastighetsregistret om innehav i vissa fall skulle kunna ges sakrättslig verkan är att använda kreditsäkerhetsformen säkerhetsöverlåtelse. Med "säkerhetsöverlåtelse" brukar avses en pantsättning som framstår som en överlåtelse, men där äganderätten återgår till överlåtaren när skulden är betald. Det är alltså inte fråga om ett köp i vanlig mening, utan en kreditgivning mot säkerhet i viss egendom. Metoden kan dock inte användas beträffande fast egendom, men väl när det gäller lös egendom, som inte utgör lösöre. Med ett tillkommande sakrättsligt moment – t.ex. registrering enligt lagen (1845:50) om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva (lösöreköpslagen) – kan man dock tänka sig säkerhetsöverlåtelse av lösöre.³⁰

Den nu diskuterade lösningen bygger på tanken att en ledningssträckning i sin helhet kan utgöra en ekonomisk eller administrativ enhet som har ett sådant ekonomiskt värde att den kan realiseras. Eftersom en sådan enhet kan överlåtas i sin helhet, torde den även kunna pantsättas. Vad som är att betrakta som en sådan ekonomiskt värdefull sträckning eller del av sträckning som kan bli föremål för överlåtelse eller pantsättning får bli en fråga för parterna och olika marknadsaktörer att avgöra. Det skulle alltså kunna handla om ledningar med eventuella tillbehör som helt eller delvis är tryggade med ledningsrätt.

Enligt den nu skisserade konstruktionen skulle det kunna föreskrivas att överlåtelse och pantsättning endast får ske av ledningssträckningen i dess helhet genom säkerhetsöverlåtelse, att denna överlåtelse i så fall skall antecknas i fastighetsregistret samt att – om sådan registrering inte har skett – säkerhetsöverlåtelser inte skall vara gällande mot ledningsägarens borgenärer. Den nu tänkta lösningen skulle alltså innebära ett frångående av principen att sakrättsligt skydd sker vid överlåtelse och pantsättning genom avtalet. Det skulle med en lösning av detta slag också ligga nära till hands att föreslå en registrering på motsvarande sätt vid ordinär överlåtelse av ledning. Om en del av en ledning utgör fastighetstillbehör, dvs. fast egendom, kan den nu tänkta metoden inte använ-

³⁰ Millqvist a. a. s. 101.

das. Det skulle då kunna vara befogat att med stöd av 16 och 34 §§ ledningsrättslagen upphäva ett förordnande om att ledningsrätt skall utgöra fastighetstillbehör.

Med den nu diskuterade modellen torde man få en fungerande ordning för pantsättning och överlåtelse. Värdet skulle då kunna bestå i dels att den nya ägaren till ledningen kan ta ut avgifter av dem som vill utnyttja ledningen (t.ex. kapacitetsupplåtelse), dels att den nya ägaren kan integrera ledningen i ett eget nät.

Vad som är utgångspunkten för det sakrättsliga momentet vid dessa typer av transaktioner kompliceras i viss mån av Högsta domstolens avgörande i rättsfallet NJA 1988 s. 257.³¹ Som tidigare har anförts kan man enligt vår uppfattning utgå från att förvärvaren av nyttjanderätten får sakrättsligt skydd gentemot överlåtarens borgenärer redan genom överlåtelseavtalet. I det nämnda rättsfallet har Högsta domstolen dock förklarat att förvärvare av hyresrätt vinner skydd mot överlåtarens borgenärer genom underrättelse till hyresvärden av överlåtelsen. Detta medför att underrättelse kommer att vara det sakrättsligt verkande momentet såväl vid överlåtelse som vid pantsättning på den kommersiella hyresrättens område.

Enligt vår mening finns det dock starka skäl att undvika underrättelse som sakrättsligt moment när det gäller nyttjanderätt till ledningar. Antalet fastighetsägare som kan beröras kan helt enkelt komma att vara för stort. Det framstår knappast som en lämplig ordning att en överlåtelse blir sakrättsligt ogiltig därför att någon enstaka fastighetsägare av misstag inte har underrättats.

