

# Lagrådsremiss

## Ledningsrätt i tomträtt

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 22 januari 2015

*Morgan Johansson*

*Magnus Hermansson*  
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det ska bli möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt.

Enligt hittillsvarande regler kan ledningsrätt bara upplåtas i en fastighet. Ledningsrätten får då en oklar ställning om fastigheten också är upplåten med tomträtt. Genom förslaget undanröjs denna oklarhet. Därmed får innehavare av ledningar och viktiga anordningar för bland annat telekommunikation den trygghet som en ledningsrätt innebär även i de fall där en fastighet är upplåten med tomträtt. Reformen kommer även fastighetsägare och tomträttshavare till godo.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2015.

# Innehållsförteckning

1	Beslut .....	3
2	Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144) .....	4
3	Ärendet och dess beredning .....	7
4	Ledningsrättens ställning är oklar om tomträtt gäller i fastigheten .....	7
4.1	Ledningsrätt .....	7
4.2	Tomträtt .....	8
4.3	Ledningsrätt som berör tomträtt .....	8
5	Ledningsrätt ska kunna upplåtas i en tomträtt .....	9
5.1	Ledningsrätt i tomträtt är den bästa lösningen .....	9
5.2	Samma regler som för ledningsrätt i en fastighet .....	11
5.3	Ersättningsfrågor .....	13
5.4	Förrättningen .....	15
5.5	Vad ska gälla vid ändrade förhållanden? .....	16
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	18
7	Förslagets konsekvenser .....	20
8	Författningskommentar .....	23
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7) såvitt gäller ledningsrätt i tomträtt .....	29
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7) såvitt gäller ledningsrätt i tomträtt .....	30
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna avseende betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7) .....	33
Bilaga 4	Lagförslagen i utkastet till lagrådsremiss .....	34
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanserna avseende utkastet till lagrådsremiss .....	36

# 1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

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

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att 1 och 13 §§ ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 36 §, av följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

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

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

### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §<sup>1</sup>

Enligt denna lag kan den som för *en* ledning eller annan anordning vill utnyttja *ett* utrymme inom *en* fastighet få rätt *till det* (ledningsrätt). *En fråga* om ledningsrätt prövas vid *en* förrättning.

*En ledningsrätt* omfattar, enligt vad som bestäms vid förrättningen, *befogenheten* att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren *får det beslutas* att *ledningsrätten ska* höra till *ledningsrättshavarens* fastighet eller inskrivna tomträtt.

*Om en tomträtt gäller i fastigheten och har skrivits in, upplåts ledningsrätt i tomträten. En förutsättning för ledningsrättsupplåtelsen är då att den inte orsakar synnerligt men för tomträttens utövning. Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare ska i fråga om ledningsrätt i en tomträtt avse tomträten och tomträttshavaren.*

#### 13 §<sup>2</sup>

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets vär-

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller *en* åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets vär-

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:43.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:819.

de, är berättigad till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt första stycket minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetens ägare inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

de, har rätt till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt första stycket minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetens ägare inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

*I fråga om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt har även fastighetsägaren och en innehavare av en rättighet i fastigheten rätt till ersättning enligt denna paragraf.*

#### 36 §

*Om en tomträtt upplåts och skrivs in, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i fastigheten i stället i tomträten. Detsamma gäller om en tomträtt utvidgas till att omfatta utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt.*

*Om en tomträtt upphör att gälla till följd av uppsägning eller av någon annan orsak, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i tomträten i stället i fastigheten. Detsamma gäller om en tomträtt inskränks så att utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt inte längre omfattas av tomträten.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2015.
  2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.
  3. Bestämmelserna i 36 § tillämpas även i fråga om en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet när det gäller tomträter som upplåts därefter.
  4. I fråga om en tomträtt som har upplåtits före den 1 januari 1954 tillämpas de nya föreskrifterna endast om parterna har avtalat att lagen (1953:415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om

nyttjanderätt till fast egendom ska gälla för tomträtten och avtalet har skrivits in.

## 3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i februari 2002 en särskild utredare i uppdrag att göra en översyn av vissa frågor om ledningsrätt (dir. 2002:17). Utredningen, som antog namnet 2002 års ledningsrättsutredning, överlämnade i oktober 2002 delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät (SOU 2002:83) och i januari 2004 slutbetänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7). En sammanfattning av slutbetänkandet i nu aktuella delar finns i *bilaga 1*. Slutbetänkandets lagförslag i nu aktuella delar finns i *bilaga 2*.

Förslagen i delbetänkandet behandlades i propositionen Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, som riksdagen har antagit (prop. 2003/04:136, bet. 2003/04:BoU13, rskr. 2003/04:268). Slutbetänkandets förslag om en utvidgning av ledningsrättslagens tillämpningsområde till att omfatta även vissa andra anordningar än ledningar och om utökade möjligheter till andrahandsupplåtelser behandlades i propositionen Från IT-politik för samhället till politik för IT-samhället, som riksdagen har antagit (prop. 2004/05:175, bet. 2005/06:TU4, rskr. 2005/06:142).

Slutbetänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2004/1107/L1).

I lagrådsremissen behandlas slutbetänkandets förslag om att möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Justitiedepartementet har samrått med Lantmäteriet. Skriftliga synpunkter finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2014/4023/L1). Ett utkast till lagrådsremiss har remissbehandlats. Lagförslagen i utkastet finns i *bilaga 4*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2014/4023/L1).

Övriga förslag i slutbetänkandet ger inte anledning till någon åtgärd.

I januari 2001 gav IT-kommissionen till Justitiedepartementet in rapporten Ledningsrätt i IT-tider – utnyttjande av befintlig infrastruktur för att dra fram optokablar för bredband (Ju2001/938/L1). I januari 2003 gav 2002 års ledningsrättsutredning in en skrivelse om behovet att utreda frågan om införande av ett ledningsrättsregister (Ju2003/112/L1). Rapporten och skrivelsen ger inte anledning till någon åtgärd.

## 4 Ledningsrättens ställning är oklar om tomträtt gäller i fastigheten

### 4.1 Ledningsrätt

Med stöd av ledningsrättslagen (1971:1144) kan den som behöver använda någon annans fastighet för en ledning som tillgodoser ett allmänt intresse få rätt till det (ledningsrätt). Det kan röra sig om ledningar av stor betydelse för samhället och det är därför angeläget att möjligheterna att dra fram och använda ledningarna är goda.

Ledningsrätt är en s.k. officialrättighet som uppkommer genom beslut vid en lantmäteriförrättning. Den som beviljas ledningsrätt får i ett visst utrymme inom den aktuella fastigheten utföra de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller en annan anordning (1 § ledningsrättslagen).

Ledningsrätt kan bara beviljas för vissa slag av ledningar och anordningar, bl.a. koncessionspliktiga elektriska starkströmsledningar, vissa vatten- eller avloppsledningar och anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål (2 § ledningsrättslagen). Vidare gäller att ledningsrätt bara kan upplåtas i en fastighet. Vid tillkomsten av ledningsrättslagen övervägdes om det borde införas en möjlighet att instifta ledningsrätt i en tomträtt. Det ansågs dock inte finnas något praktiskt behov av detta, varför någon sådan regel inte infördes (se prop. 1973:157 s. 129).

## 4.2 Tomträtt

Tomträtt är en nyttjanderätt som genom avtal får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars ägs av det allmänna. Efter regeringens medgivande får tomträtt även upplåtas i en fastighet som tillhör en stiftelse. I stor utsträckning gäller samma regler för en tomträtt som för en fastighet. Tomträttshavaren får överlåta tomträten och upplåta bl.a. panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt i tomträten.

En tomträttsupplåtelse gäller under obestämd tid. Tomträten kan dock efter uppsägning från fastighetsägarens sida upphöra vid utgången av vissa tidsperioder. Den första perioden ska vara minst sextio år och varje påföljande period minst fyrtio år. Om upplåtelsen avser väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan i stället perioder om lägst tjugo år avtalas. Uppsägning får ske endast om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller i övrigt på något annat sätt än tidigare. Upphör tomträten på grund av uppsägning, är fastighetsägaren normalt skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Parterna har också möjlighet att komma överens om att tomträten ska upphöra. Vidare är det möjligt att genom expropriation åstadkomma att tomträten upphör.

Genom fastighetsbildning tillsammans med avtal om förändring av tomträten är det möjligt att inskränka eller utvidga storleken på den upplåtna fastigheten och därmed åstadkomma att det utrymme som tomträten gäller i minskar eller utvidgas.

