



Handbok LL

Ledningsrättslagen

Lantmäteriet
Division Fastighetsbildning
801 82 Gävle
Tfn växel: 0771-63 63 63

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
Ändringshistorik och förkortningslista	11
Inledande bestämmelser (1–5 §§)	15
1 § Upplåtelse av ledningsrätt	16
1.1 Ledningsrätt	16
1.2 Befogenheter och fastighetsanknytning	17
1.3 Tomträtt	18
2 § Ledningar för vilka ledningsrätt kan upplåtas	19
2.1 Vissa slag av allmännyttiga ledningar	19
2.2 Anordning som ska betraktas som en ledning	25
2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning	26
2a § Kanalisation	28
2a.1 Vilka slag av anordningar	28
2a.2 Befogenheter	28
3 § Begreppet ledning	30
3a § Komplettering i befintligt ledningsrättsutrymme	32
3a.1 Vilka ledningar som avses	32
3a.2 Tidigast två veckor efter underrättelse	32
4 § Vissa innehavare av fastighet	33
5 § Förrättningsmyndighet	34
Villkor för upplåtelse av ledningsrätt (6–11 §§)	35
6 § Lämplighetsprövning och intresseavvägning	36
6a § Bestämmelser om rättighetsområden	43
7 § Säkerhetsföreskrifter	44
8 § Beaktande av planer och bestämmelser	47
8.1 Planer	47
8.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.	53
9 § Planmässiga bedömningar utanför detaljplan	62
10 § Generellt skydd för allmänna intressen	63
10.1 Olägenhet av betydelse från allmän synpunkt	63
10.2 Övervägande nytta från allmän synpunkt	63
11 § Verkan av ett koncessionsbeslut	64
Avstående av utrymme, ersättning m.m. (11 a–14 §§)	66
11a § Andrahandsupplåtelse	69
11a.1 Förutsättningar för en andrahandsupplåtelse	69
11a.2 Ledning upplåten i andra hand får dras fram innan ledningsrättshavaren själv har dragit fram en ledning	69
11a.3 Villkor för upplåtelse	70
12 § Utrymme för ledning	72
12.1 Upplåtelse av utrymme	72
12.2 Inlösenkyldighet	75
12.3 Inlösenrätt	76
12.4 Verkan på särskilda rättigheter	76
12.5 Ledningsrätt i tomträtt	78
12a § Frigörande av fastighetstillbehör	79
12a.1 Vad som kan frigöras. Beslut	79
12a.2 Effekten av beslutet	81
13 § Ersättning för utrymme m.m.	82
13.1 Ersättning – huvudprinciper	82
13.2 Justering med hänsyn till rättigheter	85
13.3 Rätt till ersättning vid ledningsrätt i en tomträtt	85
13a § Svårbedömd skada	87
13a.1 Ersättning på en gång eller senare	87
13a.2 Medgivande	90
13b § Oförutsebar skada	91
13c § Ersättning enligt annan lag	92
13c.1 Förutsättningar	92
13c.2 Handläggningen	92

13d § Ersättning för ny ledning i ledningsrättsutrymme	94
14 § Överenskommelse – panträttskydd	95
14.1 Dispositiva bestämmelser	95
14.2 Skydd för panträtt och annan fordran	96
Ledningsförrättning (15–27 §§)	99
15 § Upptagande av ledningsrättsfråga	100
15.1 Initiativrätt	100
15.2 Samordning med annan förrättning	101
15.3 Förrättnings omfattning	101
15.4 Förordnande om fastighetsbestämning	102
16 § Ledningsförrättning	103
16.1 Förfarandet vid en ledningsförrättning	103
16.2 Omvandling av servitut eller nyttjanderätt	105
16.3 Förordnande kan krävas vid omvandling	107
16.4 Panträttsprövning vid omvandling	108
17 § Medgivande av koncessionsmyndighet	109
17.1 Förrättningshandläggning får undantagsvis inledas innan koncession meddelats	109
17.2 Medgivande för del av förrättning avseende starkströmsledning	110
18 § Sakägare	111
18.1 Innehavare av särskild rätt	111
18.2 Andrahandsupplåtelse	112
19 § Utredda, samråda och förelägga	113
19.1 Utredning och samråd	113
19.2 Föreläggande om tillstånd	113
20 § Särskilda förfaranderegler vid inlösen	116
22 § Ledningsbeslut	117
22.1 Meddelande av ledningsbeslut	117
22.2 Ledningsbeslutets innehåll	117
22.3 Kanalisation	122
22.4 Ledningsbeslut i ett fastighetsbildningsbeslut	123
23 § Tidigarelagt eller uppdelat ledningsbeslut	124
23a § Tidsgräns för ledningsbeslut	127
24 § Tillträde	129
25 § Tillträde trots att ersättningen inte har betalats	130
25.1 Medgivande eller förskott	130
25.2 Tid för betalning	131
25.3 Förskott efter tillträde	132
25.4 Storleken av förskott och slutlig ersättning	132
25a § Förtida tillträde	133
26 § Samordning vid inställande	136
27 § Fördelning av förrättningskostnaderna	137
27.1 Ledningsrättshavaren svarar normalt för kostnaderna	137
27.2 Initiativ av annan än ledningsrättshavaren	137
27.3 Gemensam handläggning	138
27.4 Förrättningskostnader	138
27.5 Indrivning av förrättningskostnader	138
Överklagande och rättegång (28–29 a §§)	140
28 § Överklagande – ändring av beslut	141
29 § Rättegång	143
29a § Överklagande av fråga enligt 13 d §	145
29a.1 Rättegång, betalning, m.m.	145
29a.2 Rättegångskostnader	145
Verkställighet m.m. (30–32 §§)	146
30 § Betalning av ersättning	147
30.1 Tidsfrist och ränta	147
30.2 Skydd för panträtt och annan fordran	147
30a § Verkställighet	149
30a.1 Verkställighet av ersättningsbeslut	149
30a.2 Verkställighet av tillträdesbeslut	149
31 § Ledningsbeslutets förfallande	150
31.1 Ersättning och utförande	150
31.2 Verkan på inlöst område	152

31.3 Förlängning av tidsfristerna	152
31.4 Betald ersättning kan inte krävas åter	153
31.5 Ersättning som bestäms enligt 13 a §	153
32 § Registrering	154
32.1 Registrering ska ske snarast möjligt	154
32.2 Tidigt ledningsbeslut	154
32.3 Del som uppenbart inte berörs av ett överklagande	154
32.4 Beslut som har upphört att gälla	155
Ändrade förhållanden (33–36 §§)	156
33 § Omprövning av ledningsrätt	157
33.1 Omprövning	157
33.2 Ersättning	160
33.3 Ingen ersättning om ledningsrätten inte längre behövs	160
34 § Förordnande om att ledningsrätt ska höra till en fastighet	162
34.1 Fastighetsanknytning	162
34.2 Förrättningen	162
34a § Omprövning för frigörande av fastighetstillbehör	164
35 § Överlåtelse av ledningsrätt och ledning	165
35.1 Överlåtelse av ledning	165
35.2 Överlåtelse av ledningsrätt	165
35.3 Undantag vid andrahandsupplåtelse	165
36 § Övergång mellan tomträtt och fastighet	167

LEDNINGSRÄTTSLAGEN

Ledningsrätt

Sakrättslig karaktär

Den som för en ledning eller vissa andra anordningar vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet kan få rätt till det (ledningsrätt) enligt LL (1 §). Institutet ledningsrätt har utformats som ett mellanting mellan servitut och nyttjanderätt. Ledningsrätten tillkommer den fysiska eller juridiska person som vid varje tillfälle äger ledningen. Om ledningen säljs följer ledningsrätten ledningen och om ledningen byts ut mot en annan ledning av liknande slag gäller ledningsrätten för den nya ledningen.

Vid en förrättning kan förordnas att ledningsrätten ska anknytas till ledningsrättshavarens fastighet eller inskrivna tomträtt. Ledningsägaren får därmed möjlighet att utnyttja ledningen som kreditunderlag vid belåning av den fastighet till vilken ledningen hör. Rättigheten skiljer sig från servitut genom att den inte nödvändigtvis behöver anknytas till en härskande fastighet. Skillnaden i förhållande till nyttjanderätt enligt JB består i att ledningsrätten är obegränsad i tiden.

Ledningsrätt går före inskrivna rättigheter i berörda fastigheter, dvs. utrymme för en ledning med ledningsrätt kan tas i anspråk utan hinder av den rätt till fastigheten som kan tillkomma annan.

Ledningsägarens rättigheter

LM ska i varje särskilt fall avgöra vilka befogenheter och villkor som ska infogas som tilläggsmoment i ledningsrätten (1 § andra stycket). Ledningsägaren kan ges rätt att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda ledningen. De befogenheter som enligt gällande rätt anses kunna inbegripas i begreppet servitut kan även inrymmas som moment i ledningsrätten.

Objekt för ledningsrätt

Enligt 1 § första stycket ska ledningsrätt utövas inom en viss fastighet. Fastighetsbegreppet har samma innebörd som i FBL. Ledningsrätt kan alltså inte upplåtas i sämjelott eller samfällighet. Om en tomträtt gäller i fastigheten och har skrivits in ska ledningsrätten istället upplåtas i tomträten.

LL:s tillämplighet

Ledningstyper

I 2 § anges för vilka slags ledningar ledningsrätt kan upplåtas. Möjlighet att upplåta ledningsrätt finns för bl.a. ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning, vatten- eller avloppsledning samt för pipeline. För vatten- eller avloppsledning och för pipeline gäller att ledningen ska ha ett visst allmänintresse eller att den medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets behov.

Ledningsrätt kan även upplåtas för tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar, om anordningen ska användas för att senare dra fram en ledning för elektronisk kommunikation eller en starkströmsledning genom den – s.k. kanalisation (2 a §).

Förutom den egentliga ledningen, som kan vara t.ex. en metalltråd, en kabel eller ett rör, ingår i begreppet ledning även sådana för dess ändamål nödvändiga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör (3 §).

En anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör ledning ska vid tillämpningen av LL betraktas som en ledning (2 § andra stycket). Ett exempel på en sådan anordning är en mast.

Avgränsning mot annan lagstiftning

LL kan användas för att ta i anspråk utrymme för en ledning jämsides med andra lagar, t.ex. ExL eller MB. LL gäller däremot inte om utrymme för en ledning kan upplåtas med stöd av AL (2 § tredje stycket). I 7 kap. 2 § första stycket FBL har vidare införts bestämmelser som innebär att servitut avseende rätt att dra fram sådan ledning som avses i LL inte får bildas genom fastighetsreglering.

Åtgärder enligt LL

LL är i första hand inriktad på nyupplåtelse av rätt till utrymme för en ledning – antingen för en befintlig ledning eller för en ledning som ska anläggas (*upplåtelse*).

Om det har inträffat ändrade förhållanden av faktisk natur, kan en tidigare upplåten ledningsrätt ändras eller upphävas och – om det sker med anledning av upphävandet – ny ledningsrätt upplåtas (*omprövning*).

Inskrivna servitut och nyttjanderätter kan förändras till ledningsrätt (*omvandling*).

För att möjliggöra att en ledning med ledningsrätt ska kunna tjäna som kreditunderlag kan ledningsrätten anknytas till ledningsägarens fastighet eller inskrivna tomträtt (*fastighetsanknytning*). Detta kan göras även sedan ledningsrätt en gång har upplåtits. En fastighetsanknytning kan senare, under vissa villkor, upphävas.

Prövningsförfarandet

Prövning av frågor enligt LL sker vid en förrättning (5 §). Ansökan om ledningsförrättning ska ställas till den LM inom vars verksamhetsområde marken är belägen.

Handläggning

Vid handläggning av en ledningsförrättning ska huvuddelen av FBL:s förfaranderegler tillämpas. En ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en och samma förrättning, varvid ett gemensamt beslut, fastighetsbildningsbeslut, kan meddelas. En sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar. Om ledningen är av större omfattning får, om det bedöms lämpligt, prövningen av en ledningsrättsfråga delas upp på skilda förrättningar, var och en avseende en viss sträcka av ledningen. Vid omvandling av en befintlig rättighet till ledningsrätt finns vissa möjligheter till förenklad handläggning (16 §).

En förrättning inleds normalt med en ansökan och den slutförs med ett avslutningsbeslut. (Jämför Handbok FBL 4 FASTIGHETSBILDNINGSFÖRRÄTTNING.)

Ledningsbeslut

De grundläggande frågorna vid förrättningen ska tas upp i ett ledningsbeslut som ska innehålla bl.a. uppgift om ledningens ändamål och beskaffenhet, upplåtet utrymme samt vilka befogenheter som ska ingå i ledningsrätten och vilka föreskrifter som ska gälla (22 §). Ett ledningsbeslut kan meddelas utan hinder av att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts (23 §). Någon möjlighet att meddela ett principbeslut om upplåtelse av ledningsrätt, på motsvarande sätt som ett tillståndsbeslut vid fastighetsbildning (4 kap. 26 § FBL), finns inte.

Enligt 23 a § LL ska ett ledningsbeslut för ledningar eller kanalisationer som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål meddelas inom fyra månader från det att ansökan inkommit till LM.

Ett ledningsbeslut förfaller om beslutad ersättning inte betalas inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft eller om ledningen inte kommer till stånd inom föreskriven tid. LM kan i vissa fall besluta om förlängning av dessa tidsfrister (31 §).

Övriga beslut

I övrigt ska beslut meddelas under förrättningen om ersättning och eventuellt förskott för ett upplåtet eller inlöst område samt om tillträde till utrymmet (13, 24-25a §§). Vidare ska kostnadsfördelningsbeslut fattas (27 §). Förrättningen avslutas med ett avslutningsbeslut.

Tillträde i förrättning och i jämförelse med regler i FBL

Tillträde kan ske vid fyra olika tidpunkter relaterat till förrättningsbeslutet. I respektive fall kan även förekomma succesivt tillträde, dvs. olika tillträdestidpunkter för olika delar av fastigheten.

1. Tillträde enligt beslut när en förrättning i sin helhet avslutas vid ett och samma tillfälle.
2. Tillträde när fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsbeslut fattas som en preliminärfråga.
3. Tillträde enligt beslut om förtida tillträde.
4. Tillträde innan förrättningsbeslut med stöd av överenskommelse mellan berörda parter.

Enligt FBL får tillträde ske direkt vid den beslutade tillträdesdagen, till skillnad från AL och LL där det enligt huvudregeln ställs krav på att ersättningen ska vara betald innan tillträde får ske. Tillträde enligt AL och LL får dock ske utan att ersättning har betalats om berörde sakägare medger det eller om förskott betalas efter beslut av LM.

(Laghänvisning: FBL 5:30-30 a, FBL 11:8, AL 26-27 a §§, LL 24-25 a §§)

Bevakning av allmänna intressen

Vid prövningen av en ledningsrättsfråga är det i första hand LM som ska bevaka olika allmänna intressen med skyldighet att samråda med andra myndigheter vilkas verksamhetsområden berörs (19 §).

BN och i vissa fall Lst har rätt att överklaga ledningsbeslut (28 § och 15 kap. 8 § FBL).

Registrering

Uppgift om en förrättning enligt LL ska föras in i fastighetsregistrets allmänna del (32 §).

Villkor för upplåtelse av ledningsrätt

Vid prövningen av en lednings närmare lokalisering måste hänsyn tas till de motstående intressen som kan finnas i det särskilda fallet. Sådana intressen kan vara av både allmän och enskild natur. Vad som har föreskrivits i ett koncessionsbeslut om ledningens sträckning ska gälla utan hinder av de särskilda villkoren i 6–10 §§ LL (11 §). Prövningen av villkoren i 6–10 §§ LL ska således begränsas och endast omfatta det som inte redan prövats i koncessionsbeslutet.

Villkor till skydd för allmänna intressen

Till skydd för allmänna intressen finns det planpolitiska villkor i LL som innebär att inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser gäller ska ledningsrätt upplåtas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas (8 §). Även utanför planlagt område ska ett beslut om upplåtelse av ledningsrätt grundas på planmässiga överväganden. Inom ett område som inte omfattas av en detaljplan får ledningsrätt inte upplåtas om upplåtelsen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området (9 §). Ledningsrätt får inte upplåtas så att olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse (10 §). Dessutom får ledningsrätt inte upplåtas i strid mot säkerhetsföreskrifter som anges i författning (7 §).

Villkoren i 6 §, såvitt de avser skydd för allmänna intressen, och 7–10 §§ är inte dispositiva, dvs. de kan inte åsidosättas genom överenskommelse.

Villkor till skydd för enskilda intressen

Enligt 6 § ska det göras en allmän behovs- och lämplighetsprövning till skydd för såväl allmänna som enskilda intressen, för att utrymme för ledningsändamål ska kunna upplåtas. När det gäller enskilda intressen är dessa bestämmelser dispositiva (14 §). Behovsprövningen innebär att LM ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses genom att ledningen utförs på ett annat sätt än det som sökanden har begärt. Vid lämplighetsprövningen, som aktualiseras såväl vid val av olika alternativ som när endast ett alternativ står till buds, ska fördelarna av ledningsrättsåtgärden vägas mot olägenheterna från såväl allmän som enskild synpunkt. Då det gäller koncessionspliktiga ledningar – såväl starkströmsledningar enligt ellagen (1997:857) som sådana ledningar som avses i lagen (1978:160) om vissa rörledningar (rörledningslagen) och naturgasledningar enligt naturgaslagen (2005:403) – ska en prövning alltid göras av koncessionsmyndigheten.

Om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om ledningsrätt (s.k. fastighetsindelningsbestämmelser) och ledningsbeslutet meddelas under

detaljplanens genomförandetid, ska någon prövning inte ske av bestämmelserna i 6 § (6 a §).

Rättighetskyddet

Innehavare av nyttjanderätt, servitut eller annan liknande rätt i en fastighet, som tas i anspråk för ledningsändamål, är sakägare om deras rätt berörs (18 §). Servitutshavare och nyttjanderättshavare ska således ges möjlighet att själva bevaka sin rätt vid förrättningen. Fordringshavare är däremot inte sakägare. Deras rätt ska i stället bevakas av LM. Fordringshavarnas intressen skyddas genom lagens bestämmelser om ersättning och om skyldighet att betala in vissa ersättningar till en myndighet för fördelning mellan fordringshavarna, såvida inte fordringshavarna medger direkt utbetalning till fastighetsägaren. Skyddet är uppbyggt efter samma principer som gäller vid fastighetsreglering enligt FBL.

Upplåtelse av utrymme

För att en fastighet ska få tas i anspråk för ledningsändamål utan stöd av en överenskommelse krävs att upplåtelsen inte innebär alltför omfattande ingrepp i den fastighet mot vilken åtgärden riktas. Om en fastighet orsakas synnerligt men får ledningsrätt inte upplåtas, såvida inte ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om ledningen enligt ett beslut av en koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det ska fastigheten (eller del av denna) i ett sådant fall lösas in (12 § andra stycket). Reglerna är inte tillämpliga vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt. Det är således inte möjligt att upplåta ledningsrätt i tomträtt om det skulle orsaka synnerligt men för fastigheten.

Även ledningens innehavare har rätt att begära inlösen om en sådan åtgärd skulle medföra endast en ringa höjning av den ersättning som ska betalas till fastighetsägaren och denne inte har beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen (12 § tredje stycket).

Ersättning

Ersättning för ianspråktaget utrymme ska bestämmas enligt samma principer som vid en expropriation (13 §).

Verkan av ändrade förhållanden

Ledningsrätt kan ändras, upphävas och, om det sker med anledning av ett upphävande, upplåtas, om ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har inträtt sedan en ledningsrättsfråga slutligt har avgjorts. Frågan får då prövas vid en ny förrättning (33 §).

Om det inte har förordnats att ledningsrätten ska höra till en viss fastighet eller till en inskriven tomträtt, kan ett förordnande – på begäran av ledningsrättshavaren – meddelas vid en ny förrättning (34 §). Under viss förutsättning kan ett sådant förordnande även upphävas eller ändras.

Om en tomträtt upplåts i en fastighet som är belastad av en ledningsrätt kommer ledningsrätten istället belasta tomträten. Omvänt kommer en ledningsrätt belastande en tomträtt som upphör att gälla därefter gälla i fastigheten (36 §).

ÄNDRINGSHISTORIK OCH FÖRKORTNINGSLISTA

Ändringshistorik

Datumen nedan står för versionsdatum och texten under datumet beskriver vad uppdateringen innefattat.

2024-04-08

Tillägg av nytt rättsfall under avsnitt 13, 16.1, 25.2 och 25a. Mål i MÖD som hanterar frågan om förfallet tillträdesbeslut samt begränsningar i att dela upp förrättningsens frågor i olika ärenden.

2023-11-28

Ändringar i avsnitt 22.2. Förtydliganden rörande befogenheter i ledningsbeslut. De kan, beroende av vilken befogenhet det är fråga om, beslutas att gälla utan att preciseras till ett visst utrymme på belastad fastighet. Även förtydligande i 22.2 med hänvisning till 22.3 rörande fråga om kanalisation.

2023-10-18

Ändringar i avsnitt 17.2. Kompletterande ändring till föregående ändring i 17.1.

2023-10-12

Ändringar i avsnitt 17.1 innebärande att skrivning om krav på att medgivande fått laga kraft tas bort eftersom rättsläget i frågan f.n. är oklart.

2023-06-20

Ändringar i avsnitten 25.2 och 25a. med förtydliganden om villkorade tillträdesbeslut.

2023-05-24

Ändringar i avsnitt 13a.1 och 23 med avsikt att förtydliga handboken avseende prövningen av dessa bestämmelser. Även redaktionell ändring i avsnitt 17.1.

2023-01-10

Rättning, redaktionella ändringar i introduktionsavsnitt samt i 16.1 och 23.

2022-10-26

Förtydligande under 17.1 att koncessionsmyndighetens medgivande måste vinna laga kraft innan förrättningen kan inledas. Nytt rättsfall inlagda under avsnitt 31.3.

2022-08-17

Nya rättsfall inlagda under avsnitt 6 respektive 14.1.

2022-01-07

Redaktionell ändring i avsnitt 22.2 punkt 5

2021-12-01

Nytt rättsfall i HD som föranlett ändringar i avsnitt 1.1, 6, 8.1 och 10.1-10.2

2021-11-03

Nytt rättsfall avsnitt 11 och 22.2 punkt 2.

2021-10-22

Tillägg, förtydligande avsnitt 22.2 punkt 5.

2021-10-05

Ändrade avsnitt: 3 förtydligande text beträffande tunnlar.

2021-08-31

Ändrade avsnitt: 8.1 nya rättsfall, 35.2

2021-08-17

Ändrade avsnitt: 17.1-2

2021-02-19

Övriga avsnitt med ändrad text: 3.1

2021-02-08

Övriga avsnitt med ändrad text: 22.2

2020-10-23

Startversion för den digitala handboken.

Övriga avsnitt med ändrad text: 1.3, 8.2, 19.1, 19.2

2020-07-01

Nya och ändrade paragrafer: 15, 27 §§

2020-03-17

Övriga avsnitt med ändrad text: 31.3, 32.1, 32.2, 32.3, 32.4

2019-05-23

Övriga avsnitt med ändrad text: 6, 8.1, 12.4, 33.1

2018-11-30

Övriga avsnitt med ändrad text: 8.1, 31.1, 31.3

2018-11-12

Övriga avsnitt med ändrad text: 8.1

2018-09-21

Redaktionella ändringar

2018-09-17

Övriga avsnitt med ändrad text: Inledningen, 1.2, 2.1, 2a, 2a.2, 3, 6, 6a, 7, 10.1, 11, 11a.3, 12.1, 12a.1, 15.2, 16, 16.1, 16.2, 17, 18, 19.1, 19.2, 22.2, 23a, 28, 30.2, 31.1

2016-07-01

Nya och ändrade paragrafer: 11 a, 23 a §§

Övriga avsnitt med ändrad text: 2a.1, 13.1, 14.1, 15.1, 22.2, 22.3, 31.2, 32.5, 35.2, 36.1

2015-07-02

Nya och ändrade paragrafer: 1, 12, 13, 30, 36 §§

2015-02-23

Nya och ändrade paragrafer: 8, 16, 19, 20, 21 (upphävd), 27 & 33 §§.

Övriga avsnitt med ändrad text: 2.1, 2.2, 2.3, 6, 7, 9, 10, 12.1, 12.2, 12.4, 15.1, 15.2, 17, 22.2, 22.3, 25.2, 25a, 28, 29, 31.3

2013-02-01

Startversion för ändringshistorik

Förkortningar

Lagar m.m.	
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ASP	Promulgationslagen (1973:1151) till AL och SFL
DL	Delgivningslagen (2011:154)
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FL	Förvaltningslagen (2017:900)
FRF	Förordningen (2000:308) om fastighetsregister
FRL	Lagen (2000:224) om fastighetsregister
JB	Jordabalken

LAV	Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LLK	Ledningsrättskungörelsen (1973:1148)
LMVFS	Lantmäteriverkets författningssamling
LMFS	Lantmäteriets författningssamling
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
RB	Rättegångsbalken
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
VägL	Väglagen (1971:948)
ÄPBL	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)
Myndigheter m.m.	
BN	Byggnadsnämnd (eller motsvarande)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet (Sedan 1996 = LM)
FD	Fastighetsdomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
FRM	Fastighetsregistermyndighet (Sedan 1996 = LM)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
LM	Lantmäterimyndighet
LMV	Lantmäteriverket (Sedan 1 september 2008 = Lantmäteriet)
IM	Inskrivningsmyndighet
Lst	Länsstyrelsen
MD	Miljödomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
TR	Tingsrätt
ÖLM	Överlantmätarmyndighet (Sedan 1996 = LM)

INLEDANDE BESTÄMMELSER (1–5 §§)

I lagens inledande bestämmelser regleras bl.a. vad som kan inrymmas i en ledningsrättsupplåtelse och för vilka slag av ledningar LL är tillämplig.

1 §	Upplåtelse av ledningsrätt
2 §	Ledningar för vilka ledningsrätt kan upplåtas
2 a §	Kanalisation
3 §	Begreppet ledning
3 a §	Komplettering i befintligt ledningsutrymme
4 §	Vissa innehavare av fastighet
5 §	Förrättningsmyndighet

1 § Upplåtelse av ledningsrätt

1 § Enligt denna lag kan den som för en ledning eller annan anordning vill utnyttja utrymme inom en fastighet få rätt därtill (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. Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare ska i fråga om ledningsrätt i en tomträtt avse tomträten och tomträttshavaren. Lag (2015:372)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 23 –26, 85 –90 och 128 –130, prop. 2004/05:175 s. 300, Prop. 2014/15:74.

1.1 Ledningsrätt

Enligt 1 § *första stycket* kan den som för en ledning eller annan anordning vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet få rätt till detta genom ledningsrätt. Anknytningen till fastighetsbegreppet innebär att det är möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på sådan byggnad eller anläggning som enligt lag utgör tillbehör till fastighet. Ledningsrätt kan däremot inte upplåtas i lös egendom. Byggnader och anläggningar på fastighet presumeras, såsom omedelbara tillbehör enligt 2 kap. 1 § JB, vara fastighetstillbehör och därmed möjliga att upplåta ledningsrätt förutsatt att det inte är visat att byggnad eller anläggning istället ska betraktas som lös egendom.

Rättsfall: "Basstationerna i Luleå"

HD, 2021-11-24, T 640-19 (NJA 2021 s.xxx). Ledningsrätt kunde upplåtas i och på byggnader. Redan vid lagens tillkomst angavs i förarbetena att utrymme kunde tas i anspråk på byggnad som utgör tillbehör till fastighet (jmf prop. 1973:157 s. 129 och även prop. 2003/04:136 s. 12 och prop. 2014/15:74 s. 11 f.)

Rättsfall: Masten var fastighetstillbehör

MÖD, 2019-06-25, F 3512-18. Ansökan om ledningsrätt kunde prövas för basstation i mast. MÖD konstaterade att presumptionen är att en anläggning utgör fastighetstillbehör, vilket innebär att den som påstår annat har att styrka sitt påstående. Genom ett nyttjanderättsavtal från år 1990 hade fastighetsägaren överlätit alla anläggningar till ett bolag, men eftersom masten inte skilts från fastigheten gäller inte denna överlåtelse mot tredje man (2 kap. 7 § JB). MÖD bedömde masten som tillbehör till fastigheten eftersom det inte kan visas att masten uppförts efter det att nyttjanderättsavtalet upprättades för området.

Ledningsrätt kan endast upplåtas till förmån för ledningens ägare. Det saknar betydelse om ledningens ägare medger att ledningsrätt får upplåtas till förmån för någon annan. Därför är det inte möjligt att få ledningsrätt som är avsedd för någon annans ledning. Se dock 11 a § LL då det gäller möjligheterna till s.k. andrahandsupplåtelse.

Institutet ledningsrätt är utformat som ett mellanting mellan servitut och nyttjanderätt. Rättigheten tillkommer den som vid varje tillfälle äger ledningen och är inte begränsad i tiden. Om ledningen säljs, men ska finnas kvar, följer ledningsrätten ledningen. Om ledningen byts ut mot en annan ledning av liknande slag gäller ledningsrätten för den nya ledningen (jämför

35 §). Ledningsrätten kan även anknytas till en härskande fastighet. Ledningsrätt har företräde framför inskrivna rättigheter i berörda fastigheter.

Enligt 1 § *tredje stycket* ska en ledningsrätt upplåtas i tomträtten istället för fastigheten om tomträtten har skrivits in och gäller i berörd fastighet. Tomträtt och tomträttshavare ska vid tillämpning av LL likställas med fastighet och fastighetsägare.

Fråga om ledningsrätt prövas vid en förrättning, se 5 §.

1.2 Befogenheter och fastighetsanknytning

Befogenheter

Vid förrättningen ska enligt 1 § andra stycket *första meningen* bestämmas vilka befogenheter som ska ingå i ledningsrätten för att ledningsrättshavaren ska kunna vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och begagna ledningen.

LM ska i varje särskilt fall avgöra vilka befogenheter och villkor som ska ingå som tilläggsmoment i ledningsrätten. Utgångspunkten är att de befogenheter som enligt gällande rätt kan inbegripas i ett servitut även kan inrymmas som moment i en ledningsrätt. Ledningsägaren kan således ges befogenhet att beträda marken för tillsyn och reparation av ledningen och att använda en väg fram till ledningen. Ledningsägaren kan också få rätt att företa vissa andra handlingar på de fastigheter som ledningen går fram över, t.ex. rätt att ta bort träd och buskar som hindrar ledningens begagnande, och att utnyttja vissa naturprodukter (t.ex. sten) som finns på dessa fastigheter. Vidare kan en berörd fastighetsägare åläggas skyldighet att avstå från ett visst utnyttjande av sin fastighet. Fastighetsägaren kan t.ex. förbjudas att uppföra byggnader eller att anordna upplag inom ett visst avstånd från ledningen (prop. 1973:157 s. 87–88).

LM:s utredningsskyldighet (jfr 19 Utreda, samråda och förelägga) innebär att också yrkanden från andra än sökanden, t.ex. markägare, kan läggas till grund för ledningsbeslutet i fråga om tilläggsmoment på så sätt att de tjänar som upplysning om förhållanden som LM ska ta hänsyn till när det bestäms vilka befogenheter och villkor som ska ingå i ledningsrätten (jfr LM ref. 08:20).

De befogenheter som bestäms vid förrättningen ska enligt 22 § andra stycket 5 anges i ledningsbeslutet. Observera att 1 § andra stycket *första meningen* handlar om ledningsrättshavarens befogenheter. Föreskrifter som *inskränker* ledningsrättshavarens befogenheter vid utövandet av ledningsrätten faller istället under 22 § andra stycket punkt 7.

Positiva prestationer

Enligt JB är det möjligt att förena ett servitut med en viss positiv prestationsskyldighet (jämför prop. 1970:20 s. B 732–733). Skyldigheten måste dock ligga inom ramen för vad som ingår i begreppet underhåll och ägaren av den tjänande fastigheten kan inte i form av servitut åläggas att medverka till att en anläggning byggs eller att svara för driften av denna.

På motsvarande sätt kan en fastighetsägares åtagande att utföra positiva prestationer inte genom en ledningsrätt bindas vid fastigheten i vidare mån än vad som är möjligt vid en upplåtelse av servitut. Endast

underhållsmoment kan således inrymmas i ledningsrätten. Om det emellertid är uppenbart att underhållsmomentet är helt dominerande bland de positiva förpliktelser som fastighetsägaren i ett visst fall åtar sig, bör den omständigheten att någon del av förpliktelserna är av betydelse också för driften inte medföra att upplåtelsen i denna del underkänns som ledningsrätt. En fastighetsägares åtagande att från en ledningsgata forsla bort virke som ledningsägaren har avverkat kan inte inrymmas som ett moment i ledningsrätten. (Prop. 1973:157 s. 88).

Fastighetsanknytning

För att ledningsägaren ska få möjlighet att utnyttja ledningen som kreditunderlag vid belåning av den fastighet till vilken ledningen hör, kan ledningsrätten enligt 1 § andra stycket *andra meningen* anknytas till ägarens fastighet. Ledningen blir då tillbehör till denna fastighet (2 kap. 1 § andra stycket JB). Detta sker på ledningsägarens begäran genom ett förordnande vid en förrättning. Ledningsrätten kan endast anknytas till en enda fastighet.

På motsvarande sätt kan en ledningsrätt anknytas till ledningsägarens inskrivna tomträtt (prop. 1973:157 s. 86). Om tomträtten senare skulle upphöra torde ledningsrätten, eftersom den primärt är ägaranknuten, tillfalla den siste innehavaren av tomträtten.

1.3 Tomträtt

Om en tomträtt gäller i fastigheten och har skrivits in, upplåts ledningsrätt i tomträtten. Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare ska i fråga om ledningsrätt i en tomträtt avse tomträtten och tomträttshavaren. Vid upplåtelse i tomträtt besväras ledningsrätten då tomträtten och inte den underliggande fastigheten. Om det saknas förutsättningar för en upplåtelse av ledningsrätt i tomträtten är det inte möjligt att i stället bevilja ledningsrätt i den underliggande fastigheten. Den som vill dra fram en ledning i den situationen 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

Bestämmelsen om att ledningsrätt kan upplåtas i tomträtt infördes 1 juli 2015. Innan dess hade ledningsrätt bara kunnat upplåtas i en fastighet. Ledningsrätten fick då en oklar ställning om fastigheten också var upplåten med tomträtt. Genom regeländringen undanröjs denna oklarhet och det innebär att innehavare av ledningar och andra viktiga anordningar får den trygghet som en ledningsrätt innebär även i de fall fastighet är upplåten med tomträtt.

2 § Ledningar för vilka ledningsrätt kan upplåtas

2 § Lagen gäller för ledningar av följande slag:

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

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

3. vatten- eller avloppsledning som

a) ingår i en allmän va-anläggning,

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

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

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

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

a) tillgodoser ett allmänt behov,

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

c) medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan.

En anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning ska vid tillämpningen av denna lag anses som ledning enligt första stycket 1.

Lagen gäller inte om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av anläggningslagen (1973:1149). Lag (2012:426)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 26–28, 90–95, 127 och 130–131, prop. 1991/92:127 s. 46–47 och 98–99, prop. 1992/93:200 s. 266, prop. 2003/04:136 s. 28–29, prop. 2011/12:125 s. 79–82, 114–115.

2.1 Vissa slag av allmännyttiga ledningar

I 2 § *första stycket* anges för vilka slags ledningar ledningsrätt kan upplåtas. LL innehåller alltså, i motsats till AL en fullständig uppräknings av vilka olika sorters ledningar som lagen är tillämplig på.

Ledningsrätt kan upplåtas för fyra grupper av ledningar. Den första gruppen avser elektrisk kommunikation och övriga ledningar för signalering. Den andra gruppen omfattar ledningar för starkströmförsörjning. Inom grupp två finns en uppdelning i ledningar för vilken koncession fordras och för elledningar som ska försörja anläggningar som hör till grupp ett. Av den anledningen utgör koncessionsbeslutet en avgörande betydelse vid prövning av ändamål för vilken ledningsrätt kan upplåtas i grupp två. Grupp tre är vatten- och avloppsledning och grupp fyra omfattar ledningar för vilken olja, gas eller annan råvara transporteras.

1 Ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål m.m.

Ledningsrätt kan upplåtas för en ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt för allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål (2 § *första stycket 1*).

Elektroniskt kommunikationsnät

Bestämmelsen är utformad med utgångspunkt från terminologin i lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation. Där definieras begreppet som

ett ”system för överföring och i tillämpliga fall utrustning för koppling eller dirigering samt andra resurser som medger överföring av signaler, via tråd eller radiovågor, på optisk väg eller via andra elektromagnetiska överföringsmedier oberoende av vilken typ av information som överförs” (1 kap. 7 § lagen om elektronisk kommunikation).

Bestämmelsen är tillämplig enbart på ledningar som *ingår* i elektroniska kommunikationsnät. Om en ledning *förser* ett elektroniskt kommunikationsnät med t.ex. ström, ingår ledningen inte i kommunikationsnätet. Det går därmed inte att upplåta ledningsrätt med stöd av denna bestämmelse, men däremot enligt punkten 2, se nedan.

För att ledningsrätt ska kunna upplåtas måste kommunikationsnätet tjäna ett allmänt ändamål. Till den kategorin hör de ledningsnät som olika telekommunikationsföretag och elbolagen hanterar. Andra exempel är Trafikverkets ledningar för signalering och fjärrmanövrering av järnvägstrafik och ledningar som ska betjäna försvarsanläggningar. Men även ledningar av mer enskild karaktär bör kunna anses tjäna ett allmänt ändamål, t.ex. bredbandsnät för byar på landsbygden. Observera dock att det inte är möjligt att upplåta ledningsrätt till förmån för flera fastigheter eller för ledning som ingår i en gemensamhetsanläggning, se 2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning. Gränsdragningen mellan vad som är allmänt ändamål och inte är dock inte helt klar och en bedömning måste därför göras från fall till fall.

Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar av ifrågavarande slag ända fram till en enskild abonnent (prop. 1973:157 s. 27 och 91 –92).

Rättsfall: Blandad upplåtelseform

HovR V Sv, 2012-02-20, UÖ 4 (LM ref 13:1). LM upplät ledningsrätt för teknikbod med tillhörande ledningar mm. Teknikboden ingick som en del av en basstation och var för sin funktion beroende av tillgång till en intilliggande mast som tillhörde en annan operatör. Masten saknade upplåtelse av ledningsrätt, men mastens ägare hade en upplåtelse genom ett arrendeavtal för marken. Hovrätten ansåg att ledningsrättslagen inte ställer krav på att kommunikationsnätets funktion ska vara säkerställd på så sätt att övriga delar av nätet är upplåtna med ledningsrätt. Hovrätten ansåg även att ett nät kan vara upplåten med blandade upplåtelseformer utifrån de praktiska behov som kan föreligga för ledningsägare. Domen överklagades till HD, men överklagandet avslogs eftersom frågan inte längre var aktuell pga. att masten upplåtits med ledningsrätt efter hovrättens avgörande.

Svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål

Enligt 1 kap. 3 § ellagen (1997:857) indelas elektriska anläggningar med hänsyn till farlighetsgraden i starkströmsanläggningar och svagströmsanläggningar.

I 1 § Kungörelse (1958:558) om elektrisk svagströmslednings anordnande i förhållande till starkströmsledning definieras vad en svagströmsledning är. Med elektrisk svagströmsledning förstås ledning för telekommunikation (telefon, telegraf eller radio) eller för signalering, manövrering, mätning eller annat liknande ändamål, i vilken den elektriska strömmen inte har sådan spänning, strömstyrka eller frekvens som kan vara farlig för person, husdjur eller egendom,

Det ankommer på Elsäkerhetsverket att avgöra om elektrisk ledning är att hänföra till svagströms- eller starkströmsledning.

Beträffande definitionen av starkströmsanläggning, se under nästa rubrik.

2 Elektrisk starkströmsledning m.m.

I fråga om starkströmsledningar kan ledningsrätt upplåtas för koncessionspliktiga ledningar och för ledningar som behövs för sådana ledningar som avses under punkten 1 (2 § första stycket 2 LL). Av avgörande betydelse är således koncessionsbeslutet.

