

Finansdepartementet
Avdelningen för offentlig förvaltning
Enheten för digital infrastruktur och säkerhet

Stockholm den 31 maj 2023

Remissvar Europeiska kommissionens förslag till förordning om gigabit infrastruktur KOM(2023)94

Diariernr: FI2023/00171

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Fastighetsägarnas sammanfattande slutsatser

1. Förordningens andemening och syfte är positiv och ökar takten på utbyggnaden av inte bara fiber utan även 5G och inomhusnät med varierande teknikval. Vi är särskilt positiva till att förordningen tydligt uppmärksammar att marknadens parter inte nöjaktigt levererat på den Kodex som tidigare förordning beskrev för snabbare utbyggnad.
2. Den innehåller inga motsättningar till vår ställning för Nationell roaming och/eller roaming från lokala fastighetsnät till makronäten. Detta avser alltså både roaming i den branschspecifika betydelsen likväl som i en mer lekmanmässig tolkning och ska säkerställa att lokala licenser i fastigheter ska kunna anslutas till samtliga mobila macronät.
3. Det finns flera tydliga exempel på tydlig obalans som gör att svenska staten måste ta tag i frågan **mot** Mobiloperatörernas önskemål och **för** fastighetsägarnas dito. (Reciprocitet)
4. Redan det nu gällande förordnandet kan tolkas som att Operatörerna (Nät) inte ska kunna neka inkoppling på fastighetsägares egna nät. (Läs. Neutral Host-lösningar kan inte nekas access till samtliga operatörer. Detta till trots har samtliga sådana samtal avfärdats av

operatörerna.) I den mån det nya begreppet "Fiberfärdig byggnad" får tydlig definition, så torde det stå klart att operatörer inte kan neka anslutning till fastighetsägares infrastruktur inom byggnad, oavsett vem som finansierat och/eller äger densamma.

5. Det behöver säkerställas att en rimlig proportionalitetsbedömning göres för nya allmänna elektroniska kommunikationsnät. En ny tvistelösning riskerar bli verkningslös om detta inte göres.

6. Det största problemet med förordningen är att den är obalanserad och de flesta rättigheter och intäkter ligger hos nätbolagen och skyldigheter och kostnader hos fastighetsägarna. (RECIPROCITET måste finnas i svensk implementering och fortsatt stöd för "den svenska modellen" med avtalslösningar som ger parterna rimliga villkor utan onödiga tvister samt en grogrund för gemensam agenda för ett konkurrenskraftigt Sverige i Digitaliseringen!) Ovanstående är av högsta vikt för att skapa incitament för de nödvändiga investeringarna. För den inhemska bostadsmarknaden skapas annars digitalt utanförskap och/eller orimligt hög kostnad för gigabit-uppkoppling. För den kommersiella fastighetsmarknaden undermineras alla möjligheter att addera tjänstelager som står i relation med de investeringar som krävs. Underförstått, undermineras alla incitament för fastighetsägare att investera och/eller teckna antennavtal än mer när förordningens avsikt ger en större inskränkning i äganderätten än den redan etablerade risken för ledningsrätt på befintliga installationer.

Fastighetsägarna har tidigt uttryckt en positiv inställning till utrullningen av Gigabit-infrastruktur inkl. 5G. Det bör dock utföras enligt svensk avtalspraxis och då vi saknar nämnda reciprocitet ställer vi en fråga i bifogat PM- **Hur harmoniserar tvångsåtgärder med fastighetsägarnas egendomsskydd?**