## 4.3 Ledningsrätt som berör tomträtt

Även om tomträten till sin natur är lös egendom, likställs den i många avseenden med fast egendom samtidigt som tomträttshavaren likställs med en fastighetsägare. Tomträten är t.ex. vid expropriation eller liknande tvångsförvärv likställd med fast egendom (13 kap. 26 § jordabalken). Detta anses dock inte möjliga att en tomträtt tas i anspråk med ledningsrätt. Ledningsrättslagens förarbeten synes i stället utgå från



att det ska vara möjligt att upplåta ledningsrätt i en fastighet även om fastigheten är upplåten med tomträtt (se prop. 1973:157 s. 129 och 145).

Svea hovrätt fann i ett utslag den 30 mars 2010 (mål nr Ö 5814-09) att det inte finns något generellt hinder enligt ledningsrättslagen mot att upplåta ledningsrätt i en fastighet som är upplåten med tomträtt. Motsvarande tolkning har gjorts i ett flertal lantmäteriförrättningar både före och efter hovrättens utslag. Enligt fastighetsregistret belastas fler än 4 000 fastigheter av både ledningsrätt och tomträtt.

Även om ledningsrättslagen medger att ledningsrätt upplåts i en fastighet som redan omfattas av tomträtt, är det osäkert vilken ställning ledningsrätten får i en sådan situation. Genom tomträttsupplåtelsen förlorar nämligen fastighetsägaren i stor utsträckning sin rätt att förfoga över fastigheten. Denna rätt tas i stället över av tomträttshavaren. Vidare omfattar tomträtten hela fastigheten och vid upplåtelse av ledningsrätt saknas den uttryckliga möjlighet som finns vid expropriation att behandla tomträtten som en rättighet som kan upphävas eller begränsas (jfr 1 kap. 2 § expropriationslagen [1972:719]). I förarbetena till ledningsrättslagen anges dessutom att om själva fastigheten tas i anspråk med ledningsrätt, berörs inte tomträttens ställning utan denna kvarstår orubbad (se prop. 1973:157 s. 129). Det är mot denna bakgrund oklart vilken ställning ledningsrätten får i förhållande till tomträtten och tomträttshavaren. Det är också oklart vad som gäller om ledningsrätten skulle avse ett utrymme inom t.ex. en byggnad som tillhör en tomträttshavare, eftersom byggnaden utgör tillbehör till tomträtten och därmed är lös egendom.

Denna osäkerhet orsakar problem och försvårar för lantmäterimyndigheterna att bevilja ledningsrätt, särskilt i områden där tomträtt är vanligt förekommande. Ett exempel på en problematisk situation är när en teleoperatör vill få ledningsrätt för en anordning, t.ex. en basstation för mobiltelefoni, som ska placeras på en byggnad som tillhör en tomträttshavare. En annan problematisk situation uppstår när en ledning ska anläggas inom byggnader i radhuslängor där några fastigheter innehas med äganderätt och andra med tomträtt.

Det är sammanfattningsvis tydligt att den osäkerhet som finns kring ledningsrättens ställning när den berörda fastigheten belastas av tomträtt kan försvåra framdragningen av ledningar och vidhängande anordningar av allmänt intresse.

## 5 Ledningsrätt ska kunna upplåtas i en tomträtt

### 5.1 Ledningsrätt i tomträtt är den bästa lösningen

<b>Regeringens förslag:</b> Det ska införas en möjlighet att upplåta ledningsrätt i en tomträtt.
--

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med regeringens (se SOU 2004:7 s. 94 f.).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna uttalar sig på ett allmänt plan om utredningens förslag till regler om upplåtelse av ledningsrätt i lös egendom, dvs. inte enbart i tomträtt. En invändning som lyfts fram är de problem som är kopplade till att en ledningsrätt gäller tills vidare medan lös egendom ofta har en begränsad livslängd.

Bland de remissinstanser som uttalar sig särskilt om en möjlighet till ledningsrätt i tomträtt får förslaget bred uppslutning. *Lantmäteriet*, som tillstyrker utredningens förslag i dess helhet, anför att den nuvarande begränsningen till fast egendom i vissa fall har inneburit att ledningar inte har kunnat anläggas på ett effektivt sätt när en berörd fastighet är upplåten med tomträtt. *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* framhåller att det är av stor betydelse att ledningsrätt kan upplåtas i en tomträtt. *Sveriges advokatsamfund* anför att en tomträtt är så varaktig att en upplåtelse av ledningsrätt kan ske i den. *Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun* menar dock att det är komplicerat att göra en begränsad rättighet till fast egendom till föremål för ledningsrätt. Detta kan enligt myndigheten medföra svåröverskådliga rättighetsförhållanden.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens (se s. 8 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna godtar eller invänder inte mot förslaget.

**Skälen för regeringens förslag:** Mot bakgrund av problembeskrivningen i föregående avsnitt anser regeringen att förutsättningarna för att upplåta ledningsrätt bör förbättras i de fall som en fastighet belastas av tomträtt. Det är till fördel för samtliga inblandade – fastighetsägare, tomträttshavare och ledningsrättshavare – att ledningsrättens ställning och förhållande till tomträtten klarläggs. Skyddet av ledningen är också av betydelse för t.ex. kreditgivare som kan räkna in ledningsrätten i kreditunderlaget.

Möjligheten att trygga en ledning med ledningsrätt när den aktuella fastigheten har upplåtits med tomträtt skulle kunna stärkas på flera olika sätt. En utgångspunkt bör vara att den lösning som väljs är lätt att tillämpa och inte leder till onödiga kostnader. Dessutom bör de regler som ska gälla i tomträttsfallet inte i onödan avvika från andra regler om ledningsrätt. En ansökan om ledningsrätt bör alltså i så stor utsträckning som möjligt hanteras på samma sätt oavsett om den berörda fastigheten har upplåtits med tomträtt eller inte.

En tänkbar lösning skulle kunna vara att i ledningsrättslagen ta in regler om verkan av en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet som belastas av tomträtt. Sådana regler skulle exempelvis kunna innebära att ledningsrätten alltid har företräde framför en tomträtt i fastigheten och att ledningsrättshavaren får ta byggnader och andra tillbehör till tomträtten i anspråk. Alternativt skulle lantmäterimyndigheten kunna ges möjlighet att i ledningsbeslutet förordna om ledningsrättens företräde framför tomträtten. Regleringar av dessa slag framstår emellertid som komplicerade, inte minst för att de skulle möjliggöra att ledningsrätten gäller samtidigt i fastigheten och i den lösa egendom som utgör tomträtts-tillbehör.

Enligt regeringens mening framstår det som enklast och tydligast att, som utredningen föreslår, möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt i själva tomträtten. Med en sådan ordning kan det aldrig uppstå tvivel om vilken ställning ledningsrätten har i förhållande till tomträtten eller fastigheten.

Det blir dessutom möjligt att utforma reglerna i nära anslutning till det som redan gäller för upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet (se avsnitt 5.2).

För en möjlighet till upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt talar också tomträttens varaktighet och karaktär av ett totalt ianspråktagande av fastigheten. Som framgår ovan likställs tomträtt många gånger med fast egendom, inte minst i fråga om expropriation. Det är till exempel möjligt att upplåta panträtt, nyttjanderätt och servitut i en tomträtt. En möjlighet att upplåta ledningsrätt i en tomträtt ligger i linje med hur tomträtten behandlas i dessa närliggande avseenden.

Regeringen anser alltså att det bör införas en möjlighet att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. I följande avsnitt behandlas frågor om de nya reglernas närmare utformning.

En konsekvens av den nya möjligheten att upplåta ledningsrätt i en tomträtt är att om fastigheten är upplåten med tomträtt, bör ledningsrätt bara kunna beviljas i tomträtten och inte i den underliggande fastigheten.

## 5.2 Samma regler som för ledningsrätt i en fastighet

**Regeringens förslag:** En upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ska i allt väsentligt följa samma regler som en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet. Ledningsrätten ska gälla i ett visst utrymme som omfattas av tomträtten. Det ska inte vara möjligt att få ledningsrätt i en tomträtt, om upplåtelsen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningens förslag omfattar dock alla upplåtelser, även de som skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning (se SOU 2004:7 s. 94 f. och 104 f.).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågan.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens (se s. 10 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar eller invänder inte mot förslaget. *Energimarknadsinspektionen* menar att ledningsrätt i tomträtt bör tillåtas, även om ledningen orsakar synnerligt men för tomträttens utövning. *Svea hovrätt*, *Sveriges Kommuner och Landsting* samt *Villaägarnas Riksförbund* anser dock att förslaget i denna del är välgrundat.

### Skälen för regeringens förslag

*Ledningsrätten bör gälla i ett utrymme som omfattas av tomträtten*

Som framhålls i avsnitt 5.1 bör utgångspunkten vara att en upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt i så stor utsträckning som möjligt hanteras på motsvarande sätt och enligt samma regler som en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet. Den beviljade ledningsrätten bör så långt som möjligt få samma skydd i båda situationerna. Bara om det är nödvändigt bör särskilda regler införas för tomträttsfallet.