I 3 § elsäkerhetslagen (2016:732) definieras elektrisk starkströmsanläggning som ”en elektrisk anläggning för sådan spänning, strömstyrka eller frekvens som kan vara farlig för personer eller egendom”. Spänning som nominellt uppgår till högst 1 000 volt växelspanning eller högst 1 500 volt likspänning benämns *lågspänning*. Om den nominella spänningen är högre benämns den *högspänning*.

Frågan om en ledning utgör starkströmsledning beror inte enbart på spänning, strömstyrka eller frekvens utan också på den grad av fara som är förknippad med anläggningen. Även om spänningen är mycket låg måste en anläggning behandlas som en starkströmsanläggning om den bakomliggande effekten är så stor att strömmen, t.ex. vid en kortslutning inom anläggningen, kan ge upphov till farlig uppvärmning eller starka ljusbågar. Å andra sidan kan en anläggning vars normala spänning är hög betraktas som svagströmsanläggning om effekten är så liten, att den inte förmår åstadkomma skadliga verkningar i omgivningen.

Koncessionspliktiga ledningar

Av 2 kap. ellagen (1997:857) framgår att en elektrisk starkströmsledning inte får byggas eller användas utan tillstånd (nätkoncession) av regeringen. Regeringen har i 3 § elförordningen (2013:208) bemyndigat nätmyndigheten (= Energimarknadsinspektionen) att – med vissa undantag – pröva frågor om nätkoncession i regeringens ställe. Tillståndet kan avse en ledning med en i huvudsak bestämd sträckning (linjekoncession) eller ett ledningsnät inom ett visst område (områdeskoncession). Se även 11 Verkan av koncessionsbeslut.)

Från koncessionsplikten finns emellertid en lång rad undantag i förordningen (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen. Undantagen avser främst olika slag av interna nät – t.ex. inom en byggnad, inom ett inhägnat område, inom en industrianläggning, inom en jordbruksfastighet, m.m. Uppsamlingsnät för vindkraftsparker är inte koncessionspliktiga, vilket alltså innebär att ledningsrätt inte kan upplåtas för sådana ledningar.

De berörda bestämmelserna innebär sammantagna att koncessionsplikt föreligger framför allt för högspänningsledningar för överföring över långa avstånd och för hög- och lågspänningsledningar som ingår i vanliga distributionsnät.

Starkströmsledning som behövs för ett elektroniskt kommunikationsnät

För en starkströmsledning i ett internt nät, som försörjer ett elektroniskt kommunikationsnät med ström, krävs inte koncession. Det har emellertid

inte ansetts finnas någon anledning att utesluta sådana starkströmsledningar från LL:s tillämpningsområde (prop. 1973:157 s. 92).

3 Vatten- eller avloppsledning

LL gäller enligt 2 § första stycket 3 för vatten- eller avloppsledning som

- a) ingår i en allmän va-anläggning
- b) förser ett samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet
- c) gagnar näringsverksamhet eller en kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort,
- d) eller medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enskilda fastighets husbehov.

Lagen gäller dock inte om utrymmet för ledningen kan upplåtas med stöd av AL (2 § tredje stycket). Ledningsrätt kan även upplåtas för ledningar för transport av avfall, s.k. sopsugledningar (prop. 1973:157 s. 93).

3a Ledning som ingår i en allmän va-anläggning

I 2 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) definieras bl.a. dessa centrala begrepp i lagen.

- vattentjänster = vattenförsörjning och avlopp (va)
- va-anläggning = en anläggning som har till ändamål att tillgodose behov av vattentjänster för bostadshus eller annan bebyggelse
- allmän va-anläggning = ”en va-anläggning över vilken en kommun har ett rättsligt bestämmande inflytande och som har ordnats och används för att uppfylla kommunens skyldigheter enligt LAV
- verksamhetsområde = det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller ska ordnas genom en allmän va-anläggning
- huvudman = den som äger en allmän va-anläggning
- va-installation = ledningar och därmed förbundna anordningar som inte ingår i en allmän va-anläggning men som har ordnats för en eller flera fastigheters vattenförsörjning eller avlopp och är kopplade eller avsedda att kopplas till en allmän va-anläggning
- förbindelsepunkt: gränsen mellan en allmän va-anläggning och en va-installation

Enligt 3 § LAV ska kommunen anses ha ett rättsligt bestämmande inflytande om kommunen ensam eller tillsammans med en eller flera kommuner

- 1. helt äger anläggningen,
- 2. genom ägande förfogar över mer än hälften av samtliga röster i den eller de juridiska personer som helt äger anläggningen eller på annat sätt förfogar över en motsvarande majoritet av beslutsmakten i den eller de juridiska personer som helt äger anläggningen,

- 3. har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i styrelsen för den eller de juridiska personer som helt äger anläggningen, eller
- 4. utgör samtliga obegränsat ansvariga bolagsmän i ett handelsbolag som helt äger anläggningen.

LL är tillämplig på det huvudmannen tillhöriga ledningsnätet fram till och med den s.k. förbindelsepunkten. Denna punkt är i allmänhet belägen i en ansluten fastighets omedelbara närhet. Det är emellertid tillåtet att anvisa en gemensam förbindelsepunkt för ett s.k. storkvarter. I ett sådant fall bildas normalt en gemensamhetsanläggning för ledningsnätet mellan förbindelsepunkten och de enskilda fastigheterna.

Av definitionen på vattenförsörjning i 2 § LAV framgår att det ska vara fråga om tillhandahållande av vatten som är lämpligt för normal hushållsanvändning. En anläggning för leverans till ett industriföretag eller någon annan sådan brukare ska, i den mån vattnet ska användas i produktionen och inte för hushållsändamål eller hygieniska ändamål, inte ingå i en allmän va-anläggning (jämför prop. 1970:118 s. 124). En ledning som förbinder en rännsten eller en rännstensbrunn med en allmän avloppsledning samt vägdiken ingår inte heller i en allmän va-anläggning (13 § andra stycket LAV).

Av definitionen på avlopp, vattentjänster och va-anläggning i 2 § LAV framgår att en dagvattenledning ingår i en allmän va-anläggning när det rör sig om bortledande av dagvatten från ett område med samlad bebyggelse eller från en begravningsplats. Beträffande begreppet samlad bebyggelse, se prop. 2005/06:78 s. 47.

3b Ledning som förser ett samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet

LL är även tillämplig på vatten- eller avloppsledningar som inte ingår i en allmän va-anläggning men som förser ett samhälle med vatten eller avlopp. Det gäller normalt större separata ledningar som från en vattentäkt leder vatten till ett samhälle eller som leder bort avloppsvatten till ett reningsverk eller en recipient.

3c Ledning som gagnar näringsverksamhet eller en kommunikationsanläggning

Enligt ExL kan utrymme tas i anspråk tvångsvis för enskilda vatten- och avloppsledningar som ingår i ett ledningsnät av betydelse för riket eller viss ort. Motsvarande gäller enligt LL. Om det är fråga om en vatten- eller avloppsledning som gagnar en viss näringsverksamhet eller en kommunikationsanläggning kan ledningsrätt upplåtas om ledningen är av betydelse för riket eller viss ort (prop. 1973:157 s. 93). I LL ges således möjlighet att ta utrymme i anspråk för ledningsändamål t.ex. när det föreligger behov av att dra fram ledningar långt utanför vägområdet för att avvattna detta i samband med byggandet av en allmän väg. Ledningsrätt kan upplåtas om vatten- eller avloppsledningen överhuvudtaget gagnar en kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort. Dike, kanal eller liknande anläggning faller dock utanför ledningsbegreppet (prop. 1973:157 s. 93).

3d Ledning som medför endast ringa intrång i jämförelse med nyttan och inte tillgodoser endast en enstaka fastighets husbehov

Ledningsrätt kan även upplåtas för vatten- eller avloppsledning av mer ”allmän” karaktär som inte omfattas av definitionerna under a–c ovan om intrånget av ledningen är ringa jämfört med nyttan.

Utrymme för en vatten- eller avloppsledning för en enstaka fastighets behov kan dock inte säkerställas genom ledningsrätt. För sådana fall får 7 kap. FBL tillämpas. LL är inte heller tillämplig om utrymme för ledningen kan upplåtas med stöd av AL (2 § tredje stycket).

Rättsfall: Endast en fastighet

MÖD, 2013-05-13, F 10033-12. (LM ref 13:09) Fastigheten, till vilken va-ledningar skulle dras låg utanför kommunens va-verksamhetsområde. Ledningen skulle inte heller förse vare sig ett samhälle med vatten och avlopp, gagna näringsverksamhet eller en kommunikationsanläggning. Ledningen skulle tillgodose endast en fastighets husbehov av vatten och avlopp. Ledningsrätt kunde därför inte upplåtas med stöd i 2 § första stycket tredje punkten LL.

4 Pipelines m.m.

LL gäller enligt 2 § första stycket 4 för en ledning genom vilken fjärrvärme, olja, gas, koldioxid eller annan råvara eller produkt transporteras från produktionsställe, upplag eller lastplats och som

- a) tillgodoser ett allmänt behov
- b) gagnar näringsverksamhet eller kommunikationsanläggning av betydelse för riket eller viss ort
- c) eller endast medför ringa intrång i jämförelse med nyttan.

Dessa ledningar för transport av annat än vatten och avlopp kallas i allmänhet pipelines. Man avser då normalt ledningar av grövre dimension, men även bl.a. ledningar för distribution av gas till bostäder och annan bebyggelse ingår.

Koncessionspliktiga rörledningar

Enligt 1 § rörledningslagen (1978:160) krävs koncession för att dra fram och använda en rörledning för transport av råolja eller produkt av råolja eller av annan vätska eller gas som är ägnad att användas som bränsle. Koncession krävs även för att dra fram och använda en rörledning för transport av koldioxid som ska lagras geologiskt. Koncession behövs dock inte för en ledning av högst 20 kilometers längd, en ledning som huvudsakligen ska nyttjas för tillgodoseende av enskilda hushålls behov eller en ledning som uteslutande ska nyttjas inom en hamn eller ett industriområde.

Om en ledning ska förlängas krävs emellertid koncession om den planerade tillbyggnaden tillsammans med ledningen i övrigt har en längd som överstiger 20 kilometer. Undantaget för en ledning som huvudsakligen ska nyttjas för tillgodoseende av enskilda hushålls behov tar främst sikte på de kommunala ledningarna inom tätorter för distribution av gas avsedd för hushållsförbrukning, uppvärmning m.m. Undantaget avser emellertid också distribution av vätska. Utöver de nämnda generella undantagen finns möjlighet för regeringen att för ett visst fall medge undantag från

koncessionsplikten. Koncession behövs inte heller för en ledning som har dragits fram före rörledningslagens ikraftträdande den 1 maj 1978.

Enligt 2 kap. 1 § naturgaslagen (2005:403) får en naturgasledning inte byggas eller användas utan koncession. Regeringen får meddela föreskrifter om ytterligare undantag från koncessionsplikten.

En fråga om koncession prövas i båda de nämnda fallen av regeringen efter beredning av Energimarknadsinspektionen.

LL är tillämplig på såväl koncessionspliktiga som icke koncessionspliktiga pipelines.

Koldioxid

Genom en lagändring i rörledningslagen (1978:160) som trädde i kraft den 4 januari 2013 ingår koldioxid som ett av de ämnen som anges i bestämmelsen. Detta möjliggör att ledningsrätt upplåts för ledningar för transport av koldioxid från ett produktionsställe, ett upplag eller en lastplats. Med produktionsställe bör förstås det ställe där koldioxiden uppstår som en restprodukt i en produktionsprocess eller där koldioxiden genom en särskild process avskiljs inför vidare transport. Ledningsrätt kan beviljas oavsett om transporten av koldioxid ska ske i vätske- eller gasform i ledningen.

För att ledningsrätt ska kunna beviljas med stöd av fjärde punkten måste även någon av de särskilda förutsättningarna under a–c vara uppfylld. Transport av koldioxid för geologisk lagring tillgodoser ett allmänt behov (punkten a).

2.2 Anordning som ska betraktas som en ledning

I 2 § *andra stycket* finns en bestämmelse om att en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, men som inte utgör ledning vid tillämpning av lagen, ska betraktas som en ledning. Begreppet ”ledning” i ledningsrättslagen avser metalltråd, kabel eller annan elektrisk ledare, slang, rör m.m. samt helt oundgängliga tillbehör såsom stolpar, stag och fästen (jfr prop. 1973:157 s. 131). Uttrycket ”anordning som inte utgör ledning” omfattar alltså en anordning som inte kan betecknas som ledning i den angivna bemärkelsen.

För att anordningen ska anses som en ledning måste den ”ingå” i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Det innebär att den måste ha anknytning till ett konkret kommunikationsnät av det aktuella slaget. Som exempel på anordningar som omfattas av bestämmelsen kan nämnas telestationer, basstationer, radiostationer och radiolänkstationer. Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning av det nu aktuella slaget kan ibland utgöra s.k. tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (se 3 §). Den kan därmed omfattas av samma ledningsrätt som själva ledningen. Det finns emellertid inget hinder mot att i stället – i enlighet med den här aktuella bestämmelsen – betrakta anordningen som en självständig ”ledning” och göra den till föremål för en självständig ledningsrättsupplåtelse. Det innebär bl.a., att om anordningen ägs av en person och ledningen av en annan person, så kan

ledningsrätten till anordningen respektive ledningen upplåtas till förmån för olika personer.

Rättsfall: Olika ledningshavare

HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02. Ej prövningstillstånd 2004-12-14. (LM ref 04:15) En uppdelning av ledningsrätt på två ledningsrättshavare godtogs. Ledningsrätt för telestation upplåts på så sätt att Telia Net Fastigheter AB erhöll ledningsrätt för telestationsbyggnad medan Telia AB erhöll ledningsrätt för teleledningar och teleutrustning. Detta motiveras av ledningstypens ändamål tele som är marknadsdrivet, samt den teknikutveckling som skett av telemarknaden med en uppdelning av olika funktioner på olika bolag som följd. Domstolen förutsatte även i förevarande fall att samordning av de olika rättigheterna kommer att ske av bolagen. Telestationsbyggnaden kunde bara nyttjas som tillbehör till de ledningar och den telestationsutrustning som avsågs med upplåtelsen till Telia AB.

2.3 Avgränsning mot annan lagstiftning

AL har företräde

Det har ansetts onödigt att låta bestämmelserna i AL och LL om rätt att tvångsvis ta i anspråk utrymme för ledningsändamål gälla vid sidan av varandra (prop. 1973:157 s. 127). I 2 § *tredje stycket* finns därför en bestämmelse om att LL inte kan tillämpas om utrymme för ledning kan upplåtas med stöd av AL. Skrivningen ska uppfattas så att ledningsrätt inte kan upplåtas till förmån för flera fastigheter eftersom AL i de fallen är tillämplig. Inte heller kan ledningsrätt upplåtas för ledning som redan tillhör en gemensamhetsanläggning (prop. 1973:157 s. 127 samt 78).

Vid bredbandsutbyggnad på landsbygden uppkommer ibland frågor om det är möjligt att upplåta ledningsrätt till förmån för en ekonomisk förening när markåtkomsten hade kunnat lösas genom en gemensamhetsanläggning. I dessa fall har Lantmäteriet bedömt att ledningsrättslagen är tillämplig. Detta eftersom fastighetsägarna har valt att organisera sig som en ekonomisk förening, d.v.s. en juridisk person, istället för att utnyttja möjligheten till fastighetssamverkan. Hur fastighetsägarna har valt att organisera sig blir alltså avgörande för ledningsrättslagens tillämplighet.

Andra avgränsningar

Miljöbalken, minerallagen

I LL:s tillämpningsområde ingår även ledningar för vilka utrymme kan tas i anspråk för avvattning, för tillgodogörande av vattenkraft eller för gruvsdrift enligt bestämmelser i annan lag (MB eller mineralagen). Ledningsrätt kan således medges både om upplåtelse av utrymme sker i samband med att en vattentäkt eller en fyndighet tas i anspråk enligt bestämmelser i annan lag och om utrymme för sådant ändamål upplåts som en helt fristående åtgärd (prop. 1973:157 s. 130).

Expropriationslagen

Utrymme för ledningar kan även upplåtas enligt ExL. Valfrihet råder således normalt mellan tillämpning av ExL eller LL (prop. 1973:157 s. 126 –127 och 130). I praktiken har dock LL i huvudsak kommit att ersätta ExL.

Fastighetsbildningslagen

Enligt 7 kap. 2 § första stycket FBL får servitut avseende rätt att dra fram sådan ledning som avses i LL inte bildas genom fastighetsreglering. FBL är således tillämplig endast för ledningar för enstaka fastigheters behov.

Ordningslagen

Ordningslagen (1993:1617) innehåller föreskrifter om allmän ordning och säkerhet, exempelvis vid torghandel på allmän plats. Om den allmänna platsen ska användas på ett sätt som inte stämmer överens med det ändamål som den har upplåtits för eller som inte är allmänt vedertaget krävs tillstånd av polismyndigheten. LL är tillämplig även på allmänna platser och ordningslagen hindrar alltså inte att ledningsrätt upplåts på allmän plats. Frågan om det utöver ett ledningsbeslut krävs ett tillstånd enligt ordningslagen är en sak för sig och prövas inte vid en ledningsrättsförrättning.

Rättsfall: Ordningslagen

Högsta domstolen 2013-09-19, T 854-12 (LM ref 13:08) HD prövade frågan om ledningsrätt kan upplåtas på allmän plats. Kommun hade gjort gällande att allmänna platser bör regleras av markavtal och av ordningslagen istället för ledningsrättslagen. HD konstaterade att skillnaderna mellan ordningslagen och LL är så påtagliga att de inte framstår som alternativa när det gäller att lösa behovet av utrymme för ledningar och andra anordningar. LL är tillämplig även när utrymmet finns på kommunägd mark och det görs inte något undantag för allmänna platser.

Frågan om det utöver ett ledningsbeslut krävs tillstånd enligt ordningslagen är en sak för sig och prövas inte i ett ärende enligt ledningsrättslagen.

2a § Kanalisation

2 a § Lagen gäller även för tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar, om anordningen skall användas för att senare dra fram en sådan ledning som anges i 2 § första stycket 1 eller 2 genom den.

Ledningsrätt för en sådan anordning som avses i första stycket ger ledningsrättshavaren rätt att även dra fram och använda ledningar av det slag som anges i 2 § första stycket 1 eller 2 i den utsträckning som bestäms vid förrättningen. Lag (2006:43)

Förarbeten

Prop. 2004/05:175 s. 271–277, 302–303.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att ledningsrätt kan upplåtas även för tunnlar, kulvertar, rör eller andra liknande anordningar (s.k. kanalisationer) som anläggs för att senare dra fram och använda ledningar.

2a.1 Vilka slag av anordningar

Förutsättningen för att ledningsrätt ska kunna upplåtas för tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar är enligt 2 a § *första stycket* att anordningen är avsedd att senare användas för att genom den dra fram en ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, allmän svagströmsledning eller en koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning (se 2 § första stycket 1 och 2).

Bestämmelserna innebär att ledningsrätt kan upplåtas för en tom kanalisation. Någon ledningsdragning behöver alltså inte vara aktuell vid tidpunkten för förrättningen, men syftet med anordningen måste vara att den ska användas för att senare dra fram en ledning av ifrågavarande slag genom den. Det måste därför finnas en realistisk plan som talar för att detta kommer att ske.

Även för en kanalisation gäller givetvis de allmänna villkoren för upplåtelse av ledningsrätt. Se vidare 6 Behovs- och lämplighetsprövning.

2a.2 Befogenheter

I ledningsrätten för kanalisationen ingår även rätten att dra fram och använda ledningar av det slag som anges i 2 § första stycket 1 eller 2 i den utsträckning som bestäms vid förrättningen. Detta följer av 2 a § *andra stycket*. Något medgivande från fastighetsägaren eller något nytt ledningsbeslut för framdragningen av själva ledningen krävs alltså inte.

Om ledningsrätt meddelas för en tom kanalisation, ska det i ledningsbeslutet anges den tid inom vilken själva kanalisationen ska vara utförd. Däremot behöver det inte anges någon tid inom vilken ledningen ska vara framdragen i kanalisationen. Det krävs emellertid att det i ledningsbeslutet för kanalisationen anges bl.a. antalet och typ av ledningar som får dras fram i kanalisationen. Detta är betydelsefullt eftersom intrånget för fastighetsägaren får anses vara beroende av t.ex. antalet ledningar, då kravet på underhållsåtgärder m.m. normalt ökar ju fler ledningar som dras fram. Undantag från att ange antalet ledningar bör kunna göras exempelvis om ledningen är en tunnare optofiber i en rörkanalisation. Det eftersom fler fibrer i viss mån kan bidra till att minska behovet av underhållsåtgärder då det kan vara möjligt att utnyttja en annan fiber om det blir fel på en fiber. Se även 22.3 Kanalisation.

Preciseringen har följaktligen även direkt betydelse för den ersättning som ska fastställas för intrånget. Ersättningen ska bestämmas så att den motsvarar det maximala intrång som såväl kanaliseringen som framtida ledningar kan ge upphov till. Se även 13.1 Ersättning – huvudprinciper.

Om det behövs i det enskilda fallet, kan i ledningsbeslutet meddelas en föreskrift om att ledningsrättshavaren ska vara skyldig att underrätta fastighetsägaren innan framdragningen av en ledning påbörjas (se 22 § första stycket 7).

3 § Begreppet ledning

3 § I ledning ingår sådana för dess ändamål erforderliga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 94 –95 och 131

Ledning

I LL ges inte någon definition av begreppet ledning. I förarbetena har emellertid angetts att som ledning får betraktas metalltråd, kabel eller annan elektrisk ledare, slang, rör, avloppstrumma, kulvert m.m. Utanför begreppet ledning faller bl.a. tunnel, rännsten, dike, kanal och timmerränna. För tunnlar gäller dock undantaget med kanalisation enligt 2 a § samt följande situationer. I de fall då en ledning för vilken ledningsrätt kan upplåtas ska dras fram genom en tunnel kan ledningsrätt medges på vanligt sätt och ledningens sträckning fastställas vid förrättningen. LM har då möjlighet att bestämma att t.ex. en viss del av ledningssträckan ska gå genom en tunnel i ett berg. Den omständigheten att det är ledningen och inte tunneln som utgör skyddsobjekt saknar i praktiken betydelse för omfattningen av det sakrättsliga skyddet, eftersom ledningens bestånd förutsätter att tunnelsträckningen inte ändras. LL kan alltså indirekt ge ett sakrättsligt skydd för tunnlar som uteslutande tjänar ändamålet att underlätta att skyddsvärda ledningar dras fram (prop. 1973:157 s. 94 –95). När tunneln i sig ska utgöra själva ledningen omfattas den däremot av ledningsbegreppet om tunneln har samma användningsområde som de ledningar som räknas upp i 2 § LL. Se t.ex. MMD 2019-11-27, F 7149-19. Ej prövningstillstånd.

En linbana för transport av råvaror eller andra produkter utgör inte en sådan ledning för vilken LL är tillämplig. Detsamma gäller linbanor och liftar för att tillgodose friluftslivets behov. (Prop. 1973:157 s. 95).

Tillbehör

I en ledning ingår enligt 3 § även sådana för dess ändamål nödvändiga anordningar som transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör. Vissa tillbehör kan vara helt oundgängliga för en ledning t.ex. stolpar, stag, socklar och fästen samt reningsbrunnar och ventiler. En ledning kan emellertid för sin funktion vara beroende även av andra tekniska anordningar. Exempel på detta är elektriska kopplings- och transformatorstationer. De är av varierande storlek och beskaffenhet, från små skåpliknande apparater, anbragta vid en stolpe, till s.k. stamnätsstationer som kan kräva en markyta av flera hektar. Vidare kan nämnas pumpstationer för vatten och oljeledningar, som också de kan uppta en förhållandevis stor areal. Några regler som maximerar den areal som kan upplåtas finns inte. Däremot gäller givetvis reglerna i 6–12 §§ till skydd för allmänna och enskilda intressen. Av dessa bestämmelser kan dock vissa sättas ur spel genom överenskommelser enligt 14 §.

Den anordning som alstrar den produkt som ska transporteras i en ledning, t.ex. en vattentäkt, kan inte anses ingå i själva ledningsbegreppet.

Ledningsrätt ska avse ett utrymme för själva ledningen men även för sådana anordningar som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

Rättsfall: Tillbehör 3 800 kvm

Högsta domstolen, 1982-11-16, UÖ 2704, NJA 1982 s 700 (LM ref 82:68) Frågan gällde om en åt kommunen upplåten ledningsrätt kunde omfatta ett område om 3 800 kvm för avloppspumpstation och avslamningsanläggning. Anläggningen utgör inte en i förhållande till ledningen så självständig enhet att den rimligen kan betecknas som ett något annat än tillbehör till ledningen varför ledningsrätten kan omfatta området.

Anordningar och kanalisationer

Av 2 § andra stycket framgår att även en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, men som inte utgör ledning vid tillämpning av lagen, skall betraktas som en ledning.

Enligt 2 a § kan ledningsrätt upplåtas även för tunnlar, kulvertar, rör eller andra liknande anordningar (s.k. kanalisationer) som anläggs för att senare dra fram och använda ledningar inom dessa.

3a § Komplettering i befintligt ledningsrättsutrymme

3 a § Ledningsrätt som avser sådan ledning som anges i 2 § första stycket 2 ger ledningsrättshavaren rätt att inom det utrymme som har upplåtits för ledningen dra fram och begagna 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. Lag (2004:643)

Förarbeten

Prop. 1999/00:86 s. 74–77, 132.

Paragrafen ger en ledningsrättshavare rätt att komplettera en elektrisk starkströmsledning med en ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationssystem.

3a.1 Vilka ledningar som avses

Den som har ledningsrätt för en ledning enligt 2 § första stycket 2, dvs. en koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning eller en starkströmsledning som behövs för ett elektroniskt kommunikationsnät, har enligt 3 a § *första stycket* rätt att utnyttja det upplåtna utrymmet, utan något nytt förrättningsförfarande, för att dra fram och använda även ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller svagströmsledningar för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknade ändamål. Någon ny ledningsrätt skapas alltså inte, utan den befintliga ledningsrätten ska anses omfatta även dessa nya ledningar.

En kompletterande ledning får endast dras fram i samma utrymme som den befintliga starkströmsledningen och inom ramen för vad som anges beträffande hur utrymmet ska utnyttjas t.ex. att ledningen ska vara luftburen eller nedgrävd. Rätten att dra fram den kompletterande ledningen omfattas inte av det ursprungliga ledningsbeslutet utan bestäms genom lag. Detta innebär att t.ex. den begränsning i tid för utförandet som anges i det ursprungliga ledningsbeslutet inte gäller den kompletterande ledningen.

Beträffande ersättning, se 13d Ersättning för ny ledning i ledningsrättsutrymme.

3a.2 Tidigast två veckor efter underrättelse

Den kompletterande ledningen får enligt 3 a § *andra stycket* dras fram tidigast två veckor efter det att ledningens innehavare har underrättat fastighetsägaren om när ledningsdragningen är avsedd att påbörjas. En sådan underrättelse till fastighetsägaren kan ske formlöst, t.ex. per brev eller via en telefonkontakt. Underrättelse ska dock anses ha skett när ledningens innehavare har sänt meddelandet med brev till fastighetsägarens postadress.

4 § Vissa innehavare av fastighet

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

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 131 och 164

Den som innehar en fastighet på grund av ett testamentariskt förordnande, utan att äganderätten tillkommer någon annan, ska enligt 4 § vid tillämpningen av LL betraktas som fastighetens ägare.

I ett testamente kan förordnas att det ska bero av en framtida händelse vem som ska tillskiftas en viss fastighet eller att fastigheten får tillträdas med äganderätt först i en framtid. Testamentet kan samtidigt föreskriva att en viss person ska erhålla nyttjanderätten till fastigheten (jämför 12 kap. 2 § ÄB). En sådan innehavare ska enligt LL anses som fastighetens ägare under förutsättning att äganderätten inte tillkommer någon annan. Om det emellertid finns en ägare till fastigheten, samtidigt som en annan person genom ett testamente har erhållit nyttjanderätten till denna, är det ägaren som ska företräda fastigheten vid en förrättning enligt LL.

Den som innehar en fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt ska vid tillämpningen av LL anses som fastighetens ägare. Detta framgår av övergångsbestämmelserna. Med ständig besittningsrätt menas både sådan besittningsrätt som enligt lag är att hänföra till fast egendom och annan ständig besittningsrätt (prop. 1973:157 s. 164).

5 § Förrättningsmyndighet

5 § Ledningsförrättning handlägges av lantmäterimyndighet.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 104–108

En ledningsförrättning ska handläggas av LM. Vid en ledningsförrättning består LM, liksom vid fastighetsbildning, av en förrättningslantmätare. I vissa fall ska dessutom två gode män ingå i myndigheten.

Om det vid en ledningsförrättning finns behov av särskild sakkunskap ska detta tillgodoses genom utnyttjande av specialister inom Lantmäteriet eller den kommunala lantmäterimyndigheten eller alternativt genom att ett sakkunnigt biträde förordnas enligt 4 kap. 34 § FBL.

Förrättningen ska handläggas av LM i den ort där marken är belägen. Om marken ligger under flera lantmäterimyndigheter ska förrättningen handläggas av endera myndigheten – normalt den LM inom vars område huvuddelen av ledningen är belägen. Enligt 4 kap. 7 a § FBL kan kommunen eller en sakägare i vissa fall begära att förrättningen handläggs av den statliga lantmäterimyndigheten, dvs. Lantmäteriet.

En förrättning som enbart avser fastighetsanknytning, dvs. enligt 34 §, kan handläggas såväl av LM i den ort där ledningsrättshavarens fastighet är belägen som av LM i den ort där ledningen huvudsakligen är belägen. Om förrättningen handläggs av den LM i den ort där ledningsrättshavarens fastighet är belägen vinn den fördelen att hela frågan kan handläggas i en enda förrättning för hela ledningen.

VILLKOR FÖR UPPLÅTELSE AV LEDNINGSRÄTT (6–11 §§)

I 6–11 §§ LL anges de villkor till skydd för såväl enskilda som allmänna intressen som måste vara uppfyllda för att en ledningsrätt ska kunna upplåtas.

6 §	Behovsprövning och intresseavvägning
6 a §	Fastighetsindelningsbestämmelser
7 §	Säkerhetsföreskrifter
8 §	Beaktande av planer och bestämmelser
9 §	Planmässiga bedömningar utanför område med detaljplan
10 §	Generellt skydd för allmänna intressen
11 §	Verkan av koncessionsbeslut

6 § Lämplighetsprövning och intresseavvägning

6 § Ledningsrätt får ej upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 32 –33, 100 –101 och 131 –132, prop. 1985/86:90 s. 159, 163, 363.

6 § innehåller bestämmelser om att en allmän lämplighetsprövning och intresseavvägning till skydd för såväl allmänna som enskilda intressen ska göras innan sökanden ges rätt att ta i anspråk ett utrymme för ledningsändamål. Såvitt gäller enskilda intressen är dessa bestämmelser dispositiva, enligt 14 §. Bestämmelserna har utformats efter förebild av 2 kap.12 § första stycket ExL.

Eftersom 6 § har stor betydelse för om tvångsupplåtelse av ledningsrätt kan ske i det enskilda fallet är det av stor vikt att de bedömningar som görs noggrant motiveras och dokumenteras i förrättningshandlingarna.

Lämplighetsprövning

Lämplighetsprövningen innebär att LM ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på något annat sätt än det som sökanden har begärt.

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan dock inte krävas att sökanden ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att en ledning redan är upplåten med nyttjanderätt eller servitut utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandens yrkande ska således bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än det som anges i ansökan.

HD har i avgörande från 2021 konstaterat att ledningsrättslagen saknar krav på varaktighet och hänvisar till möjligheter till omprövning, men förklarade även att ledningsrättsinstitutet inte är avsett eller utformat för att tillgodose kortvariga behov. Uppbyggnaden av ledningsnät som omfattas av ledningsrättslagen utgör långsiktiga projekt. Detta stärks av det faktum att ledningsrätten kan utgöra kreditunderlag. Vid prövning av 6 § LL ska beaktas omständigheter som fastighetsägaren visar på som skulle innebära att ledningsrätten kan behöva omprövas inom överskådlig tid. Påvisade konkreta omständigheter som kan inträffa inom tre-fyra år kan (alt. leda till att upplåtelsen inte bedöms lämplig) tala mot att en upplåtelse är lämplig. Även för det fall behoven är lika kortvariga talar detta emot upplåtelse.

Vid en lämplighetsprövning även om ledningen är av sådan beskaffenhet att den faller inom LL:s tillämpningsområde, ger inte detta sökanden någon ovillkorlig rätt att få ta i anspråk precis det utrymme som begärs. Om det skulle innebära mindre olägenhet för en viss fastighetsägare, att utrymme upplåts inom något annat område, på samma eller någon annan fastighet, och detta utrymme också är lämpligt för ändamålet, bör sökandens intresse få vika. Också andra än sökanden, t.ex. markägare, får framställa yrkanden vid förrättningen, men i fråga om sådant väsentligt innehåll i ledningsrätten,

kan inte deras yrkanden läggas till grund för ledningsbeslutet. Sådana yrkanden tjänar emellertid som upplysning om förhållanden som LM ska ta hänsyn till och kan innebära att förrättningen måste ställas in såvida inte sökanden justerar sitt yrkande eller framställer ett andrahandsyrkande som kan bifallas.

Den ledande principen är således att det alternativ ska väljas som vållar minst skada (prop. 1973:157 s. 132). Sökanden behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annan stans. Det räcker med att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Att den aktuella ledningen redan har utförts – helt eller delvis – kan ha betydelse för valet av utrymme. Det innebär dock inte att lokaliseringen eller omfattningen av upplåtelsen är på förhand given. Se vidare under rubriken Befintlig ledning nedan.

Lämplighetsprövningen omfattar vidare en bedömning av om ledningen bör utföras på ett alternativt sätt. Exempelvis som markkabel i stället för luftledning.

Rättsfall: Ej kortvariga behov

HD, 2021-11-24, T 640-19. (NJA 2021 s. 874) "Basstationerna i Luleå". Ledningsrätt kunde upplåtas för befintliga anordningar ingående i ett elektroniskt kommunikationsnät och som placerats på och i byggnader. Prövning sker enligt 6 § LL om olägenheterna med upplåtelsen överväger fördelarna och inrymmer därmed proportionalitetsprincipen. Vid lokaliseringssprövning måste beaktas att varje basstation utgör en del av ett fungerande nät och kostnader som kan uppstå vid en omlokalisering bör beaktas vid prövningen. Vidare ansåg HD att en anordning som utgör en del av ett fungerande nätverk talar för att det är en lämplig placering och att det faktum att anordningarna placerats med stöd av hyresavtal ger viss betydelse för bedömningen om lämplig placering där HD ansåg att avtalet talar för att båda parter vid viss tidpunkt ansett platsen som lämplig. Domstolen konstaterar att ledningsrättslagen saknar krav på varaktighet och hänvisar till möjligheter till omprövning, men förklarade även att ledningsrättsinstitutet inte är avsett eller utformat för att tillgodose kortvariga behov. HD ansåg att vid prövning av 6 § LL ska det beaktas omständigheter som fastighetsägaren visar på som skulle innebära att ledningsrätten kan behöva omprövas inom överskådlig tid. Omständigheter som kan inträffa inom tre-fyra år kan tala mot en upplåtelse. Även om behoven är lika kortvariga talar detta emot upplåtelse. I målet fann inte HD att konkreta omständigheter som innebar att omprövning skulle krävas inom överskådlig tid hade redovisats av klaganden.

Rättsfall: Alternativt sätt

Högsta domstolen, 2013-06-05, Ö 3264-11, NJA 2013 s 441 (LM ref 13:3) En ledningshavare ansökte om ledningsrätt i syfte att trädsäkra en befintlig ledning. Ledningen var vid prövningen upplåten med servitut. Ledningshavaren ville genom ledningsrättsupplåtelsen få rätt att bredda befintlig ledningsgata från 10 till 30 meter. HD konstaterar att det – trots att ledningen är befintlig – kan vara aktuellt att pröva om ändamålet istället bör tillgodoses genom att ledningen grävs ned eller leds högre upp i luften

Rättsfall: Fördel med överenskommelser

Högsta domstolen, 2013-09-19, T 854-12. (LM ref 13:8). Ett telekommunikationsbolag ansökte om ledningsrätt för en telemast och teknikskåp på allmän plats. Markägaren – kommunen – hävdade att upplåtelse på allmän plats ska ske genom avtal. Något avtal hade inte ingåtts mellan parterna. HD konstaterar att det inte kan krävas att sökanden ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Däremot menar HD att det framstår som praktiskt och ekonomiskt för sökanden att försöka nå en överenskommelse med markägaren. Det kan därför i vissa fall finnas skäl för lantmäterimyndigheten att inom förrättningen upplysa om att parterna kan träffa en överenskommelse.

Rättsfall: Ingen hänsyn till framtida behov

MÖD, 2012-09-21, F 2656-12 Ej prövningstillstånd i HD. (LM ref 12:23) Ledningsrätt för en befintlig telestation på 66 kvm nekades. Byggnaden stod till stora delar tom. Ledningshavaren menade att nyttjandegraden av stationen kunde komma att öka i framtiden om fler abonnenter ansluts. Vid en prövning av lokaliseringsens lämplighet är det inte möjligt att bortse från att det på platsen redan finns en telestation som är ansluten till ett befintligt fibernät. Dock ska upplåtelseområdets omfattning beaktas och det alternativ väljas som medför minst intrång och olägenhet för fastighetsägaren. Hänsyn bör inte tas till ett framtida behov, som i dag framstår som osäkert. Ledningshavaren har inte visat att telestationen behövde en yta om 66 kvm för att tillgodose ändamålet med ledningsrätten.

Rättsfall: Intresseavvägning enligt 6 § hindrade 12 meter bred ledningsrätt över byggrätt.

MÖD, 2021-12-02, F 11764-20. LM bildade ledningsrätt med 7,3 meters bredd enligt sökandens andrahandsyrkande, där sökanden i första hand yrkat på ledningsrätt med en bredd på 12 meter. Sökanden har påstått att den har nyttjanderätt motsvarande den yrkade ledningsrätten för VA. Detta med grund i ett icke inskrivet nyttjanderättsavtal ingånget med tidigare ägare av fastigheten. MÖD har funnit att sökanden inte visat att så är fallet och att LM inte varit skyldig att utreda huruvida nyttjanderätten bestått efter överlåtelse av fastigheten. Vid en intresseavvägning enligt 6 § ledningsrättslagen har MÖD funnit att fastighetsägarens intresse av att ta i anspråk ett givet bygglov överväger intresset av ledningsrätten. 8 § prövades ej.

Intresseavvägning

Vid den intresseavvägning som aktualiseras såväl vid val av olika alternativ som när endast en lösning står till buds, ska fördelarna av upplåtelsen vägas mot olägenheterna från såväl allmän som enskild synpunkt. Om olägenheterna överväger, kan någon ledningsrättsupplåtelse inte ske. Provingen innefattar alltså en bedömning av om upplåtelsen är ändamålsenlig och nödvändig. Det ska också prövas om olägenheterna med upplåtelsen överväger fördelarna. Bestämmelsen ger bland annat uttryck för att proportionalitetsprincipen ska tillämpas.

Vid intresseavvägningen ska hänsyn inte bara tas till ekonomiska olägenheter utan också till negativa konsekvenser på ideella värden. Ekonomiska olägenheter för ägaren av en upplåtande fastighet tar sig inte alltid uttryck i en minskning i fastighetens värde utan kan även bestå av arbete eller annat besvär eller obehag som fastighetsägaren drabbas av. Som exempel på ideella värden kan nämnas intresset för dem som bor inom det aktuella området att få behålla sina hem, vare sig de är belägna i hyreshus eller egnahemsfastigheter (prop. 1972:109 s. 219). Vidare kan en förfulande – eller på annat sätt störande ledning – leda till ideell skada, utöver den ekonomiska skada som följer av själva intrånget. Denna intresseavvägning gör det också möjligt att ta hänsyn till en väghållares intressen när det är fråga om upplåtelse av ledningsrätt invid en väg (prop. 1973:157 s. 132). Det ankommer på respektive sakägare att i tillräcklig grad styrka de skäl som framförs till stöd för att ledningsrätt inte ska upplåtas.