De huvudsakliga invändningarna i föreslagen förordning i respektive artikel

- Förslaget ger operatörer rätt att använda befintlig fysisk infrastruktur, såsom elnät, gasledning och gatubelysning, för att installera gigabitnätverk utan fastighetsägarens samtycke. Detta kan innebära en kränkning av fastighetsägarens rätt att bestämma över sin egendom och få ersättning för eventuella skador eller störningar som orsakas av operatörernas verksamhet. **Fastighetsägarna avstyrker därmed artikel 7** om att Ledningsrätten får förenklande tillståndprocess. Med tillkomsten av tvistelösning i artikel 11 bör rätten att söka ledningsrätt för allmänna elektroniska kommunikationsnät tas bort då den utgör marknadsmässiga hinder för investeringar i snabba inomhusnät och skadar den inre marknaden.
- Förslaget inför en obligatorisk märkning (s.k. Fiberfärdig byggnad) av nya och renoverade byggnader som är förberedda för gigabitanslutning. Detta kan leda till att fastighetsägare tvingas att investera i kostsam infrastruktur som de kanske inte har behov av eller efterfrågan på. Det kan också minska fastighetsägarens möjlighet att välja mellan olika tekniska lösningar och leverantörer av gigabitnätverk. Denna investering har dessutom ingen förankring i ett öppet, sunt konkurrensutsatt ekosystem. Vi värnar en svensk praxis med avtalslösningar som skapar rimliga villkor och möjligheter för alla parter. Då borde det vara självklart att den som tar ansvar för vital investering, även får någon form av incitament och givetvis en naturlig del i värdekedjan. Här saknas reciprocitet, då flera historiskt fungerande avtalslösningar tas bort utan att fastighetsägarens intressen tillvaratas i flera led, varav ett självklart krav borde vara att operatörerna åtminstone då ska garantera inomhustäckning utan hänsyn till vilket abonnemang som används. **Fastighetsägarna avstyrker därmed Artikel 8**, då märkningen varken är teknikneutral eller framtidssäker eller ger utrymme för lokala förutsättningar. I nuvarande förslag till förordning är artikel 8 helt oacceptabel av ytterligare anledningar. Om en bättre definition av fiberfärdigpunkt kopplades till ett krav på operatörerna att säkerställa trådlös konnektivitet inomhus oavsett abonnemang(leverantör), så hade förslaget kunnat ges en bättre balans och reciprocitet mellan parterna.
- Förslaget begränsar fastighetsägarens rätt att neka tillträde till sin egendom för operatörer (indirekt skapas en ledningsrätt utan prövning) som vill utföra arbeten eller inspektioner i samband med gigabitnätverk. Detta kan innebära en risk för fastighetsägarens säkerhet, integritet och hyresgästers privatliv. Det kan också skapa konflikter mellan fastighetsägare och operatörer om villkoren och tidpunkten för tillträdet. Allt detta kommer omedelbart ge förslaget en motsatt effekt jämfört den önskade, då en tvistelösning samtidigt ska införas. Utan vidare analys, så kommer detta leda till en omfattande tvist med dessa frågor i fokus. **Återigen vill Fastighetsägarna betona att artikel 8 avstyrkes!**
- Förslaget skapar en osäker juridisk situation för fastighetsägare som har ingått avtal med tredje parter om drift och underhåll nätverk inom byggnad. Detta kan innebära en risk för att fastighetsägare hamnar i konflikt med sina kontraktsparter eller bryter mot gällande lagstiftning om upphandling, konkurrens eller konsumentskydd. Detta är en orimlig konsekvens som inte bara ställer lagar mot varandra utan även förstör möjligheterna till en

positiv teknik-/sambhalls-utveckling som kan utgöra grogrunden för en stark infrastruktur som ger Svenskt näringsliv nödvändiga förutsättningar att konkurrera i den globala digitaliseringen. Samtliga ovanstående argument ger att **Fastighetsägarna avstyrker Artikel 9**, då förordningen sammanfattningsvis ger fastighetsägarna alla skyldigheter samt påförs alla kostnader samtidigt som alla möjligheter till intäkter ges exklusivt till operatörerna. Här saknas helt reciprocitet och vi ser svårligen att detta kommer gynna konkurrensen eller minska kostnaderna, vilket därmed är ett tydligt misslyckande med förordningens syfte.

Fastighetsägarna framhåller särskilt att tvistelösning i enlighet med Artikel 11 är bra. Tvistelösningen blir dock ej relevant om inte rätten att söka ledningsrätt utan att en rimlig proportionalitetsbedömning göres för nya allmänna elektroniska kommunikationsnät.

Tillämpningen av ledningsrätten kan utgöra ett hinder för investeringar i inomhusnät med gigabit-prestanda och skulle behöva utredas närmare.

BILAGA: Hur harmoniserar tvångsåtgärder med fastighetsägarnas egendomsskydd?

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Kaj Winther

Digitaliserings Chef

Hur harmoniserar tvångsåtgärder med fastighetsägarnas egendomsskydd?

Egendomsskyddet beträffande ägandet av fastigheter har en stark politisk laddning. Äganderätten är en viktig och angelägen del i vårt samhälle och förtjänar ett starkt grundlagsskydd. Men ett starkt grundlagsskydd kan även utgöra ett hinder mot angelägna politiska reformer.

Ledningsrätt och tillstånd till passiv befintlig infra enligt Lag (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät (Utbyggnadslagen) och intrångsersättningar med tillämpning av expropriationslagen i samband med tvångsåtgärder är rättsliga tvångsåtgärder som inskränker det egendomsskydd som garanteras var och en enligt grundlagens 2 kap och enligt Europakonventionen. Myndigheter och domstolar har att säkerställa att tvångsåtgärderna överensstämmer med grundlagens och Europakonventionens rättskydd. Enligt Europakonventionen får inskränkningar av egendomsskyddet endast göras för att tillgodose allmänna intressen enligt förutsättningar som anges i lagstiftning och av folkrättens allmänna grundsatser.

Enligt RF 2 kap 11§ är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom tvångsåtgärd eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Enligt grundlagen ska det alltså handla om att tvångsåtgärder får vidtas om det avser **angelägna allmänna intressen**.