En ledningsrätt ger ledningsrättshavaren rätt att utnyttja ett utrymme inom en fastighet för en ledning eller en annan anordning (1 § ledningsrättslagen). Det utrymme som upplåts för ledningen ska anges i ledningsbeslutet (22 § ledningsrättslagen). En upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt bör på motsvarande sätt gälla i ett visst utrymme som omfattas av tomträten. Även i tomträttsfallet bör utrymmet för ledningen anges i ledningsbeslutet.

#### *Ingen ledningsrätt vid synnerligt men för tomträttens utövning*

Utgångspunkten vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet är att mark eller annat utrymme endast får tas in anspråk för en ledning, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten (12 § ledningsrättslagen). Om en ledningsrättsupplåtelse skulle orsaka synnerligt men för fastigheten, kan ledningsrätt alltså i normalfallet inte beviljas. Är ledningen av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller ska ledningen enligt beslut av en koncessionsmyndighet dras fram över fastigheten, kan ledningsrätt dock beviljas trots att det skulle orsaka synnerligt men för fastigheten.

I de fall ledningsrätt kan beviljas trots att synnerligt men uppkommer, har fastighetsägaren rätt att få fastigheten eller en del av den inlöst av ledningsrättshavaren. Ledningsrättshavaren har för sin del rätt att lösa in hela eller en del av fastigheten om detta skulle medföra endast en liten höjning av ersättningen till fastighetsägaren och fastighetsägaren inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen.

Det skulle vara möjligt att anpassa reglerna om inlösen till de fall där upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt skulle komma i fråga. Som jämförelse kan nämnas att det genom expropriation är möjligt att både upphäva och – i vart fall i teorin – begränsa en tomträtt (1 kap. 2 § expropriationslagen). Detta sker genom s.k. självständig rättighetsexpropriation, alltså en expropriationsåtgärd som riktar sig direkt mot tomträten oberoende av eventuell expropriation av äganderätten till fastigheten. På motsvarande sätt skulle begränsning eller upphävande av en tomträtt vara tänkbar om en ledningsrätt skulle medföra synnerligt men för tomträttens utövande.

En möjlighet till inlösen av en tomträtt skulle emellertid medföra att flera svåra problem skulle behöva lösas med en komplicerad detaljreglering som följd. Som exempel kan nämnas att en tomträtt endast kan upplåtas i en hel fastighet (se 13 kap. 2 § jordabalken). Frågan inställer sig därmed om en möjlighet till inlösen av en del av tomträten borde vara möjlig och hur sådana regler i så fall skulle utformas. Dessutom uppkommer frågan om hur den underliggande fastigheten skulle behandlas – skulle även den inlösas i en sådan situation? Det synes under alla omständigheter vara mindre lämpligt att ledningsrättshavaren genom inlösen skulle kunna inträda i tomträttshavarens roll och bli part i ett löpande tomträttsavtal.

Med hänsyn till att existerande tomträtter i stor utsträckning har upplåtits inom tätbebyggda områden är det vidare troligt att de ledningar och anordningar som kan komma i fråga för en tomträttsfastighet sällan är så omfattande att synnerligt men för tomträttens utövning uppkommer.

Enligt regeringens mening skulle en möjlighet att upplåta ledningsrätt i tomträtt trots synnerligt men för tomträttens utövning medföra en detalj-

reglering som inte står i proportion till behovet av en sådan möjlighet. För den som vill dra fram en ledning i en sådan situation kvarstår dessutom möjligheten att träffa avtal med tomträttshavaren eller, om förutsättningarna är för handen, ansöka om expropriation för ledningen. Regeringen anser därför att det inte finns skäl att möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt, om detta skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning. Därmed minskas i någon mån genomslaget för de nya reglerna. Den effekten bör dock vara högst begränsad.

### 5.3 Ersättningsfrågor

**Regeringens förslag:** Både fastighetsägaren och tomträttshavaren ska vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ha rätt till ersättning enligt vad som gäller vid expropriation. Detsamma gäller en innehavare av särskild rätt i tomträten eller fastigheten som påverkas av upplåtelsen.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med regeringens (se SOU 2004:7 s. 197 f.).

**Remissinstanserna:** *Lantmäteriet* delar utredningens uppfattning att ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen kan tillämpas också vid upplåtelse av ledningsrätt i lös egendom. Övriga remissinstanser uttalar sig inte särskilt i frågan.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens (se s. 11 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar eller invänder inte mot förslaget. *Villaägarnas Riksförbund* anser dock att ersättning för en upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt inte i någon del ska tillfalla fastighetsägaren, om inte tomträten är uppsagd. *Samhällsbyggarna* framför att frågan om en ledningsrättsupplåtelses påverkan på avgälden lämpligen bör överlämnas till rättstillämpningen. *Lantmäteriet* och *Svea hovrätt* menar att det kan uppstå situationer där ledningsrätten bör påverka avgäldens storlek för nästkommande avgäldsperiod.

#### Skälen för regeringens förslag

##### *Ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet*

Ledningsrättshavaren är skyldig att ersätta fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt för intrång och annan skada som orsakas av ledningsrättsupplåtelsen.

Ersättningsfrågorna ska avgöras med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen (13 § ledningsrättslagen). Det innebär i huvudsak följande. För en fastighet som inlöses i sin helhet ska ledningsrättshavaren betala löseskillning med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om bara en del av en fastighet inlöses, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom beslutet om inlösen. I båda fallen ska fastighetsägaren dessutom få ett påslag på ersättningsbeloppet med 25 procent samt ersättning för annan skada. Upplåtelse av utrymme inom

en fastighet är i ersättningshänseende att jämställa med inlösen av en del av fastigheten.

De angivna principerna tillämpas även vid bestämmande av ersättning till en innehavare av särskild rätt som påverkas av ledningsrättsupplåtelsen. Samtidigt tillämpas då särskilda regler om fördelningen av ersättningen mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren.

#### *Vilka ersättningsregler bör gälla vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt?*

Det framstår som naturligt att tomträttshavaren och en innehavare av särskild rätt i tomträtten ska vara berättigade till ersättning på det sätt som i dag gäller för fastighetsägaren och rättighetshavare i fastigheten. Frågan är dock hur de sistnämnda bör behandlas i ersättningshänseende. Vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt påverkas i första hand tomträttshavaren och inte fastighetsägaren av upplåtelsen. Fastighetsägarens rådighet över det utrymme som ledningsrätten avser är i hög grad utsläckt redan genom tomträttsupplåtelsen. Dessutom kan fastighetsägaren räkna med att erhålla tomträttsavgäld i samma storlek som före upplåtelsen av ledningsrätt, se vidare nedan.

Det sagda innebär emellertid inte att en ledningsrättsupplåtelse aldrig påverkar fastighetsägaren i tomträttsfallet. I avsnitt 5.5 föreslår regeringen att ledningsrätten, om tomträtten upphör att gälla, i stället ska gälla i fastigheten. En fastighetsägare måste därför utgå från att fastigheten förr eller senare kan komma att bli direkt belastad av ledningsrätten. Detta kan medföra att fastighetens marknadsvärde minskar i någon mån. Det kan inte uteslutas att en viss värdeminskning inträffar även om fastighetsägaren räknar med att under lång tid kunna tillgodogöra sig avgäld för tomträtten i oförminskad grad.

Mot denna bakgrund bör även fastighetsägaren ha rätt till ersättning för värdeminskning och annan skada som drabbar honom eller henne på grund av upplåtelsen. Normalt finns det inte andra innehavare av särskild rätt i fastigheten än tomträttshavaren. Om så ändå undantagsvis skulle vara fallet, bör en rätt till ersättning kunna uppkomma även för en sådan rättighetshavare. I linje med vad *Lantmäteriet* framhåller bör ersättning till fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten kunna åstadkommas inom ramen för de nuvarande ersättningsreglerna. Det bör dock i lagen tydliggöras att fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten kan vara berättigade till ersättning även i tomträttsfallet.

#### *Inverkan på tomträttsavgälden?*

Tomträttshavaren är skyldig att betala en årlig avgäld till fastighetsägaren (13 kap. 1 § jordabalken). Avgälden utgör i princip en ersättning för rätten att nyttja marken. Däremot beräknas avgälden inte utifrån nyttjandet av de byggnader som finns på fastigheten. I allmänhet ägs dessa byggnader av tomträttshavaren. Avgälden ska betalas med oförändrat belopp under vissa perioder. Om inte längre tid avtalas, utgör varje period tio år (13 kap. 10 § jordabalken).

För den första tidsperioden gäller avtalsfrihet i fråga om avgäldens storlek. Inför varje ny avgäldsperiod därefter har både fastighetsägaren

och tomträttshavaren möjlighet att väcka talan om omprövning av avgälden och få avgälden för den kommande perioden bestämd på grundval av markvärdet vid tiden för prövningen (13 kap. 11 § jordabalken). Avgälden kan vidare ändras (jämkas) under en löpande period, dels genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, dels genom ett domstolsbeslut på talan av tomträttshavaren (13 kap. 12 § jordabalken).