Till de fördelar som kan vinnas genom upplåtelsen hör sökandens enskilda intresse i saken, exempelvis sökandens behov av en telekommunikationsanläggning i det aktuella läget. Till fördelarna hör också det allmännas intresse av ändamålet. Det kan till exempel röra sig om ett behov av att telekommunikationen fungerar tillfredsställande i området. Det ankommer på sökanden att i tillräcklig grad styrka de fördelar som kan vinnas med den yrkade upplåtelsen.

Eftersom olika alternativ i fråga om ledningens sträckning eller placering av ledningens tillbehör inom en fastighet kan påverka sträckningen eller placeringen av tillbehör inom andra fastigheter måste det ske en samlad bedömning av olägenheterna längs hela ledningssträckan. Vid en intresseavvägning har de ekonomiska nyttor som upplåtelsen medför störst betydelse när även olägenheterna är av ekonomisk art. Dessa kan då vägas mot varandra. Avser intresseavvägningen en bostadsfastighet som drabbas av ideella skador – exempelvis genom påtagligt förfulande, kraftigt försämrande i fråga om insyn, buller, vindskydd o.d. – så har de ekonomiska nyttorna ett mer begränsat inflytande på avvägningen. Intresseavvägningen ska utmytna i ett väl avvägt ledningsbeslut, där de fördelar som upplåtelsen ger ledningshavaren ska stå i proportion till de olägenheter som upplåtelsen innebär för enskilda och allmänna intressen.

Rättsfall: Proportionalitet

HD, 2021-11-24, T-640 19. (NJA 2021 s. 874), "Basstationerna i Luleå". Domstolen fann att bestämmelsen i 6 § LL inrymmer krav på att tillämpa proportionalitetsprincipen.

Rättsfall: Ideella värden

Högsta domstolen, 2013-06-05, Ö 3264-11, NJA 2013 s 441 (LM ref 13:3) Bolaget ansökte om ledningsrätt i syfte att bredda ledningsgatan till en befintlig ledning i anslutning till bostadshus. Vid en ledningsrätt med en bred ledningsgata uppkommer ekonomiska fördelar, liksom tids- och rationaliseringsvinster. Sådana faktorer får sin största betydelse när även olägenheterna är av i huvudsak ekonomisk och praktisk art. Beträffande bostadsnära mark måste särskild vikt fästas vid effekterna för boendemiljön. Om en ledningsgata är påtagligt förfulande eller kraftigt försämrande i fråga om insyn, buller, vindskydd o.d., bör det i allmänhet fordras starka motstående skäl för att ledningsrätt ska tillåtas med en sådan ledningsgata. HD ger således de ideella skadorna på boendemiljön stor betydelse i relation till den mer begränsade betydelse som ges de ekonomiska olägenheter som en tätare underhållsröjning innebär för ledningshavaren. Då olägenheterna överväger nyttan konstaterar HD att det inte finns förutsättningar för att upplåta ledningsrätt enligt ansökan.

Rättsfall: Träd inom tomt

Svea HovR, 2008-12-09, Ö 2736-08. (LM ref 08:20) Bolaget ansökte om ledningsrätt för befintlig ledning på bl.a. en bostadsfastighet. Frågan gäller om en föreskrift med den formulering som bolaget yrkar i tillräcklig grad beaktar fastighetsägarens berättigade intresse av att intrånget på tomtmark begränsas. Ägaren till bostadsfastigheten motsatte sig formuleringen i beslutet som gav bolaget rätt att "Inom tomt eller trädgård ska farliga träd och buskar beskäras och toppas i stället för att avverkas, om fastighetsägaren begär detta och om det kan ske utan väsentlig olägenhet för ledningsrättshavaren." Avgörandet av vad som ska anses utgöra farliga träd och buskar får emellertid anses tillkomma bolaget som ledningsrättshavare.

Befintlig ledning

Avser ansökan en befintlig ledning måste lantmäterimyndigheten bedöma om ledningshavaren har någon nu gällande rätt att nyttja utrymmet för ledningarna. Praxis för de fall där sökanden inte kan styrka en sådan rätt är inte entydig. HovR i Skåne och Blekinge bedömer 2004 att en lokaliseringssprövning inte kan ske alldeles utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa sträckningarna när ansökan avser en redan befintlig ledning. Detta även om ledningens placering har grundats på ett avtal som har löpt ut. Det framgår inte av avgörandet hur stor vikt som domstolen lägger vid att ledningen är befintlig. I ett utslag från 2005 anser HovR i Övre Norrland att man i avsaknad av en styrkt upplåtelse ska bortse från den befintliga ledningen vid prövningarna i förrättningen. HD har i utslag från

2021 gällande befintliga basstationer konstaterat att varje basstation utgör en del av ett fungerande nät och kostnader som kan uppstå vid en omlokalisering bör beaktas vid prövningen. Vidare ansåg HD att en anordning som utgör en del av ett fungerande nätverk talar för att det är en lämplig placering. Om fastighetsägaren kan ange konkreta skäl för att placeringen inte är lämplig kan det dock leda till en annan slutsats. Att anordningarna placerats med stöd av hyresavtal kan få en viss betydelse för bedömningen om lämplig placering eftersom parterna vid avtalsupplåtelsen ansett platsen som lämplig. Mot det ska det dock vägas att hyresavtal har en mer kortvarig karaktär än ledningsrätt och bedömningen av lämplig placering kan ha bedömts utifrån ett sådant mer kortvarigt behov.

Rättsfall: Befintligt kommunikationsnät

HD, 2021-11-24, T-640 19. (NJA 2021 s. 874), "Basstationerna i Luleå". Det måste beaktas att varje basstation utgör en del av ett fungerande nät, utformat för god täckning och kapacitet innebärande att det vid en omlokalisering kan uppstå ytterligare kostnader för att upprätthålla funktionen på samma nivå. De kostnader som uppstår till följd av en omlokalisering bör beaktas vid prövningen. När en anordning utgör en del av ett befintligt och fungerande nätverk talar det för att den aktuella placeringen är lämplig. Om fastighetsägaren kan ange konkreta skäl för att placeringen inte är lämplig kan det dock leda till en annan slutsats. Trots att hyresavtal har en mer kortvarig karaktär än ledningsrätt kan det få viss betydelse för bedömning av om platsen är lämplig.

Rättsfall: Avtal saknades

HovR Övre Norrland, 2005-08-31, Ö 922-04. Ej prövningstillstånd 2006-01-03. (LM ref 05:5) Ett kommunalt bolag ansökte om ledningsrätt för befintliga ledningar över en bostadsfastighet. Sökanden hade inte kunnat styrka någon nu gällande rätt att nyttja utrymmet för ledningarna. Av den anledningen bortses från den redan befintliga ledningen. Den av fastighetsägaren yrkade sträckningen skulle leda till ett betydligt mindre intrång, men samtidigt bli längre och mer tekniskt komplicerad än den ursprungliga sträckningen. Vidare skulle sannolikt en serviceledning behöva anläggas. Efter en samlad bedömning av de två föreslagna alternativa sträckningarna medför inte en flytt så stora fördelar ur intrångssynpunkt att den uppväger de tekniska olägenheter som är förenade med den alternativa ledningsdragningen och de ökade anläggningskostnader som dessa olägenheter skulle medföra.

Rättsfall: Avtalet hade löpt ut

HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02. Ej prövningstillstånd 2004-12-14. (LM ref 04:15) Två Teliabolag ansökt om ledningsrätt för berörd byggnad och för ledningar och övriga tillbehör. Det avtal som telestationens placering grundats på hade löpt ut. Fastighetsägaren motsatte sig ledningsrätt. Hovrätten konstaterar att en lokalisering prövning inte bör ske alldeles utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativen när det ansöks om ledningsrätt för en redan befintlig telestation. Domstolen menar att det gäller trots att telestationens placering grundats på ett avtal som har löpt ut. Efter en bedömning av båda lokaliseringarna konstaterar Hovrätten att den alternativa placeringen inte kan sägas vara lämpligare och att den befintliga uppfyller kravet i 6 §. Ledningsrätt uppläts därför i befintligt läge.

Särskilt vid kanalisation

Vid en prövning som avser en ledningsrätt enligt 2 a § kan det vid prövningen enligt 6 § finnas anledning att överväga i vilken utsträckning en på detta sätt upplåten ledningsrätt kan bidra till att en planerad ledningsdragnings kan genomföras på ett enklare och mer kostnadseffektivt sätt. I övrigt ska på vanligt sätt vägas de skäl som talar för en ledningsrättsupplåtelse mot de allmänna och enskilda skäl som talar emot,

såsom fastighetsägarens intresse av att fortsatt disponera över utrymmet. (Prop. 2004/05:175 s. 302)

Allmänna intressen

I första hand är bestämmelserna i 6 § avsedda att skydda motstående enskilda intressen, men de tjänar också som skydd för allmänna intressen. Bland de allmänna intressen som ska beaktas kan nämnas naturvårdssynpunkter i samband med ledningens inplacering i terrängen. Vidare ska miljöbalkens hänsynsregler beaktas, däribland försiktighetsprincipen och lokaliseringsprincipen, 2 kap 3 och 6 §§ MB. Detta gäller även om det inte finns några särskilda förbud eller föreskrifter i form av områdesskydd enligt MB. De allmänna intressena skyddas även av 8–10 §§, varför 6 § endast utgör ett komplement i den mån 8–10 §§ lämnar utrymme för olika lösningar.

Bestämmelser om rättighetsområden

I en plan kan bestämmelser om rättighetsområden läggas ut. Bestämmelser om fastighetsindelning och rättighetsområden har med ett gemensamt namn tidigare kallats för fastighetsindelningsbestämmelser men idag har dessa bestämmelser skiljts från varandra.

Villkoren i 6 § ska inte prövas om ledningsrätten bildas i enlighet med rättighetsområdesbestämmelser i en detaljplan med genomförandetid, se 6a Bestämmelser om rättighetsområden.

Bygglov

Det förhållandet att bygglov har beviljats för en ledning eller annan anordning ska normalt inte tillmätas någon självständig betydelse vid prövningen enligt 6 §. Självklart innebär det att lokaliseringen från planmässiga utgångspunkter har godtagits av BN, se 8 §. Däremot kan det finnas andra lägen som efter en prövning enligt 6 § LL är lämpligare.

Genom bestämmelserna i 19 § kan LM förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd t.ex. bygglov har gjorts. Innan LM förelägger sakägare att göra detta är det viktigt att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra upplåtelsen.

Attefallshus eller andra bygglovsbefriade åtgärder

För en- eller tvåbostadshus finns det vissa undantag, både från kravet på bygglov och från kravet på att åtgärder ska vara planenliga även om de inte behöver bygglov. Det gäller t.ex. vissa komplementbyggnader (friggebodar), komplementbostadshus (attefallshus) och tillbyggnader. Eftersom de bygglovsbefriade åtgärderna får placeras i strid mot planen kan de placeras på ett område med t.ex. ett markreservat för allmännyttiga ledningar. Det kan då uppstå en konflikt mellan markreservatet och åtgärden. Placeringen av en bygglovsbefriad åtgärd kan leda till att ledningsrättsförrättningen försvåras eller till och med omöjliggörs, eftersom de lovbeFriade åtgärderna, så som ett komplementbostadshus, kan vara svåra att flytta. Prövningen sker mot påbörjade eller redan befintliga byggnader. Sakägarens upplysningar om planerad framtida bebyggelse ska normalt inte tillmätas någon betydelse.

Strålningsrisker

Lantmäterimyndigheten kan behöva ta ställning till den strålningsrisk som en ledning medför. De föreskrifter och allmänna råd som utfärdas av Strålskyddsmyndigheten utgör stöd för ett sådant ställningstagande.

I fråga om tillståndspliktiga verksamheter ska ofta strålningsrisken beaktas i tillståndprocessen. Det gäller exempelvis vid linjekoncession för elledningar och vid bygglov för telekommunikationsmaster. Till de delar som frågan redan är avgjord genom det lämnade tillståndet ska lantmäterimyndigheten inte göra någon ytterligare prövning.

Särskilda åtaganden och avtalsöverskott

Det förekommer att sökanden begär att lantmäterimyndigheten ska ta med vissa särskilda åtaganden eller avtalsöverskott i protokoll eller beslut. Åtagandena avser normalt sådant som inte ryms i ett ledningsbeslut, eller sådant som gäller mellan parterna oberoende av om det förekommer i beslutet. Exempel på det förra är förutsättningarna för en framtida flyttning av ledningen samt hur framtida skador ska hanteras. Sådana särskilda åtaganden får tolkas som en ensidig utfästelse från sökanden – riktad till de berörda fastighetsägarna – att i framtiden agera på ett visst sätt.

Förekomsten av särskilda åtaganden och avtalsöverskott påverkar inte lämplighetsprövning och intresseavvägning.

Koncession

Om koncession har meddelats ska prövningen av 6 § endast omfatta vad som inte redan beslutats och hanterats i koncessionsbeslutet.

Se 11 Verkan av koncessionsbeslut.

6a § Bestämmelser om rättighetsområden

6 a § Bestämmelsen i 6 § skall inte tillämpas om det i en detaljplan har meddelats bestämmelser om en ledningsrätt och ledningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid.

Förarbeten

Prop. 1985/86:90 s. 163, Prop. 2009/10:170 s. 517–518.

Enligt 4 kap. 18 § andra stycket 2 p. PBL får kommunen i en detaljplan bestämma bl.a. de ledningsrätter som ska bildas, ändras eller upphävas (bestämmelser om rättighetsområden). En sådan bestämmelse ska vara förenlig med 6 § LL. Behovs- och avväggningsprövningen enligt LL ska alltså göras redan i planärendet och någon ny prövning ska sedan inte ske vid den förrättning där den mot detaljplanebestämmelsen svarande ledningsrätten upplåts (6 a §).

Undantaget gäller endast under detaljplanens genomförandetid. När denna tid har gått ut ska alltså 6 § prövas i vanlig ordning. Om bedömningen då blir att villkoren i paragrafen inte är uppfyllda kan planen inte genomföras i denna del.

7 § Säkerhetsföreskrifter

7 § Ledningsrätt får ej upplåtas i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för ledningens framdragande.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 33, 102 och 132.

Vissa ledningar, t.ex. elektriska starkströmsledningar samt olje- och gasledningar, kan innebära risk för person- och egendomsskador. För sådana ledningar gäller olika säkerhetsföreskrifter. Det är regeringen eller den regeringen utser som ansvarar för att utfärdar dessa föreskrifter. En del föreskrifter hänför sig till ledningens tekniska beskaffenhet och andra till dess placering i förhållande till omgivningen. Säkerhetsföreskrifter av det senare slaget måste beaktas när ledningsrätt upplåts, så att säkerhetsföreskrifterna kan iakttas när ledningen ska utföras. LM är alltså skyldig att se till att ledningsrätten lokaliseras så att t.ex. en kraftledning kan utföras eller att ledningsrätt beträffande en underjordisk ledning inte begränsas så att ledningen inte kan utföras med hänsyn till en annan underjordisk ledning.

Om en ny ledning ska korsa en befintlig ledning måste hänsyn tas till säkerhetsföreskrifterna för båda ledningarna. Detta innebär att prövningen enligt 7 § aktualiseras även om upplåtelsen i den aktuella förrättningen avser en ledning utan säkerhetsföreskrifter t.ex. då en vattenledning eller en optokabel korsar en ledning för vilken särskilda säkerhetsföreskrifter gäller.

Normalt bör LM kunna förlita sig på att ledningsägaren har den kunskap som krävs i fråga om säkerhetsföreskrifter av olika slag och att denne därmed kan lämna de uppgifter som behövs för att bestämmelserna i 7 § ska kunna iakttas. Beträffande elektriska ledningar utfärdar Elsäkerhetsverket dessa föreskrifter. På Elsäkerhetsverkets hemsida finns föreskrifterna publicerade. ELSÄK-FS 2008:1 är föreskrifter och allmänna råd om hur elektriska starkströmsanläggningar ska vara utförda. I tveksamma fall kan samråd ske med Elsäkerhetsverket. I det följande redovisas kortfattat vissa bestämmelser som kan ha betydelse vid prövningen enligt 7 §.

Koncession

Koncessionsbeslutets innehåll avgränsar den prövning som krävs enligt 7 §. För att kunna bedöma vilka frågor rörande säkerhetsföreskrifterna som måste prövas ska koncessionsbeslutet studeras i förrättningen, se även 11 Verkan av koncessionsbeslut. Koncessionen innebär trots ett omfattande remissförfarande, inte någon prövning i detalj från koncessionsmyndighetens sida att gällande säkerhetsföreskrifter kan anses uppfyllda. Det är i stället ledningsägaren som är skyldig att se till att ledningen dras fram och utförs på ett sådant sätt att säkerhetsföreskrifternas krav med avseende på bl.a. ledningens konstruktion, höjd över mark och avstånd från byggnader etc. iakttas.

En starkströmsledning, för vars framdragande koncession har meddelats, får inte tas i bruk, förrän Elsäkerhetsverket, efter en prövning från säkerhetssynpunkt, har meddelat drifttillstånd – 7 § Elsäkerhetsförordningen (2017:218). Närmare föreskrifter om ledningsägarens skyldigheter meddelas enligt 33 § Elsäkerhetsförordningen av Elsäkerhetsverket.

En rörledning för vilken koncession har meddelats får inte byggas förrän koncessionshavaren har gjort en anmälan till Energimarknadsinspektionen och BN. Till anmälan ska fogas en karta och en teknisk beskrivning över ledningen. Vidare får inte ledningen tas i bruk förrän Energimarknadsinspektionen har meddelat ett drifttillstånd (11 och 13 §§ förordningen (1978:164) om vissa rörledningar).

Motsvarande bestämmelser gäller enligt 11–12 §§ naturgasförordningen (2006:1043) för en naturgasledning.

Även för en icke koncessionspliktig ledning är det ledningsägarens skyldighet att se till att gällande säkerhetsföreskrifter, med avseende på bl.a. ledningens placering i förhållande till omgivningen, är uppfyllda. Elsäkerhetsverket får enligt 33 § elsäkerhetsförordningen (2017:218) besluta om krav på drifttillstånd före ibruktagandet även beträffande ledning som dras fram med stöd av områdeskoncession eller kontaktledning för järnvägs-, spårvägs-, tunnelbane- eller trådbussdrift.

Elektriska ledningar

Elektriska starkströmsledningar

För starkströmsledningar finns regler om ledningens placering i förhållande till omgivningen i 9–12 §§ elsäkerhetsförordningen (2017:218) och i Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2008:1 om hur elektriska starkströmsanläggningar ska vara utförda.

Svagströmsledningar

Regler om placering av svagströmsledning i förhållande till sin omgivning inom vissa områden (statlig mark, allmän väg, enskild järnväg eller viss spårväg eller tunnelbana) finns i kungörelsen (1972:463) med vissa bestämmelser om elektriska svagströmsledningar.

Om en svagströmsledning kommer att beröra en befintlig starkströmsledning blir reglerna i kungörelsen (1958:558) om elektrisk svagströmslednings anordnande i förhållande till starkströmsledning tillämpliga. Enligt dessa bestämmelser är den som ska dra fram en svagströmsledning skyldig att i vissa fall samråda med innehavaren av starkströmsledningen om behövliga skyddsåtgärder. De åtgärder som därvid överenskomms ska givetvis beaktas vid ledningsförrättningen.

Ledningar för transport av brandfarliga varor

Även ledningar för annan energidistribution än elektricitet kan medföra risk för personskador eller egendomsförluster. Detta gäller främst olje- och gasledningar. Säkerhetsföreskrifter för sådana ledningar finns i förordningen (2010:1075) om brandfarliga och explosiva varor.

Rörledning

För transport av brandfarlig gas eller vätska krävs ibland tillstånd enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. Tillstånd krävs dock inte om koncession har meddelats för ledningen enligt rörledninglagen (1978:160). Tillståndet kan förknippas med föreskrifter till förebyggande av skada genom brand eller på annat sätt.

Rörledningar inom område för vattentäkt

Enligt 7 kap. 21–22 §§ MB kan kommunen eller Länsstyrelsen förklara ett mark- eller vattenområde som vattenskyddsområde för att skydda en vattentäkt och meddela allmänna skyddsföreskrifter för området.

Beträffande skydd mot vattenförorening genom brandfarlig vara avstår Länsstyrelsen eller kommunen regelmässigt från att meddela särskilda allmänna föreskrifter. I stället brukar hänvisas till tillämpningsbestämmelserna till förordningen om brandfarliga och explosiva varor. Det bör dock i dessa fall uppmärksammas att ledningar ges en sådan sträckning att de i så liten omfattning som möjligt dras fram i närheten av vattentillgångar som behövs för vattenförsörjningen inom tätbebyggda områden (SOU 1972:58 s. 77).

8 § Beaktande av planer och bestämmelser

8 § Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.
Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska ledningsrätt upplåtas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 33–34, 96 och 132–133, prop. 1985/86:90 s. 104–105, s. 146–150, 163–164, 357–360, 363, prop. 2008/09:119 s. 123, Prop. 2009/10:170 s. 517–518, Prop 2013/14:58 s. 35.

Reglerna i 8 §, som utgör ett skydd för allmänna intressen, innebär ett krav på att upplåtelse av ledningsrätt ska vara förenlig med planer och andra bestämmelser för marks bebyggande eller användning. Reglerna ansluter till 3 kap. 2 § FBL och 9 § AL.

Koncession

Om ledningens sträckning har fastställts i ett koncessionsbeslut ska beslutet gälla i den delen utan hinder av bestämmelserna i 8 §. Bara i de fall koncessionsbeslutet ger utrymme för valmöjligheter i fråga om ledningens lokalisering ska bestämmelserna i 8 § tillämpas.

8.1 Planer

Inom ett område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. (8 § första stycket).

För enkelhetens skull används i fortsättningen uttrycket ”plan” som en sammanfattande benämning för detaljplan och områdesbestämmelser trots att områdesbestämmelser enligt PBL:s systematik är ett sidoordnat begrepp i förhållande till plan, se t.ex. rubrikerna till 4 och 5 kap. PBL.

Uttryckligt planstöd genom bestämmelse om rättighetsområde

I en plan kan bestämmelser om rättighetsområden läggas ut. Bestämmelser om fastighetsindelning och rättighetsområden har med ett gemensamt namn tidigare kallats för fastighetsindelningsbestämmelser. Idag har dessa bestämmelser skiljts från varandra och det är nu enbart bestämmelser om fastighetsindelning enligt 4 kap 18 § andra stycket punkt 1 PBL som ryms inom begreppet fastighetsindelningsbestämmelser. Bestämmelser som reglerar rättigheter enligt 4 kap 18 § andra stycket punkt 2-4 PBL benämns nu enbart bestämmelser om rättighetsområden och det är den andra punkten som specifikt hanterar frågan om ledningsrätt enligt LL.

En planbestämmelse om rättighetsområde ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen enligt 4 kap 18 § tredje stycket PBL. Det innebär att 6 § i de fallen är prövad i planprocessen och att LM inte ska göra de prövningarna i förrättningen under förutsättning att upplåtelsen sker under planens genomförandetid och är helt i överensstämmelse med planens bestämmelser. Observera att övriga villkor i LL ska prövas, vilket skulle kunna innebära att t.ex. 12 § utgör ett hinder för ledningsrättsupplåtelsen.

Efter planens genomförandetid ska en prövning av 6 § ske vid ledningsrättsupplåtelse. Prövningen av 8 § påverkas inte av planens genomförandetid utan samma bedömningar ska göras såväl under som efter genomförandetiden fram till dess planen ändras eller upphävs.

Markreservat

Ett markreservat är en administrativ bestämmelse och kan läggas ut över ett område som enligt planen fått ett annat ändamål. En sådan bestämmelse kan innebära ett utpekande av visst utrymme inom vilka ledningar som tillgodoser ett allmänt ändamål kan anläggas och leder till att ledningsrättsupplåtelsen har planstöd. Ett markreservat innebär inte att någon prövning av bestämmelserna i LL gjorts i planprocessen.

Markreservat för ledningar med allmänt ändamål betecknas med bokstäverna u-, l-, h- eller c på plankartan (4 kap 6 § PBL). Beteckningen u står för underjordisk ledning och l för luftledning. Beteckningarna h står för energianläggning och c för elektronisk kommunikationsanläggning. Rekommendationen är att u ska användas i normalfallet även för energianläggning och elektronisk kommunikationsanläggning om det inte är nödvändigt att precisera vilken typ av anläggning som ska lokaliseras till ett visst område. Detta innebär alltså att ledningsrätt för t.ex. fjärrvärme inte strider mot plan inom ett markreservat betecknat med ett u.

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) kan markreservat läggas ut på såväl allmän plats, kvartersmark som vattenområde.

Ändamålsbestämmelser

I planer avgränsas områden med olika ändamål. Ändamålet för området i planen kan överensstämja med det ändamål som ledningsrättsansökan avser. Så kan t.ex. vara fallet med beteckningen E, som står för teknisk anläggning. Bestämmelserna kan vara preciserad t.ex. att avse en transformatorstation och en ledningsrätt för en sådan användning är i ett sådant fall att anses som planenlig.

Ändamålsavgränsning kan förekomma på såväl kvartersmark som allmän plats. På allmänplats kan t.ex. beteckningen LEDNING användas. Den ändamålsavgränsningen användes under en begränsad tidsperiod och förekom i de situationer planförfattaren uppfattat att anläggningen t.ex. en luftledning innebär att endast ett mycket extensivt utnyttjande av marken förutom till ledningen är möjlig. En ledningsrättsupplåtelse i detta fall är planenlig eftersom det inte finns något annat ändamål som området kan användas till.

De vanligaste ändamålen, enligt Boverkets allmänna råd och föreskrifter, för allmän plats är GATA, VÄG, NATUR eller PARK. I äldre planer kan liknande eller andra ändamålsbeteckningar förekomma t.ex. LOKALGATA. På Boverkets hemsida finns tidigare allmänna råd publicerade vilket innebär att det är möjligt att utreda vad äldre beteckningar kan anses motsvara enligt nu gällande allmänna råd.

GATA - Ledningsrättsupplåtelse för underjordiska ledningar bör alltid kunna anses förenliga med planen.

VÄG – Beteckningen VÄG används t.ex. för större leder i städer. För underjordiska ledningar kan en ledningsrättsupplåtelse oftast anses vara förenlig med plan.

NATUR och PARK – För natur och park kan samma resonemang som för VÄG föras.

Utformningsbestämmelse

Utformningsbestämmelse kan förekomma i planer när syftet har varit att precisera ändamålsbestämmelserna eller tillåta en speciell utformning inom ett visst område. En sådan bestämmelse om utformning kan t.ex. avse att det får anläggas underjordiska ledningar. Sådana beteckningar skrivs med gemener eller andra symboler på kvartersmark. På kvartersmark är det enkelbokstäver och på allmänplatsmark är det ord i klartext. En upplåtelse av ledningsrätt i överensstämmelse med en sådan utformningsbestämmelse är planenlig.

Upplåtelse av ledningsrätt utan uttryckligt planstöd

Upplåtelser i strid mot plan ska förhindras genom 8 §. Om det i planen saknas bestämmelser enligt ovan, d.v.s. bestämmelser som ger ett uttryckligt planstöd, innebär detta inte per automatik att upplåtelsen ska betraktas som att den strider mot planen. Att en sådan bestämmelse saknas kan bero på att planförfattaren inte ansett det nödvändigt att redovisa ledningen i planen med t.ex. ett markreservat. I en sådan situation behöver upplåtelsen inte strida mot planen. Det får anses tillräckligt att sträckningen överensstämmer med de intentioner som ligger bakom planen (prop. 1973:157 s. 133).

Om viss infrastruktur förutsätts för att planen ska kunna genomföras, men att uttryckligt planstöd saknas för dessa ledningar bör ledningsrätt kunna beviljas om ledningsrätten inte

-Inskränker byggrätten eller

-Påverkar funktionaliteten ”tomt”.

Avsaknaden av uttryckligt planstöd i form av t.ex. markreservat innebär alltså inte att ledningsrättsupplåtelsen per automatik ska betraktas som en avvikelse. Det blir således inte, i dessa fall, aktuellt att pröva om avvikelserna är mindre eller ej. I de fall ledningar krävs för att genomföra en detaljplan är normalt upplåtelsen förenlig med detaljplanens syfte. Då planstöd saknas blir prövningen mer omfattande och samråd bör ske med kommunen med hänsyn till risken att upplåtelsen kan komma att påverka byggrätter eller funktionaliteten ”tomt”.

Rättsfall: Inget krav på direkt planstöd

HD, 2021-11-24, T 640-19. (NJA 2021 s.874) "Basstationerna i Luleå". Ledningsrätt kunde upplåtas för befintliga anordningar ingående i ett elektroniskt kommunikationsnät och som placerats på och i byggnader. Lokaliseringsprövningen måste beakta att varje basstation utgör en del av ett fungerande nät och kostnader som kan uppstå vid en omlokalisering bör beaktas. Vidare ansåg HD att en anordning som utgör en del av ett fungerande nätverk talar för att det är en lämplig placering och att det faktum att anordningarna placerats med stöd av hyresavtal ger viss betydelse för bedömningen om lämplig placering där HD ansåg att avtalet talar för att

båda parter vid viss tidpunkt ansett platsen som lämplig. HD konstaterar att kravet på överensstämmelse med detaljplan är kopplat till behovet av att tillgodose allmänintresset. Det krävs inte att ledningen eller anordningen har stöd i planen. Det är tillräckligt att den överensstämmer med de intentioner som ligger bakom planen. MÖD hade konstaterat att anordningen var förenlig med i planen angiven markanvändning. HD konstaterade vidare att ledningsrätten tillgodoser ett angeläget samhällsbehov. HD bedömde utifrån detta att åtgärden inte stred mot detaljplanen trots att åtgärden inte hade direkt stöd i planen.

Rättsfall: Påverkan på byggrätter

Hovr Sk o Bl, avd 1, 1988-04-27, Ö 24/88 (LM ref 88:9) En förrättning återförvisades till LM för att klarlägga om beviljad ledningsrätt skulle påverka i planen befintliga byggrätter. Enligt gällande plan var det av ledningsrätten upplåtna områdets ändamål kvartersmark. Att ledningsrätt förekom i kvartersmark var inte det avgörande för återförvisandet, utan det faktum att det inte var fullt ut klarlagt om byggrätten kom att påverkas.

Rättsfall: Annan dragnings trots u-område

MÖD, 2019-11-11, F 2037-19 (**MÖD 2019:29**). Fastighetsägaren yrkade att ledningsrätten skulle läggas i kanten av hennes fastighet istället för som Lantmäteriet hade beslutat tvärs över fastigheten i det som i detaljplanen pekats ut som område för underjordiska ledningar (u-område). Den mark som berörs av ledningsrätten är enligt planen kvartersmark med användning bostäder. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade inledningsvis att ett utpekande av ett u-område inte i sig innebär att underjordiska ledningar ska placeras inom detta området utan endast att planen möjliggör att ledningar kan placeras där. Det saknas bestämmelser om att ledningsrätten måste placeras på den aktuella platsen (jfr 6 a § LL). Den omständigheten att den alternativa sträckningen avviker från det utpekade u-området behöver därför inte innebära att sträckningen strider mot detaljplanen. Att en ledningsrätt får en annan sträckning medför dock inte att u-området och den punktprickade marken upphör att gälla och de begränsningar som gäller i fråga om bebyggandet av den marken kvarstår därmed.

Frågan blev då om åtgärden i övrigt kunde anses strida mot detaljplanen. Domstolen konstaterade med beaktande av befintliga byggnader och utnyttjad byggrätt att den alternativa sträckningen sammanfattningsvis är förenlig med gällande detaljplan och att bestämmelsen i 8 § LL således inte innebär ett hinder mot upplåtelsen. Värt att notera var att VA-bolaget medgav den av fastighetsägaren yrkade sträckningen först i MÖD varför domstolen hade att pröva om upplåtelsen i alternativ sträckning var förenligt med bestämmelserna i 8 § LL.

Rättsfall: Ledningsrätt på kvartersmark

MÖD, 2020-12-09, F 3224-20. MÖD, 2021-08-18, F 3042-20, Möjligt att upplåta ledningsrätt inom kvartersmark trots avsaknad av u-område. Marken bedömdes omfattas av restriktioner för bebyggelse pga närhet till gräns.

För passerande eller genomgående ledningar som inte betjänar fastigheter inom planområdet med behövliga infrastruktur bör ett markreservat finnas. Ledningsrättsupplåtelse sker inte i syfte att skapa förutsättningar för att genomföra planens intensjoner.

Inom område med äldre planer kan behovet av en tryggad markåtkomst uppkomma långt efter planen antagits och efter det att genomförandetiden gått ut. Eftersom planförfattaren inte haft kännedom om, och därmed inte kunna planera för behovet, kan även i dessa situationer ledningsrätt beviljas under förutsättning att inte strider mot bestämmelser i planen, hindrar byggrätter eller på annat sätt strider mot planens syfte. Samråd bör ske med BN.

Mindre avvikelse

Om utpekat användningssätt i detaljplanen kolliderar med en sökt ledningsrättsupplåtelse är detta en avvikelse från detaljplanen. I ett sådant fall måste en bedömning göras om avvikelsen kan accepteras genom att den är att betrakta mindre och att syftet med planen inte motverkas.

Bedömningen av om en avvikelse är mindre bör inte ske i absolut bemärkelse. Avvikelsens art och storlek måste relateras till syftet och förutsättningarna i den aktuella planen. Frågan om en avvikelse ska godtas måste därför bedömas från fall till fall. Givetvis bör samråd ske med den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet innan avvikelse görs. ”*Det bör inte komma i fråga att förrättningsmyndigheten beslutar om avvikelse i strid mot planmyndigheternas uppfattning*” (prop. 1973:157 s. 133). Det bör noteras att det vid tidpunkten för LL:s införande fanns en bestämmelse som innebar att ett kommunalt medgivande krävdes (nu upphävda 21 §). Paragrafen ändrades 1987 och därmed upphörde kravet på kommunalt medgivande för ledningsrätt inom detaljplan. Rekommendationen att nogsamt beakta ”planmyndighetens” synpunkter och inställning kvarstår dock.

Om genomförandetiden för en detaljplan har gått ut bör LM vid plantolkningen normalt samråda med den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, liksom i de fall då LM är tveksam. Samrådet syftar bl.a. till att LM ska förvissa sig om att inget nytt planarbete har inletts.

Vid prövning av ledningsrätt inom kvartersmark som är avsedd att bebyggas eller användas på annat sätt än att dra fram ledning bör utgångspunkten vara att ledningsrätten strider mot planen, i synnerhet om ledningen inte är en del av ett plangenomförande. En ledningsrättsupplåtelse kan i de fallen innebära att avsedd markanvändning hindras. En etablering av en allmännyttig ledning inom kvartersmark kan dock vara en förutsättning för ett plangenomförande, t.ex. utbyggnad av kommunal va-anläggning vid nybyggnation för bostadsändamål inom kommunens va-verksamhetsområde. Vid en bedömning om avvikelse föreligger är det särskilt viktigt att ta hänsyn till hur upplåtelsen skulle påverka möjligheten att bebygga och på annat sätt använda markområdet eller utrymmet för det i planen avsedda ändamålet.

Ledningsrätt för anläggningar som kräver bygglov inom detaljplan

Om ledningsrättsupplåtelsen omfattar en anläggning som kräver att bygglov har beviljats, har frågan om planöverensstämmelse prövats vid kommunens prövning av bygglovet, under förutsättning att bygglovet inte beviljats med stöd av 9 kap. 31 b-c §§ PBL, se nedan. LM bör vid sin prövning om upplåtelsen strider mot plan i normalfallet anse att ledningsrätten överensstämmer med villkoren i 8 §. Det har dock förekommit att bygglov beviljats för byggnader eller anläggningar, där kommunen inte tydligt redogjort för att bygglovet prövats mot bestämmelser i planen eller missat att göra denna prövning. LM bör därför alltid ta del av bygglovet för att se hur planfrågan hanterats och vilka överväganden kommunen gjort. Under förutsättning att det inte finns hinder mot upplåtelsen med anledning av *andra* lagrum i LL bör LM i normalfallet kunna bilda ledningsrätt för byggnader och anläggningar för vilka bygglov beviljats och där planfrågan har hanterats korrekt.

Om bygglov har beviljats för en anläggning som uppförts innan den aktuella planen antagits bör samråd ske med kommunen. Om det inte finns planstöd för anläggningen får LM utreda om syftet med planen varit om anläggningen ska bestå eller inte. Har anläggningen inte tagits med i planen i syfte att den ska avvecklas kan LM inte bevilja ledningsrätt. Om syftet istället varit att anläggningen ska bestå även efter det att planen antagits bör LM vid prövningen enligt 8 § kunna konstatera att upplåtelsen sker i överensstämmelse med planens syfte som en mindre avvikelse.

Rättsfall: Bygglov fanns

Högsta domstolen, 2013-09-19, T 854-12. (LM ref 13:8). I rättsfallet 13:08 (HD) gällde frågan om ledningsrätt skulle beviljas för telekommunikationsanläggning som skulle ingå i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Anläggningen bestod av en 20 meter hög s.k. monopolemast integrerad i en gatubelysningsstolpe. I anläggningen ingick även ett teknikkåp och tillhörande anordningar. Anläggningen skulle placeras inom detaljplanelagt område som utgjorde allmän platsmark avsatt för park eller plantering. Bygglov hade beviljats för anläggningen med motiveringen att åtgärden innebar en mindre avvikelse från detaljplanen som var förenlig med planens syfte. HD anförde bland annat att Stadsbyggnadsnämnden har beviljat bygglov för anläggningen och att ledningsrättsbeslutet därför inte stred mot 8 § ledningsrättslagen. Ledningsrätt beviljades.

Genom en samlad tillståndsprövning kan LM förelägga sökande av ledningsrätten att ansöka om bygglov om sådant bedöms nödvändigt för att kunna uppföra anläggningen, se 19.2 Föreläggande om tillstånd

Bygglov som beviljats trots planstridighet enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL

Det är genom bestämmelserna i 9 kap. 31 b-c §§ PBL som kommunen har möjligheter att bevilja bygglov för allmännyttiga anläggningar trots avvikelse från plan, under förutsättning att avvikelsen är liten eller att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Även efter det att genomförandetiden för en plan har gått ut får bygglov ges för en åtgärd som avviker från planen, förutsatt att åtgärden är förenlig med planens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, ett allmänt intresse eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i planen. Om den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet har beviljat bygglov med stöd av dessa nya bestämmelser, kan LM inte upplåta ledningsrätt trots beviljat bygglov utan att först konstatera att upplåtelsen överensstämmer med 8 §. Prövningen för byggloven inom dessa lagrum tillåter större avvikelser som går utöver de som 8 § tillåter. Inom ramen för det lagstiftningsärende genom vilket nämnda bestämmelser infördes i PBL pekade LM på sambandet mellan PBL och de lagar som ligger till grund för genomförande av detaljplanen, bl.a. ledningsrättslagen. Enligt LM borde det införas bestämmelser även i LL som innebär att beslut ska kunna meddelas utan förnyad prövning av planöverensstämmelsen för att undvika diskussioner om plantolkningen, i de fall där byggnadsnämnden har godtagit en avvikelse. Regeringen ansåg dock att frågan behövde beredas ytterligare innan den kunde ligga till grund för författningsändringar motsvarande skäl för att vidga utrymmet för avvikelser enligt annan lag. (se prop. 2013/14:126 s. 186). Det uttalandet får betraktas som att de nya lagrummen i PBL inte ryms inom vad som enligt 8 § kan betraktas som mindre avvikelse.