En annan sak är dock att det ligger i ledningsrättshavarens eller andrahandsnyttjarens intresse att underlätta för den som tar över ledningar m.m. genom att underrätta fastighetsägarens så att denne vet att det kommer en ny operatör (ägare). Det är också bra om fastighetsägaren vet till vem som uppgift om koder eller lås kan ges.

En annan fråga som enligt vår uppfattning kan ställa till problem är spørgsmålet om fastighetsägarens tillstånd krävs vid en överlåtelse av en ledning som har tryggats genom nyttjanderätt. Det anges ofta att överlåtelse av nyttjanderätt enligt huvudregeln kräver fastighetsägarens samtycke. När det gäller frågan om och i vilken utsträckning en fastighetsägare bör tåla personskifte på nyttjarsidan är naturligtvis det avgörande hur beroende fastighetsägaren är av nyttjanderättshavarens person.

³¹ Anders Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3 uppl., 2003, s. 211 ff.

Mot detta kan ställas nyttjanderättshavarens intresse av att kunna tillgodogöra sig värdet av arbete och investeringar genom att överlåta nyttjanderätten. Beträffande ledningar bör nyttjanderättshavarens person ha en underordnad roll för fastighetsägaren, som rimligen är tillräckligt skyddad genom rätten att säga upp nyttjanderättshavaren om denne missköter sig, t.ex. genom att inte betala avgifter om de utgår periodiskt eller genom att gå för hårt fram vid underhållsarbeten på ledningen. Fastighetsägaren har dessutom rätt till ersättning för skada.

Ledningsrätt som villkor för giltig överlåtelse och pantsättning

Att ställa upp ledningsrättsupplåtelse som krav för giltig överlåtelse av en rätt till ledning som har tryggats genom avtal om servitut eller nyttjanderätt skulle naturligtvis föra för långt. Det kan dock finnas skäl att begränsa möjligheterna att använda ledningar som underlag för kredit, om de inte har upplåtits med ledningsrätt. Syftet skulle i så fall vara att stimulera till en ökad användning av ledningsrättsinstitutet.

En möjlighet att uppnå detta är att anknyta till reglerna i 17 kap. jordabalken om skydd mot dubbelupplåtelser. Detta skulle innebära att enbart den som har registrerat innehav av ledningsrätt i fastighetsregistret skulle ha företrädesrätt i förhållande till annan förvärvare. Med en lösning av detta slag skulle ledningar med tillhörande ledningsrätt, som utgör lös egendom, i sakrättsligt hänseende jämsställas med fast egendom.

Det bör emellertid påpekas att 16 § ledningsrättslagen är utformad för att inskrivna servitut eller nyttjanderätter enkelt och billigt skall kunna omvandlas till ledningsrätt. Därför kan normalt sådana förrättningar genomföras utan sammanträde. Inte heller behöver något hänskjutande av ärendet göras till en sådan kommunal nämnd som avses i 21 § ledningsrättslagen. Enligt vad som har inhämtats från Lantmäteriverket har det dock visat sig att den här förenklade förrättningsformen inte har kommit till särskilt stor användning. Skälet är enligt Lantmäteriverket främst att ledningsägarna oftast önskar erhålla en enhetlig ledningsrätt längs hela ledningssträckan. Detta går sällan att uppnå vid omvandling enligt 16 § ledningsrättslagen, eftersom de olika avtalen härrör sig från skilda tidsperioder och därför inte är enhetligt utformade. Ledningsägarna har då föredragit att få nyupplåtelser av lednings-

rätt samtidigt som de gamla avtalen har upphävts. Vid omvandling får nämligen inte några ändringar av de avtalade villkoren göras.

Enligt vår mening finns det i fråga om det sakrättsliga skyddet skäl att uppmärksamma frågan om rätten att dra fram och använda ledningar över andras fastigheter som regel bör tryggas med ledningsrätt. Tillräckligt skulle måhända vara att uppnå det sakrättsliga skyddet om enbart en viss del av en ledningssträckning är tryggad med ledningsrätt. Det är därvid möjligt att modeller för en fungerande lösning får sökas på helt andra områden. Skälet till detta är att en generell övergång till ledningsrätt på nuvarande stadium skulle medföra stora kostnader för de olika ledningshavarna samtidigt som det skulle ta mycket lång tid att genomföra.