Regeringens förslag innebär att tomträttshavaren på motsvarande sätt som en fastighetsägare ska ha rätt till ersättning av ledningsrättshavaren för värdeminskning och annan skada som drabbar tomträttshavaren på grund av ledningsrätten. Därmed blir tomträttshavaren fullt kompenserad för den minskning i tomträttens värde som ledningsrätten medför. Upplåtelsen av ledningsrätt bör därför inte inverka på avgälden till fastighetsägaren. Ledningsrättsupplåtelsen bör alltså varken föranleda jämkning av avgälden under en löpande avgäldsperiod eller påverka avgäldens storlek inför en ny avgäldsperiod.

## 5.4 Förrättningen

**Regeringens bedömning:** Förrättningen bör följa samma regler när ledningsrätt upplåts i en tomträtt som vid upplåtelse i en fastighet. Det bör alltså inte införas några särskilda regler om hur sakägarkretsen bestäms i tomträttsfallet. Inte heller bör det införas några särskilda regler om registrering av en upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt.

**Utredningens bedömning:** Utredningen uttalar sig endast beträffande frågan om registrering av ledningsrättsupplåtelsen. Utredningens bedömning i den delen överensstämmer med regeringens (se SOU 2004:7 s. 99).

**Remissinstanserna:** *Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun* anför att utredningen inte redovisar hur en ledningsrätt i lös egendom ska erhålla den publicitet som krävs för att en ny ägare av den lösa egendomen ska bli bunden av ledningsrättsupplåtelsen. De övriga remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågorna.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens (se s. 13 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna godtar eller invänder inte mot bedömningen.

### Skälen för regeringens bedömning

*Samma regler om förrättningen som vid upplåtelse i en fastighet*

För en förrättning enligt ledningsrättslagen gäller i stor utsträckning fastighetsbildningslagens (1970:988) regler (16 § ledningsrättslagen). Samma regler bör enligt regeringens mening gälla vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt.

### *Behövs det särskilda regler om sakägarkretsen?*

I ledningsrättslagen finns det inte någon uttömmande reglering av vem som kan vara sakägare i en ledningsförrättning. I lagens förarbeten uttalades, med hänvisning till hur frågan hade lösts i bl.a. expropriationslagen, att en definition i lag av sakägarbegreppet inte kunde anses tillräddlig, särskilt med hänsyn till de svåröverskådliga verkningar som en sådan bestämning kunde få (prop. 1973:157 s. 109).

Det anges i ledningsrättslagen endast att en innehavare av en särskild rätt till en fastighet som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål är sakägare vid förrättningen, om hans eller hennes rätt berörs (18 §). Att sökanden, fastighetsägaren och en eventuell tomträtts-havare är att anse som sakägare står klart utan någon särskild lagregel (se prop. 1973:157 s. 109 f. och 145).

Den omständigheten att ledningsrätt kommer att kunna upplåtas i en tomträtt ger enligt regeringens bedömning inte anledning att i lagen ta in regler som på något annat sätt än hittills definierar sakägarkretsen. De nuvarande reglerna, inklusive 18 §, får därmed tillämpas på motsvarande sätt i tomträttsfallet.

### *Registerfrågor*

När en förrättning enligt ledningsrättslagen har avslutats och vunnit laga kraft ska en uppgift om förrättningen snarast föras in i fastighetsregistrets allmänna del (32 § ledningsrättslagen). Reglerna om registrering bör gälla även då ledningsrätt upplåts i en tomträtt. Därigenom blir det möjligt för tredje man, t.ex. en ny tomträtts-havare, att få kännedom om ledningsrättens existens.

## 5.5 Vad ska gälla vid ändrade förhållanden?

**Regeringens förslag:** Om tomträtt upplåts i en fastighet som belastas av ledningsrätt, ska ledningsrätten därefter i stället gälla i tomträtten. Detsamma ska gälla om en tomträtt utvidgas till att omfatta ett utrymme för en tidigare upplåten ledningsrätt.

Om en tomträtt som belastas av ledningsrätt upphör att gälla, ska ledningsrätten därefter i stället gälla i fastigheten. Detsamma ska gälla om en tomträtt inskränks så att ett utrymme för en tidigare upplåten ledningsrätt inte längre omfattas av tomträtten.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår dock inte någon regel avseende att en tomträtt inskränks eller utvidgas på ett sätt som påverkar en ledningsrätt (se SOU 2004:7 s. 94 och 104 f.).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågorna.

**Förslagen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens (se s. 14 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna godtar eller invänder inte mot förslagen.



## Skälen för regeringens förslag

### *Ledningsrätten ska kunna övergå från en fastighet till en tomträtt och vice versa*

Som framgår av avsnitt 4.2 kan uppsägning av en tomträtt från fastighetsägarens sida ske till utgången av bestämda tidsperioder. Efter uppsägning upphör tomträtten när den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och eventuell lösesumma har deponerats hos länsstyrelsen (13 kap. 19 § jordabalken). Om fastighetsägaren och tomträttshavaren kommer överens om att tomträtten ska upphöra eller tomträtten kommer i fastighetsägarens hand eller äganderätten till fastigheten övergår på tomträttshavaren, upphör tomträtten när inskrivningen av tomträtten har dödas (13 kap. 22 § jordabalken).

Vid uppsägning från fastighetsägarens sida upphör rättigheter som har upplåtits i tomträtten när tomträtten upphör. Samtidigt blir inskrivningar i tomträtten utan verkan (13 kap. 19 § jordabalken). Om tomträtten upphör efter överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren eller på något av de andra sätt som anges i 13 kap. 22 § jordabalken, gäller i stället att fastigheten därefter svarar för rättigheter som inte är inskrivna. Detta hänger samman med att inskrivna rättigheter i tomträtten i princip hindrar att inskrivningen av tomträtten dödas (21 kap. 6 § jordabalken).

Mot denna bakgrund är frågan vad som bör gälla för en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt, om tomträtten upphör att gälla. Det är angeläget, bl.a. från kreditsäkerhetssynpunkt, att ledningsrätten kan bestå. Det är också viktigt att merarbete, t.ex. i form av omprövningsförrättningar, för fastighetsägare, tomträttshavare och ledningsrättshavare kan undvikas. Enligt regeringens mening bör det därför i ledningsrättslagen regleras vad som ska gälla om en tomträtt i vilken ledningsrätt har upplåtits upphör.

De anläggningar som ledningsrätten avser torde i tomträttsfallet ofta komma att placeras på eller i en byggnad som är tillbehör till tomträtten. När tomträtten upphör övergår i normalfallet byggnaden och andra tillbehör till att vara tillbehör till fastigheten. Det framstår mot denna bakgrund som naturligt att en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt bör övergå till att i stället belasta fastigheten när tomträtten upphör.

En omvänd situation är att tomträtt upplåts i en fastighet som redan är belastad av en ledningsrätt. Byggnader och andra anläggningar som har varit tillbehör till fastigheten övergår då till att bli tillbehör till tomträtten (13 kap. 5 § jordabalken). Det är logiskt och följdriktigt att ledningsrätten i dessa fall bör övergå till att gälla i tomträtten. Därmed behåller ledningsrätten den stabilitet och det skydd den tidigare har haft.

En ledningsrätts övergång från en tomträtt till en fastighet och vice versa bör hanteras så att övergången orsakar så låga kostnader för parterna som möjligt. Regelmässigt bör enbart den omständigheten att objektet för ledningsrätten ändras inte medföra skäl att ompröva de villkor som gäller enligt ledningsbeslutet. Övergången bör därför kunna ske automatiskt och utan krav på förrättning.

Det förtjänar att påpekas att ledningsrättslagen förblir tillämplig på ledningsrätten även efter dess övergång till ett nytt objekt i enlighet med det sagda.

Frågan om hur de föreslagna reglerna bör tillämpas på de ledningsrättsupplåtelse som har gjorts före reglernas ikraftträdande behandlas i avsnitt 6.

*Vad gäller om tomträten inskränks eller utvidgas?*

En situation som liknar den att tomträten upphör är att fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren kommer överens om att inskränka det område som tomträten avser. En förutsättning för att en sådan inskränkning ska vara giltig är att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet (13 kap. 21 § jordabalken). Bakgrunden till detta krav är att en tomträtt endast kan upplåtas i en hel fastighet och inte kan delas upp på särskilda områden av fastigheten (13 kap. 2 och 9 §§ jordabalken).