Rättsfall: Bygglov men planstridigt

MÖD, 2018-11-23, F 11551-17. Frågan gällde om ledningsrätt kunde upplåtas för en befintlig förstärkarstation i ett fast kommunikationsnät för allmänt ändamål (bredband). Av förstärkarstationens totala byggnadsarea om 162 kvm var 116 kvm placerad på mark som enligt detaljplanen inte fick bebyggas (punktprickad mark). Genomförandetiden för den i målet aktuella planen hade gått ut och kommunen hade beviljat ett permanent bygglov för förstärkarstationen enligt 9 kap. 31 c § PBL, som infördes den 1 januari 2015. MÖD konstaterar att de utvidgningar som införts i PBL vad gäller möjligheten att bevilja bygglov för planstridiga åtgärder inte kan anses ha utökat tillämpningsområdet för vad som kan bedömas som mindre avvikelser enligt 8 § LL. Frågan om den i målet aktuella åtgärden kunde anses vara en mindre avvikelse från detaljplanen skulle således bedömas med ledning av hur begreppet mindre/liten avvikelse har tillämpats enligt ÄPBL och PBL. MÖD ansåg att avvikelsen inte kunde betraktas som mindre varför ledningsrätt nekades. Att förstärkarstationen tillgodosåg den allmänna nyttan medförde ingen annan bedömning.

8.2 Naturvårdsföreskrifter m.m.

Om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser gäller för markens bebyggande eller användning, ska ledningsrätt upplåtas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. (8 § *andra stycket*) I det följande används begreppet *bestämmelser* för såväl naturvårdsföreskrifter enligt MB som särskilda bestämmelser enligt t.ex. VägL. Det bör observeras att de bestämmelser som åsyftas kan vara tillämpliga även inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser. Bestämmelserna har ofta formen av förbud och saknar den noggrannhet som utmärker detaljplaner. Detta är motivet till att regeln om beaktande av dessa bestämmelser har uttryckts så att syftet med bestämmelserna inte får motverkas.

Vid tillämpningen av *andra stycket* ska LM vid behov samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden.

I FBL finns en motsvarande bestämmelse i 3 kap 2 § 2 stycket som gäller för fastighetsbildning och i AL i 9 § 2 stycket för anläggningsförrättningar.

Vilka bestämmelser avses?

Bestämmelsen i 8 § LL har en liknade utformning som motsvarande bestämmelse har i FBL i 3 kap. 2 § *andra stycket*. Det är inte i förarbeten eller på annat sätt, vare sig till FBL eller LL, närmare preciserat vad som avses med uttrycket ”naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning”.

Beträffande *naturvårdsföreskrifter* avses numer bestämmelserna om områdesskydd i 7 kap. MB.

Det är inte lika givet vad som menas med *andra särskilda bestämmelser för markens bebyggande eller användning*, eftersom det finns en lång rad lagar och föreskrifter som på ett eller annat sätt är styrande för markanvändningen. PBL-planer och områdesbestämmelser inkluderas uppenbarligen inte, eftersom dessa regleras 8 § *första stycket*. I övrigt torde det som är kännetecknande för sådana *särskilda* bestämmelser, som ska hanteras enligt 8 § *andra stycket*, vara att det i princip krävs ett *särskilt beslut* som innebär att de ska tillämpas för ett visst område. Mot den bakgrunden bör bl.a. de bestämmelser som redovisas i det följande (eller

motsvarande äldre bestämmelser) vara sådana som åsyftas i 8 § *andra stycket*.

Miljöbalken

Exempel på bestämmelser enligt MB som avses kan vara nationalparker, natur- och kulturresevat, naturminne, strandskydds-, biotopskydds-, vattenskydds- och Natura2000-områden.

Kulturmiljölagen

Särskilt olika fornlämningar kan komma att påverkas vid ledningsrättsupplåtelse. Beroende på fornlämningens art och betydelse hör även ett så stort område runt själva fornlämningen till skyddet som behövs för att bevara den och ge den ett tillräckligt utrymme. Alla fornlämningar omfattas av skydd, kända såväl som okända. (2 kap. 2 §).

Väglagen

- Byggnadsförbud inom ett vägområde (48 §)
- Byggnadsförbud inom ett visst avstånd (mer än 12 meter) från ett vägområde utanför detaljplan (47 §)

Lagen om byggande av järnväg

- Byggnadsförbud inom järnvägsmark m.m. (3 kap. 2 §)

Vägar, järnvägar och annan infrastruktur

Allmän väg

Enligt 44 § VägL får elektriska ledningar, vattenledningar eller andra ledningar inte dras inom ett vägområde om inte väghållningsmyndigheten har gett tillstånd till det. Om tillstånd enligt lag eller annan författning har lämnats i annan ordning räcker det med att en anmälan om arbetet har gjorts hos väghållningsmyndigheten. Detta är fallet när t.ex. en linjekoncession för elektrisk starkströmsledning har meddelats. Bestämmelser om ledningar i förhållande till allmän väg finns även i 11 § elsäkerhetsförordningen (2017:218). Närmare föreskrifter meddelas av Elsäkerhetsverket.

För svagströmsledningar gäller, utöver vad som är föreskrivet i VägL och vägkungörelsen, särskilda föreskrifter enligt kungörelsen (1972:463) med vissa bestämmelser om elektriska svagströmsledningar.

Järnväg

Bestämmelser om ledningar i förhållande till en järnväg finns i 11 § elsäkerhetsförordningen (2017:218). Närmare föreskrifter meddelas av Elsäkerhetsverket.

För svagströmsledningar gäller särskilda föreskrifter enligt kungörelsen (1972:463) med vissa bestämmelser om elektriska svagströmsledningar.

Korsning mellan olika elektriska ledningar

För en starkströmsledning som korsar en annan ledning finns föreskrifter som har meddelats av Elsäkerhetsverket. För svagströmsledningar finns bestämmelser i bl.a. kungörelsen (1958:558) om elektrisk svagströmslednings anordnande i förhållande till starkströmsledning.

Vattenområde, område för sjötrafik

För en elektrisk starkströmsledning som ska dras fram inom ett område för sjötrafik finns bestämmelser i 12 § elsäkerhetsförordningen (2017:218). Närmare föreskrifter meddelas av Elsäkerhetsverket.

Framdragande av en ledning inom vattenområde kan medföra krav på tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. MB.

Vattentäkt

Till skydd för en vattentäkt kan ett vattenskyddsområde ha blivit fastställt av länsstyrelsen eller kommunen. Därigenom kan ledningsrättshavaren vara skyldig att vidta särskilda åtgärder för att skydda vattentäkten, ändra en föreslagen ledningssträckning eller liknande. (7 kap. 21–22 §§ MB).

Rörledning för transport av brandfarlig vara

Enligt 11 § lagen (1988:868) om brandfarliga och explosiva varor ska den som hanterar eller importerar explosiva varor och den som yrkesmässigt eller i större mängd hanterar brandfarliga varor ha tillstånd till detta. Tillstånd krävs inte i fråga om en rörledning för vilken koncession har meddelats enligt rörledningslagen. Tillståndsmyndigheter är Sprängämnesinspektionen, byggnadsnämnden eller polismyndigheten, jämför 22–24 §§ förordningen (1988:1145) om brandfarliga och explosiva varor.

Strandskydd

Reglerna om strandskydd finns i miljöbalkens 7 kapitel från 13 § och framåt. Där framgår att det fyller två syften. Dels att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden, dels att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Skyddet är ett förbud mot att uppföra nya byggnader, ändra byggnader eller utföra anläggningar så att allmänhetens tillgång till området inskränks. Skyddet är även ett förbud mot grävning eller förberedelser av dessa nämnda åtgärder och mot att vidta åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Det finns undantag från förbuden, t.ex. undantas åtgärder som tillåtits av regeringen eller vid byggande av allmän väg eller järnväg.

Länsstyrelsen kan fatta beslut om att upphäva strandskyddet inom visst område och kommunen kan besluta om att upphäva strandskyddet inom en detaljplan.

Länsstyrelsen får ge dispens från förbuden om det finns särskilda skäl och om dispensen avser byggande av en försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg, eller ett område som skyddas enligt andra bestämmelser i 7 kap MB och skyddet har beslutats av annan än kommun.

Kommunen får ge dispens från förbuden om det finns särskilda skäl och dispensen och för de övriga situationer utöver de länsstyrelsen har dispensansvar över.

De särskilda skäl som länsstyrelsen respektive kommunen har att pröva finns i 7 kap 18 c § MB. Vid prövning av om dispens ska meddelas, ska dispensmyndigheten förutom att pröva om det finns särskilda skäl, även göra en intresseavvägning mellan det allmänna intresset och den enskildes intresse. I en sådan intresseavvägning ska dispensmyndigheten beakta att skälen att neka dispens ska stå i proportion till den enskildes intresse att få möjlighet att vidta åtgärden. Skyddet får inte gå utöver vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. För anläggningar som berörs i en ledningsförrättning är dessa av sin natur precis som strandskyddet, av ett allmänt intresse, ledningsrättens ändamål begränsas ju av de ändamål med ett allmänt intresse som räknas upp i 2 § LL. Det här innebär att det för dispensmyndigheten vid en allmän anläggning, istället för avvägning mellan ett enskilt och ett allmänt intresse istället har att väga de två allmänna intressena mot varandra. Om anläggningen bedömts vara av ett allmänt angeläget intresse är det ett av de särskilda skälen i 7 kap 18 c MB för att kunna meddela dispens. För att meddela dispens för ett sådant särskilt skäl krävs det även att sökanden ska kunna visa att även ett allmänt angeläget allmänt intresse med nödvändighet behöver lokaliseras inom det strandskyddade området.

Om strandskyddet har upphävts inom en plan enligt PBL återinträder strandskyddet om området upphör att omfattas av planen eller om planen ersätts av en ny.

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet fått laga kraft.

I naturvårdsverket och boverkets handbok Strandskydd - en vägledning för planering och prövning, [Handbok 2009:4, utgåva 2, februari 2012](#) med [uppdatering om fastighetsbildning i avsnittet 7.4](#) finns mer läsning om strandskyddet i allmänhet och hur det ska hanteras vid olika prövningar.

Strandskydd inom äldre planer

En av MÖDs refererade domar (MÖD 2006:67, M 9274-05) redogör enligt nedan för vad som gäller för strandskydd inom äldre planer.

Strandskydd infördes i början av 1950-talet, först provisoriskt och sedan permanent genom 1952 års strandlag. Enligt strandlagen undantogs strandskyddet från områden som ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan samt områden där godkänd avstyckningsplan utan tätbebyggelseförbud gällde. När strandskyddsreglerna överfördes till naturvårdslagen år 1964 togs undantaget beträffande avstyckningsplaner bort, medan undantaget för general-, stads-, och byggnadsplaner behölls. Anledningen till att avstyckningsplaner inte längre skulle undantas från strandskyddsbestämmelserna angavs i förarbetena (1960 års naturvårdsutrednings betänkandet Naturen och samhället, SOU 1962:36, s. 236) uteslutande bero på avstyckningsplaneinstitutets långt framskridna avveckling och syftade inte till någon förändring av undantagsbestämmelsens sakliga innehåll. I propositionen till naturvårdslagen (prop. 1964:148, s. 58 och 132) hänvisades till nämnda betänkande och i samband med att övergångsbestämmelserna kommenterades uttalade departementschefen att den nya lagen inte skulle ha retroaktiv verkan och att den givetvis inte skulle medföra att äldre

strandskyddsområde utsträcks till att omfatta område som ingår i godkänd avstyckningsplan.

Sedan år 1975 upphävs strandskyddet inte automatiskt genom planläggning. När denna ändring gjordes i naturvårdslagen infördes övergångsbestämmelser innebärande att strandområde som vid lagens ikraftträdande (1 juli 1975) ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte skulle omfattas av de nya strandskyddsreglerna förutsatt att länsstyrelsen inte förordnade om något annat. Även i lagen om införande av MB stadgas att strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte ska omfattas av strandskydd enligt MB, om det inte bestäms något annat. Det finns alltså inga bestämmelser som uttryckligen undantar områden som ingår i avstyckningsplan från strandskydd.

Gäller strandskydd

Inom vissa områden kan det vara svårt att avgöra om strandskydd gäller eller inte. Hur avgör man om det är ett vattendrag och hur stor ska en vattenansamling vara för att den ska utgöra en insjö? Det finns ett antal avgöranden som kan vägleda i någon mån. Huvudprincipen är dock att strandskydd gäller vid alla sjöar och vattendrag precis som vid havet förutsatt att Länsstyrelsen inte meddelat undantag från strandskyddet genom ett förordnande enligt 7 kap 18 § MB. I de fall det ändå kan ifrågasättas huruvida strandskyddet gäller måste det göras en särskild bedömning för den enskilda vattenförekomsten och normalt krävs att frågan hanteras i samråd med Länsstyrelsen eller kommunen.

Rättsfall: Bäckfåran

MÖD 2008-12-02, M 3721-07 (LM ref 08:38). Frågan om strandskydd gäller för mindre vattendrag vid dispensgivande för uppförande av enbostadshus. Det aktuella vattendraget, en bäckfåra, bedöms av MÖD omfattas av strandskydd eftersom bäckfåran är vattenförande. Det framgår bl.a. av att den markerats på det blå skiktet på Lantmäteriets terrängkarta.

Rättsfall: Bäck i ravin

MÖD 2012-02-07, M 5458-11 (LM ref 12:1). Fråga om strandskyddet omfattar ett mindre vattendrag beskrivet som en bäck i mindre ravin vid överklagan av nekad dispens. MÖD anser att bäcken är ett vattendrag i MB:s mening, trots att det tidvis är ont om vatten i bäcken.

Rättsfall: Mindre våtmark

MÖD, 2013-10-14, F5418-13. (LM ref 13:14). Fråga om avstyckning ska medges där MÖD ska bedöma om området omfattas av strandskydd. Våtmarken som är under igenväxande med en vattenspegel upp till ca 1000 kvm bedöms inte som en insjö och strandskydd gäller därför inte för platsen.

Anlagda vattenförekomster

De värden som strandskyddet avser att skydda kan förekomma såväl vid en naturlig vattenförekomst som vid dess anlagda motsvarigheter. Artificiella sjöar och vattendrag kan ur ett biologiskt perspektiv ha lika höga värden som naturliga vattenförekomster. Inte heller storleken på artificiella sjöar och vattendrag är kopplad till värdet, för vare sig djur- och växtlivet eller för friluftslivet. Det generella strandskyddet gäller även vid anlagda vattenförekomster, se Naturvårdsverkets redovisning av regeringsuppdrag *Strandskydd vid små sjöar och vattendrag*, M2014/1093/Nm), jmf MÖD, 2013-10-14, F5418-13. (LM ref 13:14), som avsåg en anlagd vattenförekomst. Det kan dock finnas situationer där det kan

ifrågasättas om en anlagt vattenförekomst ska generera strandskydd. I avgörandet nedan belyses detta utifrån några intressanta aspekter. Bl.a. belystes att en enskild markägares aktiviteter skulle kunna få långtgående konsekvenser även för annan mark än sin egen. Dessutom kan inte alltid en knivskarp gräns dras mellan vad som kan betraktas artificiellt och naturligt. I de fall en fråga av detta slag uppstår krävs enskilda bedömningar i varje specifikt fall.

Rättsfall: Markavvattningsdiket

MÖD 2014-11-03, M 10756-14. Ett ärende där saken rörde en strandskyddsdispens. Frågan i målet var om ett markavvattningsdike omfattas av strandskydd eller inte. MÖD anser att frågan om huruvida strandskydd gäller eller ej för artificiella vattendrag måste avgöras från fall till fall. Dessutom påpekar MÖD att det inte alltid går att dra en skarp gräns mellan naturliga och artificiella vattendrag. I det aktuella ärendet ansåg MÖD att strandskydd inte gällde för det aktuella diket.

Ledningsförrättning inom strandskydd

Ledningsrätt som berör ett strandskyddsområde ska upplåtas så att syftet med strandskyddet inte motverkas. Ledningsrätt kan bildas för olika typer av anläggningar och påverkan av dessa för strandskyddet kan variera. I många fall innebär ledningsdragning inom strandskydd att ledningsägaren riskerar att bryta mot de förbud som finns i 7 kap MB, nämligen att uppföra byggnader, anläggningar eller att göra markarbeten som påverkar växt- och djurliv. För det fall ledning med anläggningar är befintliga sker samråd med dispensmyndighet för att kontrollera att dispens finns, alternativt inte behövs. För det fall det saknas, men krävs för ledningen behöver ledningsägaren söka dispens i efterhand och ledningsbeslut får avvakta tills dispens meddelats och fått laga kraft.

För det fall ny ledning ska dras fram behöver normalt samråd ske för att få information om dispens krävs för tänkt sträckning och de anläggningar som ska uppföras. Kontrollera innan samråd med sökanden om dispens sökts för att undvara onödiga samråd. För det fall dispens krävs bör ledningsägaren söka detta och ledningsbeslut får avvakta tills dispensbeslut fått laga kraft.

Naturresevat, biotopskydd m.fl. naturskydd samt samråd enligt MB 12:6

Naturresevat

Avsikten med ett beslut om inrättande av naturresevat ska vara att skapa ett definitivt skydd och endast undantagsvis ska avsteg från skyddet kunna göras. Det är länsstyrelsen eller kommunen som kan ge dispens från gällande förbud och föreskrifter. Myndigheterna prövar också ansökningar om tillstånd att vidta åtgärder i naturresevatet. Ibland kan åtgärder kräva både tillstånd och dispens, eftersom en åtgärd som är tillståndspliktig kan förutsätta åtgärder som är förbjudna. Ett exempel är schaktning och grävning (dispenspliktigt) som ofta är en förutsättning för att uppföra ny byggnad (tillståndspliktigt).

Biotopskydd

Biotopskyddsområde är en skyddsform som kan användas för små mark- och vattenområden, så kallade biotoper. Det finns två olika former av biotopskyddsområde. Den ena innebär ett generellt skydd för vissa biotop typer och den andra att skydd för en särskild biotop beslutas i varje

enskilt fall. Gemensamt för båda är att det handlar om områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Biotoperna är också viktiga för vanligare arter, för bevarade av den biologiska mångfalden samt för omväxling i landskapet.

Generellt biotopskydd för följande sju biotoptyper som är skyddade i hela landet:

- Allé
- Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark
- Odlingsröse i jordbruksmark
- Pilevall
- Småvatten och våtmark i jordbruksmark
- Stenmur i jordbruksmark
- Åkerholme

Särskilt biotopskydd efter beslut

Den andra formen av biotopskyddsområde utgörs av biotoper som länsstyrelsen, Skogsstyrelsen eller en kommun får besluta ska utgöra ett biotopskyddsområde. Beslutet gäller för det enskilda området, till exempel en äng med många djur- och växtarter. Dessa värdefulla biotoper finns i såväl skogs- och jordbrukslandskapet som i sjöar, vattendrag, kust och hav. De biotoptyper som får skyddas genom beslut är bland annat ängar, naturbetesmarker, brandfält och naturliga vattendrag.

Naturvårdsverket kartredovisar vilka områden som är biotopskyddsområden i kartverktyget [Skyddad natur](#).

Natura2000

Natura 2000 är ett nätverk av skyddade områden i hela EU som skapades för att hejda utrotningen av djur och växter och för att hindra att deras livsmiljöer förstörs. Målet med Art- och habitatdirektivet är att främja att den biologiska mångfalden bibehålls, genom bevarande och förbättring av naturmiljön. För att nå det målet ska alla EU-länder utse särskilda områden, Natura 2000-områden, som tillsammans ska bilda ett ekologiskt sammanhängande nätverk. I Sverige är det länsstyrelserna som utser vilka områden som ska skyddas. Dessa områden innehåller arter eller naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Natura 2000 ska bevara värdefull natur, men innebär inte något generellt stopp för pågående markanvändning eller utveckling av samhället. Det måste avgöras i varje enskilt fall vilka åtgärder som kan fortsätta och vilka som inte kan tillåtas.

I Naturvårdsverkets kartverktyg [Skyddad natur](#) framgår vilka svenska områden som ingår och varför de har valts. Där finns kartor och även listor över arter som berörs och var de finns.

Vid ledningsförrättning som berör ett Natura 2000-område sker samråd med länsstyrelsen.

MB 12:6-samråd

I MB 12 kap. 6 § finns bestämmelser om samrådspplikt för verksamheter som kan komma att inverka negativt på naturmiljön. Samrådspplikten gäller främst för verksamheter som inte kräver någon annan prövning enligt MB. Läs mer under avsnitt 19.2

Fornminnen, kulturresevat och byggnadsminnen

Fornminnen, kulturresevat och byggnadsminnen är skydd som syftar till att skydda kulturhistoriska miljöer, bebyggelser och lämningar. Lagstiftningen finns i kulturmiljölagen, förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen och i 7 kap 9 § MB.

Fornminnen

Fornminnen är lämningar som med stöd av kulturmiljölagen har ett skydd som fornlämning. Det finns olika typer av lämningar och hur vanligt förekommande dessa är varierar på olika platser i landet. Det är enligt kulturmiljölagen förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, planering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Vidare får länsstyrelsen och riksantikvarieämbetet vidta åtgärder som behövs för att skydda en fornlämning. Dessa myndigheter får även undersöka en fornlämning. Länsstyrelsen får även besluta om ett *fornlämningsområde*. Det innebär att ett visst område ges tillräckligt skyddsutrymme med hänsyn till fornlämningens art och betydelse samt att länsstyrelsen får besluta om användningen av detta område.

Den som ska dra fram en ledning och uppföra anläggningar ska inhämta information om eventuell fornlämning berörs. Om en fornlämning påträffas under anläggningsarbete ska arbetet avbrytas omedelbart i den del det berör en lämning och en anmälan ska ske skyndsamt till länsstyrelsen.

Vid större arbeten såsom en framdragning av ledning kan länsstyrelsen fatta beslut om att det krävs en arkeologisk utredning för att bedöma om fornminnen berörs.

Den som vill rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, planering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Ett sådant tillstånd får lämnas endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Om annan än markägaren ansöker om tillstånd kan ansökan avslås om fastighetsägaren motsätter sig åtgärden och det inte finns synnerliga skäl för att lämna tillstånd. För att erhålla tillstånd får länsstyrelsen ställa krav på att det ska ske en arkeologisk undersökning för att ta tillvara fornfynd och dokumentera resultaten, eller om särskilda åtgärder för att bevara fornlämningen.

Ledningsrätt och fornminnen

Vid framdragande av ledning kan tänkt sträckning riskera att kolliderar med fornlämning, därför behöver en utredning ske för att bedöma om fornminnen berörs av ledningsrätten. Det kan göras genom att undersöka om eventuella fornminnen direkt i fastighetsregistrets karttjänst och på riksantikvarieämbetets karttjänst [fornsök](#). Även länsstyrelsernas GIS har ett skikt med fornminnen. Om det finns osäkerhet kring ett fornminnes eller fornminnesområdes utbredning eller om ledningsframdragningen riskerar kollidera med ett fornminne behöver samråd med riksantikvarieämbetet eller länsstyrelsen ske.

Kulturresevat och byggnadsminnen

Kulturresevat kan bildas av kommun eller länsstyrelse med stöd av 7 kap. 9 § MB för att kunna bevara *värdefulla kulturpräglade landskap*. Samma

lagrum ger stöd för att skydda och förvalta området som ett kulturresevat. I beslutet bestäms syftet med skyddet och vilka föreskrifter som gäller för området. Aktuell förteckning över landets kulturresevat finns på [riksantikvarieämbetets hemsida](#).

Byggnadsminnen kan vara byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen (enskilda) eller statliga byggnadsminnen. De statliga byggnadsminnena ägs av staten och skyddas med stöd av förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen. Det finns en förteckning över de statliga byggnadsminnena på [riksantikvarieämbetets hemsida](#).

Byggnadsminnen enligt 3 kap. kulturmiljölagen bildas av länsstyrelsen efter att någon väckt frågan. Länsstyrelsen har även tillsynsansvar över dessa byggnadsminnen och prövar frågor om tillstånd till åtgärder som strider mot skyddsbestämmelserna.

Ledningsrätt och kulturresevat/byggnadsminnen

Vid fastighetsutredning behöver tillräcklig utredning ske för att få klarhet i om lokaliseringen riskerar beröra kulturresevat eller något byggnadsminne. På riksantikvarieämbetets hemsida finns förteckning över [kulturresevat](#) och statliga [byggnadsminnen](#). Samråd sker med länsstyrelsen eller riksantikvarieämbetet.

Prövningsordning vid ledningsrätt

Utgångspunkten är att prövningen enligt speciallagstiftningen ska göras först och att beslutet i ledningsärendet anpassas till denna bedömning som gjorts enligt aktuell speciallag. Prövningen av 8 § *andra stycket* behöver således inledas med att bedöma om den aktuella åtgärden kräver tillstånd, dispens eller medgivande enligt någon annan lag, se avsnitt 19 §.

9 § Planmässiga bedömningar utanför detaljplan

9 § Inom område som inte omfattas av detaljplan, får ledningsrätt inte upplåtas om upplåtelsen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 34, 96–97 och 134, prop. 1985/86:90 s. 150, 160, 164, 360.

Reglerna i 9 §, som innebär ett skydd för allmänna intressen, innehåller bestämmelser om att plansynpunkter ska beaktas även när det gäller att upplåta ledningsrätt inom ett område som inte omfattas av en detaljplan. Reglerna ansluter till 3 kap. 3 § FBL och 10 § AL.

I synnerhet när det gäller utrymmeskrävande ledningar, t.ex. elektriska stamnätsledningar och rörledningar för oljetransport och andra tekniska anordningar som behövs för en lednings funktion, t.ex. transformatorer och pumpstationer, måste hänsyn tas till kommande planläggning och till markens ändamålsenliga användning i övrigt.

LM får i nödvändig omfattning samråda med BN vid bedömningen av om ledningsrättsupplåtelsen är tillåten enligt 9 §. LM bör aktivt medverka till att ledningar förläggs och utförs på ett sådant sätt att de fyller rimliga krav på planmässighet. Vid samrådet bör BN samordna prövningen med annan tillståndsprovning som kan vara aktuell, t.ex. att en fråga om bygglov för ledningen eller ett tillbehör bedöms och om möjligt tas upp samtidigt. För möjlighet att få tillståndsfrågan prövad innan ledningsbeslutet fattas, se 19 § LL.

Koncession

Om ledningens sträckning har fastställts i ett koncessionsbeslut ska beslutet gälla i den delen utan hinder av bestämmelserna i 9 §, jämför 11 Verkan av koncessionsbeslut.

10 § Generellt skydd för allmänna intressen

10 § Ledningsrätt får ej upplåtas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse.
Första stycket gäller icke när upplåtelsen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 97–98 och 134.

De i 8 och 9 §§ uppställda kraven på planöverensstämmelse och planmässighet vid upplåtelse av ledningsrätt kompletteras i 10 § av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen. Bestämmelsen ska alltså tillämpas såväl inom som utanför planområden.

10.1 Olägenhet av betydelse från allmän synpunkt

Vid avvägningen enligt 10 § *första stycket* mellan olika allmänna intressen bör LM samråda med de myndigheter som företräder sådana intressen, t.ex. Länsstyrelsen, Trafikverket och vid behov också med BN. Om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse utgör detta hinder mot upplåtelse av ledningsrätt. I ett sådant fall saknas det anledning att gå vidare med en lokaliseringsprövning enligt 6 §. Paragrafen ska ses som ett komplement till kravet på planmässighet och innebär att den skapar förutsättningar för att avslå en ansökan om ledningsrätt med hänvisning till att exempelvis trafik-, miljövårds- eller naturvårdsintressen orsakar en olägenhet av någon betydelse (jfr prop. 1973:157 s. 134). Inom ramen för prövningen kan också beaktas att ledningsrätt kan motverka en ändamålsenlig planläggning, utveckling och modernisering av ett visst område (jmf. HD, 2021-11-24, T 640-19. (NJA 2021 s. 874) "Basstationerna i Luleå").

Om ledningens sträckning har fastställts i ett koncessionsbeslut, ska beslutet gälla i den delen utan hinder av 10 §, jämför 11 Verkan av koncessionsbeslut.

10.2 Övervägande nytta från allmän synpunkt

Om det finns flera allmänintressen, som pekar i skilda riktningar, ska de vägas mot varandra. Genom undantagsregeln i 10 § *andra stycket* kan i ett sådant fall ledningsrätt upplåtas, trots att olägenhet uppkommer för ett visst allmänt intresse, om de allmänintressen som talar för en ledningsrättsupplåtelse väger tyngst. Se även 6 Behovsprövning och intresseavvägning.

Rättsfall: Ledningsrätten var till övervägande allmän nytta

HD, 2021-11-24, T 640-19. (NJA 2021 s. 874) "Basstationerna i Luleå". Ledningsrätt tilläts för basstationer i och på byggnader där kommunen ansåg att ledningsrättsupplåtelsen riskerade försvåra en ändamålsenlig stadsutveckling och stadsplanering. HD ansåg att trots att ledningsrätt i fastigheterna innebar att kommunen behövde ta ytterligare hänsyn vid planering av bebyggelseutveckling, fick det ändå anses att upplåtelseerna var till övervägande nytta från allmän synpunkt.

11 § Verkan av ett koncessionsbeslut

11 § Vad som i koncessionsbeslut eller eljest av den som meddelar koncession föreskrivits om ledningens framdragande skall lända till efter rättelse utan hinder av 6–10 §§.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 35 och 135

Om ledningens sträckning har fastställts i ett koncessionsbeslut eller om den myndighet som meddelar koncession har gett föreskrifter rörande ledningens framdragande, ska detta enligt 11 § gälla utan hinder av bestämmelserna i 6–10 §§. Prövningen av villkoren i 6–10 §§ LL ska således begränsas och endast omfatta det som inte redan prövats i koncessionsbeslutet.

Koncession krävs för elektriska starkströmsledningar med vissa undantag, för vissa rörledningar för transport av råolja eller annan vätska eller gas som är ägnad att användas som bränsle, samt för naturgasledningar. Koncession meddelas av regeringen eller i vissa fall av Energimarknadsinspektionen.

Koncession för elektriska starkströmsledningar lämnas i två olika former, linjekoncession eller områdeskoncession. Hänsyn måste tas till koncessionens art vid tillämpning av bestämmelserna i 11 §. För rörledning för transport av råolja m.m. liksom för naturgasledningar avser koncessionen ledning med en i huvudsak bestämd sträckning.

Se även 2.1 Vissa slag av allmännyttiga ledningar.

Elektriska starkströmsledningar

Linjekoncession

Linjekoncession för en elektrisk starkströmsledning meddelas efter ett remissförfarande, där yttranden från bl.a. berörda länsstyrelser och kommuner samt företrädare för olika intressen inhämtas. Också berörda markägare ges tillfälle att framföra synpunkter. Den ledningssträckning som slutligen fastställs efter en samlad bedömning och avvägning mellan skilda intressen ska enligt 11 § läggas till grund för en ledningsrättsupplåtelse.

Beslut om linjekoncession innehåller som regel en hänvisning till en linje på en topografisk karta eller motsvarande. Smärre ändringar av sträckningen kan göras, men i sådana fall får inte några nya markägare blir berörda. Vissa valmöjligheter kan således finnas inom koncessionens ram och det kan då bli aktuellt med en prövning enligt 6–10 §§.

Rättsfall: Koncessionsbeslutet begränsade utrymmet för lokaliseringsprövningen

MÖD, 2021-08-31, F 9934-20. Fråga om det har varit möjligt att lokalisera eller utföra ledningsrätten på ett sätt som innebär ett mindre intrång. Den i målet aktuella ledningen har fått koncession enligt ellagen (1997:857). LM har därmed att förhålla sig till koncessionsbeslutet vid lokaliseringsprövningen (6 § LL) och möjligheten att vid denna prövning beakta allmänna intressen (7-10 § LL), (11 § LL). Om det finns vissa valmöjligheter inom ramen för koncessionen kan det dock bli aktuellt med en mer ingående prövning. MÖD konstaterade att i det aktuella ärendet innebar koncessionsbeslutet tillsammans med ärendets förutsättningar att det saknades utrymme för LM att lokalisera ledningsrätten till en annan plats inom den sträckning som framgår av koncessionsbeslutet. Att ledningsrätten som en konsekvens av detta tar i anspråk jordbruksmark genom placeringen

av den s.k. vinkelstolpen med eventuella tillbehör utgjorde därför inte något hinder mot att upplåta ledningsrätt.

Områdeskoncession

Koncession för elektriska starkströmsanläggningar meddelas i vissa fall i form av s.k. områdeskoncession. Områdeskoncession avser ett begränsat geografiskt område och avser sådana högspännings- eller lågspänningsledningar som ingår i s.k. närdistributionsanläggningar.

Innehavaren av en områdeskoncession har sedan rätt att dra fram nödvändiga närdistributionsledningar inom detta område utan särskild prövning från koncessionsmyndigheten (prop. 1957:161 s. 47). Elsäkerhetsverket får enligt 33 § elsäkerhetsförordningen (2017:218) meddela föreskrifter om skyldighet för den som vill uppföra, ändra eller ta bort en starkströmsanläggning att skriftligen anmäla detta till Elsäkerhetsverket eller att anmäla till myndigheten när en sådan anläggning är utförd.

Vid en områdeskoncession är det alltså nödvändigt med en prövning enligt 6–10 §§. I den mån en sådan koncession innehåller bestämmelser om en viss lednings sträckning, lokalisering eller andra föreskrifter om ledningens framdragande ska detta följas vid LL-förrättningen.

Rörledningar för råolja m.m. respektive naturgas

Koncession för en rörledning för transport av råolja m.m. respektive naturgas meddelas efter ett remissförfarande. Förutom flera myndigheter ges berörda markägare tillfälle att framföra synpunkter. Den ledningssträckning som slutligen beslutas efter en samlad bedömning och avvägning mellan skilda intressen ska enligt 11 § läggas till grund för en ledningsrättsupplåtelse.

Inom ramen för koncessionen bör emellertid smärre ändringar av sträckningen kunna göras, om inga nya markägare blir berörda. Vissa valmöjligheter kan således finnas inom koncessionens ram och det kan då bli aktuellt med en prövning enligt 6–10 §§. En koncession kan förenas med de villkor som behövs för att skydda allmänna intressen och enskilds rätt. Sådana villkor ska givetvis också uppfyllas vid en LL-förrättning.

AVSTÅENDE AV UTRYMME, ERSÄTTNING M.M. (11 A–14 §§)

I 11 a–14 §§ finns bestämmelser om andrahandsupplåtelse, skyldighet att avstå utrymme för en ledning, frigörande av fastighetstillbehör, ersättning samt om möjligheten att träffa överenskommelser.

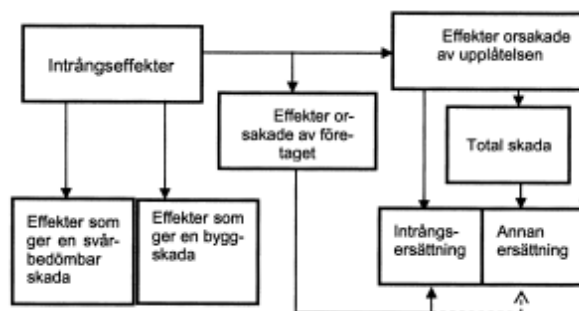
11 a §	Andrahandsupplåtelse
12 §	Utrymme för ledning
12 a §	Frigörande av fastighetstillbehör
13 §	Ersättning för utrymme m.m.
13 a §	Svårbedömd skada
13 b §	Oförutsebar skada
13 c §	Ersättning enligt annan lag
13 d §	Ersättning för ny ledning i ledningsrättsutrymme
14 §	Överenskommelse – panträttsskydd

Om ersättning enligt LL

Generell ersättningsmodell

Enligt 13 § LL ska intrångsersättning och annan ersättning bestämmas enligt reglerna i 4 kap. ExL. Enligt 13 a § LL är det under vissa förutsättningar möjligt att pröva en svårbedömd skada vid en senare förrättning. Enligt 13 c § LL är det möjligt för LM att bestämma ersättning för en s.k. byggskada vid förrättningen, om det är lämpligt och sakägarna medger det.

Följande figur illustrerar principiellt hur olika slag av intrångseffekter bör hanteras vid officialvärdering.



Intrångseffekter

Figuren beskriver proceduren från intrångseffekter till ersättningsbelopp. Med *effekt* menas i detta sammanhang en "fysisk" skada på fastigheten eller en annan upplevd konsekvens som orsakas av ledningen. Det kan vara till exempel försvårad brukning eller skördeminskning som orsakas av en kraftledningsstolpe i åkermark eller förlust av tomtanläggningar då en underjordisk ledning anläggs i tomtmark (= fysisk skada). Det kan också

vara utsiktsstörningar eller andra immissioner en kraftledning (= upplevd konsekvens).

Med tanke på ersättningsreglerna i 4 kap. ExL är det nödvändigt att skilja mellan å ena sidan effekter orsakade av *upplåtelsen* som sådan och å andra sidan effekter orsakade av *företaget*.

Effekter orsakade av upplåtelsen

Effekter orsakade av *upplåtelsen*, dvs. att mark eller annat utrymme tas i anspråk för ledningen, ersätts enligt bestämmelsen i 4 kap. 1 § ExL. Det kan gälla t.ex. bruksintrång av kraftledningsstolpar i åkermark, förlust av tomtanläggningar då en underjordisk ledning anläggs i tomtmark eller förlust av skogsproduktion och risk för storm- och torkskador av kraftledning i skogsmark.

Intrångsersättning ska betalas med ett belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde plus 25 procent. Det är den totala inverkan på marknadsvärdet som ska ligga till grund för intrångsersättningen. Det är ofta lämpligt att utgå från varje intrångseffekt för sig och genom direktuppskattning bedöma dess inverkan på marknadsvärdet (jfr prop. 1973:157 s. 138). Den totala inverkan på marknadsvärdet får man genom att summera inverkan av varje delpost. Se även nedan om principerna vid intrång på avkastningsfastigheter.

I den praktiska tillämpningen tillämpas ofta normer eller schablonmetoder som utgår från schabloniserade antaganden om vilka intrångseffekter som kan antas uppkomma.

Annan ersättning ska betalas för övriga ersättningsgilla skador. Vid exempelvis intrång i skogsmark kan det bli aktuellt att ersätta fastighetsägaren för fördyrad avverkning om han själv avverkar skogen i ledningsgatan.

Effekter orsakade av företaget

Med *företaget* menas, enkelt uttryckt, ledningen som sådan. Typiska exempel på företagseffekter är utsiktsstörningar av kraftledningsstolpar samt så kallade psykiska immissioner (rädsla för magnetfält etc.) orsakade av kraftledningar.

Företagsskador ersätts enligt *influensregeln* i 4 kap. 2 § ExL under förutsättning att vissa kriterier är uppfyllda. Normalt ersätts inte inverkan på marknadsvärdet av bagatellartade eller vanliga störningar. Om den så kallade toleransgränsen är passerad, så ersätts marknadsvärdeminskningen fullt ut men ut men påslag med 25 procent ska *inte* göras på beloppet.

Det tveksamt om annan ersättning, t.ex. att utsiktsstörning av en kraftledning påverkar en restaurangrörelse, kan betalas för företagsskada enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL. Men en sådan skada kan i varje fall, om det är lämpligt och parterna medger det, ersättas enligt bestämmelsen i 13 c § LL.

Byggskador

Bestämmelsen i 13 c LL är tillämplig även på så kallade *byggskador*. Vid ledningsrättsupplåtelse kan det uppstå exempelvis skador på bebyggelse som orsakas av sprängningsarbeten vid byggande av ledningen. Ett annat exempel är att man går utanför det enligt ledningsrätten anvisade arbetsområdet när ledningen byggs och orsakar skador på t.ex. växande gröda. Skador på växande gröda inom arbetsområdet är däremot en skada orsakad av upplåtelsen och ersätts enligt huvudregeln i 4 kap. 1 § ExL.

Om sakägarna är överens om kan även byggskador, som normalt ska prövas enligt skadeståndslagen eller miljöbalken, prövas vid förrättningen. Det ska i så fall vara klart att skadan har inträffat och det som återstår för LM är att avgöra dess storlek.

Svårbedömbara skador

Såväl upplåtelsen som företaget kan ge upphov till effekter som leder till en *svårbedömbar skada*. Det kan vara fallet t.ex. om en underjordisk ledning påverkar vattennivån i brunnar etc. En sådan skada kan, efter yrkande och om det är lämpligt, prövas vid en senare förrättning, dock inom högst tio år. LM ska i så fall besluta att skadan kan prövas vid en senare förrättning, som söks av någon berörd sakägare.

Av förarbetena (prop. 1991/92:127 s. 74) framgår att huvudregeln ska vara att ersättningsfrågorna slutregleras utan dröjsmål. För att en ersättningsfråga ska skjutas på framtiden fordras ett det verkligen kommer att finnas ett bättre beslutsunderlag i framtiden och att ett uppskov är nödvändigt för att uppnå godtagbar kvalitet på ersättningsbeslutet.