Vad begreppet, angelägna allmänna intressen, avser finns inte nämnt i lag utan det får avgöras från fall till fall. Men en noggrann utredning av åtgärdens art skall göras av berörd myndighet som har att fatta beslut om tillämplig tvångsåtgärd. I lagkommentar till Regeringsformen har nämnts exempel på angelägna allmänna intressen. Ingrepp som är motiverade med hänsyn till naturvårds- och miljöintressen eller för totalförsvarets behov. Ingreppen ska stå i proportion till nyttan.¹

Enligt de lagar som ger stöd åt tvångsåtgärder talas det endast om **allmänna intressen**.

En prövning om en tvångsåtgärd kan genomföras ska ske i tre steg.

- Tillgodoses ett allmänt intresse genom tvångsåtgärden? Utgör åtgärden en samhällsnyttig åtgärd som gynnar allmänheten?
- Har åtgärden ett stöd av lagstiftning?
- En proportionalitetsbedömning av det allmänna intresse och den enskildes rätt till sin egendom.

¹ Lagkommentar till RF 2 kap 15 §, Karnov. Justitieråd Henrik Jermsten

Rättsliga tvångsåtgärder inom fastighetsrätt fullbordas genom att fastighetsägare tvingas överlåta äganderätten av en del eller hela sin fastighet mot ekonomisk kompensation.

Syftet med tvångsåtgärder torde vara att om det inte är möjligt med frivilliga upplåtelseformer ska det var möjligt att genom tvång möjliggöra etablering av angelägna allmänna intressen. Det kan vara

omöjligt att genomföra till exempel en statlig åtgärd såsom att bredda en älv eller anlägga en järnvägsräls utan behöva tillämpa tvångsåtgärder, expropriation.

Men harmoniserar verkligen kommersiella aktörers utbyggnad av kommersiella telefon- och datanät med tvångsåtgärdernas syften och den grundlagsskyddade äganderätten?

De flesta beslut som fattas om expropriation lämnas åt stat eller kommun men under vissa förutsättningar kan tillåtelse även ges till privata aktörer. Både privatpersoner och juridiska personer som äger en fastighet riskerar att förlora sin egendom genom expropriation och åtgärden kan resultera i såväl omfattande ekonomiska förluster som förlust av egendom med affektionsvärde. **Den inskränkning av äganderätten som expropriation innebär utgör en kränkning av det grundläggande egendomsskyddet.**

Lite om ledningsrätt som i sig inte hör till direktivet men återspeglar det skeva i tvångsåtgärder.

Ledningsrätt i byggnad eller tillstånd enligt Utbyggnadslagen är inte några lagtekniska konstigheter. Det är i stället den behovs- och lämplighetsprövning som ska göras enligt 6 § ledningsrättslagen samt kravet på planenlighet i 8 § första stycket ledningsrättslagen som blir märklig när det gäller ledningsrätt i byggnader.

Behovsprövningen omfattar lokalisering och utformningen av till exempel en mobilbasstation. Är en mobilbasstation etablerad i och på en byggnad torde den ingå i ett befintligt nät. Eftersom mobilbasstationen även då finns på en befintlig plats talar det starkt för att lokaliseringen och utformningen är ultimat. I de fallen har även nyttjanderätt upplåtits tidigare av fastighetsägaren.

Men hur kan detta bli applicerbart för nya mobilbasstationer som ska uppföras på och i byggnader? De icke etablerade stationerna ingår inte i något befintligt nät. Utan de nya stationerna skall ju tillsammans med andra stationer bilda ett nät i framtiden.

Enligt Ledningsrättslagen gäller lagen för ledningar **som ingår** i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål m,m.

Som ingår – alltså inte som ska ingå.

Vid etablering av en ny mobilbasstation som skall vara en del i ett nytt nät torde inte ledningsrätt kunna meddelas.

Vidare om lämplighetsprövningen.

En proportionalitetsavvägning måste göras i prövningen. Ledningsägarens behov ska stå i rimlig proportion till ingreppet i fastighetsägarens äganderätt. Att fastigheterna är detaljplanelagda och bebyggda har betydelse vid denna prövning.

Mobilbasstationer som kan upplåtas med ledningsrätt har i Plan- och Bygglagssammanhang behandlats som övrig infrastruktur. Alltså som anläggningar som ska utföras på allmän plats eller kvartersmark för annat än enskilt byggande. Ska de utföras på enskild kvartersmark har särskilt planstöd krävts. Likaså om de ska uppföras på byggnader som då kan få en fasadändring eller

takändring. Det kan således vara på det viset att de är bygglovspliktiga. För att de ska kunna byggas trots att det strider mot gällande detaljplaner krävs egentligen att detaljplanen ändras.

Enligt ledningsrättslagen kan ledningsrätt beslutas i strid mot detaljplan endast om det handlar om en åtgärd som är en mindre avvikelse. HD:s dom i Luleåfallet ger också vid handen att mobilbasstationer kan upplåtas i strid mot detaljplan i byggrätter. Fastighetsägaren har enligt PBL givits rätt att bygga på fastigheten och i denna rätt ska då även kommersiella aktörer ges rätt att uppföra anläggningar för allmänt ändamål?!!

/ Fastighetsägarna