En ledningsrätt gäller, liksom andra rättigheter som har upplåtits genom myndighetsbeslut, oberoende av förändringar i fastighetsindelningen (se prop. 1973:157 s. 117 f.). Det krävs därför inte någon särskild lagregel för att åstadkomma att ledningsrätten anpassas till den nya fastighetsindelningen. För det fall en tomträts utrymme minskas genom fastighetsbildning bör det däremot införas en regel om att en ledningsrätt i tomträten, till den del ledningsrätten efter fastighetsbildningen inte längre innefattas i tomträttsutrymme, ska övergå till att gälla i fastigheten. Om även den nya fastigheten är upplåten med tomträtt, bör ledningsrätten i stället gälla i den tomträten. Någon särskild regel för den situationen framstår inte som behövlig.

En omvänd situation är att en fastighet som sedan tidigare är upplåten med tomträtt utvidgas genom fastighetsbildning till att omfatta ett utrymme för ledningsrätt. En konsekvent och följdriktig ordning är då att ledningsrätten i den delen övergår till att gälla i tomträten. En särskild lagregel om detta bör införas.

## 6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Regeringens förslag:** De nya reglerna ska träda i kraft den 1 juli 2015.

Reglerna om upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt ska inte tillämpas på en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.

Reglerna om ledningsrätts övergång mellan en fastighet och en tomträtt ska tillämpas även i fråga om en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet. Detta innebär att en sådan ledningsrätt övergår till att gälla i en tomträtt som upplåts efter ikraftträdandet.

De nya reglerna ska inte gälla i fråga om en tomträtt som har upplåtits före år 1954 och som fortfarande följer äldre lagstiftning.

**Utredningens förslag:** Utredningen föreslår ett ikraftträdande den 1 juli 2005 och att de nya reglerna ska tillämpas också på förrättningar som pågår när lagen träder i kraft (se SOU 2004:7 s. 25).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågorna.

**Förslagen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens (se s. 17 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar eller invänder inte mot förslagen. *Lantmäteriet* föreslår att de nya reglerna ska tillämpas även på en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.

**Skälen för regeringens förslag:** De nya reglerna bör träda i kraft så snart som möjligt. Detta bedöms vara den 1 juli 2015.

Ett beslut om ledningsrätt är ett myndighetsbeslut som ger upphov till civilrättsliga rättigheter och skyldigheter. Utgångspunkten är enligt allmänna rättsgrundsatser att äldre regler ska tillämpas på rättigheter och skyldigheter som har uppkommit före nya reglers ikraftträdande. För de ledningsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet gäller alltså som utgångspunkt äldre regler. Genom övergångsbestämmelser kan dock nya regler ges genomslag även beträffande befintliga ledningsrätter, om det finns vägande skäl för det.

Utan särskild reglering kommer alltså inte de ledningsrätter som före ikraftträdandet har upplåtits i fastigheter som belastas av tomträtt att beröras av reglerna. En sådan ledningsrätt kommer, med den verkan den kan ha, att fortsätta gälla i fastigheten oberoende av tomträttsbestånd. Enligt regeringens mening skulle det bära för långt och vara alltför oförutsägbart för de inblandade om dessa ledningsrätter vid ikraftträdandet med automatik skulle övergå till att gälla i tomträten. Eftersom det i en sådan situation finns förutsättningar för omprövning kan däremot en ledningsrättshavare som vill att ledningsrätten ska gälla i tomträten i stället för i den underliggande fastigheten ansöka om omprövning av ledningsrätten vid en ny förrättning. Vid en sådan omprövningsförrättning ska de nya reglerna tillämpas.

Enligt regeringens mening framstår det som mindre lämpligt att, som bl.a. utredningen föreslår, låta de föreslagna reglerna om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt få verkan direkt i pågående förrättningar. Sakägarnas möjlighet att förutse konsekvenserna av sitt handlande talar emot att de föreslagna reglerna får ett sådant genomslag. En särskild övergångsregel bör därför införas med innebörden att pågående förrättningar ska följa äldre regler.

Den föreslagna ordningen att en ledningsrätt som är upplåten i en fastighet i vissa fall ska övergå till att gälla i en tomträtt innehåller inte något krav på beslut vid en förrättning. Övergången till tomträten sker så att säga automatiskt. Detsamma gäller motsvarande regel om att en ledningsrätt som är upplåten i en tomträtt i vissa situationer ska övergå till att gälla i fastigheten. Dessa reglers tillämpning utlöses av händelser som inträffar efter ikraftträdandet, nämligen av att en tomträtt upplåts, utvidgas, upphör att gälla eller inskränks. Frågan är dock om det är lämpligt att reglerna ges tillämpning på en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet. Den omständigheten att en ledningsrätt som före ikraftträdandet har beviljats i en fastighet vid en framtida tidpunkt – på grund av de nya reglerna – övergår till att gälla i en tomträtt, kan anses utgöra en förändring av ett bestående rättsförhållande. När ledningsrätten upplåts i fastigheten skedde ju detta med utgångspunkten att upplåtelsen tills vidare skulle gälla i fastigheten.

Det måste dock beaktas att det rättsliga skyddet för ledningen inte försvagas av övergången. Tvärtom innebär övergången att ledningsrätten

i princip behåller samma verkan som den tidigare haft i fastigheten. Det finns därför ur ledningsrättshavarens perspektiv inga starka skäl mot att låta reglerna tillämpas även på ledningsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet. Övergången innebär inte heller någon nackdel för fastighetsägaren. Tomträttshavaren kan för sin del redan innan tomträttsavtalet ingås förutse att ledningsrätten kommer att belasta tomträten. Regeringen anser mot denna bakgrund att det finns tillräckligt vägande skäl för att reglerna om ledningsrättens övergång bör tillämpas även på äldre ledningsrätter. Detsamma bör följaktligen gälla för det fall ledningsrätten därefter, vid tomträttsens upphörande, ska övergå till att åter gälla i fastigheten. En särskild övergångsbestämmelse bör införas om detta.

En tomträtt som har upplåtits före år 1954 och som fortfarande omfattas av den lagstiftning som då gällde bör enligt regeringens mening inte kunna bli föremål för en ledningsrättsupplåtelse. Det beror på att de äldre reglerna, som fanns i den upphävda lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, skiljer sig alltför mycket från de nuvarande reglerna om tomträtt. Färre än 1 800 tomträtter följer den lagstiftning som gällde före år 1954 och en stor del av dessa avtal torde löpa ut inom de närmaste åren (se SOU 2012:71 s. 51).

## 7 Förslagets konsekvenser

**Regeringens bedömning:** Möjligheten att upplåta ledningsrätt i en tomträtt undanröjer den oklarhet om ledningsrättens ställning som i dag finns vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet som belastas av tomträtt. Detta är till fördel bl.a. för ledningsrättshavare och kreditgivare.

Förslagen kan leda till att antalet ansökningar om ledningsrätt ökar i någon mån. Fler tomträttshavare – privatpersoner och företag – kommer därmed att beröras av ledningsförrättningar. För fastighetsägarna, som i tomträttsfallet oftast är kommuner, innebär förslagen att påverkan av ledningsförrättningar minskar i någon mån.

Ersättningen vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt kan komma att avvika från den ersättning som en tomträttshavare i dag får när parterna avtalar om ledningsdragningen.

Förrättningsverksamheten är avgiftsfinansierad. Det ökade antalet förrättningar påverkar därför inte Lantmäteriets behov av anslag. Inte heller i övrigt bedöms förslagen få några nämnvärda konsekvenser för domstolar eller andra myndigheter.

**Utredningens bedömning:** Överensstämmet med regeringens. Utredningens bedömning avser dock dess förslag att möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt även i andra slag av lös egendom än tomträtt (se SOU 2004:7 s. 215 f.).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågan.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmet med regeringens (se s. 19 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser godtar eller invänder inte mot bedömningen. *Domstolsverket* framhåller att mindre resurskrävande reformer sammantagna kan medföra att ett resurstillskott blir nödvändigt. *Regelrådet* avstyrker förslaget med hänvisning till bl.a. att de administrativa kostnaderna för ledningsrättshavarna och tomträtts-havarna är ofullständigt beskrivna. Regelrådet anser också att konsekvensutredningen i utkastet är bristfällig.

## **Skälen för regeringens bedömning**

### *Allmänt om förslagets konsekvenser*

Genom förslagen undanröjs den oklarhet som i dag finns beträffande ledningsrättens ställning när ledningsrättsupplåtelsen avser en fastighet som är upplåten med tomträtt. Förslagen leder till att ledningsrättshavaren uppnår samma skydd för ledningen som om fastigheten inte var belastad av tomträtt. För fastighetsägaren och tomträtts-havaren klargörs ledningens betydelse och inverkan på deras rätt.

### *Konsekvenser för ledningsägare*

Det finns i dag omkring 57 000 ledningsrätter i Sverige. De senaste åren har det upplåtits ungefär 1 500–2 000 nya ledningsrätter varje år. Dessa nyupplåtelser berör omkring 10 000 fastigheter årligen. Uppgifter i fastighetsregistret visar att i vart fall omkring något hundratal av de fastigheter som berörs av ledningsrättsärenden varje år är belastade av tomträtt.