Värdetidpunkt, indexuppräknning och ränta

Värdetidpunkten, dvs. den tidpunkt vid vilken skadan ska uppskattas, är som huvudregel dagen för ersättningsbeslut.

Vid *förtida tillträde* är den beslutade tillträdesdagen värdetidpunkt för intrångsersättning. Det innebär att marknadsvärdeminskningen ska bestämmas per den dagen, som alltså ligger före dagen för ersättningsbeslut. Efter det att det 25-procentiga påslaget gjorts på marknadsvärdeminskningen, ska detta belopp räknas upp med KPI till dagen för ersättningsbeslut. *Detta uppräknade belopp utgör intrångsersättningen. Marknadsvärdeminskning orsakad av företagsskada ska inte räknas upp.*

Värdetidpunkten för *annan ersättning* är alltid dagen för ersättningsbeslut.

Avkastningsränta ska betalas på både intrångsersättningen och annan ersättning från dagen för förtida tillträde. LM ska i ersättningsbeslutet skriva att *avkastningsränta ska betalas enligt 5 § räntelagen*. Om parterna är överens kan LM även som en hjälp redovisa det räntebelopp som belöper på tiden från förtida tillträde till dagen för ersättningsbeslutet.

11a § Andrahandsupplåtelse

11 a § Lantmäterimyndigheten får ge ledningsrättshavaren rätt att låta någon annan dra fram och använda ytterligare ledningar inom det upplåtna utrymmet. Om lantmäterimyndigheten har meddelat ett sådant beslut, får ledningsrättshavaren själv dra fram och använda en eller flera av ledningarna i stället för att låta någon annan göra det. En sådan rätt som avses i första stycket får, i fråga om ledningsrätt för en anordning enligt 2 a §, avse framdragning av en ledning av någon annan även om ledningsrättshavaren inte har dragit fram en egen ledning inom det upplåtta utrymmet. Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om

1. den ledning som någon annan än ledningsrättshavaren ska dra fram och använda är av det slag som anges i 2 § första stycket 1,
2. det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns ett behov av en sådan rätt, och
3. beslutet är förenligt med 6–11 §§.

Lag (2016:503)

Förarbeten

Prop. 2003/04:136 s. 29–31, prop. 2004/05:175 s. 303, prop. 2015/16:73 s. 126 – 127.

I paragrafen finns bestämmelser om att LM får besluta att en ledningsrättshavare i vissa fall får ge någon annan rätt att installera och använda en ledning inom det med ledningsrätt upplåtta utrymmet.

11a.1 Förutsättningar för en andrahandsupplåtelse

Utgångspunkten är att en ledningsrättshavare inte utan fastighetsägarens medgivande får låta någon annan dra fram ledningar eller utföra andra anordningar inom det utrymme som ledningsbeslutet avser. Genom bestämmelserna i 11 a § *första stycket* ges LM möjlighet att besluta att en ledningsrättshavare får låta någon annan dra fram och använda en ledning inom det för ledningsrätt upplåtta utrymmet.

Beslutet kan meddelas i samband med att ledningsrätten upplåts eller vid en omprövningsförrättning (se 33 §). Andrahandsupplåtelsen ska tas in i ledningsbeslutet. I 22 § första stycket 8 finns närmare bestämmelser om vilka uppgifter som ska redovisas i ledningsbeslutet.

Rätten till andrahandsupplåtelse kan givetvis påverka den ersättning som ska betalas för ledningsrättsupplåtelsen, se vidare 13.1 Ersättning – huvudprinciper.

Ledningsrättshavaren får själv utnyttja utrymmet

Av 11 a § *första stycket* framgår att, om det har beslutats att ledningsrättshavaren får låta någon annan dra fram och använda en ledning inom ledningsutrymmet så får ledningsrättshavaren själv dra fram och använda ledningen i stället för att låta någon annan göra det. Ledningsrättshavaren är alltså oförhindrad att själv installera en sådan ledning som denne hade kunnat ge någon annan rätt att installera. Ledningsrättshavaren kan också förvärva en ledning som har installerats av någon annan inom ledningsutrymmet.

11a.2 Ledning upplåten i andra hand får dras fram innan ledningsrättshavaren själv har dragit fram en ledning

I de fall som ledningsrätten avser en tom kanalisation enligt 2 a § får, enligt 11 a § *andra stycket*, den ledning som har upplåtits i andra hand dras fram

innan ledningsrättshavaren själv har dragit fram en ledning som omfattas av ledningsbeslutet för kanaliseringen. Det är alltså möjligt att dra fram en ledning i en tom kanalisering med stöd av en andrahandsupplåtelse.

11a.3 Villkor för upplåtelse

Endast ledningar av visst slag

En andrahandsupplåtelse får enligt 11 a § *tredje stycket punkt 1* endast avse en sådan ledning som anges i 2 § första stycket 1, dvs. en ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller en allmän svagströmsledning. Med ledning menas då inte bara ledning i snävare bemärkelse utan även en sådan anordning som omfattas av bestämmelsen i 2 § andra stycket, exempelvis antenn och radioutrustning.

Enligt 2 § första stycket 1 går det att få ledningsrätt enbart för ledningar som tillgodoser vissa allmänna ändamål. Av detta följer att det inte är möjligt att ge ledningsrättshavaren befogenhet att låta någon annan dra fram en ledning som ska användas för enskilt ändamål. En sådan ledningsdragning kan inte säkerställas enligt LL utan förutsätter fastighetsägarens godkännande.

En ledningsdragning får ske endast inom det upplåtna utrymmet. Ledningsutrymmet måste därför bestämmas så att det kan inrymma de tillkommande ledningar och anordningar som en andrahandsupplåtelse kan ge upphov till.

Behovsprövning

En förutsättning för att LM ska kunna besluta om rätt att låta någon annan utnyttja ledningsutrymmet är enligt 11 a § *tredje stycket punkt 2* att det med hänsyn till ledningens beskaffenhet finns ett behov av en sådan rätt. Det innebär att det ska finnas ett behov av att anlägga ytterligare en ledning eller anordning inom ledningsutrymmet och att detta behov ska vara hänförligt till någon annan än ledningsrättshavaren. Typfallen är när ledningsrättshavaren till följd av bestämmelserna i lagen om elektronisk kommunikation angående samutnyttjande och tillträde kan bli skyldig att ge en annan operatör rätt att sätta upp en anordning av något slag inom en basstation eller en telestation. Fysisk infrastruktur upplåten med avtal eller ledningsrätt utgör vanligen lös egendom. En nätinnehavare kan även bli skyldig att medge tillträde till sin fysiska infrastruktur enligt 2 kap. lag (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät. Genom denna lag ges således möjlighet för en bredbandsaktör att med tvång få tillträde till sådan lös egendom. I dessa typfall kan ledningsrättshavaren tvingas att initiera en omprövning av ledningsrätten med syfte att skapa en andrahandsupplåtelse.

För att behovskriteriet ska vara uppfyllt bör det normalt också krävas att det inte är möjligt att bevilja en separat ledningsrätt för den andra nyttjaren. Ett vanligt förekommande sakförhållande är infrastruktur upplåten med avtal eller ledningsrätt som är upplåten till förmån för en juridisk person. Sådan infrastruktur utgör lös egendom i vilken ledningsrätt inte kan upplåtas. I speciella fall kan även behovsfrågan bedömas annorlunda, t.ex. om en del av det utrymme som behövs för ett samutnyttjande i och för sig skulle kunna tryggas genom en separat ledningsrättsupplåtelse men det i stället framstår som lämpligare att samutnyttjandet grundas enbart på en andrahandsupplåtelse.

Lämplighetsprövning

En förutsättning för att LM ska kunna besluta om rätt till andrahandsupplåtelse är enligt 11 a § *tredje stycket punkt 3* att en sådan rätt är förenlig med bestämmelserna i 6–11 §§. Det innebär bl.a. att ett sådant beslut inte får fattas om olägenheterna av en sådan rätt från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den (jfr 6 §).

I vissa fall kan en tillämpning av 6–11 §§ föranleda att det i ledningsbeslutet bör ställas upp särskilda villkor för en rätt till andrahandsupplåtelse (jfr 22 § första stycket 8).

12 § Utrymme för ledning

12 § Mark eller annat utrymme för en ledning eller sådan anordning som avses i 2 a § får tas i anspråk på en fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Även om synnerligt men uppkommer, är en fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av en koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det, ska fastigheten lösas in. Är olägenheten begränsad till en viss del av fastigheten, ska endast den delen lösas in.

Ledningsrättshavaren har rätt att lösa en sådan fastighet eller del av fastighet som avses i andra stycket, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av ersättningen till fastighetsägaren och denne inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen. Vid bedömningen av frågan om det finns en rätt till inlösen, ska kostnaden för en åtgärd som anges i 4 kap. 1 § fjärde stycket expropriationslagen (1972:719) räknas in i ersättningen.

Vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf tillämpas 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen. En särskild rätt som staten har kan dock rubbas, om rättigheten inte är en vägrätt. Vidare får det beslutas att rätten till utrymme för ledningen eller anordningen ska ha företräde framför en särskild rätt som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, dock inte om den särskilda rätten är en vägrätt.

Andra och tredje styckena tillämpas inte vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Lag (2015:74)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 102–104 och 135–137, Prop. 2009/10:162 s. 105–107, Prop. 2014/15:74.

12 § innehåller bestämmelser om en ledningsrättshavares rätt att ta i anspråk utrymme för ledningsändamål. Upplåtelse av utrymme för en ledning innebär att utrymmet tas i anspråk med ledningsrätt. Ledningsrätt kan innehålla alla de befogenheter som enligt gällande rätt anses kunna inbegripas i ett servitut.

Om s.k. synnerligt men uppkommer kan ägaren av den upplåtande fastigheten begära inlösen av hela eller viss del av fastigheten. Även ledningens innehavare har under vissa förutsättningar rätt att begära inlösen av den upplåtande fastigheten. Ledningsrätt kan dock inte upplåtas i tomträtt om synnerligt men uppkommer för tomträtten.

LM får även besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar som enligt 2 kap. 1 § JB hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av en ledningsrätt inte längre ska höra till fastigheten. Se 12a Frigörande av fastighetstillbehör.

12.1 Upplåtelse av utrymme

Enligt 12 § *första stycket* får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är således ett komplement till reglerna i 6 § om behovsprövning och intresseavvägning. Om en upplåtelse av ledningsrätt skulle orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt bestämmelserna i 6 §. Undantagsvis kan dock fördelen med upplåtelsen vara så stor att avvägningen mellan motstående intressen utfaller till sökandens förmån. Inte ens i sådana undantagsfall behöver fastighetsägaren enligt reglerna i 12 § första stycket finna sig i intrång som kanske nästan helt inskränker hans eller hennes rådighet över fastigheten (prop. 1973:157 s. 135).

Synnerligt men

Beträffande innebörden av begreppet synnerligt men sägs i förarbetena att det ska vara fråga om ett höggradigt intrång. I övrigt får LM med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet avgöra om upplåtelse ska få ske eller inte. Vägledning kan därvid hämtas från den praxis som har utvecklats i anslutning till andra lagbestämmelser där likartade villkor förekommer, t.ex. 31 kap. 8 och 17 §§ MB, 3 kap. 8 § ExL och 14 kap. 13 § PBL. (I MB används det näraliggande uttrycket ”synnerliga olägenheter” och i PBL är villkoret att ”användningen av fastigheten synnerligen försvåras”).

Rättsfall: Normal trädgårdsanvändning

HovR Övre Norrland, 2005-08-31, Ö 922-04. Ej prövningstillstånd 2006-01-03. (LM ref 05:5) Fråga gällde ledningsrätt för va-ledning över tomtmark. Ledningsrättsupplåtelsen i befintlig sträckning innebär att ledningsrättsområdet inte kan användas för bebyggelse eller jordvärme. Normal trädgårdsanvändning hindras inte. Risken för att ledningsområdet ska behöva grävas upp på nytt får betraktas som liten. Olägenheterna är inte så stora att ledningsrättsupplåtelsen orsakar synnerligt men för fastigheten och hovrätten konstaterar därför att fastighetsägarens överklagande ska avslås.

Fastighet

Enligt 12 § första stycket får mark eller annat utrymme tas i anspråk på en fastighet. Fastighetsbegreppet i LL har därvid samma innebörd som i FBL. Med fastighet avses således vad som har införts eller enligt gällande registreringsbestämmelser ska införas i fastighetsregistret (prop. 1973:157 s. 89).

Fastighetstillbehör

När ledningsrätt ska upplåtas inom ett utrymme som sedan tidigare är belastat av officialservitut och där anläggningen som servitut avser är fastighetstillbehör till den härskande fastigheten, ska ledningsrättsupplåtelsen även belasta den härskande fastigheten som fastighetstillbehöret hör till. Ledningsrätten kommer alltså i dessa fall att belasta den underliggande fastigheten (tjänande fastighet i servitutsförhållandet) och i anläggningen som utgör fastighetstillbehör (härskande fastighet i servitutsförhållandet).

Stycknings- eller klyvningslott

Ledningsrätt kan också upplåtas i en stycknings- eller klyvningslott som ännu inte har registrerats, under förutsättning att fastighetsbildnings- och ledningsrättsåtgärderna sker vid en och samma förrättning. Anknytningen till fastighetsbegreppet gör det även möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på en sådan byggnad eller annan anläggning som utgör tillbehör till en fastighet (prop. 1973:157 s. 25 och 129).

Samfällid mark

Om en ledning berör mark som är samfällid för flera fastigheter sker upplåtelse av ledningsrätt primärt i de delägande fastigheterna. Om samfälligheten är införd i fastighetsregistret kan dock redovisningen i förrättningsbeskrivningen förenklas genom att hänvisning i beskrivningen sker till samfällighetens registernummer.

Om det finns en samfällighetsförening för förvaltning av samfälligheten, är föreningen behörig att företräda de fastigheter som har del i samfälligheten, se 16 § och 4 kap.11 § fjärde stycket FBL.

Det finns inte något krav på att säkerställa hela ledningssträckningen med ledningsrätt. Av praktiska skäl kan således upplåtelse av ledningsrätt underlåtas i områden som utgörs av samfällda vägar eller diken och som enbart korsas av en luftledning och som inte ska tas i anspråk för stolpar, stag eller liknande tillbehör. Det måste dock i ett sådant fall framgå av ansökan eller en senare komplettering av denna, att ledningsrätt inte begärs för den samfällda marken. Det är alltså upp till ledningsrättshavaren att avgöra ledningsrättens omfattning i dessa fall.

Sämjelott

Ledningsrätt kan inte upplåtas i en sämjelott (prop. 1973:157 s. 164). Om en ledning ska dras fram inom en sämjedelad fastighet måste ledningsrätt upplåtas i själva fastigheten. Vid en förrättning enligt LL ska den lagfarne ägaren av en fastighet kallas (4 kap. 11 § FBL). Kallelse till ett förrättningsammansträde ska därför sändas till samtliga sämjelottsägare oberoende av om ledningen kommer att gå över endast vissa sämjelotter. Vid en överenskommelse som ska ligga till grund för ett ledningsbeslut bör det emellertid normalt räcka med att den sämjelottsägare över vars mark ledningen ska gå lämnar sitt godkännande.

Tomträtt

Om ledningen berör en fastighet som är upplåten med tomträtt ska ledningsrätten upplåtas i tomträten. Villkoren för upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt följer i allt väsentligt samma regler som för upplåtelse av ledningsrätt i fastighet, 6 – 12 §§ LL.

Om upplåtelsen orsakar synnerligt men för den belastade fastigheten har fastighetsägaren enligt 12 § LL rätt att få sin fastighet inlöst. En motsvarande tillämpning för tomträtt skulle innebära att ledningshavaren kan tvingas inträda i ett löpande tomträttsavtal. Vidare har det ansetts att det är sällsynt att en ledningsrätt påverkar en tomträttsfastighet i sådan utsträckning att synnerligt men uppstår. Mot bakgrund av detta är det enligt 12 § *femte stycket* inte möjligt att upplåta ledningsrätt i tomträtt om det skulle orsaka synnerligt men för tomträten.

Ledningsrättshavarens egen fastighet

Ledningsrätt kan, i likhet med servitut men i motsats till nyttjanderätt, upplåtas i egen fastighet. Om en ledning ska dras fram över ett stort antal fastigheter, varav en tillhör ledningsrättshavaren, kan ledningsrätt upplåtas även i denna fastighet med följd att ledningsrätten gäller för hela ledningssträckan utan avbrott. Om ledningsrättshavaren sedan överlåter fastigheten, behöver inte någon ny ledningsförrättning genomföras för att sakrättsligt trygga rätten att ha ledningen kvar på fastigheten (prop. 1973:157 s. 129).

Allmänt vattenområde

Även inom ett allmänt vattenområde kan en ledning behöva dras fram. Något behov av att kunna upplåta ledningsrätt inom ett sådant område har dock inte ansetts föreligga (prop. 1973:157 s. 89).

Inlöst område

Om en fastighet eller en del av en fastighet löses in, ska ledningsrätt upplåtas även i det inlösta området. Inlösen enligt LL är enbart en konsekvens av att fastighetsägaren i vissa fall är skyldig att tåla att utrymme för ledningsrätt upplåts i en fastighet trots att synnerligt men uppkommer eller av yrkande från ledningsägaren i visst fall. Därför ska ledningsrätt upplåtas även i ett inlöst område eller fastighet.

Staten tillhörig mark

Beträffande upplåtelse av ledningsrätt inom staten tillhörig mark, se 19 Utredning och samråd.

12.2 Inlösen skyldighet

I 12 § *andra stycket* finns en undantagsbestämmelse, som ger möjlighet att upplåta utrymme för ledningsrätt även om synnerligt men uppkommer för den fastighet som ska avstå utrymmet. En förutsättning för att undantaget ska kunna tillämpas är att ledningen i fråga är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller att ledningen enligt ett beslut av en koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten.

Om ett utrymme ska avstås för en ledning, trots att detta medför synnerligt men för den berörda fastigheten, har fastighetsägaren rätt att begära inlösen. Inlösen ska antingen avse hela fastigheten eller, om olägenheterna är begränsade till en viss del av fastigheten, endast den berörda delen. När fråga om inlösen uppkommer är LM skyldig att iaktta särskilda förfaranderegler, se 20 Särskilda förfaranderegler vid inlösen.

Eftersom ledningsrätt inte får upplåtas i tomträtt om det orsakar synnerligt men för tomträtten blir inte frågan om inlösen aktuell vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt.

Inlösens fastighetsbildande verkan

Inlösen enligt 12 § av del av en fastighet får direkt fastighetsbildande verkan. Det inlösta området ska, när förrättningen har vunnit laga kraft, tas upp som en särskild fastighet i fastighetsregistret.

Vid inlösen av en del av en fastighet är kraven på redovisning (karta, beskrivning, m.m.) desamma som när nya gränser tillkommer vid en fastighetsbildning. De ändringar i fastighetsindelningen, som inlösen medför, går inte åter om ledningsbeslutet förfaller (31 § *andra stycket*). Även beslut om inlösen av en hel fastighet ska bestå.

Om mark löses in från två eller flera fastigheter i samma förrättning, ska en särskiljande redovisning ske av de olika delarna, eftersom varje område ska registreras som en särskild fastighet. Om det med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet är lämpligt att bilda en fastighet av de olika områdena, måste detta ske genom en särskild fastighetsbildningsåtgärd – sammanläggning eller fastighetsreglering.

Lagfart

Ledningsrättshavaren ska söka lagfart på den fastighet som har lösts in inom tre månader efter det att ledningsförrättningen registrerades (jämför 20 kap. 2 och 9 §§ JB). Stämpelskatt ska betalas enligt 4 § stämpelskattelagen.

Fordringar i det inlösta området

Genom inlösen upphör det inlösta områdets ansvar för fordran vare sig inlösen avser hel fastighet eller del av fastighet (6 kap. 14 § JB). Detta gäller emellertid inte fordran som åtnjuter förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979), dvs. s.k. legala förmånsrätter (12 § fjärde stycket jämfört med 1 kap. 3 § fjärde stycket ExL). Denna verkan kan få viss betydelse för prövning av panträttsskyddet, se 14 Överenskommelse – panträttsskydd.

Samfällad mark

Inlösen av samfällad mark innebär ur principiell synpunkt att inlösen sker från de fastigheter som har del i samfälligheten.

Tomträtt

Enligt 12 § *femte stycket* är det inte möjligt att upplåta ledningsrätt med tvång i tomträtt om det skulle orsaka synnerligt men för tomträtten. Det är inte heller i denna situation möjligt att istället upplåta ledningsrätten i underliggande fastighet om tomträtten skulle orsakars synnerligt men av upplåtelsen. Därmed aktualiseras inte inlösenfrågan när ledningen berör fastigheter upplåtna med tomträtt.

Eftersom de flesta tomträtter i stor utsträckning är belägna i tätbebyggda områden torde intrånget av sådana ledningar som kan komma ifråga för en tomträttsfastighet sällan vara så omfattande att synnerligt men uppstår (Prop 2014/15:74, sid 13).

12.3 Inlösenrätt

Även ledningens innehavare har enligt 12 § *tredje stycket* rätt att begära en utvidgning av ledningsrättsupplåtelsen till att avse inlösen, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av den ersättning som ska betalas till fastighetsägaren och denne inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen.

Vid en bedömning av om inlösen bör medges på ledningsägarens begäran ska en sådan kostnad som denne har åtagit sig för att minska skadan, räknas in i ersättningen under förutsättning att åtagandet är sådant att det skäligen bör godtas av fastighetsägaren (jämför 4 kap. 1 § fjärde stycket ExL).

De effekter av en inlösen som har berörts under 12.2 Inlösenkyldighet gäller förstås även vid en inlösen på begäran av ledningsägaren.

12.4 Verkan på särskilda rättigheter

Genom 12 § *fjärde stycket* och dess hänvisning till 1 kap 3 och 4 §§ ExL regleras vilken verkan en upplåtelse av utrymme eller inlösen har på särskilda rättigheter i den fastighet som är föremål för åtgärden. Med särskild rätt till fastighet förstås nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt annan liknande rätt (1 kap 2 § första meningen ExL).

Trots bestämmelserna i ExL kan enligt LL en särskild rätt som tillkommer staten rubbas. Undantag görs dock för vägrätt som aldrig kan trängas undan av en ledningsrättsupplåtelse.

Verkan på avtalsrättigheter vid upplåtelse av utrymme

Genom hänvisningen till 1 kap. 4 § ExL följer att en ledningsrättsupplåtelse har företräde framför avtalsrättigheter. De avtalsrättigheter som kolliderar med ledningsrättsupplåtelsen undanträns genom upplåtelsen och kommer därefter inte att kunna utövas.

Verkan på officialrättigheter vid upplåtelse av utrymme

Av 1 kap 4 § ExL följer vidare att en officialrättighet inte rubbas vid en upplåtelse av utrymme. Enligt 12 § fjärde stycket sista meningen får emellertid LM i ledningsbeslutet besluta att rätten till utrymme för ledningen ska ha företräde framför annan särskild rätt än vägrätt som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på annat liknande sätt. Ett sådant beslut ska alltså tas in i ledningsbeslutet (under 22 § första stycket 2)

Verkan på avtalsrättigheter vid inlösen

Vid inlösen av en fastighet eller en del av en fastighet upphör avtalsrättigheter att gälla i det inlösta området. Med stöd av 12 § tredje stycket jämfört med 1 kap 3 § ExL kan LM förordna att rättigheten ska bestå i det inlösta området. Parterna – ledningsrättshavaren och rättighetshavaren – kan även träffa överenskommelse om att rättigheten ska bestå. För att överenskommelsen ska få den avsedda verkan måste den emellertid fastställas av LM efter en prövning bl.a. med hänsyn till panträttshavare enligt 1 kap. 3 § ExL. Förordnande eller fastställelse av en överenskommelse ska tas in i ledningsbeslutet (22 § första stycket 3). Rättigheten har även i fortsättningen karaktären av avtalsrättighet.

I förarbetena betonas att man i den praktiska tillämpningen bör eftersträva att i största möjliga utsträckning låta särskilda rättigheter kvarstå efter en inlösen (prop. 1973:157 s. 137).

Verkan på officialrättigheter vid inlösen

I fråga om en särskild rätt, som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, gäller som huvudregel att rättigheten består i det inlösta området efter en inlösen (jämför 1 kap. 3 § andra stycket ExL). Om den äldre rättigheten inte är förenlig med ledningsrätten ska LM i ledningsbeslutet (22 § under 3) förordna om att rättigheten ska upphöra. Jämför prop. 1972:109 s. 391 och 420.)

Sammanfattning

Rättighetens karaktär	Ianspråktagande enligt 12 § genom servitut	Ianspråktagande enligt 12 § genom inlösen
Avtalsrättighet	Undanträns till den del som den inte kan utövas parallellt med ledningsupplåtelsen.	Upphör ¹⁾
Officialrättighet	Rubbas inte ²⁾	Består ³⁾
Vägrätt	Rubbas inte	Består

- 1) LM kan förordna att rättigheten ska bestå eller godkänna en överenskommelse om detta (12 § fjärde stycket jämfört med 1 kap. 3 § första stycket ExL).
- 2) LM får förordna att rätten till utrymme för anläggningen ska ha företräde (12 § fjärde stycket sista meningen).
- 3) LM kan förordna att rättigheten ska upphöra (12 § fjärde stycket jämfört med 1 kap. 3 § andra stycket ExL).

12.5 Ledningsrätt i tomträtt

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 med undantag av vad som säg om synnerligt men i *andra stycket* och inlösenrätt enligt *tredje stycket*.

Genom utformningen av bestämmelsen i *femte stycket* är *andra* och *tredje styckena* inte tillämpliga vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning, kan ledningsrätt alltså inte beviljas i tomträtten utan tomträttshavarens och övriga sakägares medgivande. Detta gäller även om ledningen skulle vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt och oavsett en koncessionsmyndighets eventuella beslut om ledningsdragningen. Av *femte stycket* följer också att inlösen enligt *andra* och *tredje styckena* inte är möjlig vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Detta gäller även för det fall tomträttshavaren godtar ledningsrättsupplåtelsen, trots att den medför synnerligt men för tomträttens utövning (se *första stycket* och 14 § *första stycket*).

12a § Frigörande av fastighetstillbehör

12 a § Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten, inte längre skall höra till fastigheten. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför. Genom ett beslut enligt första stycket övergår äganderätten till anläggningen till ledningsrättshavaren. Om det föreligger ett förordnande enligt 1 § andra stycket andra meningen, gäller vad som sägs i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken även anläggningen. Lag (2004:643).

Förarbeten

Prop. 2000/01:138, s. 34–38 och 54–55

12a.1 Vad som kan frigöras. Beslut

Enligt 12 a § *första stycket* kan LM besluta att en byggnad eller annan anläggning som enligt 2 kap. 1 § JB hör till en fastighet och som är ägnad för stadigvarande bruk vid utövandet av en ledningsrätt, inte längre ska höra till fastigheten. I samband med ledningsrätt är de byggnader och andra anläggningar som avses detsamma som ledningen eller anordningen och tillbehör till dessa.

Bestämmelserna om frigörande av fastighetstillbehör avser endast s.k. omedelbara tillbehör enligt 2 kap. 1 § JB. Byggnadstillbehör (s.k. medelbara fastighetstillbehör) enligt 2 kap. 2 § JB omfattas alltså inte av bestämmelsen. Ledningar och därtill hörande anordningar som är integrerade i byggnader och avsedda för byggnadens bruk faller därför utanför tillämpningsområdet för 12 a §. Sådana anordningar kan frigöras från fastigheten endast tillsammans med byggnaden i övrigt.

Bestämmelserna i 12 a § är inte tillämpliga på det fallet att fastighetsanknytningen ska hävas för en ledning som genom ett förordnande enligt 1 § andra stycket jämfört med 2 kap. 1 § andra stycket JB utgör tillbehör till en fastighet. För denna situation ska i stället 34 § tillämpas. Motsvarande gäller när ledningsrätt har anknutits till en inskriven tomträtt.

Om det är oklart om en byggnad eller annan anläggning är fastighetstillbehör kan frågan avgöras genom fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § första stycket 3 FBL. I förarbetena till 12 a § påpekas att det råder viss oklarhet om ledningar och andra anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna utgör fastighetstillbehör (prop. 2000/01:138 s. 18). Intill dess klagörande rättspraxis föreligger bör dock utgångspunkten i den praktiska tillämpningen vara att ledningar som har anbragts på en viss fastighet utgör tillbehör till fastigheten, om ledningarna ägs av fastighetens ägare. Om en ledning har anbragts med stöd av servitut, utgör den – enligt 2 kap. 1 § andra stycket första meningen JB – i stället tillbehör till den härskande fastigheten. En ledning som har anlagts med stöd av ett nyttjanderättsavtal utgör däremot lös egendom.

Förrättningsprövningen

Frigörande av fastighetstillbehör är en ledningsrättsfråga som ska handläggas enligt LL:s förfaranderegler. Frågan tas upp efter en ansökan (15 §). Även LM har initiativrätt enligt 7 kap. 11 § FBL, om behov uppstår i

samband med en fastighetsreglering. Till skillnad mot områdesförvärv enligt 4 kap. 7 § JB, där förrättning måste sökas inom 6 månader för att förvärvet inte ska bli ogiltigt, gäller inte motsvarande tidsfrist för fastighetstillbehör enligt 2 kap. 7 § JB. Detta innebär att ett köp avseende t.ex. en ledning, som är äldre än 6 månader kan läggas till grund för beslut om frigörande av fastighetstillbehör i förrättning, under förutsättning att förutsättningarna i 2 kap. 7 § JB i övrigt är uppfyllda. Beslut om frigörande av fastighetstillbehör kan meddelas vid den förrättning då ledningsrätten upplåts eller vid en omprövningsförrättning. I det senare fallet kan frågan prövas utan att villkoren för omprövning i 33 § är uppfyllda, se 34a Omprövning för frigörande av fastighetstillbehör.

Bestämmelserna i 6–11 §§ är tillämpliga även vid frigörande av fastighetstillbehör. I 12 a § första stycket andra meningen finns dessutom ett särskilt ”båtnadsvillkor” för de fall när ägaren av ledningen inte samtycker till åtgärden. Villkoret innebär att frigörande endast får ske om det leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och om fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför. Villkoret är dispositivt, se 14 Överenskommelse – panträttsskydd.

Ägaren av den fastighet från vilken anläggningen överförs kan vara berättigad till ersättning, se 13 Ersättning för utrymme m.m.

Av 22 § framgår att frigörande av en byggnad eller annan anläggning ska anges i ledningsbeslutet. Rättsverkan av beslutet inträder enligt 2 kap. 7 § JB mot tredje man då beslutet har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Redovisning av beslut

Exempel 1: Frigörande i samband med nyupplåtelse av ledningsrätt (ledningsrätten är inte fastighetsanknuten)

Förutsättningar

Inför en kommande bebyggelseexploatering av den kommunägda fastigheten Nybyggaren 2 ska ledningsrätt upplåtas för befintliga allmänna va-ledningar belägna inom fastigheten. Ledningarna har anlagts av kommunen. Eftersom detta har skett på egen mark har någon särskild rättighet tidigare inte upplåtits för ledningarna. De är därmed tillbehör till fastigheten Nybyggaren 2. Ledningsägare ska vara Kommunala VA-bolaget AB. I samband med ledningsrättsupplåtelsen ska ledningarna frigöras från fastigheten.

Redovisning i BE:

Ledningsrättsåtgärd	<p>Frigörande av fastighetstillbehör</p> <p>De ledningar med tillbehör som omfattas av ledningsrättsupplåtelsen ska inte längre höra till den fastighet där de är belägna (Nybyggaren 2).</p> <p>Beslutet innebär att äganderätten till ledningarna övergår till innehavaren av ledningsrätten.</p>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Exempel 2: Frigörande som fristående åtgärd (befintlig ledningsrätt som är fastighetsanknuten)

Förutsättningar

Ledningsrätt har tidigare upplåtits för en befintlig starkströmsledning. Ledningsrätten är anknuten till fastigheten Ställverket 1:2 som ägs av Bolaget AB. Före ledningsrättsupplåtelsen fanns avtalsservitut för ledningen i de delar den berörde andra fastighetsägares mark. I de delar ledningen berörde Bolaget AB:s egen skogsfastighet, Skogen 3:4, fanns dock ingen servitutsupplåtelse. Ledningen utgör därför i denna del tillbehör till skogsfastigheten. Ledningen ska nu frigöras från skogsfastigheten och blir genom åtgärden i stället tillbehör till den fastighet till vilken ledningsrätten är anknuten, dvs. Ställverket 1:2.

Redovisning i BE:

Ledningsrättsåtgärd	<p>Ledningsbeslut meddelat 1999-10-10, akt:aktnr, omprövas vad avser frigörande av fastighetstillbehör. I övrigt ska det tidigare meddelade ledningsbeslutet gälla oförändrat.</p> <p>Frigörande av fastighetstillbehör</p> <p>Den starkströmsledning med tillbehör som är belägen inom det område på fastigheten Skogen 3:4 som omfattas av ledningsrättsupplåtelsen ska inte längre höra till denna fastighet.</p> <p>Beslutet innebär att starkströmsledningen med tillbehör blir fastighetstillbehör till den fastighet till vilken ledningsrätten har anknutits (Ställverket 1:2).</p>
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12a.2 Effekten av beslutet

Genom ett beslut om att ledningen inte längre ska höra till fastigheten blir den lös egendom och äganderätten övergår till innehavaren av ledningsrätten. Om den ledning som ska frigöras avser en ledningsrätt som enligt 1 § andra stycket anknyts eller redan är anknuten till en fastighet, blir ledningen i stället tillbehör till den fastighet till vilken ledningsrätten hör (12 a § *andra stycket*). Motsvarande gäller för en ledningsrätt som är knuten till en inskriven tomträtt.

13 § 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.

Vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt har även fastighetsägaren och en innehavare av en rättighet i fastigheten rätt till ersättning enligt denna paragraf. Lag (2015:74)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 37–42, 102–104 och 137–138, prop. 1971:122 s. 64–142, 165–198 och 202–205, prop. 2000/01:138, s. 39–41 och 55–56, prop. 2003/04:136 s. 30, prop. 2004/05:175 s. 303, Prop. 2009/10:162 s. 105–107. Prop. 2014/15:74 s. 14 – 16, 27.

I fråga om ersättning för upplåtelse av utrymme och inlösen enligt 12 § eller en åtgärd enligt 12 a § ska 4 kap. ExL tillämpas.

Ersättningsreglerna i ExL beskrivs närmare i Värderingshandboken. Där finns även stöd för värderingen i olika ersättningssituationer. Här ska endast ges en kort sammanfattning av ersättningsreglerna i ExL vid en förrättning enligt LL.

LM ska alltid utreda och besluta om ersättning till de som blir belastade av en ledningsrätt om överenskommelse enligt 14 § LL saknas. Belastade fastigheters ägare behöver alltså inte yrka på ersättning för att vara berättigad till den.

Rättsfall: Ersättning ska beslutas i samma ärende

MÖD, 2024-03-14, F 15111–22. MÖD konstaterade att det saknas stöd för att fatta beslut om ersättning enligt 13 § i ett annat ärende än det som ledningsbeslutet fattats inom.

13.1 Ersättning – huvudprinciper

Bestämmelserna i 4 kap. ExL

Hänvisningen till 4 kap. ExL innebär att för en fastighet som löses in i sin helhet ska *löseskilling* betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Vid upplåtelse av ledningsrätt eller vid inlösen av en del av en fastighet, ska *intrångsersättning* betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer. I båda fallen ska det dessutom göras ett påslag på ersättningsbeloppet med 25 procent. Något påslag ska dock inte göras på den del av ersättningen som avser s.k. företagsskada, se nedan. Fastighetsägaren är även berättigad till ersättning för annan skada som eventuellt uppstår.

Intrångsvärdering

Vid upplåtelse eller inlösen av en del av en fastighet, vilket är det helt dominerande fallet, ska alltså minskningen i fastighetens marknadsvärde ersättas – plus ett påslag med 25 procent. Detta innebär att ersättningen ska bestämmas som ett marginellt marknadsvärde.

Omfattningen av den skada som uppkommer genom upplåtelse av mark för en ledning varierar givetvis med upplåtelsens art och ledningens typ och

sträckning. Markägaren kommer ofta att i viss omfattning kunna utnyttja ianspråktaget utrymme även efter upplåtelsen. Som exempel kan nämnas upplåtelse för underjordiska ledningar i tomtmark och för luftledningar över åkermark. I andra fall, t.ex. i skogsmark, kan dock upplåtelsen innebära ett nära nog totalt ianspråktagande av utrymmet, vilket innebär att den skada som upplåtelsen medför närmast kan jämföras med den skada som följer av att marken helt avstås.

Enligt förarbetena bör i första hand en ortsprismetod användas vid ersättningsbestämningen. Det är dock ofta svårt att uppskatta ersättningen som skillnaden i fastighetens marknadsvärde före och efter ianspråktagandet. Det blir då nödvändigt att uppskatta minskningen i marknadsvärdet med utgångspunkt från en direktuppskattning av skadan (jämför prop. 1971:122 s. 189). I dessa situationer kan ledning ofta hämtas från de normer som utvecklats för olika slag av intrång.

Ersättning för företagsskada

Med företagsskada menas en skada som beror på själva ledningsföretaget, t.ex. förfulning till följd av en luftledning nära ett bostadshus. En företagsskada från en ledning ska påverka ersättningen i den mån den är ersättningsgill enligt 4 kap. 2 § ExL, dvs. om skadan är av någon betydelse och om den inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena i orten eller dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

Om företagsskadan är så stor att den passerar gränsen för när ersättning ska betalas ska hela skadan ersättas. Något påslag med 25 procent ska inte göras på den del av ersättningen som avser kompensation för företagsskada.

Tomträtt

Rätten till ersättning ska precis som vid upplåtelse i fastighet enligt 13 § motsvara vad som gäller vid expropriation. Det innebär att ersättning ska utgå enligt 4 kap. ExL för tomträttens marknadsvärdeminskning med 25 % påslag samt annan ersättning för övrig skada. Det är i första hand tomträttshavaren som påverkas av upplåtelsen och som således vanligen ska ha merparten av ersättningen. Fastighetsägarens rådighet över utrymmet som tas i anspråk med ledningsrätt är i princip utsläckt genom tomträttsupplåtelsen. Eftersom ledningsrätten enligt 36 § kan komma att övergå till att belasta den underliggande fastigheten om tomträtten upphör har dock även fastighetsägaren rätt till viss ersättning. Det torde normalt bli ett ganska litet belopp eftersom tomträtten är en bestående rättighet. Om tomträttens upphörande är nära förestående, t.ex. om tomträtten sagts upp, kan påverkan på fastighetens marknadsvärde bli mer betydande.

När en tomträtt upphör ska fastighetsägaren enligt 13 kap. 17 § JB lösa byggnad och andra egendomar som är tillbehör till tomträtten. Lösensumman ska baseras på byggnadens värde. Om ledningsrätt upplåts i en byggnad ingående i tomträtt eller i tomträtt som domineras av en byggnad eller annan anläggning bör det i normalfallet inte utgå någon ersättning till ägaren av den underliggande fastigheten. Anledningen till detta är att ledningsrätten sänker värdet på den löseskilling som ska betalas av fastighetsägaren om tomträtten senare upphör.

Tomträttshavaren ska betala en årlig avgäld till fastighetsägaren. Avgälden utgör en ersättning för att nyttja marken och avser inte nyttjande av de

byggnader som finns på fastigheten som i allmänhet ägs av tomträtthavaren. Avgälden betalas med ett oförändrat belopp under vissa tidsperioder där det för den första råder avtalsfrihet. Vid varje ny avtalsperiod därefter har parterna rätt att väcka talan om omprövning av avgälden och få den bestämd på grundval av markvärdet vid tiden för prövningen (13 kap. 11 § JB).

Eftersom tomträtthavaren på motsvarande sätt som en fastighetsägare blir fullt kompenserad genom engångsersättning för intrånget av ledningsrätten bör upplåtelsen inte föranleda någon minskning av avgälden när denna omprövas. Därmed bör heller inte ersättningen till fastighetsägaren baseras på ett resonemang om minskade tomträttsavgälder (prop. 2014/15:74 s. 16).

Omvandling till ledningsrätt

Vid omvandling av inskrivna servitut och nyttjanderätter till ledningsrätt enligt 16 § ska ersättningen regleras enligt 13 §. Vid ersättningsfrågans prövning måste hänsyn tas till att ersättning normalt redan har betalats vid den tidigare upplåtelsen. Ersättning blir därför normalt inte aktuell då omvandlingen avser rättigheter som inte är begränsade i tiden.

När omvandlingen avser tidsbegränsade upplåtelse blir ersättningens storlek beroende av den tid som återstår för den gamla upplåtelsen och de förlängningsklausuler som eventuellt kan finnas. Om nyttjanderätten upphör inom några få år är omvandlingen i ersättningshänseende att jämföras med nyupplåtelse. Om däremot den återstående upplåtelse tiden uppgår till mer än ca 20–25 år torde normalt någon ersättning inte betalas vid omvandlingen.

Kanalisation

Vid ett beslut om en s.k. kanalisation enligt 2 a § är det viktigt att det i ledningsbeslutet anges bl.a. antalet och typ av ledningar som får dras fram i kanalisationen. Detta är betydelsefullt eftersom intrånget för fastighetsägaren normalt är beroende av t.ex. antalet ledningar, vilket påverkar behovet av underhållsåtgärder m.m. Detta har enligt motivuttalandena betydelse för den ersättning som bör betalas för intrånget. Ersättningen ska bestämmas så att den motsvarar det *maximala* intrång som såväl kanalisationen som en framtida ledningsdragnings genom denna kan ge upphov till.

Undantag från huvudregeln kan enligt Lantmäteriets mening göras när det gäller optokablar i form av fiber i en rörkanalisation eller liknande. För sådana typer av kanalisationer bör det inte vara nödvändigt att gå så långt så att antalet fibrer behöver anges eftersom fler optokablar i viss mån kan bidra till att minska behovet av underhållsåtgärder då det kan vara möjligt att utnyttja en annan kabel om det blir fel på en kabel. Teknikutvecklingen har även gjort det svårare att definiera vad som kan anses utgöra en ledning. För sådana smala kablar som optofibrer eller liknande bör det därför räcka med att utgå ifrån att man får ha så många kablar som ryms i kanalisationen. Det som framförs ovan gäller inte om flera ledningsrätter samsas i samma ledningsgrav.

Andrahandsupplåtelse

Vid ett beslut om rätt till andrahandsupplåtelse enligt 11 a § ska på motsvarande sätt som för en kanalisation tas hänsyn vid ersättningens bestämmande till den ytterligare belastning som framtida

andrahandsupplåtelse kan ge upphov till för en belastad fastighet. Ersättningen för skada och intrång ska således bestämmas med utgångspunkt från den maximala skada och det maximala intrång som framtida andrahandsupplåtelse kan antas medföra. Om ledningsrättshavaren inte skulle utnyttja rätten till andrahandsupplåtelse, behöver fastighetsägaren givetvis inte betala tillbaka någon ersättning.

Fastighetsindelningens betydelse

Vid intrångsvärdering enligt ExL är man inte strikt bunden av den gällande fastighetsindelningen. Om flera fastigheter tillsammans bildar en ekonomisk enhet, t.ex. en bestående brukningsenhet, ska prövningen utgå från denna enhet (prop. 1971:122 s. 191).

Värdetidpunkt

Enligt fast praxis är dagen för ersättningsbeslutets meddelande värdetidpunkt. Om tillträde har skett dessförinnan ska dock tillträdesdagen utgöra värdetidpunkt. Detta gäller såväl ett beslutat tillträde som ett tillträde som bygger på en överenskommelse mellan parterna.

13.2 Justering med hänsyn till rättigheter

Om innehavaren av en rättighet, som minskar en fastighets värde, är berättigad till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetsägaren minskas med ett belopp motsvarande den värdeminskning för fastigheten som rättigheten har inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetsägaren inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp (13 § *andra stycket*).

13.3 Rätt till ersättning vid ledningsrätt 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 tomträten (se 36 §). Om tomträttens upphörande är nära förestående, t.ex. om tomträten 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 tomträten har sagts upp (jfr 13 kap. 17 § jordabalken).

Ersättningen bestäms individuellt för tomträttshavaren, rättighetshavare i tomträten, 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 – tomträten 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.

13a § Svårbedömd skada

13 a § Ersättning enligt 13 § skall bestämmas i pengar att utbetalas på en gång. Efter särskilt yrkande får lantmäterimyndigheten, om det är lämpligt, hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning för skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med ledningsrättsförrättningen. Ansökan om särskild förrättning skall göras inom den tid, högst tio år, som lantmäterimyndigheten bestämmer.

Avser förrättningen en fastighet som svarar för en fordran, får lantmäterimyndigheten besluta enligt första stycket endast om fordringshavarna medger det. Besväras fastigheten av en gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som föreskrivs för relaxation i 22 kap. 11 § jordabalken. Om beslutet är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare, krävs dock inte något medgivande av denne. Lag (1995:1404).

Förarbeten

Prop. 1991/92:127 s. 53–57 och 93–94

Bestämmelsen i 13 a § är tillämplig i de fall då man vet att skadan som sådan har inträffat eller kommer att inträffa, men när det är svårt att uppskatta den i ekonomiska belopp.

Enligt bestämmelsen, vilken har sin motsvarighet i 5 kap. 27 § ExL, kan LM efter särskilt yrkande och om det är lämpligt, hänvisa sakägarna att vid en särskild förrättning föra talan om skada och intrång som är svår att uppskatta i samband med förrättningen. Ansökan om särskild förrättning ska göras inom den tid, högst tio år, som myndigheten bestämmer.

13a.1 Ersättning på en gång eller senare

Engångsbelopp

Huvudregeln vid bestämmande av ersättning är enligt 13 a § första stycket *första meningen* att den ska bestämmas i pengar att betalas på en gång. Detta inskränker dock inte möjligheterna att enligt 25 § förordna om förskott.

I avtal av olika slag är det vanligt att man skiljer på ersättningarna med avseende på de befogenheter av olika slag som ingår i upplåtelsen. Som exempel kan nämnas att ledningsrättshavaren ges rätt att ta väg över en fastighet för reparation av ledningen eller rätt att avverka s.k. kantträd och det avtalas att ersättning för detta ska betalas varje gång rätten nyttjas. En sådan konstruktion kan inte ingå i ett ersättningsbeslut vid bildande av officialrättigheter vare sig det är fråga om expropriation, fastighetsbildning eller ledningsförrättning. Inte minst med tanke på panträttshavarna och för att ägaren av den upplåtande fastigheten ska kunna bedöma det intrång som kan uppkomma, är principen att det förutsedda intrång som befogenheterna i rättigheten medför ska ersättas i samband med förrättningen. Ersättningen ska således betalas som engångsbelopp för hela upplåtelsen, dvs. för såväl s.k. bestående skada och intrång som sådan s.k. tillfällig skada som kan förutses och som uppkommer vid ledningens byggande, tillsyn och normalt underhåll.

Det finns givetvis möjlighet för berörda parter att träffa överenskommelse om att det framtida intrånget inte ska ersättas och att detta därmed lämnas utanför förrättningen. I ett sådant fall får de själva hantera ersättningsfrågan den dag den uppstår och vid tvist vända sig till allmän domstol.

Uppskjutande av prövningen av svårbedömd skada

Genom 13 a § första stycket *andra meningen* har LM möjlighet att i samband med upplåtelse eller inlösen av utrymme skjuta prövningen av svårbedömda ersättningsfrågor på framtiden. Såväl upplåtelsen som företaget kan ge upphov till effekter som leder till en svårbedömd skada. Det kan vara fallet t.ex. om en underjordisk ledning påverkar vattennivån i brunnar etc. En sådan skada kan, efter yrkande och om det är lämpligt, prövas vid en senare förrättning, dock inom högst tio år. LM ska i så fall besluta att skadan kan prövas vid en senare förrättning, som söks av någon berörd sakägare. Bestämmelsen motsvarar 5 kap. 12 a § FBL.

I 24–25 §§ finns bestämmelser som gör rätten till tillträde beroende av att ersättningen har betalats. Det förhållandet att en ersättningsfråga har skjutits på framtiden och alltså fortfarande är oreglerad utgör dock inte hinder mot tillträde.

Handläggning

Skade- och intrångsfrågor ska slutregleras utan dröjsmål. LM får inte låta bli att ta ställning till en ersättningsfråga bara för att avgörandet är rättsligt komplicerat eller av känslig art. T.ex. bör inte frågor om ersättning för framtida intrång i samband med tillsyn och underhåll av ledningar regelmässigt skjutas på framtiden (prop. 1991/92:127 s. 99). För att en ersättningsfråga ska skjutas på framtiden enligt 13 a § krävs att det verkligen kommer att finnas ett bättre beslutsunderlag i framtiden och att ett uppskov är nödvändigt för att uppnå godtagbar kvalitet på ersättningsbeslutet. Vid bedömningen av om det är lämpligt att skjuta upp en ersättningsfråga får möjligheterna att i framtiden få tillgång till ett bättre beslutsunderlag vägas mot olägenheterna av att ersättningsfrågorna inte avgörs omedelbart och i ett sammanhang.

Om alla berörda sakägare medger att en ersättningsfråga skjuts upp, finns det mindre anledning för LM att motsätta sig detta. Frågan är emellertid inte dispositiv utan LM ska alltid göra en lämplighetsbedömning.

Det är aldrig tillåtet att skjuta upp ett ersättningsbeslut för att avvakta eventuella oförutsebara skador, jämför 13 b §.

Främst annan ersättning men även företagsskada

Det är huvudsakligen sådana skador som regleras som annan ersättning som blir aktuella för bestämmelsen om att skjuta på skadeprövningen. Något direkt hinder mot att tillämpa bestämmelsen på skador som ska bedömas som intrång finns dock inte. Det måste dock beaktas att eftersom intrångsersättning ska knytas till en värdetidpunkt, som kan ligga långt före den tidpunkt då en uppskjuten skada prövas, och eftersom det är marknadsvärdet vid den förstnämnda tidpunkten som ska bedömas, är det endast i yttersta undantagsfall som det är befogat att invänta sådana kunskaper, som inte var kända vid värdetidpunkten.

I vissa, mer speciella, fall skulle ändå ett uppskov för intrångsersättning kunna göra det möjligt att komma till ett mera rättvist resultat än vad som annars är möjligt. I prop. 1991/92:127 (s. 74) nämns som ett exempel ersättning för s.k. företagsskada i fall där omfattningen av framtida olägenheter är oklar. I tidigare rättspraxis avseende motsvarande bestämmelse i ExL har uppskov med skadeprövningen beviljats beträffande bullerintrång på restfastigheten (NJA 1960 s. 277). Det finns alltså

situationer där även bedömning av intrångsersättning ska kunna skjutas på framtiden.

Exempel på situationer som mer vanligen kan bli aktuella är frågor om annan ersättning vid upplåtelse i kommunal gatumark som riskerar begränsa kommunens möjligheter till om – eller utbyggnad av gatan. Den skada som detta innebär kan i det enskilda fallet vara omöjlig att beräkna vid förrättningsstillfället.

Ny förrättning

Att LM hänvisat sakägare att föra talan om ersättning vid särskild förrättning innebär inte att sådan förrättning alltid kommer till stånd. Om de berörda personerna träffar överenskommelse om ersättningsbeloppet är frågan utagerad och LM behöver inte meddela något ytterligare beslut. Om å andra sidan en ny förrättning begärs, ska den handläggas enligt de förfaranderegler som finns i LL.

Även när det gäller värdering, fördelning av förrättningskostnader, ränta, förfallodag och betalning ska samma regler tillämpas som vid en vanlig ledningsrättsförrättning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkten för sådan ersättning som ska utgå i form av annan ersättning utgör enligt förarbetena dagen för det senarelagda ersättningsbeslutet.

För det undantagsfall att den fråga som uppskjutits berör värdering av intrång, blir emellertid värdetidpunkten istället tillträdesdagen. Det innebär dock inte att endast skador som framträtt vid tiden för tillträdet kan beaktas. (prop. 1991/92:27 s. 76-77). Skadan uppmäts i dessa fall vid den senarelagda tidpunkten, men prissätts i värdetidpunktens värdenivå. Ersättningen ska sedan enligt 4 kap. 4 § ExprL jämkas med hänsyn till den höjning i det allmänna prisläget som skett mellan värdetidpunkten och beslutsdagen. När tillträde har skett ska även ränta utgå.

Exempel:

Vid en ledningsförrättning finner LM att det finns anledning att räkna med att upplåtelsen av ledningsrätt kommer att orsaka störningar på fastigheten. Eftersom omfattningen av störningarna är oklar beslutar LM att hänvisa fastighetens dåvarande ägare att föra talan om ytterligare ersättning för företagsskada. Samtidigt fastställer LM viss ersättning, som motsvarar den marknadsvärdeminskning som intrånget innebär. Hänsyn tas därvid inte till de förväntade störningarna. Ledningsrätten tillträds. Sedermera konstateras att verksamheten på området föranleder störningar av viss preciserad omfattning. Fastighetens ägare ansöker då om ny förrättning enligt förevarande paragraf. Vid denna beräknar LM på nytt det intrång som upplåtelsen av ledningsrätten inneburit, denna gång med beaktande av den faktiska störning som uppmäts efter upplåtelsen, men fortfarande på grundval av de priser som gällde på marknaden vid tiden för tillträdet. Intrångsersättningen ska sammanlagt motsvara den värdeminskning som störningarna jämte marknadsvärdeminskning skulle ha förorsakat om det vid tidpunkten för tillträdet varit känt att störningarna skulle få den omfattning som de faktiskt fått. (Om störningarna bedöms som allmänvanliga kan ersättningen dock komma att justeras nedåt med hänsyn till vad fastighetsägare i allmänhet får tåla utan ersättning; jfr NJA 1977 s. 424.)

Bestämd ersättningsfråga - bestämd sakägare

Om LM finner att det föreligger förutsättningar för att skjuta en särskild ersättningsfråga på framtiden, ska myndigheten hänvisa den ersättningsberättigade att föra talan om ersättning vid särskild förrättning. I ett sådant beslut måste den berörda ersättningsfrågan preciseras noggrant. Hänvisningen ska rikta sig till viss person och blir därigenom avgörande för vem som senare har rätt att återkomma med ersättningsanspråk och vem som ska stå för ersättningen. En genomgående princip vid tillämpningen av förrättningslagstiftningarna är att ställningen som sakägare för en fastighet är knuten till äganderätten till fastigheten. Detta gäller emellertid inte när den egentliga förrättningen avslutats och en namngiven person givits hänvisning att senare återkomma med ytterligare ersättningsanspråk (prop. 1991/92:127 s 75). Det är bara den som fått sådan hänvisning – eller dennes rättsinnehavare, t.ex. dödsbo – som senare kan begära att ersättningsfrågan tas upp på nytt. Har fastigheten under mellantiden försålts, kommer den nye ägaren inte att vara sakägare vid den nya förrättningen. Rätten till ersättning är alltså i detta fall inte knuten till fastigheten. Skyldigheten att betala eventuell ytterligare ersättning ligger, på motsvarande sätt, på den person som skulle ha varit ersättningsskyldig om frågan prövats vid den ursprungliga förrättningen, dvs. den som vid den tidpunkten för ledningsbeslutet var ledningsrättshavare. En ny ledningsrättshavare kan dock bli berörd genom reglerna om skydd för fordringshavares rätt.

Ansökan inom tio år

Ansökan om särskild förrättning ska enligt andra meningen göras inom den tid, högst tio år, som LM bestämmer.

13a.2 Medgivande

Av reglerna i 13 a § *andra stycket* följer att LM måste inhämta vissa rättsägares medgivande till ett uppskovsbeslut, såvida detta inte är väsentligen utan betydelse för dem (jämför 5 kap. 12 a § *andra stycket* FBL).

13b § Oförutsebar skada

13 b § Denna lag är inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte har kunnat förutses vid denna. Lag (1992:1213).

Förarbeten

Prop. 1991/92:127 s. 94–95

När LM bestämmer en ersättning med anledning av en upplåtelse eller inlösen enligt LL ska samtliga förutsebara skador beaktas, såvida LM inte med stöd av 13 a § AL har beslutat att skjuta en viss ersättningsfråga på framtiden. Frågor om ersättning för därefter uppkommande skador, som inte kunde förutses vid förrättningen, kan enligt 13 b § inte prövas vid en förrättning enligt LL. Som exempel på oförutsedda skador kan nämnas skador som uppkommer på grund av att en underjordisk ledning måste friläggas för reparation eller att en kraftledning måste sättas upp på nytt efter brott på en ledning eller en stolpe.

LL är med andra ord inte tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter förrättningen och som inte kunde förutses vid denna. Oförutsedda skador får i händelse av tvist i stället behandlas vid domstol enligt de skadeståndsrättsliga regler som gäller utanför förrättningslagstiftningens område.

Det kan noteras att kraven i 33 § för omprövning inte är uppfyllda då det endast är fråga om att fastställa ytterligare ersättning för en tidigare beslutad upplåtelse eller inlösen.

Se även Handbok FBL 5.12b Oförutsebar skada.

13c § Ersättning enligt annan lag

13 c § Om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, får lantmäterimyndigheten vid förrättningen även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning som har samband med förrättningen men rör ett rättsförhållande som inte skall prövas enligt denna lag.

Vid handläggning av frågor som avses i första stycket tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Lag (1995:1404).

Förarbeten

Prop. 1991/92:127 s. 57–58 och 95

I 13 c § finns bestämmelser om att LM under vissa förutsättningar får pröva en ersättningsfråga, som har samband med förrättningen men som rör ett rättsförhållande som ska prövas enligt någon annan lag än LL, jämför 13 c § AL och 5 kap. 12 c § FBL.

13c.1 Förutsättningar

Enligt 13 c § *första stycket* får LM, om det är lämpligt och berörda sakägare medger det, även pröva ett av en sakägare framställt yrkande om ersättning, som har samband med förrättningen men rör rättsförhållande som inte ska prövas enligt LL.

Yrkandet måste för att kunna tas upp vara riktat mot en annan sakägare vid förrättningen och avse ett krav på ersättning mot denne. LM ska dessutom avgöra om det är lämpligt att yrkandet tas upp till prövning vid förrättningen. För att det ska anses lämpligt att ta upp ett sådant yrkande till prövning krävs

- att det aktuella rättsförhållandet ska ha samband med de egentliga förrättningsfrågorna,
- att det ter sig naturligt och ändamålsenligt att behandla yrkandet samtidigt med dessa frågor, samt
- att LM även ska ta hänsyn till andra sakägars intresse av att övriga förrättningsfrågor inte fördröjs.

Bestämmelsen anknyter till motsvarande regel i 5 kap. 3 § ExL, men är mer restriktiv eftersom det enligt LL krävs att parterna är överens om att ersättningsfrågan ska prövas av LM.

De prövningar som i första hand kan bli aktuella är sådana som ska ske med tillämpning av 32 kap. miljöbalken eller skadeståndslagen. Ett exempel på en ersättningsfråga, som skulle kunna avgöras enligt bestämmelsen, är olägenheter i form av buller eller sprängningsskador genom arbeten på den ledning för vilken ledningsrätt upplåts (s.k. byggsador). Miljöskador, som inte alstras på det upplåtna utrymmet och således inte utgör företagsskada, men som har anknytning till den verksamhet som bedrivs av ledningsrättshavaren, kan också prövas av LM.

13c.2 Handläggningen

Vid prövningen ska enligt 13 c § *andra stycket* bestämmelserna i 5 kap. 12 c § andra stycket tillämpas.

Detta innebär att handläggningen ska ske enligt 4 kap. FBL. Vidare ska 15–18 kap. FBL tillämpas. Om ett beslut som LM har meddelat med stöd av 13 c § överklagas, ska domstolsprövningen alltså ske enligt samma regler som vid överklagande av andra frågor som har prövats vid förrättningen. Det finns inte något utrymme för att tillämpa den särskilda rättegångskostnadsregel som gäller i mål om inlösenersättning m.m., se Handbok FBL 16.14 Rättegångskostnad.

Övriga ersättningsregler i LL är inte tillämpliga beträffande sådan ersättning som beslutas med stöd av 13 c §. Själva skadebedömningen ska göras enligt den lag som annars hade varit tillämplig för den aktuella situationen. Normalt blir det fråga om en rent skadeståndsrättslig bedömning.

LM:s beslut i en ersättningsfråga som avser ett annat rättsförhållande ska alltså behandlas skild från övriga ersättningsfrågor. Den beslutade ersättningen ska betalas direkt till den skadedrabbade och inte inbetalas för fördelning enligt bestämmelserna i 5 kap. 16 § (jämför 30 § andra stycket). Innehavare av pantbrev i de berörda fastigheterna kan således inte rikta några anspråk på ersättningen.

Vid prövningen av rättsförhållandet gäller att LM inte får gå in på andra ersättningsfrågor än de som sakägarna uttryckligen vill ha prövade. Om parterna är överens om vissa sakförhållanden, är detta bindande för LM.

I övrigt bör LM handlägga ersättningsfrågan på samma sätt som frågor om s.k. annan ersättning. LM ska alltså klarlägga vilka faktiska omständigheter som gäller och vilken utredning som behövs. På samma sätt som när det gäller s.k. annan ersättning har den berörde sakägaren en skyldighet att ta fram den skriftliga bevisning som denne har tillgång till. Om sakägarna begär det bör LM också kunna utföra utredningar. LM:s utredningsinsats torde framförallt komma att inriktas på att utarbeta ett värdeutlåtande.

Förrättningskostnaderna

Kostnaden för LM:s arbete ska bäras av de berörda sakägarna, dvs. av parterna i den aktuella ersättningsfrågan. Parterna ska gentemot LM svara för dessa kostnader solidariskt.

Om sakägarna inte har kommit överens om något annat, får LM på yrkande av någon av dem besluta att kostnaderna slutligt ska fördelas efter de grunder som anges i 5 kap. 13 § FBL. Detta innebär en fördelning med hänsyn främst till den nytta som varje sakägare har av förrättningen och leder vid en fastighetsreglering normalt till att kostnaderna fördelas på samma sätt som förrättningskostnaderna i övrigt. Vid en ledningsförrättning får bestämmelsen tolkas så att fördelningen ska ske enligt de grunder som anges i 27 §, vilket innebär att ledningsrättshavaren svarar för förrättningskostnaderna.

13d § Ersättning för ny ledning i ledningsrättsutrymme

13 d § I fråga om ersättning för skada och intrång på grund av att ledningen dras fram och begagnas med stöd av 3 a § ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Lag (2010:819).

Förarbeten

Prop. 1999/00:86 s. 32–33, Prop. 2009/10:162 s. 105–107.

Med stöd av 3 a § kan den som har ledningsrätt för en starkströmsledning utnyttja det upplåtna utrymmet även till ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller för vissa svagströmsledningar – utan att någon ny förrättningsprövning görs.

Frågan om eventuell ytterligare ersättning på grund av att det upplåtta utrymmet utnyttjas på detta sätt ska prövas av MMD enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL. Jämför 29a Överklagande av fråga enligt 13 d §.

14 § Överenskommelse – panträttsskydd

14 § Om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det, får avsteg göras från följande bestämmelser i denna lag:

6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse,

12 § första stycket,

12 a § första stycket andra meningen, och

13 §.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för honom. Lag (2001:891).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 39, 139 och 157, prop. 2000/01:138, s. 56–57.

Bestämmelserna om dispositionsfrihet för sakägarna regleras i 14 §.

14.1 Dispositiva bestämmelser

Avsteg får enligt 14 § *första stycket* göras från

- bestämmelserna om behovsprövning och intresseavvägning i 6 §, såvitt de avser skydd för enskilt intresse,
- bestämmelserna i 12 § första stycket om ianspråktagande av utrymme,
- det särskilda båtnadsvillkoret i 12 a § samt
- ersättningsbestämmelserna i 13 §,

såvida de fastighetsägare och andra sakägare vars rätt berörs medger det.

Dokumentering av en överenskommelse

LL innehåller i motsats till FBL inga formföreskrifter rörande överenskommelse och samtycke. Om någon särskild handling inte upprättas, ska innehållet i överenskommelsen eller samtycket tas upp i förrättningsprotokollet (2 § LLK och 8 § FBK).

Oavsett överenskommelsens form är det viktigt att det klart framgår vad parterna kommit överens om. Överenskommelsen ska ske mellan parterna, dvs. ledningshavare och fastighetsägare. Fastighetsägaren kan inte komma överens med LM och medgivandet måste kunna kopplas till ett yrkande från sökande. Exempelvis kan en fråga på sammanträdet om huruvida det är någon som yrkar ersättning, som mötesdeltagarna inte svarar på, inte liknas vid ett medgivande och kan alltså inte ligga till grund för ersättningsbeslutet.

Gamla upplåtelseavtal

Ett stort antal befintliga ledningar innehas av ledningsägaren med en på avtal med berörda fastighetsägare grundad rätt. Om detta avtal är inskrivet kan servitutet eller nyttjanderätten förändras till ledningsrätt genom ett förenklat förrättningsförfarande enligt 16 § andra stycket, s.k. omvandling. Det finns givetvis även befintliga ledningar som grundar sig på avtal som inte har inskrivits. Om en sådan rätt ska förvandlas till en ledningsrätt kan detta inte ske som omvandling, utan måste ske genom upplåtelse av

ledningsrätt. Likaså måste en nyupplåtelse ske om befogenheterna i upplåtelsen ska förändras.

Ett äldre upplåtelseavtal ska i ett sådant fall inte jämföras med en överenskommelse som har träffats vid förrättningen. Om de som har ingått ett sådant avtal är sakägare vid förrättningen och är överens om att det gamla avtalet ska läggas till grund för ledningsbeslutet, ska detta ses som att en ny överenskommelse enligt 14 § har träffats. Det gamla avtalet i sig är således inte bindande vid en ledningsförrättning. Redan gällande upplåtelse enligt äldre avtal kan dock ha betydelse för bedömningen av ersättningsfrågan.

Vid omvandling av ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt aktualiseras normalt inte frågan om att betrakta det inskrivna avtalet som en överenskommelse enligt 14 §. I en sådan situation ska det inskrivna avtalet endast utnyttjas för identifikation av den rätt som omvandlas.

Rättsfall: Leveransavtal innehöll inte medgivande att avstå ersättning enligt 14 § LL

MÖD, 2022-04-01, F 1365-21. Frågan gällde om ersättning skulle betalas för ledningsrättsupplåtelse för befintliga fjärrvärmeledningar. Ledningsägaren hävdade, i första hand, att rätten till ersättning hade avtalats bort i befintligt leveransavtal. MÖD konstaterade att leveransavtalets ordalydelse inte kunde tolkas som ett medgivande till att ersättning avstods och inte heller bedömdes det vara ett medgivande lämnat vid förrättningen. MÖD beslutade att ersättning skulle betalas med 1250 kr vilket ledningsägaren hade medgivit i andra hand. Domstolen konstaterade att ledningsrätten, med hänsyn till att den tidigare nyttjanderätten, till skillnad från ledningsrätten, går att säga upp, ska anses medföra en ökad belastning på fastigheten. Även om uppsägning av fjärrvärmeavtal är praktiskt möjligt bedömde MÖD att intrånget som ledningsrätten medförde var så pass begränsat att en skillnad i marknadsvärdet före och efter intrånget inte kan fastställas. Domstolen bedömde ersättningen skönsmässigt (NJA 2007 s. 695) och med beaktande av vad bolaget medgivit.

Avtal före förrättningsansökan

Inte sällan träffar ledningsägaren överenskommelser med fastighetsägarna innan ledningsförrättningen har påbörjats eller sedan förrättningen har påbörjats men utan LM:s medverkan. För att en sådan överenskommelse ska kunna ligga till grund för ett beslut vid en ledningsförrättning måste överenskommelsen innehålla en uttrycklig bestämmelse om att avtalet får läggas till grund för ett beslut om upplåtelse av ledningsrätt. Eftersom utgångspunkten för en överenskommelse enligt 14 § är att denna ska träffas inom ramen för en förrättning, bör avtalet dessutom inte ha ingåtts långt före det att ansökan om ledningsrätt gjordes till LM.

Rättsfall: Medgivandets giltighet

HD 1984-07-05, UÖ 321 (LM ref 84:13) Överenskommelse, träffad före anläggnings- och fastighetsbildningsförrättning, har under vissa förutsättningar ansetts innebära ett medgivande enligt 16 § AL respektive 5 kap 18 § FBL.

14.2 Skydd för panträtt och annan fordran

Ersättningsreglerna i 13 § utgör ett grundskydd för fordringshavarna i en fastighet. En överenskommelse om ersättning, som innebär avsteg från 13 §, får därför enligt 14 § *andra stycket* inte utan vidare läggas till grund för ett ersättningsbeslut. För att avsteg ska kunna ske krävs antingen

fordringshavarnas medgivanden eller att upplåtelsen av ledningsrätt eller inlösen är väsentligen utan betydelse för berörda rättsägare (oskadlighetsprövning). Reglerna har sin motsvarighet vid fastighetsreglering i 5 kap. 18 § andra stycket FBL och vid anläggningsförrättning i 16 § andra stycket AL.

Även vid omvandling av ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt till ledningsrätt kan en panträttsprövning behöva ske med hänsyn till rättighetens nya ställning i en belastad fastighet, se 16.4 Panträttsprövning vid omvandling.

Syftet med panträttsprövningen

För en fastighet som genom upplåtelse av utrymme eller genom inlösen minskar i värde syftar prövningen enligt 14 § andra stycket till att säkerställa att ersättningen täcker värdeminskningen. I huvudsak ska fastigheten och ersättningen tillsammans utgöra samma säkerhet som fastigheten utgjorde före ianspråktagandet. Att ersättningen täcker värdeminskningen kan ibland vara uppenbart – för t.ex. smärre intrång på en stor fastighet. Huruvida ersättningen ska betalas in till Lantmäteriets huvudkontor för en fördelning mellan fordringshavarna ska avgöras vid en prövning enligt 30 § andra stycket.

Medgivande

För avsteg från ersättningsreglerna i 13 § krävs till att börja med medgivanden av berörda sakägare enligt 14 § första stycket. Om någon oskadlighetsprövning inte kan ske, krävs dessutom medgivanden från de berörda fordringshavarna i den fastighet som upplåter utrymme. Om fastigheten besväras av en gemensam inteckning, vidgas kretsen av rättsägare genom hänvisningen till sådana fastighetsägare och fordringsägare som avses i 22 kap. 11 § JB. Detta innebär att medgivanden även krävs från ägarna av alla övriga gemensamt intecknade fastigheter samt av innehavare av fordran i dessa fastigheter som har lika eller sämre rätt än den gemensamma inteckningen.

Hur inhämtandet av medgivanden närmare bör ske redovisas i Handbok FBL 5.16.1 Panträttskydd. Vid inlösen enligt LL gäller dock, till skillnad mot vid fastighetsreglering enligt FBL, att s.k. legala förmånsrätter består i den inlösta fastigheten eller fastighetsdelen, jämför 12.2 Inlösenskyldighet. Om inlösen avser en hel fastighet kommer den legala förmånsrätten att kvarstå i fastigheten. Om inlösen avser en del av en fastighet blir båda fastighetsdelarna primärt ansvariga för den legala förmånsrätten. En särskild prövning av legala förmånsrätter kan således normalt undvaras vid en ledningsförrättning.

Oskadlighetsprövning

Medgivande av en rättsägare behövs inte, om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för honom eller henne. Enligt förarbetena torde man vid upplåtelse av ledningsrätt normalt kunna förutsätta att en oskadlighetsprövning kan ske (prop. 1973:157 s. 157).

Möjligheten till oskadlighetsprövning är beroende *dels* av fastighetens värdeminskning, *dels* av inteckningsbelastningen. För motsvarande prövning vid fastighetsreglering redogörs närmare i Handbok FBL 5.16.1 Panträttsprövning.

Viktigt att kontrollera inteckningsuppgifterna

I de fall en fastighets inteckningsbelastning inverkar på prövningen enligt 14 § andra stycket eller 30 § andra stycket ska inskrivningsuppgifternas aktualitet kontrolleras precis innan ersättningsbeslutet meddelas. Jämför föreskrift i Handbok FBL under 5.16.1 Panträttsprövning.

LEDNINGSFÖRRÄTTNING (15–27 §§)

I 15–27 §§ finns bestämmelser om handläggningen av en ledningsförrättning och om tillträde m.m.

15 §	Upptagande av ledningsrättsfråga
16 §	Ledningsförrättning
17 §	Medgivande av koncessionsmyndighet
18 §	Sakägare
19 §	Utredning och samråd
20 §	Särskilda förfaranderegler vid inlösen
21 §	<i>Upphävd genom lag (2014:206)</i>
22 §	Ledningsbeslut
23 §	Tidigarelagt eller uppdelat ledningsbeslut
23 a §	Tidsgräns för ledningsbeslut
24 §	Tillträde
25 §	Tillträde trots att ersättning inte har betalats
25 a §	Förtida tillträde
26 §	Samordning vid inställande
27 §	Fördelning av förrättningskostnaderna

15 § Upptagande av ledningsrättsfråga

15 § En ledningsrättsfråga tas upp efter ansökan. Om det vid fastighetsreglering har beslutats att en ledningsrättsfråga ska prövas enligt denna lag, får frågan dock tas upp utan ansökan.

En ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. En sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Är ledningen eller sådan anordning som avses i 2 a § av större omfattning får, om det är lämpligt, prövningen av en ledningsrättsfråga delas upp på skilda förrättningar, var och en avseende en viss sträcka av ledningen eller anordningen.

Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten besluta om prövning enligt 14 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (1970:988). Lag (2020:367).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 139–141. Prop. 2000/01:138, s. 43 och 57.

15.1 Initiativrätt

Ansökan

Enligt 15 § *första stycket* kan en ledningsrättsfråga tas upp till prövning efter en ansökan som görs hos LM i den ort där marken är belägen. Om marken ligger under flera LM ska förrättningen handläggas av endera myndigheten (4 kap. 7 § FBL). På en ansökan ställs samma formella krav som i 4 kap. 8-8e §§ FBL.

Uttrycket ”i den ort där marken är belägen” innebär att om den mark som berörs ligger inom en kommun med kommunal lantmäterimyndighet ska ansökan lämnas in hos den. Om marken ligger inom den statliga lantmäterimyndighetens (Lantmäteriets) verksamhetsområde, kan ansökan lämnas in till vilket som helst av Lantmäteriets kontor. Om flera LM berörs kan ansökan lämnas till någon av dessa, varefter myndigheterna inbördes får bestämma hur handläggningen ska ske.

Rätt att ansöka om en ledningsförrättning har enligt 1 § första stycket den som vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet för ledningsändamål (ledningsägaren). Något krav på att ledningens ägare också ska vara fastighetsägare finns inte.

En omprövningsförrättning kan begäras även av annan sakägare än ledningsrättshavaren, jämför 33 §. Det är dock inte möjligt för exempelvis en byggare av bredband att ansöka om omprövning av en befintlig ledningsrätt i syfte att få tillträde genom andrahandsupplåtelse till den infrastruktur som omfattas av ledningsrätten. Denne får istället vända sig till Tvistlösningsmyndigheten (PTS) som genom lag (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät kan ålägga ledningsrättshavaren att ge tillträde. Denne kan därför bli tvungen att ansöka om omprövning med syfte att skapa en andrahandsupplåtelse.

Kommunen eller länsstyrelsen har inte rätt att i egenskap av myndighet ansöka om en ledningsförrättning. Däremot kan en kommun ansöka om ledningsrätt i egenskap av ledningsägare.

LM:s initiativrätt

LM får i samband med fastighetsreglering förordna om prövning enligt LL (7 kap. 11 § FBL). Denna initiativrätt kan vara nödvändig att utöva när t.ex.

bestämmelserna i 5 kap. 7 § tredje stycket FBL om skydd för vissa starkströmsledningar aktualiseras i samband med en fastighetsreglering.

Det initiativ som LM kan ta i samband med en fastighetsreglering kan avse upplåtelse av ledningsrätt, omprövningsförrättning enligt 33 § eller omvandlingsförrättning enligt 16 § andra stycket. I fråga om omvandling i samband med fastighetsreglering kan det ibland vara mest rationellt att förordna om en förrättning beträffande hela eller en större del av ledningen trots att regleringen endast berör en del av denna (prop. 1973:157 s. 140). Frågan om ledningsförrättningens omfattning får bedömas av LM från fall till fall, givetvis efter samråd med ledningsägaren och berörda fastighetsägare.

Även om LM har förordnat om ledningsförrättning krävs i vissa fall medgivande av koncessionsmyndigheten för att förrättningen ska få inledas (se 17 Medgivande av koncessionsmyndighet. Jämför även Handbok FBL 7.11 Ledningsrättsåtgärd).

15.2 Samordning med annan förrättning

En ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en och samma förrättning. En sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar (15 § *andra stycket*).

För att en fastighetsreglering ska kunna genomföras kan det ibland vara nödvändigt att ledningsrätt upplåts, t.ex. när mark ska överföras genom fastighetsreglering där det finns elektrisk starkströmsledning som kräver koncession har aktualiserats (5 kap. 7 § tredje stycket FBL) eller om en ledningssträckning behöver ändras.

Ofta kan detta behov tillgodoses genom att ledningsrättsfrågan avgörs i en särskild förrättning skild från fastighetsbildningen. Ibland kan emellertid förhållandena vara sådana att frågan om upplåtelse av ledningsrätt är beroende av att fastighetsbildningen genomförs. Ett sådant beroendeförhållande uppstår t.ex. om ledningsrätt aktualiseras p.g.a. av en fastighetsreglering som annars kan upphäva en lokaliserad avtalsrättighet. Det smidigaste sättet kan då vara att handlägga frågorna i en och samma förrättning. Om förrättning med sådant beroendeförhållande t.ex. ska behandlas av domstol blir det tydligare att behovet av ledningsrätt uppstår till följd av regleringen. Vid en sådan gemensam förrättning får ledningsbeslutet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet (22 § andra stycket). Det är upp till LM att med hänsyn till omständigheterna i varje enskilt fall avgöra om en sådan gemensam handläggning ska ske. LM har också rätt att besluta om att dela upp en gemensam förrättning på skilda förrättningar.

Att en ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd innebär inte att det möjligt att pröva en ledningsrättsfråga gemensamt med en förrättning enligt anläggningslagen, om inte detta dessutom sker i samband med en fastighetsbildningsåtgärd.

15.3 Förrättnings omfattning

Prövningen av en ledningsrättsfråga får enligt 15 § *tredje stycket* delas upp på skilda förrättningar så att varje förrättning avser en viss sträcka av ledningen. Så kan ske om ledningen är av större omfattning och om det i det

enskilda fallet är lämpligt. Bestämmelsen ger LM stor frihet att i samråd med ledningsägaren göra nödvändiga etappindelningar av en ledningsförrättning (prop. 1973:157 s. 140).

Om en omvandlingsförrättning har begärts i samband med en fastighetsreglering, bör normalt en uppdelning ske så att de ledningsfrågor som är av betydelse för själva fastighetsbildningsåtgärden handläggs tillsammans med fastighetsbildningen, medan frågan om ledningsrätt för resterande del av ledningen handläggs i en särskild förrättning.

15.4 Förordnande om fastighetsbestämning

Om det behövs för att klargöra förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt eller frigörande av fastighetstillbehör får LM enligt 15 § *fjärde stycket* förordna om fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1a § FBL.

Ett exempel på när ett sådant förordnande kan aktualiseras är att det är oklart om det finns en servitutsrättighet för den aktuella ledningen sedan tidigare och vad ett sådant servitut i så fall innebär. Ett annat exempel är att det vid en ledningsförrättning visar sig vara oklart om en ledning utgör fastighetstillbehör och om den kan bli föremål för ett sådant beslut som sägs i 12 a §.

16 § Ledningsförrättning

16 § I fråga om förrättning enligt denna lag tillämpas 4 kap. 1–24, 27–35 och 37–40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

Om en förrättning endast gäller att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt, ska dock sammanträde med sakägarna hållas bara om det finns särskilda skäl för det.