Ledningsrättshavare finns i många olika branscher och utgörs av både det allmänna och enskilda aktörer. Det kan exempelvis handla om energibolag, företag i telekombranschen eller va-företag. I allmänhet rör det sig om förhållandevis stora företag. Förslagen leder till ökad trygghet för ledningsrättshavarna. Vidare minskar förslagen ledningsrättshavarnas administrativa kostnader i de fall där en ledning ska dras fram i ett område där vanliga fastigheter är blandade med fastigheter upplåtna med tomträtt. I stället för att i ett sådant fall vara hänvisad till flera olika upplåtelseformer kan ledningsägaren efter lagändringarna skydda hela sträckan med ledningsrätt. Hur stor minskningen blir är beroende av omständigheterna i det enskilda fallet, inte minst antalet berörda tomrätter och ledningsdragningens omfattning och komplexitet. Vissa slutsatser kan dock dras av de uppgifter som finns tillgängliga i Tillväxtverkets databas Malin. Där framgår att den genomsnittliga tidsåtgången för en ansökan om ledningsrätt avseende mobilmaster och elledningar, inklusive sammanträde och övriga åtgärder, är cirka 3,5 timmar. Tidsåtgången torde vara densamma för upprättande av ett avtal med en tomträtts-havare och kan därmed utgöra ett ungefärligt mått på den administrativa besparingen.

Förslagen ökar också tryggheten för de kreditgivare som har en ledning som säkerhet.

### *Konsekvenser för tomträtthavare och fastighetsägare*

Det finns i dag omkring 60 500 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Cirka 47 000 av dessa avser småhusändamål. Övriga avser andra ändamål, t.ex. flerbostadshus, kontor och industrier.

Tomträterna är ojämnt fördelade över landet. Ungefär 97 procent av tomträterna finns i 41 kommuner. Sju kommuner står för drygt hälften av tomträterna: Göteborg, Kiruna, Luleå, Malmö, Norrköping, Stockholm och Västerås. Stockholm och Göteborg äger tillsammans omkring 20 000 tomträttsfastigheter. I hög grad är tomträtt alltså en storstadsföreteelse.

Det sagda innebär att de personer och företag som berörs av förslagen i egenskap av tomträtthavare i första hand finns i landets större tätorter. Det kan handla om såväl småhusägare och bostadsrättsföreningar som hyresvärdar och andra företag. Förslagen innebär för tomträtthavarnas del att ledningar som berör deras tomträtter i ökad utsträckning kommer att upplåtas med ledningsrätt i stället för att dras fram med stöd av avtal. Tomträtthavarna kommer därmed i något högre grad än i dag att beröras av ledningsförrättningar. De administrativa kostnaderna för tomträtthavarna bör emellertid inte förändras nämnvärt till följd av att avtal ersätts med ledningsrätt. Den ersättning som en ledningsrättsupplåtelse medför kan dock generellt sett antas vara omkring 10 procent lägre vid en ledningsrättsupplåtelse än den ersättning som hittills har följt av avtal med ledningsägaren (jfr t.ex. SOU 2012:61 s. 225 ff.). Å andra sidan får tomträtthavaren en tydligare bild av hur han eller hon påverkas av en ledningsrätt än vad som är fallet om en ledningsrätt upplåts i tomträttsfastigheten.

För fastighetsägarna, som i tomträttsfallet oftast är kommuner, innebär förslagen att de i något lägre grad än i dag kommer att beröras av ledningsförrättningar. Även vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt kommer dock fastighetsägaren att vara sakägare med den möjlighet till insyn i förrättningsprocessen som detta medför.

### *Konsekvenser för förvaltningsmyndigheter och domstolar*

De myndigheter som är ledningsägare påverkas av förslagen på samma sätt som övriga ledningsägare. Motsvarande gäller för myndigheter som är tomträtthavare respektive ägare till fastigheter som är upplåtna med tomträtt.

Det är troligt att förslagen leder till att antalet ledningsförrättningar ökar något när det blir möjligt att få ledningsrätt även i en tomträtt. Det beror på att sådana upplåtelser som tidigare har gjorts avtalsvägen i stället kommer att kunna göras med ledningsrätt. Eftersom förrättningarna är avgiftsfinansierade leder förslagen inte till något behov av ökade anslag för Lantmäteriet. Av samma skäl påverkas inte de kommunala lantmäterimyndigheternas behov av finansiering.

Om antalet förrättningar ökar, kan även antalet överklaganden till mark- och miljödomstol komma att öka. En sådan ökning torde emellertid bli försumbar och inte föranleda något behov av höjda anslag för domstolarna.

## Övriga konsekvenser

Förändringarna leder till ett visst behov av informationsinsatser, främst från Lantmäteriets sida. Information om möjligheten att få ledningsrätt i en tomträtt kan t.ex. spridas via Lantmäteriets webbplats.

Lagändringarna kan inte antas få några konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män. Åtgärderna strider inte mot de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen. Eftersom förutsättningarna förändras på samma sätt för samtliga företag saknas det anledning att anta att konkurrensförhållandena dem emellan påverkas av de nya reglerna. Vidare saknas det skäl att tro att små företag påverkas särskilt.

## 8 Författningskommentar

### Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

#### **Inledande bestämmelser**

**1 §** Enligt denna lag kan den som för *en* ledning eller annan anordning vill utnyttja *ett* utrymme inom *en* fastighet få rätt *till det* (ledningsrätt). *En fråga* om ledningsrätt prövas vid *en* förrättning.

*En ledningsrätt* omfattar, enligt vad som bestäms vid förrättningen, *befogenheten* att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren *får det beslutas* att *ledningsrätten ska* höra till *ledningsrättshavarens* fastighet eller inskrivna tomträtt.

*Om en tomträtt gäller i fastigheten och har skrivits in, upplåts ledningsrätt i tomträten. En förutsättning för ledningsrättsupplåtelsen är då att den inte orsakar synnerligt men för tomträttsens utövning. Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare ska i fråga om ledningsrätt i en tomträtt avse tomträten och tomträttshavaren.*

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om ledningsrätt. Den ändras så att det blir möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I det nya *tredje stycket* regleras upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt. Om en fastighet belastas av en inskriven tomträtt, ska enligt *tredje stycket första meningen* ledningsrätt upplåtas i tomträten. Ledningsrätten besväras då tomträten och inte den underliggande fastigheten. På samma sätt som vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet gäller en upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt i ett visst utrymme som omfattas av tomträten. En tomträtt gäller alltid i en hel fastighet, dvs. tomträttsens utövning begränsas rumsligt av fastighetens gränser (jfr 13 kap. 2 § jordabalken). Det utrymme som ledningsrätten avser ska anges i ledningsbeslutet (22 §). Andra stycket i förevarande paragraf gäller även i fråga om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Enligt 22 § ska det därför i beslutet också anges vilken befogenhet ledningsrättshavaren ska ha att inom tomträten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning.

Enligt *tredje stycket andra meningen* får ledningsrätt inte upplåtas i en tomträtt, om upplåtelsen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning. För att synnerligt men ska anses föreligga måste det vara fråga om ett höggradigt intrång. Bedömningen ska göras på motsvarande sätt som bedömningen av om synnerligt men föreligger enligt 12 §. Det innebär att det aldrig kommer i fråga att lösa in en tomträtt enligt 12 § andra eller tredje stycket. Vägledning för bedömningen av om synnerligt men föreligger i ett enskilt fall får därutöver hämtas från tillämpningen av andra bestämmelser där motsvarande villkor förekommer, t.ex. 31 kap. 8 § och 32 kap. 11 § miljöbalken samt 3 kap. 8 § expropriationslagen (1972:719). Det är inte möjligt för sakägarna att genom överenskommelse avvika från förutsättningen att ledningsrättsupplåtelsen inte får orsaka synnerligt men för tomträttens utövning (jfr 14 § ledningsrättslagen).

Om ledningsrätt inte får beviljas för att synnerligt men skulle uppkomma för tomträtten, är det inte heller möjligt att bevilja ledningsrätt i den underliggande fastigheten. Detta innebär bl.a. att den som vill dra fram en ledning i denna situation är hänvisad till att träffa ett nyttjanderättsavtal om detta med tomträttshavaren. I vissa fall kan det också vara möjligt att få rätt att dra fram ledningen genom expropriation.

Regleringen medger att ledningsrätt upplåts i en tomträtt även i de fall där det utrymme som ska tas i anspråk är helt eller delvis beläget i eller på en byggnad eller annan anläggning som utgör tillbehör till tomträtten (se 2 kap. och 13 kap. 9 § andra stycket jordabalken). Detta utgör ingen skillnad i förhållande till vad som gäller i fråga om fastighetstillbehör, när ledningsrätt upplåts i en fastighet.