Vid en förrättning som avses i andra stycket får ett inskrivet servitut som avser rätt att dra fram och behålla en ledning som utgör tillbehör till en annan fastighet eller en annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns förändras till ledningsrätt endast om det samtidigt beslutas att ledningsrätten ska höra till den fastighet eller tomträtt som ledningen hör till.

Om en fastighet svarar för en fordran, får ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt förändras till ledningsrätt endast om det finns sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket. Medgivande av rättsägare behövs dock inte om förändringen är väsentligen utan betydelse för rättsägaren.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 72–77, 104–109, 121–126 och 141–144, prop. 1991/92:127 s. 59–60 och 100, Prop. 2013/14:58 s. 35.

16.1 Förfarandet vid en ledningsförrättning

Enligt 16 § *första stycket* är huvuddelen av bestämmelserna i 4 kap. FBL tillämpliga i fråga om en ledningsförrättning. De bestämmelser i 4 kap. FBL som ska tillämpas vid en ledningsförrättning är 1–24, 27–35 och 37–40 §§. Vidare ska bestämmelserna i 6 kap. 6–7 §§ FBL om samfälligheter tillämpas.

Såvida inte annat sägs i det följande hänvisas beträffande förrättningshandläggningen till Handbok FBL 4 Fastighetsbildningsförrättning.

LM (4 kap. 1–7a §§ FBL)

Vid en ledningsförrättning består LM av en förrättningslantmätare och i vissa fall dessutom av två gode män. Hänvisningen till 4 kap. 2 § FBL innebär att de som är valda till gode män vid en fastighetsbildningsförrättning också ska kunna tjänstgöra vid en förrättning enligt LL.

Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen (4 kap. 8–17 §§ FBL)

Ledningsförrättning inleds efter en ansökan eller genom LM:s förordnande enligt 7 kap. 11 § FBL (15 §). För att en ledningsförrättning rörande en koncessionspliktig ledning, för vilken koncession ännu inte har meddelats, ska få inledas, krävs enligt 17 § att koncessionsmyndigheten lämnar medgivande till detta. Om det inte finns något medgivande ska LM med stöd av 4 kap. 9 § FBL förelägga sökanden att komplettera sin ansökan med koncessionsmyndighetens medgivande. Detsamma gäller när ledningsrätt för en koncessionspliktig ledning ska ändras eller upphävas enligt 33 §. Om sökanden inte efterkommer föreläggandet ska LM avvisa ansökan. Medgivande behövs inte vid en omvandlingsförrättning.

Sakägare

Om sakägare vid en ledningsförrättning, se 18 Sakägare.

Undersökning av rättigheter som inte berör fastigheten

Enligt 4 kap. 11 a § FBL ska lantmäterimyndigheten undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbart inte gäller i fastigheten. Om det finns en sådan inskrivning ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Med denna uppgift som grund kan inskrivningsmyndigheten sedan ta bort inskrivningen.

Sammanträde

Huvudregeln vid en ledningsförrättning är att LM ska hålla sammanträde med sakägarna (4 kap. 14 § FBL). Vid en omvandlingsförrättning kan dock sammanträde normalt undvaras. LM har frihet att, när det är lämpligt, dela upp frågorna på olika sammanträden. Det är även möjligt att hålla sammanträde med en grupp av sakägare för behandling av en fråga som bara rör just dessa sakägare. Om de inledande förhandlingarna mellan parterna har lett till överenskommelser om upplåtelse av utrymme för ledningsändamål, kan handläggningen normalt ske utan sammanträde.

Beslut

Beslut som har rättslig betydelse för framtiden ska tas upp i ett protokoll (2 § LLK jämfört med 8 § FBK). Hit hör ledningsbeslut, ersättningsbeslut och beslut om tillträde. Vid en gemensam handläggning av fastighetsbildnings- och ledningsrättsfrågor måste särskilt anges vilken lag och vilket lagrum som tillämpas på varje sakfråga.

Rättsfall: Ersättning ska beslutas i samma ärende

MÖD, 2024-03-14, F 15111–22. MÖD konstaterade att det saknas stöd för att fatta beslut om ersättning enligt 13 § i ett annat ärende än det som ledningsbeslutet fattats inom.

Kallelse och delgivning (4 kap. 18–24 §§ FBL)

Bestämmelsen i 4 kap. 20 § första stycket FBL innebär att DL:s bestämmelser ska tillämpas när delgivning sker.

Vid tillämpning av LL ska dessa bestämmelser tillämpas vid delgivning av ansökan i vissa fall (4 kap. 15 § FBL), kallelse till sammanträde i vissa fall (4 kap. 18 § och 4 kap. 19 § första stycket FBL) samt vid underrättelse om uppkommen fråga om inlösen (20 § och 8 kap. 10 § FBL). Vidare ska ett föreläggande om att komplettera ansökan enligt 4 kap. 9 § FBL delges. En separat begäran om att en sakägare ska uppge kända innehavare av rättigheter (4 kap. 11 § FBL) behöver normalt inte delges. Se vidare Handbok FBL 4.20 Delgivning och Handbok LM 2 Delgivning.

Av 16 § LL framgår att 4 kap.25 – 26 §§ FBL inte är tillämpliga. Det innebär bl.a. att tillståndsbeslut inte kan meddelas enl. LL.

Förrättningens fortsättande och slutförande (4:27–33 FBL)

Vanligtvis markeras inte utövningsområdet för en ledningsrätt, det finns emellertid tillfällen då det är motiverat.

Rättsfall: Utmärkning av rättighetsområdet

Svea hovr. avd 14, 1993-06-28, UÖ 32 (LM ref 93:23) LM ska på ett varaktigt sätt märka ut ledningsrättsområdet på marken så snart upplåtelsen vunnit laga kraft när fastighetsägaren till en bostadsfastighet begärt det.

LM är skyldig att utreda förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och att samråda med de myndigheter som berörs (se 19 §). Om hinder inte möter mot upplåtelsen, ska LM meddela ett ledningsbeslut (se 22 §).

Karta och beskrivning

Som en huvudregel gäller att karta ska upprättas vid en förrättning. Beskrivning ska göras över de förhållanden som kommer till stånd genom ledningsförrättningen. Se Handbok FBL 4.28 Karta och beskrivning.

Särskilda bestämmelser (4 kap. 34–35 och 37–40 §§ FBL)

4 kap. 36 § FBL om förordnande av syssloman är inte tillämplig vid en ledningsförrättning.

Åtgärder som berör samfälld mark (6 kap. 6–7 §§ FBL)

16 § första stycket hänvisar förutom till 4 kap. FBL även till 6 kap. 6–7 §§ FBL, som föreskriver ett förenklat förfarande när samfälld mark tas i anspråk.

Av hänvisningen till 6 kap. 6 § FBL följer att vid upplåtelse av ledningsrätt i samfälld mark eller inlösen av sådan mark ska ersättning bestämmas endast om yrkande från sakägare föreligger. I annat fall ska – under vissa förutsättningar – ersättning till en fastighet med andel i en samfällighet bestämmas endast om andelen har ett värde som överstiger 3 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gällde året innan förrättningen påbörjades.

Hänvisningen till 6 kap. 7 § FBL innebär att om en samfällighet inte brukas av delägare för gemensamt ändamål och det är uppenbart att ersättning inte kan antas överstiga tre procent av ett prisbasbelopp enligt 6 kap.6 § FBL och därför inte behöver fastställas utan yrkande, får underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrättningen.

16.2 Omvandling av servitut eller nyttjanderätt

I 16 § *andra stycket* finns särskilda regler om en förrättning för att förändra ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt, som avser rätt att dra fram och behålla en ledning, till ledningsrätt (omvandling). Vid en sådan förrättning gäller vissa undantag från de normala förfarandereglerna.

Tillämplighet

Omvandling till ledningsrätt kan avse alla typer av servitut och nyttjanderätter, som är inskrivna i en fastighet och som avser rätt att dra fram och behålla sådan ledning som avses i LL. Att rättigheten är tidsbegränsad utgör således inte något hinder för omvandling (prop. 1973:157 s. 125).

Vid omvandling till ledningsrätt kan någon förändring inte ske beträffande de befogenheter som ingår i de servitut eller nyttjanderätter som ska omvandlas. Ledningsbeslutet som meddelas enligt 22 § ska därför utformas i enlighet med vad parterna kommit överens om. Om avsikten är att befogenheternas innehåll i förhållande till tidigare avtal ska ändras, ska detta ske enligt det normala förfarandet vid nyupplåtelse av ledningsrätt. I ett sådant fall kvarstår dock den inskrivna rättigheten i fastighetsregistret,

varför den lämpligen bör upphävas så att inskrivningen blir dödad. Beträffande servitut kan detta göras inom förrättingens ram. För nyttjanderätter krävs att parterna själva ombesörjer detta. De nu nämnda begränsningarna har i praktiken inneburit att omvandling enligt 16 § andra stycket sällan önskas av ledningsägarna. Man väljer i stället nyupplåtelse av ledningsrätt.

Påkallande av förrättning

Omvandlingsförrättning initieras på samma sätt som prövningen av andra ledningsrättsfrågor (se 15 §). LM har alltså rätt – men inte någon skyldighet – att ta initiativ till en sådan förrättning, om frågan har samband med en fastighetsregleringsåtgärd. Om ledningsägaren vill få till stånd en omvandling, tas frågan upp till prövning efter ansökan i vanlig ordning (15 § första stycket).

Förfaranderegler

Omvandling kan handläggas på ett enklare sätt än en normal ledningsförrättning (prop. 1973:157 s. 126, s 125). Visserligen gäller i huvudsak samma regler som för andra ledningsförrättningar (15–27 §§), men i 16 § andra stycket finns bestämmelser som medger undantag från 16 § första stycket. Sammanträde med sakägarna ska hållas endast om särskilda skäl talar för detta. LM:s skyldighet att samråda med BN enligt 19 § och att underrätta nämnden enligt bl.a. 4 kap. 15 och 33a §§ FBL gäller även vid en omvandlingsförrättning. För en koncessionerad ledning torde dock samråd i allmänhet kunna undvaras. Medgivande av koncessionsmyndigheten enligt 17 § krävs inte vid en omvandlingsförrättning (prop. 1973:157 s. 145).

Vid handläggning av en ledningsförrättning utan sammanträde är bestämmelserna om delgivning av ansökningshandlingen i 4 kap. 15 § FBL tillämpliga (16 § första stycket). Om initiativet till förrättningen har tagits av LM enligt 7 kap. 11 § FBL saknas ansökningshandling. Bestämmelserna i 4 kap. 15 § FBL är då inte tillämpliga. Motsvarande underrättelseskyldighet ska emellertid fullgöras enligt 15 § FL. Enligt denna bestämmelse får underrättelse ske genom delgivning. Under de i 49 § DL angivna omständigheterna kan underrättelse även ske i form av kungörelsedelgivning (prop. 1973:157 s. 144). Underrättelse om avslutningsbeslut enligt 4 kap. 33 a § FBL krävs i vanlig ordning.

Kostnaderna för en förrättning som enbart avser omvandling ska betalas av ledningsrättshavaren ensam (27 § andra stycket andra meningen) oberoende av om denne har ansökt om åtgärden eller inte. Om omvandlingen handläggs gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en och samma förrättning, ska gemensamma kostnader fördelas efter vad som är skäligt (27 § tredje stycket).

Materiell prövning

I princip gäller vid en omvandling samma materiella regler som vid en nyupplåtelse av ledningsrätt (6–11 §§). Även reglerna om upplåtelse av utrymme i 12 § och om ersättning i 13 § är tillämpliga. Om inga nya intressen har kommit till sedan den ursprungliga upplåtelsen, torde villkoren i allmänhet kunna anses vara uppfyllda när omvandlingen avser en redan befintlig ledning. Ändrade planförutsättningar i förhållande till dem som gällde när t.ex. en nyttjanderätt uppläts skulle dock kunna utgöra hinder mot en omvandling. I fråga om ersättning enligt 13 § måste hänsyn tas till att

ersättning normalt redan har betalats för den rättighet som ska omvandlas. Ersättning torde därför normalt inte bli aktuell annat än när omvandling sker av tidsbegränsade rättigheter.

Genom överenskommelser enligt 14 § första stycket kan sakägarna givetvis avtala om avsteg från 6, 12, 12 a första stycket andra meningen och 13 §§. De avtal som ursprungligen har legat till grund för inskrivningen av rättigheterna kan inte betraktas som sådana överenskommelser.

Utredning och redovisning

För att en omvandling ska kunna ske krävs att ledningens sträckning har klarlagts (prop. 1973:157 s. 122). Normalt kan LM inhämta dessa upplysningar från ledningsrättshavaren.

I förrättningshandlingarna måste även anges vilken inskriven rättighet som omvandlas. Omvandling måste ske i hela utövningsområdet inom en fastighet, även om omvandlingen aktualiserats på grund av att endast en viss del av utövningsområdet ska överföras till en annan fastighet genom fastighetsreglering. Om den fastighet som rättigheten har upplåtits i har delats, bör omvandling ske i samtliga fastigheter som besväras av avtalet.

En redovisning måste också ske av rättighetens innehåll. Identifierande uppgifter om respektive inskrivning kan anges i beskrivningen eller i en särskild förteckning. Rättighetens innehåll redovisas normalt genom att en kopia av det avtal som har legat till grund för inskrivningen, biläggs förrättningsakten. De inskrivna avtalen är ofta identiskt lika. I så fall behöver normalt endast kopia av ett avtal biläggas akten.

Intyg att servitut m.m. inte besväras fastighet

Ibland är ett ledningsservitut inte lokaliserat till alla de fastigheter som anges såsom belastade av servitutet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om LM i samband med en ledningsförrättning upptäcker att så är fallet, bör intyg om detta lämnas till IM på motsvarande sätt som vid en avstyckning enligt FBL (se Handbok FBL 10 Avstyckning). Vid en sådan intygsgivning bör observeras att t.ex. kraftledningsservitut normalt inte är geografiskt avgränsade till den upphuggna skogsgatan samt att en kraftledning i vissa fall kan övergå från en luftledning till en kabel. Det kan även förekomma att en ledning ännu inte har byggts trots att ett servitut har skrivits in. I sådana fall bör samråd ske med servitutshavaren innan intyg utfärdas. Genom intyget kan IM med stöd av 23 kap. 6 § andra stycket JB avföra en sådan inskrivning.

16.3 Förordnande kan krävas vid omvandling

Om omvandlingen avser ett inskrivet servitut, som utgör tillbehör till en annan fastighet eller en annan inskriven tomträtt än den där ledningen finns, får servitutet förändras till ledningsrätt endast om det samtidigt förordnas att ledningsrätten ska anknytas till den fastighet eller tomträtt till vilken ledningen hör (16 § tredje stycket). Något hinder finns emellertid inte mot att en fråga om upphävande av fastighetsanknytningen enligt 34 § handläggs samtidigt med omvandlingen. Omvandlingen av ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt till ledningsrätt medför att IM ska underrättas för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel (4 § LLK).

Rättsfall: Fastighetstillbehör

Hovr. Skåne o Bl. avd 2, 1995-10-17, UÖ 2187 Ej prövningstillstånd (LM ref 95:16) Ledning hade upphört att vara fastighetstillbehör genom ett undantag vid överlåtelsen av härskande fastighet (lagen 1992:1461 om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten). Därmed var inte 16 § tredje stycket tillämpligt.

16.4 Panträttsprövning vid omvandling

Eftersom ledningsrätten får bästa rätt i en fastighet eller tomträtt kan omvandling till ledningsrätt medföra en försämring av den ställning som andra rättsägare hade före omvandlingen. Även vid en omvandlingsförrättning finns det därför särskilda skyddsregler för panträttshavare. Förutom den prövning som ska ske enligt 14 § andra stycket och 30 § andra stycket ska alltid – oavsett om ersättning betalas eller inte – en prövning ske enligt 16 § *fjärde stycket*, om fastigheten svarar för fordran. Denna prövning syftar till att skydda fordringshavares rätt mot en försämrad säkerhet i fastigheten. Skyddsregler för andra rättigheter som servitut och nyttjanderätt har däremot inte ansetts nödvändiga (prop. 1973:157 s. 125).

För att en omvandling ska få ske krävs enligt huvudregeln att sådana medgivanden som avses i 14 § andra stycket föreligger. Medgivande av rättsägare behövs dock inte, om förändringen är väsentligen utan betydelse för rättsägaren. Normalt kan omvandling anses vara väsentligen utan betydelse för en rättsägare. Om fordringen före omvandlingen skulle ha haft en sämre rätt än det omvandlade servitutet eller nyttjanderätten, har givetvis omvandlingen inte någon betydelse för panträttshavaren (prop. 1973:157 s. 144).

Även om en omvandling normalt torde kunna anses vara väsentligen utan betydelse för rättsägarna, bör viss försiktighet iakttas när tidsbegränsade servitut eller nyttjanderätter omvandlas. Fastighetsvärdena kan då ibland påverkas mera påtagligt.

17 § Medgivande av koncessionsmyndighet

17 § Om en förrättning avser en ledning för vilken koncession krävs men ännu inte erhållits, får förrättningen inledas, om den som ska bevilja koncessionen medger det. Ett medgivande får avse en viss del av förrättningen, om förrättningen avser ledningsrätt för en starkströmsledning.
Lag (2021:742).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 144–146, prop. 2020/21:188 s. 56-57 och s. 97

17.1 Förrättningshandläggning får undantagsvis inledas innan koncession meddelats

En ledningsförrättning är formellt påbörjad så snart en ansökan har kommit in till LM (4 kap. 8 § FBL). Om förrättningen avser en ledning för vilken koncession krävs men ännu inte har meddelats, får några andra förrättningsåtgärder än kontroll av sökandens behörighet, dagboksföring och liknande inte ske förrän koncessionsmyndigheten medger det. Detsamma gäller vid en omprövningsförrättning enligt 33 § som avser en koncessionspliktig ledning. Om något medgivande inte har getts kan LM förelägga sökanden enligt 4 kap. 9 § FBL att komplettera sin ansökan med koncessionsmyndighetens medgivande. Om ansökan inte kompletteras föreligger ett formellt hinder för prövning av den ansökta åtgärden och LM ska då avvisa ansökan enligt 4 kap. 10 § FBL.

Befintliga ledningar

Även om ledningsrätt ska upplåtas för redan befintliga ledningar ska LM förvissa sig om att giltig koncession finns. För elektriska starkströmsledningar var tidigare koncessionstiden högst 40 år. Sedan 1 juni 2013 kan koncession meddelas att gälla tills vidare enligt 2 kap. 13 § ellagen (1997:857). För rörledningar är koncessionstiden högst 40 år. Uppgifter avseende koncessionsbeslutets giltighet kan normalt inhämtas från ledningsrättshavaren.

Förrättning p.g.a. LM:s initiativ

Kravet på medgivande från koncessionsmyndigheten enligt 17 § gäller också när LM utnyttjar sin initiativrätt till ledningsförrättning i fråga om koncessionspliktiga ledningar (prop. 1973:157 s. 145). Detta kan bli aktuellt när koncessionen för en befintlig starkströmsledning har gått ut. I ett sådant fall får LM själv inhämta medgivandet, såvida inte ledningsrättshavaren står till tjänst med detta.

Omvandlingsförrättning

Medgivande från koncessionsmyndigheten krävs inte vid en omvandlingsförrättning (prop. 1973:157s. 145).

Koncessionsmyndighet

För närvarande krävs, med vissa undantag, koncession för elektriska starkströmsledningar. Koncessionsmyndighet är normalt Energimarknadsinspektionen. Koncession krävs vidare för rörledning för transport av råolja eller produkt av råolja eller av annan vätska eller gas som är ägnad att användas som bränsle samt för naturgasledning. Koncessionsmyndighet är i dessa fall regeringen.

Se vidare 2.1 Vissa slag av allmännyttiga ledningar beträffande koncessionsprövning i olika situationer.

17.2 Medgivande för del av förrättning avseende starkströmsledning

För starkströmsledning finns möjlighet för den myndighet som beviljar koncession, det vill säga Energimarknadsinspektionen eller regeringen, att begränsa ett medgivande att ledningsrättsförfarandet får inledas till att endast avse vissa delar av förrättningen. Ett medgivande kan därmed lämnas i betydligt fler fall än som hittills varit fallet. Detta ska möjliggöra fler delvis parallella processer hos koncessionsmyndighet och LM. En sådan möjlighet bedöms kunna förkorta tiden för att få nödvändig markåtkomst för att få bygga ledning.

Exempel på ett moment som kan påbörjas är arkivutredning i syfte att utreda sakägarkretsen. För att kunna göra detta måste ett utkast till förrättningskarta kunna tas fram. Ett utkast till beskrivning måste kunna utarbetas, eftersom det av den framgår vilka befogenheter som gäller för ledningen, t.ex. ledningsgatans bredd, vilket i sin tur avgränsar kretsen av berörda fastigheter. Även föreskrifter som följer med ledningsbeslutet påverkar sakägarkretsen. Vid behov bör även fastighetsbestämning kunna utföras. Eftersom förutsättningarna kan förändras, kan det bli aktuellt för Energimarknadsinspektionen att utöka sitt medgivande efter hand (prop. 2020/21:188 s. 97).

18 § Sakägare

18 § Innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål, är sakägare vid förrättningen, om hans eller hennes rätt berörs. Sakägare är, i fall som avses i 33 §, även den som ledningsrättshavaren med stöd av förordnande enligt 11 a § har gett rätt att dra fram och använda en ledning, om hans eller hennes rätt berörs. Lag (2004:643).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 109 ö–110 m, 145 m–y och 164 ö–y, prop. 2003/04:136 s. 31, prop. 2014/15:74 s. 17.

Enligt 4 kap. 11 § FBL jämförd med 16 § första stycket ska LM utreda vilka som i egenskap av fastighetsägare eller på annan grund är sakägare. Utan särskild regel får det ansetts vara klart att sökanden – ledningsägaren – och ägarna till de fastigheter eller tomträtter som tas i anspråk eller löses in är sakägare (prop. 1973:157 s. 110, prop. 2014:74 s.17). Eftersom en fastighet som är belastad av en tomträtt kan ha rätt till ersättning och kommer att belastas av ledningsrätten om tomträtten dödas ska även ägare till sådana fastigheter behandlas som sakägare. Såsom fastighetsägare ska även den anses som innehar en fastighet p.g.a. testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon annan (4 §). Detsamma gäller enligt en övergångsbestämmelse för den som innehar en fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt. Någon motsvarighet till bestämmelserna i 4 § ASP om att en sämjelott och ett område som genom legalisering kan komma att utgöra fastighet för sig ska jämföras med fastighet finns inte i LL (prop. 1973:157 s. 164). Innehavare av sådan egendom torde emellertid ha sådan civilrättslig ställning att han eller hon ensam svarar för en berörd fastighetsdel om sämjedelningen är giltig. En berörd sämjelottsägare bör således ensam kunna ingå överenskommelse enligt 14 § utan hörande av övriga sämjelottsägare. Kallelse till förrättningsmanträde bör emellertid utgå till dem som har lagfart på fastigheten, dvs. till samtliga sämjelottsägare, oberoende av om ledningen kommer att gå över endast vissa sämjelotter. Se vidare 12.1 Utrymme för ledning beträffande när en ledning ska dras fram inom en sämjedelad fastighet.

18.1 Innehavare av särskild rätt

Genom en särskild bestämmelse i 18 § *första stycket* är innehavaren av en särskild rätt till en fastighet, som löses in eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål, sakägare om rättigheten berörs.

Begreppet särskild rätt har i LL samma innebörd som i 1 kap. 2 § ExL, dvs. nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt annan liknande rätt, t.ex. ledningsrätt. Innehavare av fordran för vilken fastigheten eller tomträtten svarar är däremot inte sakägare vid en ledningsförrättning (prop. 1973:157 s. 145).

Vid en omvandlingsförrättning kan visserligen innehavaren av en särskild rätt få ett sämre förmånsläge i fastigheten, utan att rätten på något annat sätt påverkas. Med hänsyn till tillämpningen av lagen om exekutiv försäljning av fast egendom, finns det dock normalt ingen anledning att i sådana fall betrakta innehavare av den särskilda rätten som sakägare.

18.2 Andrahandsupplåtelse

I 18 § *andra stycket* finns särskilda bestämmelser som gäller enbart för en omprövningsförrättning enligt 33 §.

Vid en sådan förrättning är den till vilken en andrahandsupplåtelse har skett – med stöd av ett beslut enligt 11 a § – sakägare om hans eller hennes rätt berörs. Om den ursprungliga andrahandsnyttjaren av utrymmet har överlåtit sin ledning och ledningsrättshavaren har gått med på att förvärvaren får utnyttja ledningsutrymmet, är det givetvis förvärvaren av ledningen – i stället för den ursprungliga andrahandsnyttjaren – som är sakägare.

Innehavare av fordran för vilken ledningen är pantsatt är inte sakägare.

19 § Utredda, samråda och förelägga

19 § Lantmäterimyndigheten ska utreda förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att genomföra upplåtelsen. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av upplåtelsen.

Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om upplåtelse av ledningsrätt är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra upplåtelsen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 145–146, Prop. 2013/14:58 s. 36.

19.1 Utredning och samråd

Utredning

Enligt 19 § *första stycket* åligger det LM att fullständigt utreda förutsättningarna för upplåtelse av en ledningsrätt. LM ska inte bara pröva om villkoren för ledningens framdragande är uppfyllda utan också ta ställning till de faktiska möjligheterna att utföra ledningsbygget och olika alternativ för det. En sådan utredning behöver inte ske vid en omvandlingsförrättning enligt 16 § *andra stycket* (prop. 1973:157 s. 146). Utredningsskyldigheten gäller givetvis inte enbart förutsättningarna för att upplåta ledningsrätt, utan alla de olika åtgärder som kan beslutas enligt LL.

Samråd

Förutom att rådgöra med sakägarna är LM skyldig att vid behov samråda med de myndigheter som berörs av upplåtelsen. Samrådsskyldigheten är i princip densamma som gäller vid fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar. Syftet med samrådet med andra myndigheter är att klargöra om ledningsrättsupplåtelsen är förenligt med de allmänna lämplighetsvillkor som finns uppställda i 6 § och utreda att upplåtelsen inte sker i strid mot planvillkoren i 8-9 §§.

Om det är oklart om en yrkad ledningsåtgärd påverkar ett allmänt intresse, ska lantmäterimyndigheten i första hand samråda med den berörda tillståndsmyndigheten. Om samrådsmyndigheten då anser att syftet med det allmänna intresset inte motverkas, kan ledningsbeslut meddelas. Det kan i ett sådant fall förutsättas att sökanden vid framtida ansökningar kommer att få nödvändiga tillstånd som krävs för att kunna uppföra ledningen. Om samrådsmyndigheten däremot anser att ledningsrättsåtgärden skulle motverka det allmänna skyddsintresset, måste LM utreda om sökande kan justera sitt yrkande eller bedöma om tillstånd, dispens eller medgivande till den planerad åtgärden kan erhållas med beaktande av tillsynsmyndighetens synpunkter.

Om ledningen är sådan att koncession krävs, får dock förrättningen inte inledas utan koncessionsmyndighetens medgivande, se 17 §. Det är då t.ex. inte möjligt att skicka förfrågan om samråd till berörda myndigheter innan beslut om koncession meddelats.

19.2 Föreläggande om tillstånd

Enligt 19 § *andra stycket* har LM en möjlighet att förelägga sökanden att ansöka om tillstånd till viss verksamhet, om det är nödvändigt för att kunna

bedöma om upplåtelsen ska kunna genomföras. Syftet med bestämmelsen är att underlätta samordningen mellan en ledningsförrättning och andra myndigheters tillståndshantering. Möjlighet att kunna förelägga en sakägare att ansöka om de tillstånd som är nödvändiga för att genomföra ledningsförrättningen innebär att förutsägbarheten för hela projektets slutförande stärks. Genom föreläggandet kan tillåten markanvändning klarläggas innan beslut fattas. Till skillnad mot en förrättning enligt FBL där föreläggandet kan riktas mot annan än sökande, saknas det vid en ledningsförrättning anledning att rikta ett föreläggande mot någon annan sakägare än ledningsrättshavaren.

I 6–11 §§ anges de villkor som ska vara uppfyllda för att ledningsrätt ska kunna upplåtas. Flera av dessa villkor – särskilt de i 6 och 8 §§ – innebär att det kan ställas krav på att sökanden har tillstånd till den planerade verksamheten. Det kan till exempel avse förhandsbesked eller bygglov för de delar av anläggningen som är bygglovspliktiga. Vidare kan det krävas tillstånd till vattenverksamhet för att anlägga en ledning över ett vattenområde. Att ledningsrättshavaren – den som äger eller planerar att anlägga ledningen – har nödvändiga tillstånd är särskilt viktigt när det gäller bedömningen av frågan om var ledningen ska lokaliseras.

Anmälan om samråd enligt MB 12 kap. 6 §

I MB 12 kap. 6 § finns bestämmelser om samrådsplikt för verksamheter som kan komma att inverka negativt på naturmiljön. För det fall det inte finns några andra regler om tillstånds- eller anmälningsplikt för den aktuella verksamheten fungerar anmälan för samråd som ett komplement vilket innebär att tillsynsmyndigheten ges möjlighet att reagera – och på olika sätt begränsa eller motverka skada på naturmiljön. Bestämmelsen om samråd gäller parallellt även för sådana verksamheter eller åtgärder som prövats enligt LL. Det betyder att ett beslut enligt LL inte fråntar ledningshavaren ansvaret att bedöma om naturmiljön påverkas och därmed omfattas av samrådsbestämmelsen i MB.

Begreppet *naturmiljö* är vidsträckt och omfattar det som brukar kallas naturen. Här avses all natur, inte enbart värdefull eller orörd natur, och således även naturmiljö tätortsnära. Bestämmelsen gäller oberoende av om verksamheten ska utövas på land eller i vatten. Landskapsbilden och kulturlandskapet omfattas även i det samlade begreppet.

Enligt lagtexten ska det vara en *väsentlig ändring* av naturmiljön. Detta sker vanligtvis främst genom ett fysiskt ingrepp eller ianspråktagande av mark eller vatten. Exempel på detta är grävning, utfyllnad, uppförande av byggnader, master, ledningar eller andra anläggningar. Vad som är en väsentlig ändring måste avgöras från fall till fall. Vid bedömningen bör beaktas dels områdets karaktär och känslighet, dels åtgärden som sådan och dess inverkan på naturmiljön. I ett område med dokumenterat höga natur- eller kulturmiljövärden eller i ett område som annars är känsligt kan även en förhållandevis liten åtgärd innebära en väsentlig ändring.

Vid prövningen kan tillsynsmyndigheten konstatera att några särskilda försiktighetsmått inte behövs eller att verksamheten ska genomföras enligt de råd som lämnas för att minimera påverkan på naturmiljön. Tillsynsmyndigheten kan även förelägga ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa och motverka verksamhetens skada på

naturmiljön eller *helt förbjuda verksamheten* om det är nödvändigt för skyddet av naturmiljön och andra skyddsåtgärder inte är tillräckliga.

Prövningsordning

Då tillsynsmyndigheten helt kan förbjuda en verksamhet är en lämplig prövningsordning att en anmälan om samråd enligt MB 12 kap. 6 § görs innan ledningsbeslut fattas, i de fall ett tydligt samråd enligt 19 § indikerar att naturmiljön kan komma att påverkas. Genom anmälan om samråd har ledningshavaren möjlighet att justera sitt yrkande om ledningens sträckning inför beslut i förrättningen. Tillsynsmyndighetens råd och rekommendationer innebär nämligen inte någon ändring av det utrymme som upplåtits för ledningen eller lämnade befogenheter i det fall anmälan görs efter det att förrättningen avslutats. Av den anledningen skulle en olämplig prövningsordning, med ledningsbeslutet först, kunna leda till att ledningshavaren måste begära att ledningsbeslutet ska omprövas innan de vidtar åtgärder på marken.

Undantag från anmälningskyldigheten

För t.ex. ledningar som uppförs med stöd av koncession för linje enligt ellagen (1997:857) eller i enlighet med en detaljplan har frågan om naturmiljön hanteras inom ramen för koncession- eller planärendet. Åtgärderna är därmed undantagna från anmälningskyldigheten i MB 12 kap. 6 § för att undvika onödig "dubbelhantering" av samma verksamhet.

Koncession

Det som följer av en koncession eller har beslutats av den som har meddelat koncession ska enligt 11 § följas i förrättningen. En ledningsrättshavare kan därför inte inom ramen för förrättningen föreläggas att inhämta tillstånd i en fråga som redan har reglerats genom koncession eller genom föreskrifter från den som meddelat koncessionen.

20 § Särskilda förfaranderegler vid inlösen

20 § Om en fråga om inlösen uppkommer, tillämpas 8 kap. 10 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Lag (2013:491)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 146, prop. 2012/13:76 s. 49.

Enligt 20 § är 8 kap. 10 § första stycket FBL tillämpligt i fråga om inlösen enligt LL.

Bestämmelserna i 8 kap. 10 § första stycket FBL innebär att fastighetsägaren och andra berörda sakägare ska delges underrättelse om att fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel har uppkommit samt att anmälan ska göras till IM.

Jämför Handbok FBL 8.10 Förfaranderegler.

22 § Ledningsbeslut

22 § Om det inte finns något hinder mot upplåtelsen, skall lantmäterimyndigheten meddela ledningsbeslut.

I ett ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,
2. utrymme som upplåts för ledningen,
3. en fastighet eller del av en fastighet som inlöses,
4. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,
5. bestämmelser som avses i 1 § andra stycket,
6. den tid inom vilken ledningen skall vara utförd,
7. vad som i övrigt behöver föreskrivas rörande ledningen,
8. förordnande enligt 11 a § med uppgift om den huvudsakliga beskaffenheten av de ledningar som får dras fram och det utrymme som får tas i anspråk för dessa ledningar samt vad som i övrigt behöver föreskrivas i samband med förordnandet.

I fall som avses i 2 a § skall

1. vad som sägs i andra stycket 1 och 7 om ledning även gälla den anordning för vilken ledningsrätten upplåts, och
2. vad som sägs i andra stycket 2 och 6 om ledning i stället gälla anordningen.

Om en ledningsrättsfråga prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får ledningsbeslutet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Lag (2006:43)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 87–88 och 147–149, prop. 2000/01:138, s. 57–58, prop. 2003/04:136 s. 32, prop. 2004/05:175 s. 275 och 303–304.

22.1 Meddelande av ledningsbeslut

Om det inte finns några hinder mot upplåtelse av ledningsrätt, ska LM enligt 22 § *första stycket* meddela ett ledningsbeslut. Ledningsbeslut ska meddelas även vid omvandling av en inskriven rättighet till ledningsrätt.

I ledningsbeslutet avgörs hur ledningsrätten ska upplåtas. Beslutet innebär att LM fastställer ledningsrättens sakrättsliga innehåll i de berörda fastigheterna. Fråga om ersättning för upplåtelsen avgörs genom ett särskilt beslut, se 13 §.

Ledningsbeslut ska normalt meddelas i samband med förrättningens avslutande. Om det är lämpligt får ledningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts. Ett ledningsbeslut kan även meddelas särskilt beträffande viss sträcka av ledningen (se 23 §).

I beslutet ska anges de skäl på vilka avgörandet grundas (4 kap 17 § andra stycket FBL). Ledningsbeslutet kan inte göras villkorligt beroende av att t.ex. ett fastighetsbildningsbeslut vinner laga kraft.

22.2 Ledningsbeslutets innehåll

I 22 § *andra stycket* preciseras ledningsbeslutets innehåll i form av åtta uttryckliga punkter som beslutet i nödvändig utsträckning ska omfatta. Innehållet behandlas utförligare nedan. Domstolsutslag har också visat vad ett ledningsbeslut inte kan innehålla vilket behandlas sist i detta avsnitt.

1 Ledningens ändamål

I ledningsbeslutet ska anges ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet. Beslutet bör i denna del vara så utförligt att det klart framgår att ledningen är av det slag att ledningsrätt kan upplåtas för den (jämför 2 §). Noggrannheten i denna del av beslutet bör anpassas efter förhållandena.

Ledningens funktion, t.ex. starkströmsledning, att förse ett visst område med vatten eller att transportera en viss råvara från ett upplag, bör alltid anges. Den spänning som ska gälla för en elektrisk ledning och den dimension som en rörledning ska ha bör normalt redovisas.

Rättsfall: Oklarheter i ledningsbeslutet

Svea hovr, avd 14, 1986-02-04, UÖ 6 (LM ref 86:2) Av ledningsbeslutet framgick varken om inskränkning skulle gälla för fastighetsägare att nyttja det upplåtta området eller i vilken mån ledningsrättshavaren skulle utge ersättning för skador till följd av underhålls- och reparationsarbeten inom det upplåtta området. Ersättningens storlek kunde inte heller bedömas förrän detta klarlagts. Förrättningen återförvisades.

2 Upplåtet utrymme

I ledningsbeslutet ska anges det utrymme som upplåts inom varje berörd fastighet eller tomträtt. Det utrymme som avses här är det utrymme som själva ledningen med dess tillbehör upptar, samt ett direkt skyddsområde som kan tänkas nödvändigt för att inte ledningen ska riskera att skadas. För att undvika oklarhet måste det framgå av beslutet vilka anordningar som ska utgöra tillbehör till ledningen, t.ex. stolpar och stag, en transformator eller en pumpstation. Avgörande för beskrivningen bör vara i vilken mån belastningen påverkar de berörda fastigheterna. Det ska även framgå om ledningen ska dras fram som en luftledning eller om den ska förläggas under markytan.

Det upplåtta utrymmet ska i princip lägesbestämmas. Hur detaljerad denna lägesbestämning behöver vara är beroende av förhållandena i det särskilda fallet. Det som skulle kunna påverka hur utformningen ska ske är om förrättningen avser ledningsrätt för en befintlig eller ny ledning eller om det finns utförliga avtal som ska läggas till grund för beslutet. Utrymmet kan vara måttangivet. I den mån det inte är möjligt bör det ändå på ett klart och tydligt sätt framgå vilket utrymme anläggningen tar i anspråk.

Rättsfall: Ledningsrätten skulle bestämmas i djupled

MÖD, 2020-12-09, F 7671-19. Ledningsrätt yrkades i gatumark för fiber vilket kommunen överklagade. MÖD konstaterade att upplåtelsen inte stred mot några villkor för upplåtelse av ledningsrätt eller innebar att synnerligt men för belastad fastighet uppkom. MÖD ansåg inte heller att ledningsrättens utrymme behövde utökas till två meter som klaganden ansåg, utan att det räcker med 0,5 m med undantag av områden där ledningen krävde särskilda anläggningar (kabelskåp mm.) När det gällde ledningens djup ansåg emellertid MÖD att det finns fog för kommunens yrkande och MÖD återförvisade ärendet till LM för att anpassa ledningsbeslutet till att bestämmas i djupled efter behov. Även befogenheter bör anpassas till det ändrade beslutet. Ersättningsbeslutet undanröjdes och ska prövas utifrån de principer MÖD tagit ställning till i domen.

Rättsfall: Beslutet var tillräckligt preciserat

MÖD, 2021-08-31, F 9934-20. I ett mål som rörde ledningsrätt efter koncession för linje prövades i målet fråga om lokalisering. Även fråga om beslutets detaljeringsnivå hanterades, där klaganden har synpunkter på stolpars placering utifrån ett resurshushållningsperspektiv. I denna fråga ansåg MÖD att ledningsbeslutet uppfyllde kraven enligt 22 § 2 st. LL trots att den närmare placeringen av de för ledningen nödvändiga anordningarna inte var bestämd i beslutet. MÖD ansåg att det istället ankommer på bolaget att beakta bl.a. bestämmelserna i artskyddsförordningen (2007:845) och miljöbalken vid placeringen av stolpar och andra delar av kraftledningens konstruktion och att de allmänna intressena genom detta ansvar på ett tillräckligt sätt var tillgodosedda. Det saknades anledning att i ledningsrättsbeslutet närmare precisera placeringen av de till ledningen

hörande anordningarna med hänsyn till förekomsten av skyddade arter eller miljöer.

I beslutet ska i förekommande fall även anges förordnanden enligt 12 § fjärde stycket om att ledningsrätten ska ha företräde framför en annan officialrättighet.