Av *tredje stycket tredje meningen* framgår att det som sägs i lagen om fastighet och fastighetens ägare i fråga om ledningsrätt i tomträtt ska avse tomträtten och tomträttshavaren. Detta gäller både om ledningsrätten har upplåtits i tomträtten enligt 1 § och om den övergått till att gälla i tomträtten enligt den nya 36 § (se författningskommentaren till den paragrafen). Bestämmelser om fastighet och fastighetens ägare finns i ett flertal paragrafer, t.ex. 4, 12–13 a, 14, 18, 22, 33 och 34 a §§. Tillämpningen av några av dessa paragrafer med anledning av tredje stycket tredje meningen kommenteras i det följande särskilt.

I 12 § behandlas ledningsrättshavarens rätt att inom en fastighet ta i anspråk utrymme för ledningsändamål. Paragrafen tillämpas på motsvarande sätt på utrymmen som omfattas av tomträtt. Det blir dock aldrig aktuellt att tillämpa 12 § andra och tredje styckena, eftersom möjligheten att upplåta ledningsrätt i tomträtt är begränsad till fall där upplåtelsen inte skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning.

I 12 § fjärde stycket anges att vissa bestämmelser i expropriationslagen ska tillämpas vid upplåtelse av utrymme och inlösen enligt paragrafen. Av hänvisningen till 1 kap. 4 § expropriationslagen följer att en ledningsrätt som upplåts i en tomträtt har företräde framför rättigheter som har upplåtits i tomträtten på annat sätt än genom bl.a. expropriation eller annat tvångsförvärv. I en konkurrenssituation gäller alltså ledningsrätten framför exempelvis ett avtalsservitut eller en avtalad nyttjanderätt. De undantag från 1 kap. 4 § expropriationslagen som anges i 12 § fjärde stycket ledningsrättslagen gäller även i tomträttsfallet.



Enligt 12 a § finns en möjlighet att i rättsligt avseende avskilja en anläggning från den fastighet som anläggningen därtills har utgjort tillbehör till. Ett sådant beslut innebär även att äganderätten till anläggningen går över till ledningsrättshavaren. Paragrafen tillämpas på motsvarande sätt vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt. Lantmäterimyndigheten kan alltså med stöd av 12 a § besluta att en byggnad eller annan anläggning som utgör tillbehör till en tomträtt (se 13 kap. 9 § andra stycket jordabalken) inte längre ska höra till tomträten, om förutsättningarna enligt paragrafen är uppfyllda. Äganderätten till anläggningen övergår då till ledningsrättshavaren.

I 13 § behandlas frågan om ersättning för upplåtelse av utrymme och inlösen enligt 12 § och ersättning med anledning av beslut att avskilja en anläggning enligt 12 a §, se vidare kommentaren till 13 §.

I 13 a § finns bl.a. regler som ger lantmäterimyndigheten möjlighet att skjuta prövningen av vissa ersättningsfrågor på framtiden. Paragrafen tillämpas på motsvarande sätt vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. De regler i 13 a § andra stycket som tar sikte på att en fastighet besväras av en gemensam inteckning saknar dock betydelse i tomträttsfallet, eftersom en tomträtt inte kan besväras av en gemensam inteckning (se 22 kap. 15 § jordabalken).

Enligt 18 § är en innehavare av särskild rätt till en fastighet som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål sakägare vid förrättningen, om rättighetshavarens rätt berörs. Vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt tillämpas paragrafen på motsvarande sätt i fråga om den som har en särskild rätt i tomträten. Däremot är inte panthavare i tomträten sakägare. I övrigt definieras sakägarkretsen inte i lagen. Det är dock givet att sökanden, tomträttshavaren och fastighetsägaren är sakägare.

### **Ersättning för utrymme m.m.**

**13 §** I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller *en åtgärd* enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets värde, *har rätt* till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt första stycket minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetens ägare inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

*I fråga om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt har även fastighetsägaren och en innehavare av en rättighet i fastigheten rätt till ersättning enligt denna paragraf.*

Paragrafen behandlar frågan om ersättning när ett utrymme tas i anspråk eller inlösen sker för ledningsändamål. Ändringen säkerställer att även bl.a. fastighetsägaren ska vara berättigad till ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Av *första stycket*, som i sak är oförändrat, framgår att 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas när ersättningen bestäms. Så är även fallet när ledningsrätt upplåts i en tomträtt. Detta innebär sammanfattningsvis att tomträttshavaren har rätt till ersättning för värdeminskning och annan skada till följd av att utrymmet inom tomträten tas i anspråk. Detsamma

gäller för en innehavare av särskild rätt i tomträtten som påverkas av upplåtelsen. Även ersättningens storlek bestäms med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen.

I *andra stycket*, som också i sak är oförändrat, regleras det fallet att det finns en innehavare av särskild rätt som är berättigad till ersättning. I tomträttsfallet innebär regeln att ersättningen till tomträttshavaren som huvudregel ska minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning för tomträtten som rättigheten inneburit. En förutsättning är att rättigheten är upplåten i tomträtten. Det fallet att rättigheten är upplåten i fastigheten behandlas i stället i tredje stycket.

I tomträttsfallet tillämpas första och andra styckena enbart på tomträttshavare och rättighetshavare i tomträtten (se 1 § tredje stycket tredje meningen). Det nya *tredje stycket* klarlägger att även fastighetsägaren och en annan rättighetshavare i fastigheten än tomträttshavaren är berättigad till ersättning när ledningsrätt upplåts i en tomträtt.

En förutsättning för att fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten – vid sidan av tomträttshavaren – ska få ersättning är givetvis att dessa har orsakats en ersättningsgill skada. Det är regelmässigt fråga om små belopp med tanke på att en ledningsrätt i en bestående tomträtt normalt bör inverka högst begränsat på den underliggande fastighetens värde. Denna inverkan består främst i att ledningsrätten vid en framtida tidpunkt kan komma att belasta fastigheten i stället för tomträtten (se 36 §). Om tomträttens upphörande är nära förestående, t.ex. om tomträtten har sagts upp, kan däremot marknadsvärdeminskningen på fastigheten bli mer betydande.

Normalt torde det inte finnas någon rätt till ersättning för fastighetsägaren, om det enbart är en byggnad eller annan anläggning som berörs av ledningsrättsupplåtelsen. Det beror på att ledningsrätten i ett sådant fall torde inverka sänkande på fastighetsägarens skyldighet att betala lösen för sådana anläggningar sedan tomträtten har sagts upp (jfr 13 kap. 17 § jordabalken).

Ersättningen bestäms individuellt för tomträttshavaren, rättighetshavare i tomträtten, fastighetsägaren och eventuella rättighetshavare i fastigheten. Den sammanlagda ersättningen som ledningsrättshavaren får betala till dem bör normalt bli densamma som det sammantagna ersättningsbeloppet om ledningsrätten i stället – tomträtten förutan – hade upplåtits i fastigheten. Vid en marknadsvärdeminskning på fastigheten som berättigar fastighetsägaren till ersättning får det nämligen regelmässigt antas att tomträttshavarens ersättningsgilla skada är begränsad i motsvarande mån.

### **Verkan av ändrade förhållanden m.m.**

**36 §** *Om en tomträtt upplåts och skrivs in, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i fastigheten i stället i tomträtten. Detsamma gäller om en tomträtt utvidgas till att omfatta utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt.*

*Om en tomträtt upphör att gälla till följd av uppsägning eller av någon annan orsak, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i tomträtten i stället i fastigheten. Detsamma gäller om en tomträtt inskränks så att utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt inte längre omfattas av tomträtten.*

I paragrafen, som är ny, finns bestämmelser om ledningsrättens ställning bl.a. när tomträtt upplåts i den fastighet som ledningsrätten belastar och när en tomträtt som belastas av ledningsrätt upphör att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

*Första stycket första meningen* innebär att en ledningsrätt som belastar en fastighet övergår till att gälla i en tomträtt som upplåts i fastigheten. En förutsättning för detta är dock att inskrivning av tomträten beviljas. Bestämmelser om inskrivning av tomträtt finns i 21 kap. jordabalken.

*Första stycket andra meningen* innebär att en ledningsrätt övergår till att gälla i en sedan tidigare upplåten tomträtt till den del tomträten på grund av avtal och fastighetsbildning kommer att omfatta det utrymme som belastas av ledningsrätten (jfr 13 kap. 21 § jordabalken). Om tomträten redan är inskriven, gäller ledningsrätten omedelbart i tomträten, sedan fastighetsbildningen har fått laga kraft.

Ledningsrättens övergång till att gälla i tomträten sker med automatik i så motto att det inte krävs något särskilt beslut eller dylikt för att ledningsrätten ska gälla i tomträten i stället för i fastigheten.

I de fall som en ledningsrätt på grund av denna paragraf kommer att gälla i en tomträtt tillämpas 1 § tredje stycket tredje meningen. Det innebär att det som sägs i lagen om fastighet och fastighetens ägare i dessa fall ska avse tomträten och tomträttshavaren. Därmed kommer bl.a. företrädesreglerna i 12 § fjärde stycket att gälla även i denna situation (se vidare kommentaren till 1 §). Eftersom övergången till tomträten sker utan förrättning är det dock inte möjligt att besluta om ledningsrättens företräde framför en annan rättighet som har upplåtits genom expropriation eller annat myndighetsbeslut. Skulle ett sådant beslut behövas, kan det meddelas vid en omprövningsförrättning.

Enligt *andra stycket första meningen* övergår en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt till att gälla i fastigheten, om tomträten upphör att gälla. Bestämmelsen omfattar både att tomträten upphör efter uppsägning från fastighetsägarens sida (jfr 13 kap. 14 § jordabalken) och de upphörandefall som behandlas i 13 kap. 22 § jordabalken. Dessutom omfattas de fall då en tomträtt upphör på grund av expropriation.

*Andra stycket andra meningen* innebär att en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt övergår till att gälla i fastigheten till den del tomträttens område inskränks så att utrymmet för ledningsrätten inte längre omfattas av tomträten. Se vidare kommentaren till första stycket andra meningen.

Ledningsrättens övergång till att gälla i fastigheten sker med automatik i så motto att det inte krävs något särskilt beslut eller dylikt för att ledningsrätten ska gälla i fastigheten i stället för i tomträten.

## **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2015.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.
3. Bestämmelserna i 36 § tillämpas även i fråga om en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet när det gäller tomträter som upplåts därefter.
4. I fråga om en tomträtt som har upplåtits före den 1 januari 1954 tillämpas de nya föreskrifterna endast om parterna har avtalat att lagen

(1953:415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom ska gälla för tomträten och avtalet har skrivits in.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2015 (*punkten 1*).

Äldre bestämmelser ska fortfarande tillämpas på en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet (*punkten 2*). För en sådan ansökan gäller alltså att förutsättningarna för att upplåta ledningsrätt i fastigheten får prövas utifrån tidigare gällande regler och att upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt inte är möjlig.

Den nya 36 § tillämpas i fråga om ledningsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet (*punkten 3*). Om det efter ikraftträdandet upplåts tomträtt i en fastighet som belastas av en ledningsrätt, övergår ledningsrätten alltså till att gälla i tomträten (36 § första stycket). Även övriga bestämmelser i 36 § blir tillämpliga, om tomträten efter upplåtelsen utvidgas, inskränks eller upphör.

Lagändringarna gäller inte för en tomträtt som har upplåtits före den 1 januari 1954, om inte parterna har avtalat att den lagstiftning som trädde i kraft den dagen ska gälla för tomträten och detta avtal har skrivits in (*punkten 4*). En sådan tomträtt kan alltså inte belastas av ledningsrätt. Beträffande sådana avtal om tillämplig lagstiftning, se övergångsbestämmelserna till lagen angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

# Sammanfattning av betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7) såvitt gäller ledningsrätt i tomträtt

Bilaga 1

Egendom som är intressant vid framdragning av ledningar är numera, särskilt i städerna, ofta uppsplittrad på olika egendomslag. 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 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.

På grund av de föreslagna utvidgningarna av ledningsrättslagens tillämpningsområde bedömer vi att vissa sakägare (t.ex. fastighetsägare, tomträttshavare 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.

Bilaga 2 Lagförslagen i betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7) såvitt gäller ledningsrätt i tomträtt

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

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att 1, 3 a, 4 och 12 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 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 bestäms 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.*

Ledningsrätt som avser sådan ledning som anges i 2 § första stycket 2 ger *ledningens innehavare* rätt att inom det utrymme

*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 tomträtten, 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 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.*

3 a §

Ledningsrätt som avser sådan ledning som anges i 2 § första stycket 2 ger *ledningens innehavare* rätt att inom det utrymme som har

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 underrättats om när arbetet skall påbörjas. Underrättelse skall anses ha skett när meddelandet sänts med brev till fastighetsägaren under dennes adress.

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 underrättats 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.

#### 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.

*Vad som föreskrivs om fastighet skall tillämpas också i fråga om tomträtt, byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastigheten eller tomträtten 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

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 tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, *dock ej om den särskilda rätten utgör vägrätt.*

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 rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för ledningen skall ha företräde framför särskild rätt som tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt.

#### 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.



## Förteckning över remissinstanserna avseende betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7)

Bilaga 3

Efter remiss har yttranden över betänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7) inkommit från Hovrätten över Skåne och Blekinge, Göteborgs tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Luleå tingsrätt, Hyresnämnden i Göteborg, Domstolsverket, Lantmäteriverket, Skatteverket, Boverket, Konkurrensverket, Post- och telestyrelsen, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Stockholms kommun, Malmö kommun, Härnösands kommun, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun, Banverket, Vägverket, Affärsverket svenska kraftnät, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutet för Fastighetsrättslig Forskning vid Uppsala universitet, Lunds Tekniska Högskola (Avdelningen för Fastighetsvetenskap), Verket för näringslivsutveckling (Nutek), Svenska Kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Lantmätareförening, Fastighetsrådets och Miljörådets Förening, Föreningen Svenskt Näringsliv, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Fastighetsägarna Sverige, Sveriges Jordägareförbund, Villaägarnas Riksförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Maskinentreprenörerna, Svensk Energi, IT-Företagen, Svenska Fjärrvärmeföreningen, Svenska Bankföreningen, TeliaSonera Sverige AB, Hi3G Access AB, Teracom AB, AB Stokab och Vattenfall AB.

Yttrande har också inkommit från Elöverkänsligas Riksförbund och Svenska Gasföreningen.

Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Näringslivets Telekommförening, Svenska Kabel-TV-föreningen, Tele2 Sverige AB och Vodafone Sverige AB har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från att göra det.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144)  
*dels* att 1 och 13 §§ ska ha följande lydelse,  
*dels* att det i lagen ska införas en ny paragraf, 36 §, av följande lydelse.

### Nuvarande lydelse

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

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

### Föreslagen lydelse

#### 1 §<sup>1</sup>

Enligt denna lag kan *det upplåtas rätt* att för *en* ledning eller annan anordning utnyttja utrymme inom *en* fastighet (ledningsrätt). *En fråga* om ledningsrätt prövas vid *en* förrättning.

*En ledningsrätt* omfattar, enligt vad som bestäms vid förrättningen, *befogenheten* att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren kan *det beslutas* att *ledningsrätten ska* höra till *ledningsrättshavarens* fastighet eller inskrivna tomträtt.

*Om en inskriven tomträtt gäller i fastigheten, upplåts i stället ledningsrätt på motsvarande sätt i tomträtten. En förutsättning för ledningsrättsupplåtelsen är då att upplåtelsen inte orsakar synnerligt men för tomträttens utövning.*

*Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare ska i fråga om ledningsrätt i en tomträtt avse tomträtten och tomträttshavaren.*

#### 13 §<sup>2</sup>

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets värde, är

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:43.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2010:819.

berättigad till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt första stycket minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetens ägare inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

*I fråga om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt är även fastighetsägaren och en innehavare av en rättighet i fastigheten berättigade till ersättning enligt denna paragraf.*

### 36 §

*Om en tomträtt upplåts och skrivs in, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i fastigheten i stället i tomträten. Detsamma gäller om en tomträtt utökas till att omfatta utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt.*

*Om en tomträtt upphör att gälla till följd av uppsägning eller av annan orsak, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i tomträten i stället i fastigheten. Detsamma gäller om en tomträtt inskränks så att utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt inte längre omfattas av tomträten.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2015.
  2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.
  3. Bestämmelserna i 36 § tillämpas även i fråga om en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet såvitt gäller tomträter som upplåts därefter.
  4. I fråga om en tomträtt som har upplåtits före den 1 januari 1954 tillämpas de nya föreskrifterna endast om parterna har avtalat att lagen (1953:415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom ska gälla för tomträten och avtalet har skrivits in.

## Bilaga 5 Förteckning över remissinstanserna avseende utkastet till lagrådsremiss

Efter remiss har yttranden över utkastet till lagrådsremiss inkommit från Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen), Vänersborgs tingsrätt (Mark- och miljödomstolen), Domstolsverket, Lantmäteriet, Post- och telestyrelsen, Regelrådet, Energimarknadsinspektionen, Affärsverket svenska kraftnät, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Energigas Sverige, Fastighetsägarna Sverige, IT- och Telekomföretagen, Samhällsbyggarna, Svensk Energi, Svensk Fjärrvärme, Sveriges Kommuner och Landsting samt Villaägarnas Riksförbund.

Kungliga Tekniska Högskolan, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun, Svenska Bankföreningen och Tekniska Rådets Förening har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från att göra det.