3 Inlöst område

I ledningsbeslutet ska anges den fastighet eller den del av en fastighet som löses in. Eftersom inlösen har samma fastighetsbildande verkan som avstyckning enligt 10 kap. FBL måste normalt samma krav på redovisning ställas som vid en avstyckning. Redovisningen bör således ske på en karta och i en beskrivning med angivande av bl.a. areal.

Eventuella förordnanden enligt 12 § fjärde stycket ska ingå i beslutet.

4 Frigörande av fastighetstillbehör

I ledningsbeslutet ska anges den byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a §. Exempel på redovisning, se L.12a Frigörande av fastighetstillbehör.

5 Befogenheter och fastighetsanknytning

Av 1 § andra stycket framgår att 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. Det grundläggande är att ledningshavaren ges befogenhet att utföra de åtgärder som behövs för ledningens anläggande och begagnande. Det kan t.ex. handla om att ledningsägaren, utan att visst utrymme för detta anges, tillförsäkras rätt att beträda marken för tillsyn och reparation av ledningen, att ta bort träd och buskar som är till hinder för denna och att i viss utsträckning ta sten från fastigheten. Befogenheterna behöver alltså inte vara begränsade till att nyttja visst område inom en fastighet. Befogenheterna behöver heller inte begränsas till de fastigheter som belastas av utrymmet för själva ledningen utan kan även omfatta intilliggande fastigheter som behövs för anläggande och underhåll av ledningen. t.ex. rätt att ta ned träd, väg till ledningen m.m.

Ledningsrätten omfattar enbart de befogenheter som uttryckligen framgår av beslutet och inga andra. Det är ledningsägaren och fastighetsägaren eller i sista hand LM som i varje särskilt fall får bestämma de befogenheter och villkor av denna art som är nödvändiga (prop. 1973:157 s. 25-26).

Till denna punkt hänför sig även preciserade utrymmen eller markområden som behövs för ledningens byggande och utrymme som ledningsägaren behöver disponera för att kunna underhålla ledningen i de fall detta är känt vid beslutstillfället. Det kan i detta sammanhang behöva redovisas vilken metod som ska användas för ledningens byggande. I detta ligger att beslutet även kan innehålla bestämmelser om hur återställningsarbete ska utföras. Ett särskilt arbetsområde kan behöva redovisas för ledningsbyggandet. Även särskilt område för ledningens framtida underhåll kan behöva redovisas samt de i övrigt erforderliga föreskrifter om underhållsarbeten och tillsyn som exempelvis rätt att använda vägar.

Det är viktigt att befogenheterna redovisas på ett klart och entydigt sätt för att undvika framtida tvister och oklarheter. Normalt bör tillses att

ledningsrätten ges motsvarande innehåll beträffande dess utövning som gäller enligt 14 kap. 6 § JB beträffande utövningen av servitut. Detta innebär att det av ledningsbeslutet bör framgå att ledningsrättshavaren vid utövning av ledningsrätten ska förfara så, att den tjänande fastigheten eller tomträtten inte betungas mer än nödvändigt, samt att ledningsrättshavaren ska hålla väg, byggnad eller annan anläggning i sådant skick att skada eller olägenhet inte vållas onödigtvis.

Enligt 1 § andra stycket kan förordnas att en ledningsrätt ska höra till ledningsrättshavarens fastighet eller inskrivna tomträtt. En förändring i fråga om ledningsrättens anknytning till en fastighet kan förordnas vid en särskild förrättning (se 34 §). Om ett förordnande av detta slag har meddelats ska detta anges i ledningsbeslutet.

Rättsfall: Avisering före avverkning

Göta hovr, avd 3, 1985–03–26, UÖ 5 (LM ref 85:7) Ledningsbeslutet hade i FD ändrats så att ledningshavaren blev skyldig att före avverkning av träd och buskar i god tid underrätta fastighetsägaren så att denne fick tillfälle att själv göra avverkningen. Hovr tog bort denna bestämmelse. Ledningshavaren behövde kunna göra fortlöpande avverkning i kraftledningsgatan av säkerhetsskäl och befogenheten borde ingå i ledningsrätten. Detta hindrade inte fastighetsägaren att själv avverka innan det var nödvändigt ur säkerhetssynpunkt. Med hänsyn till att fastighetsägaren alltid hade rätt till det som avverkades behövdes ingen särskild aviseringsskyldighet.

6 Tid för utförande

En utgångspunkt för ledningsbeslut är att det ska föreligga ett behov av att anlägga den ledning som är föremål för ledningsrätten. LM ska därför inte bilda ledningsrätter för eventuella framtida behov. Därför finns regeln i 22 § andra stycket 6, att ledningsbeslutet ska, när det är fråga om nyupplåtelse och vid en omprövning, innehålla uppgift om den tid inom vilken ledningen ska vara utförd. Utförandetiden bör bestämmas efter samråd med sökanden och övriga sakägare och anpassas till den aktuella ledningen och tillträdestidpunkten.

Av 31 § LL framgår att ledningsbeslutet förfaller om ledningen inte har utförts inom den angivna tiden.

Om förrättningen avser en befintlig ledning anges i beslutet att ledningen redan är utförd.

Tid för utförande ska inte anges vid en omvandlingsförrättning (prop. 1973:157 s. 148 y). Se även under avsnitt 22.3 Kanalisation.

7 Övriga föreskrifter

I ledningsbeslutet ska tas upp de övriga föreskrifter rörande ledningen som med hänsyn till förhållandena är nödvändiga. Den 22 § andra stycket 7 kan delas upp i två delar: föreskrifter (aktsamhetskrav m.m.) för ledningshavaren samt föreskrifter (restriktioner) för fastighetsägaren. Ett exempel på det förstnämnda skulle kunna vara att ledningshavaren inom tomtmark inte får fälla träd och buskar utan att toppning eller beskärning i stället ska göras. Restriktioner riktade mot den berörda fastighetsägaren kan innebära skyldighet att avstå från visst utnyttjande av sin fastighet t.ex. förbjud mot att uppföra byggnad eller anordna upplag på visst avstånd från ledningen. Vissa föreskrifter kan därmed omfatta ett område på ett visst avstånd från

ledningen medan andra föreskrifter gäller i hela den belastade fastigheten. Exempel på den senare är att fastighetsägaren inom den belastade fastigheten inte får spränga så att det finns risk att ledningen skadas.

I ledningsbeslutet ska även tas upp de övriga föreskrifter rörande ledningen som med hänsyn till förhållandena är nödvändiga. Med detta avses t.ex. sådana föreskrifter som kan behövas med hänsyn till allmänna intressen, exempelvis miljövårds- och trafikintressen.

Anm. beträffande säkerhetsföreskrifter enligt 7 §

Det är i detta sammanhang värt att notera att de föreskrifter som kan föras in i ledningsbeslutet enligt 22 § andra stycket 7 avser restriktioner och aktsamhetskrav som riktar sig mot fastighetsägaren eller ledningshavaren och ska inte förväxlas med de särskilda föreskrifter som avses i 7 §, t.ex. föreskrifter utfärdade av Elsäkerhetsverket om elektriska anläggningar. Säkerhetsföreskrifter enligt 7 § avser föreskrifter som regeringen (eller myndighet som regeringen har bestämt) utfärdat och som kan gälla ledningens tekniska beskaffenhet eller dess placering i förhållande till omgivningen. Säkerhetsföreskrifter av det senare slaget måste beaktas när ledningsrätt upplåts, så att säkerhetsföreskrifterna kan iakttas när ledningen ska utföras.

8 Förordnande enligt 11 a §

Om LM har förordnat att ledningsrättshavaren enligt 11 a § får låta någon annan dra fram en ledning inom det upplåtta utrymmet, ska ledningsbeslutet innehålla uppgift om den *huvudsakliga beskaffenheten* av de ytterligare ledningar som får dras fram. Med detta avses en beskrivning av vad det är för ledningar eller andra anordningar, såsom antenner, radioutrustning, teknikbodar m.m., som ledningsrättshavaren får låta någon annan installera inom utrymmet.

Ledningsbeslutet ska också innehålla uppgift om det *utrymme* inom varje berörd fastighet *som får tas i anspråk* för andrahandsupplåtelser. Om förordnandet exempelvis avser en basstation, kan det innehålla uppgift om att ledningsrättshavaren har rätt att låta någon annan montera en antenn på basstationens mast och installera radioutrustning i basstationens teknikbod eller att uppföra en ny teknikbod inom det upplåtta området samt dra ledning mellan antennen och teknikboden.

Ledningsbeslutet ska för det tredje innehålla de *övriga villkor* som behövs. Vilka villkor som kan vara aktuella får avgöras med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet, t.ex. ledningens karaktär och fastighetens användning.

Ibland kan det finnas skäl att i ett ledningsbeslut ta in en uppgift om den tid inom vilken den kompletterande ledningen får dras fram. Om en ledningsframdragning berör odlad mark, kan det också finnas anledning att föreskriva att framdragningen får göras endast under en viss del av året. Det kan också finnas anledning att föreskriva att fastighetsägaren ska underrättas om ledningsdragningen.

Om ledningsrättshavaren ska ha rätt att låta flera dra fram ledningar inom utrymmet, bör detta anges särskilt i förordnandet; sådana villkor kan vara naturliga vid exempelvis upplåtelse av ledningsrätt för en basstation eller en telestation. Namnet på den eller de som ledningsrättshavaren får ge rätt att

nyttja utrymmet ska inte anges. Det kan också finnas anledning att ta in bestämmelser om i vilken utsträckning den som av ledningsrättshavaren får rätt att dra fram en ledning har rätt att utföra service- och underhållsåtgärder på ledningen.

Särskilda åtaganden - Utfästelser som inte kan infogas i ledningsrättsbeslut

Inte sällan förekommer att sakägare vill infoga särskilda åtaganden i ledningsbeslutet. De är emellertid ofta som dessa endast är obligationsrättsligt bindande utfästelser som inte påverkar de beslut som fattats inom ledningsrättsförrättningen. Sådana utfästelser kan inte ingå i ett ledningsbeslutet utan får utgöra avtal vid sidan om förrättningen.

Det går t.ex. inte att i ledningsbeslutet:

- reglera när och vad som ska prövas i en ny framtida förrättning,
- hantera en tvist rörande ersättningen i efterhand,
- hantera fråga om ersättning för skada eller intrång, som uppstått efter ersättningens slutliga bestämmande och som inte kunnat förutses. Hela den skada som ledningsrätten medför för fastighetsägaren ska värderas och ersättas i pengar att utbetalas på en gång.
- reglera skyldighet för den belastade fastighetsägaren att företa positiva prestationer.
- att reglera följderna av de rättigheter och skyldigheter som regleras genom annan lag.
- besluta att ledningsrättshavaren ska kunna lägga ner ett odefinierat antal ledningar i det upplåtta utrymmet (notera dock att antalet ledningar i en kanalisation för vissa ledningstyper inte alltid behöver anges, se avsnitt 22.3).

22.3 Kanalisation

I 22 § *tredje stycket* finns bestämmelser om vad ett ledningsbeslut avseende sådana anordningar (kanalisationer som anges i 2 a § ska innehålla. Här avses tunnlar, kulvertar, rör och andra liknande anordningar om anordningen ska användas för att senare dra fram en sådan ledning som anges i 2 § första stycket 1 eller 2 genom den.

Av hänvisningen i *första punkten* till andra stycket 1 och 7 framgår att det i ledningsbeslutet bl.a. ska anges kanalisationens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet samt vad som i övrigt behöver föreskrivas rörande kanalisationen.

Av hänvisningen i *andra punkten* till andra stycket 2 och 6 framgår att det också ska anges vilket utrymme som upplåts för kanalisationen – och därmed, indirekt, den därmed avsedda ledningen – samt den tid inom vilken kanalisationen ska vara utförd.

Eftersom ledningsrättshavaren genom ledningsbeslutet för kanalisationen även får rätt att, utan nytt ledningsbeslut eller medgivande från fastighetsägaren, dra fram och använda ledningar i kanalisationen i den utsträckning som har bestämts vid förrättningen (se 2 a § andra stycket), ska det i ledningsbeslutet även anges den framtida ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet (se andra stycket 1) – t.ex. att kanalisationen är avsedd för optokablar. När det gäller tjockare ledningar, som

starkströmskablar eller liknande bör det i beslutet anges hur många kablar kanaliseringen ska innehålla. För sådana smala ledningar som optofiber i en rörkanalisation är det enligt Lantmäteriets mening inte nödvändigt att ange hur många fibrer som kanaliseringen får innehålla. Här bör utgångspunkten vara att man får ha så många kablar som ryms i kanaliseringen.

Det ska inte anges någon tid inom vilken den framtida ledningen ska vara framdragen. En sådan tid ska endast anges för själva kanaliseringen. Detta följer av tredje stycket 2.

Ledningsbeslutet ska också innehålla bl.a. beslut om inlösen och de övriga villkor som behövs (andra stycket 3 och 7). Vilka villkor som behövs får avgöras med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet, t.ex. kanaliseringens eller den därmed avsedda ledningens karaktär och fastighetens användning. Vid behov kan det i ledningsbeslutet t.ex. tas in en föreskrift om att ledningsrättshavaren ska vara skyldig att underrätta fastighetsägaren innan ledningsdragningen genomförs.

22.4 Ledningsbeslut i ett fastighetsbildningsbeslut

I 22 § *fjärde stycket* finns en bestämmelse som medger att ledningsbeslutet får tas upp i ett fastighetsbildningsbeslut om en ledningsrättsfråga prövas gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd vid en och samma förrättning.

23 § Tidigarelagt eller uppdelat ledningsbeslut

23 § Om det är lämpligt, får ledningsbeslut meddelas trots att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts. Under samma förutsättning får ledningsbeslut meddelas särskilt beträffande viss sträcka av ledningen eller anordningen. Lag (2004:43).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 149, prop. 1976/77:114 s. 34, prop. 2004/05:175 s. 304.

Ledningsbeslut som preliminärfråga

Om det är lämpligt får ett ledningsbeslut enligt 23 § *första meningen* meddelas trots att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts (jämför 4 kap. 25 § tredje stycket FBL). LM kan samtidigt förordna att ledningsbeslutet får överklagas särskilt om det är lämpligt (28 § jämfört med 15 kap. 3 § FBL). Genom ett sådant förordnande görs beslutet till en preliminärfråga.

Bestämmelsen har avsetts få betydelse främst vid mera omfattande ledningsbyggen (prop. 1973:157 s. 141 och 149). Det innebär att det i normalfallet inte bör vara aktuellt att göra ledningsbeslutet till preliminärfråga för befintliga ledningar. Att det är fråga om en ledning som ska byggas medför dock inte per automatik att det är lämpligt att göra beslutet till preliminärfråga.

Lämplighet

Vid lämplighetsbedömningen ska LM göra en avvägning mellan de fördelar som uppnås genom att ledningsbeslutet görs till en preliminärfråga och de nackdelar som en uppdelning av förrättningen eventuellt innebär för sakägarna, se 15 kap 3 § FBL. LM kan vid bedömningen beakta dels tillträdarens behov av snabbt tillträde, dels huruvida ett förordnande om särskild besvärsmålsenlig handläggning (prop. 1973:157 s. 149, prop. 1976/77:114 s 34).

Att åtgärden främjar en ändamålsenlig handläggning innebär att den skapar processekonomiska fördelar i fråga om förrättningshandläggningen, jmf. NJA 1974 s. 597. Sådana fördelar skulle kunna bestå i att handläggningsmoment som i vissa fall skulle kunna visa sig onyttiga kan skjutas upp, att förrättningskostnaderna blir lägre, eller att besluts kvaliteten blir högre.

Vid bedömning av om det främjar en ändamålsenlig handläggning att göra ledningsbeslutet till preliminärfråga bör inte bara faktorer som ärendets omfattning och komplexitet eller åtgärdens tillåtlighet kunna vägas in, utan även oklarheter rörande det slutliga intränget och sakägarnas inställning i frågor som påverkar valet av värderingsmetod. Sakägarnas inställning i olika frågor (exempelvis i värderingsfrågan) kan nämligen påverka vad som är en lämplig handläggningsordning.

Vid bedömning av om det är lämpligt att fatta ledningsbeslut som preliminärfråga kan nedan under rubriken *Typsituationer* nedan för mer stöd vid den prövningen.

Preliminärfråga i förhållande till andra bestämmelser

Denna situation ska skiljas från bestämmelsen i 13 a § som hanterar ersättning för svårbedömda skador som är begränsad till de fall där en viss tid behöver gå mellan anläggandet av ledningen och bedömning av slutlig skada för fastighetsägaren. Det kan till exempel röra frågan om miljöstörande faktorer från ledningen medför värdeminskning på en fastighet eller övriga skador som kommer från kostnader med anledning av att den på fastigheten bedrivna rörelsen måste flyttas, läggas ned eller ändra inriktning (se prop. 1991/92:127 s 53 f.).

Enligt huvudregeln får ersättningen inte periodiseras utan ska bestämmas till ett engångsbelopp (se 13 a § och 5 kap. 27 § ExprL). Det innebär att LM ska besluta om all ersättning innan förrättningen avslutas. För att uppnå detta krav kan ledningsbeslut behöva fattas som preliminärfråga i de fall en slutlig värdering inte kan ske förrän ledningen har byggts.

Ledningsförrättningen ska inte hållas öppen för eller alls behandla eventuella skador som är oförutsebara, se 13 b § Oförutsebar skada.

I det fall en förrättning har lämnats öppen genom ledningsbeslut som preliminärfråga och man efter ledningsbygget kunnat konstatera att skador enligt 13 c § uppstått, kan LM besluta om ersättning för sådana skador, se avsnitt 13 c § Ersättning enligt annan lag. Att lämna öppet för att i ett senare skede kunna besluta om ersättning enligt 13 c § är i sig inget skäl att göra ledningsbeslutet till preliminärfråga.

Typsituationer

Nedan redovisas ett antal fall då det, beroende på omständigheterna i det enskilda ärendet, skulle kunna finnas förutsättningar att göra ledningsbeslutet till preliminärfråga.

Risk för att beslutet inte får bestå

Genom att göra ledningsbeslutet till preliminärfråga kan arbetskrävande värdering eller tekniska arbeten skjutas upp till dess frågan om ledningsrättsupplåtelsen i sig har avgjorts. Detta för att undvika att lägga resurser på omfattande värdering och utstakning för sträckningar som sedan inte får laga kraft. Under dessa förutsättningar behöver LM inte besluta om tillträde, och därmed inte heller om förskott på ersättning. Så snart ledningsbeslutet fått laga kraft ska handläggningen återupptas och frågan om tillträde och ersättning hanteras.

Behov av snabbt tillträde

Ett annat exempel är när det finns ett behov av att få snabbt tillträde till marken, eventuellt innan frågan om ersättning är slutligt avgjord. I detta fall behöver givetvis tillträdesbeslut fattas och även frågan om förskott på ersättning hanteras, se 25 § för den prövningen.

I vissa särskilda situationer kan behov uppstå av ett förtida tillträde, dvs. tillträde innan ledningsbeslutet fått laga kraft. Den situationen beskrivs i 25 a § Förtida tillträde.

Grödskadorna och skador i lantbruksdriften som inte på förhand kan bedömas med tillräcklig precision

Vid nyanläggning av ledningar som innebär ett omfattande intrång i jordbruksmark och i lantbruksdriften kan arbetet med värdering i vissa delar

behöva anstå till dess att ledningen har utförts. T.ex. kan intrånget påverkas av under vilken årstid och växtodlingssäsong som ledningen anlagts. Val av värderingsmetod eller i vilken grad schabloniserad värdering används kan påverka frågan.

Beslutet saknar detaljerad information om vissa intrång eller annan skada

Exempel på en sådan situation kan vara intrång i jordbruksmark då placering/läget av uppstickande hinder som stolpar, brunnar, visare och ventiler inte är tillräckligt väl preciserat i beslutet innebärande att intrånget fullt ut kan bedömas först när ledningen är utförd. Ett alternativ till att fatta beslut som preliminärfråga kan vara att, om möjligt, fatta ledningsbeslut på en mer detaljerad nivå för placering av stolpar, brunnar eller annat för de fall där värderingen påverkas av alternativa placeringar.

Viss sträcka

Om det är lämpligt får ett ledningsbeslut enligt 23 § *andra meningen* meddelas särskilt beträffande en viss sträcka av ledningen eller anordningen. Denna möjlighet kan endast utnyttjas om garantier finns för att ledningsrätt senare kan komma till stånd på ett sådant sätt att någon lucka i ledningens sträckning inte uppstår. Bestämmelsen torde därför egentligen endast kunna användas beträffande koncessionspliktiga ledningar (prop. 1973:157 s. 149 m).

Om det finns en överenskommelse enligt 14 § första stycket beträffande huvuddelen av den avsedda ledningssträckan medan det för någon annan del saknas sådan uppgörelse kan det vara lämpligt att särskilt ledningsbeslut meddelas för de avsnitt där parterna är överens. En lämplig uppdelning av ledningen i skilda sträckor och meddelande av särskilda ledningsbeslut för dessa antingen i en förrättning med stöd av 23 § eller i flera förrättningar efter en uppdelning enligt 15 § tredje stycket, bör normalt kunna tillgodose ett önskemål från sökanden om att snabbt kunna påbörja byggandet av en viss del av ledningen.

23a § Tidsgräns för ledningsbeslut

23a § Ett ledningsbeslut, ett beslut om tillträde eller ett beslut om inställande av förrättning ska, i en förrättning som avser en ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller en anordning enligt 2 a § för framdragnings av en sådan ledning, meddelas inom fyra månader från det att ansökan kom in till lantmäterimyndigheten, om inte längre tid är nödvändig med hänsyn till ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter. Om denna tid över-skrids, ska sakägarna underrättas om orsaken till detta. Lag (2016:503).

Förarbeten

Prop. 2015/16:73 s. 72 – 74, 126 – 127

Enligt 23 a § LL ska ett ledningsbeslut, ett beslut om tillträde eller ett beslut om inställande av förrättning för ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller en tunnel, kulvert eller rör som ska användas för att dra ledningar för elektronisk kommunikation, meddelas inom fyra månader från det att ansökan kom in till LM.

Beslut som omfattas

De beslut som omfattas av tidsgränsen är sådana som möjliggör anläggande av de ledningar som ska ingå i ledningsrätten. Det rör sig alltså om ledningsbeslut enligt 22 § LL, tillträdsbeslut, beslut om andrahandsupplåtelse enligt 11 a § LL och omprövning av befintlig ledningsrätt enligt 33 § LL. Alternativet är att förrättningen ställs in, vilket också ska ske inom tidsfristen.

Den allmänna skrivningen ”beslut om tillträde” i 23 a § LL innebär att det är antingen tillträdesbeslut enligt 24, 25 eller 25 a §§ LL som ska meddelas inom fyra månader. Det är således möjligt att hantera förrättningar med delbeslut enligt 23 § LL där ersättningsbeslut skjuts upp för att fattas efter att ledningarna har anlagts även för ledningar som berörs av tidsgränsen.

Ledningar som omfattas

Enligt 23 a § omfattar tidsgränsen ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller en anordning enligt 2 a § LL. Det är ingen skillnad om ansökan rör en ny eller befintlig ledning. När det gäller ledningsrätter med huvudändamålet elektronisk kommunikation är lagen tydlig att förrättningar för dessa ändamål omfattas av tidsgränsen. Till denna definition kan kopplas fiberledningar, master och antenner för trådlös kommunikation. I 2 a § LL ingår tunnlar, kulvertar, rör och andra anordningar om de ska användas för att dra fram ledningar för ett elektroniskt kommunikationsnät.

En förrättning som omfattar ledningsrätt för annat huvudändamål än elektronisk kommunikation kan i vissa fall också omfattas av tidsgränsen. En ledningsrätt för elektrisk starkströmsledning ger enligt 3 a § LL med automatik rätt för ledningshavaren att även dra fram en ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät. Vidare kan det kopplas ett yrkande om andrahandsupplåtelse till ledningsrätter för andra ändamål. Enligt förarbeten ska beslut om ledningsrätt för andra huvudändamål än elektronisk kommunikation omfattas av tidsgränsen i de fall som nätinnehavaren faktiskt har fått en begäran om tillträde till den fysiska infrastrukturen genom andrahandsupplåtelse. LM bör således kontrollera om någon sådan begäran finns och hur ledningshavare och bredbandsbyggare ställer sig till en snabb handläggningsprocess.

Tidsgränsens inledande

Fyramånadersfristen bör räknas från det att ansökan är fullständig och kan läggas till grund för en prövning. Om ansökan behöver kompletteras börjar tiden alltså inte löpa förrän så har skett. LM bör således snarast granska de inkomna handlingarna för att avgöra om det finns anledning att begära in kompletteringar. Enligt 4 kap 8 § FBL ska det till en ansökan bifogas handlingar som är av betydelse för saken. Bedömning av om en ansökan är komplett får göras i varje enskilt fall.

Förlängning av tidsgränsen

Enligt 23 a § omfattar tidsgränsen ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller anordning enligt 2a § LL. Speciellt omfattande eller komplicerade ärenden kan motivera att prövningen tar längre tid i anspråk och i dessa fall kan tidsgränsen förlängas. Detsamma gäller om den som ansöker om tillstånd själv anser att saken inte behöver avgöras skyndsamt, t.ex. på grund av att det pågår diskussioner om en frivillig uppgörelse. Regeringen anser att möjligheten till förlängning av tiden bör tillämpas restriktivt. Några tydligare riktlinjer ges inte i förarbetena.

En bedömning om förrättningen är omfattande eller huruvida särskilda omständigheter föreligger får därför göras i varje enskilt fall. Tidsåtgången påverkas också av förutsättningar utanför myndighetens kontroll. Hur snabbt inblandade sakägare arbetar och återkopplar samt hur lång tid samrådssvar från andra myndigheter tar. Om tidsfristen överskrids ska sakägarna underrättas om orsakerna till detta

24 § Tillträde

24 § Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller av mark som inlösts sker vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten bestämmer. Innan tillträde sker, skall ledningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats. Lag (1995:1404).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 150

Normalt sker tillträde till ett upplåtet utrymme eller till ett inlöst område enligt bestämmelserna i 24 och 25 §§. Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt finns dessutom möjlighet att i vissa speciella situationer medge förtida tillträde enligt 25 a §.

Beslut om tillträde

Enligt 24 § ska tillträde ske vid den tidpunkt som LM bestämmer genom ett särskilt beslut om tillträde. LL innehåller inte någon automatisk tillträdesregel motsvarande den som finns i 5 kap. 30 § FBL. Ett beslut om tillträde måste således alltid meddelas när ett utrymme upplåts eller när mark löses in vid en ledningsförrättning.

Beslutet om tillträde kan inte överklagas särskilt (s.k. preliminärfråga). Beslutet kan således överklagas först sedan förrättningen har avslutats (jämför prop. 1969:128 s. B 479 m).

Vid en kombinerad fastighetsbildnings- och ledningsförrättning ska beaktas att tillträdesfrågorna delvis är olika reglerade i LL och i FBL (jämför 5 kap. 30 § FBL). Något hinder finns dock inte för LM att vid en sådan förrättning avgöra alla förekommande tillträdesfrågor i ett enda beslut, när så är lämpligt. Även om förrättningarna är formellt sammankopplade och ledningsbeslut meddelas i fastighetsbildningsbeslutet (22 § fjärde stycket), ska tillträde till utrymme för en ledning bestämmas enligt reglerna i LL och tillträde p.g.a. fastighetsbildningen enligt FBL.

Villkor för tillträde

För att tillträde ska få ske ska den i tillträdesbeslutet angivna tiden ha uppnåtts och beslutad ersättning enligt 13 § ha betalats. Enligt 25 § kan dock undantag i vissa fall göras från kravet på att ersättningen ska ha betalats.

Val av tidpunkt för tillträde

Tillträde kan beslutas ske tidigast när ledningsbeslutet har vunnit laga kraft. Någon senaste tidpunkt finns inte föreskriven. LM kan bestämma tidpunkt för tillträde tämligen fritt efter samråd med sakägarna. Om det emellertid framförs önskemål om tillträde först långt fram i tiden kan behovet av den yrkade ledningsrätten ifrågasättas. Vid val av lämplig tidpunkt finns det inte något hinder mot att förlägga tillträdet till en tidpunkt innan ledningsförrättningen har avslutats om bara ledningsbeslutet har vunnit laga kraft. Om nödvändiga värderingar inte har utförts bör emellertid LM se till att förhållanden som är av betydelse för värderingen noggrant dokumenteras innan tillträde sker. Det kan t.ex. gälla virkesmängd vid upplåtelse av skogsmark. Tillträdestidpunkten är även beroende av den utförandetid som har bestämts i ledningsbeslutet. Det bör alltså beaktas att tillträdet inte bestäms till en så sen tidpunkt att utförandet inte rimligen kan ske inom den beslutade tiden.

25 § Tillträde trots att ersättningen inte har betalats

25 § Utan hinder av att ersättning enligt 13 § ej betalats får tillträde ske, om berörda sakägare medger det. Även utan medgivande får tillträde ske, sedan lantmäterimyndigheten bestämt förskott på den ersättning som slutligen fastställs och detta betalats. Är det uppenbart att förskottet skulle uppgå till endast obetydligt belopp, kan lantmäterimyndigheten föreskriva att tillträde får ske utan att förskott betalas. I beslut om förskott skall anges den tid inom vilken förskott, som utgör villkor för tillträde, skall ha betalats. Har betalning ej skett inom utsatt tid, får tillträde ej ske förrän ersättning enligt 13 § har betalats. Även sedan tillträde har skett kan lantmäterimyndigheten på begäran av sakägare bestämma att förskott skall utgå. Har förskott bestämts enligt denna paragraf, får den slutliga ersättningen ej bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller förskottet ändå har betalats. Lag (1995:1404).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 150–151

I paragrafen regleras möjligheten att tillträda utan att ersättningen har betalats. Detta förfarande ska inte blandas samman med s.k. förtida tillträde, vilket regleras i 25 a §.

25.1 Medgivande eller förskott

Medgivande

Kravet i 24 § på att ersättningen enligt 13 § ska ha betalats innan tillträde får frångås om berörda sakägare medger det (25 § första stycket *första meningen*). Med berörda sakägare avses de fastighetsägare och rättighetshavare som är berättigade till ersättning för upplåtelse eller inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a §. Det finns inte något krav på att medgivandet ska vara skriftligt. Det kan lämnas vid ett sammanträde eller vid en mer informell rådplägning med berörda sakägare. Det är dock väsentligt att medgivandet dokumenteras i protokollet, om det sker på ett sammanträde, eller på dagboksbladet i andra fall.

Utan medgivande efter förskott på ersättningen

Även utan medgivande får tillträde ske om LM enligt 25 § första stycket *andra meningen* beslutar om förskott på den ersättning som slutligen kommer att fastställas enligt 13 § och om detta förskott har betalats. Bestämmelsen möjliggör ett tidigareläggande av tillträdet när t.ex. mer omfattande värderingar eller liknande ska utföras. Det krävs inget särskilt yrkande från en sakägare för att frågan om förskott ska tas upp. LM har skyldighet att underrätta sakägarna om beslutet (jämför 16 § och 4 kap. 33 a § FBL).

LM:s beslut om förskott får överklagas särskilt enligt 28 § jämfört med 15 kap. 2 § FBL. Överklagandet ska göras inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Vid beslut om förskott ska därför särskild anvisning om hur man överklagar alltid lämnas.

MMD:s beslut i fråga om förskott på ersättning får inte överklagas (17 kap. 2 § FBL).

Tillträde utan förskott

LM kan föreskriva att tillträde får ske utan att förskott betalas om det är uppenbart att ett sådant skulle uppgå till endast ett obetydligt belopp (25 § första stycket *tredje meningen*).

25.2 Tid för betalning

Förfallodag

I beslutet om förskott ska enligt 25 § *andra stycket* anges den tid inom vilken ett förskott, som utgör villkor för tillträde, ska ha betalats. Förfallodagen får bestämmas till tidigast den tidpunkt när ledningsbeslutet vinner laga kraft.

Enligt 30 § andra stycket ska 5 kap. 16 § FBL tillämpas vid betalning av förskott.

Om betalning inte sker

LL saknar motsvarighet till den automatiskt verkande tillträdesregeln i 5 kap. 30 § FBL. Ett beslut om tillträde som är villkorat med att ett förskott ska betalas, blir utan verkan om förskottet inte betalas inom utsatt tid eller om beslutet om förskott inte får laga kraft. Om endast tillträde enligt 25 § meddelas som sedan inte utnyttjas eller får laga kraft, måste därför LM för att tillträde ska kunna ske meddela ett tillträdesbeslut enligt 24 § senast i samband med avslutandet.

Om förskottet inte blir betalt inom utsatt tid eller om beslutet inte får laga kraft så gäller enligt 25 § andra stycket *andra meningen* LL en särskild förhållningsorder för den alternativa tidpunkt som kan beslutas. Denna tidpunkt kan inte beslutas infalla innan ledningsbeslutet fått laga kraft och ersättningen (i sin helhet) har betalats, se exemplet nedan.

Rättsfall: Tillträdesbeslut hade förfallit

MÖD, 2024-03-14, F 15111-22. MÖD konstaterade att det saknades ett giltigt tillträdesbeslut i förrättningen där ett tillträde enligt 25 § förfallit pga. att förskott inte betalats. Något alternativt tillträdesbeslut hade inte meddelats i förrättningen.

Tillträdesbeslut med alternativ tillträdestidpunkt

För att hantera frågan om tillträde på ett effektivt sätt i de fall tillträde enligt 25 § beslutas, bör beslutet också innehålla en alternativ tidpunkt för tillträdet som inte är beroende av att ett förskott ska betalas. Detta innebär att tillträdesbeslutet omfattar dels rätt till tillträde enligt 25 §, dels ett tillträde enligt 24 § för det fall det tidigare tillträdet inte utnyttjats.

Exempel:

Beslut om förskott

Skäl:

Beslut:

Såsom förskott på ersättning för upplåtelse av utrymme ska betalas femtontusen (15 000) kronor direkt till ägaren av Berga 1:1, Anton Ason. Förskottet ska vara betalt senast den 18 juli 2023.

Hur man överklagar

Den som ---

Tillträde

Beslut:

Tillträde får ske den 19 juli 2023 om ledningsbeslutet då har fått laga kraft. Villkor för tillträde är att föreskrivet förskott har betalats. Om detta inte har skett får tillträde ske när slutlig ersättning enligt meddelat ersättningsbeslut har betalats.

25.3 Förskott efter tillträde

Även sedan tillträde har skett kan LM bestämma att förskott ska betalas (25 § *tredje stycket*). För detta krävs ett särskilt yrkande från en sakägare samt att det kan antas dröja viss tid till dess det slutliga ersättningsbeslutet meddelas.

Förfallodag ska anges även i ett sådant beslut om förskott.

LM:s beslut om förskott får överklagas särskilt enligt 28 § jämfört med 15 kap. 2 § FBL. Överklagandet ska göras inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Vid beslut om förskott ska därför särskild anvisning om hur man överklagar alltid meddelas. LM har skyldighet att underrätta sakägarna om beslutet (jämför 16 § och 4 kap. 33 a § FBL).

MMD:s beslut i fråga om förskott på ersättning får inte överklagas (17 kap. 2 § FBL).

25.4 Storleken av förskott och slutlig ersättning

Om förskott har bestämts och tillträde har skett eller om förskottet ändå har betalats får den slutliga ersättningen inte bestämmas till ett lägre belopp än förskottet (25 § *fjärde stycket*). Om förskottet inte har betalats gäller således inte denna begränsning av den slutliga ersättningen.

Beslutet om förskott förutsätter att en preliminär beräkning av ersättningen görs enligt reglerna i 13 §. Med ledning av denna beräkning får sedan bedömas storleken av det förskott som ska betalas. Förskottet bör bestämmas så pass högt att det inte blir helt ointressant men ändå inte högre än att det finns en viss marginal till den bedömda slutliga ersättningen.

25a § Förtida tillträde

25 a § Bestämmelserna i 5 kap. 30 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) om förtida tillträde äger motsvarande tillämpning vid förrättning enligt denna lag. Vad som sägs om fastighetsbildningsbeslut skall därvid tillämpas på ledningsbeslut. Lag (1997:363).

Förarbeten

Prop. 1976/77:114 s. 36, 41–42, 45, 63.

Bestämmelserna i 5 kap. 30 a § FBL om förtida tillträde ska enligt 25 a § tillämpas vid en förrättning enligt LL. Vad som sägs om fastighetsbildningsbeslut ska tillämpas på ledningsbeslut.

Detta innebär att LM, om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får medge tillträde trots att ledningsbeslutet inte har vunnit laga kraft, *förtida tillträde*. Ett sådant medgivande får, när de i beslutet föreskrivna villkoren har uppfyllts, utnyttjas även om ledningsbeslutet eller beslutet om förtida tillträde har överklagats.

Genom reglerna om förtida tillträde kan tillträde ske i ett tidigt skede av förrättningen. Eftersom tiden för överklagande av ledningsbeslutet inte behöver avvaktas görs redan på grund av detta en tidsvinst. Det förtida tillträdet får emellertid ännu större betydelse då ett överklagande kan väntas eftersom det inte fördröjs av eventuella besvär. Tidsvinsten kan i sådana fall bli betydande.

Vid ett förtida tillträde får den tillträdande disponera det ianspråktagna utrymmet på samma sätt som om tillträde hade skett enligt de normala reglerna i 24 och 25 §§.

Förutsättningar för förtida tillträde

Förtida tillträde får medges endast om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt. Detta innebär att en grundläggande förutsättning för förtida tillträde är att *behovet* av tillträde är så starkt att det tar över den avträdandes eventuella olägenheter av att tillträde sker innan ledningsbeslutet har vunnit laga kraft. Dessutom ska det vara praktiskt taget *uteslutet att ledningsbeslutet kan komma att ändras* med anledning av ett överklagande, i vart fall i den del som är av betydelse för tillträdet. Se Handbok FBL 5.30a Förtida tillträde.

Om ledningsbeslutet grundas på en linjekoncession enligt ellagen eller på en koncession enligt rörledningslagen eller naturgaslagen kan normalt sådana förutsättningar föreligga att förtida tillträde kan tillåtas (jämför prop. 1976/77:114 s. 36). Detsamma kan vara fallet när en lednings läge har lagts fast i en detaljplan.

När det gäller områdeskoncession för elektrisk starkströmsledning är det inte alltid uppenbart var ledningen lämpligen bör dras fram och risken för att det grundläggande beslutet kan komma att ändras är därför större än när det gäller linjekoncession. Vid ett ledningsbeslut som grundas på områdeskoncession bör därför förtida tillträde användas endast i undantagsfall, när det är helt uppenbart var ledningen bör dras fram och olägenheterna för den avträdande fastigheten är obetydliga (prop. 1976/77:114 s. 36). Så kan exempelvis vara fallet när områdeskoncessionen

innehåller bestämmelser om lednings sträckning, lokalisering eller andra föreskrifter som preciserar var ledningen ska dras fram.

Rättsfall: Inget förtida tillträde trots att tvist inte förelåg

Hovr Ö Norrl, 1981–12–04, UÖ 2104 (LM ref 81:66) Förtida tillträde vägrades. Elnätsbolaget hade sökt och fått ledningsrätt för en utbyggnad av eldistributionsnätet till ett nytt planområde. Bolaget begärde i hovrätten förtida tillträde eftersom elektrifieringen på grund av överklagandena blivit två år försenad och kommunen därför måste stoppa tomtförsäljningen. Hovr bedömde inte att sådana särskilda omständigheter förelåg som motiverade förtida tillträde även om tvist inte syntes råda om ledningens sträckning.

Rättsfall: Oklart om dispens fanns

Hovr V Sv, avd 1, 1982–09–15, UÖ 64 (LM ref 82:24) Kommuns yrkande att ledningsrätt och förtida tillträde skulle medges för hängkabelledning med både hög- och lågspänning lämnades utan bifall. Avsikten var att befintlig lågspänningsledning och teleledning skulle flyttas till den planerade stolplinjen för starkström. Enligt gällande starkströmsföreskrifter får luftledning för starkström med en systemspänning överstigande 600 V i princip inte förläggas till samma stolplinje som ledning för svagström eller ledning ingående i det allmänna telenätet. Av handlingarna i målet framgick inte om dispens meddelats från starkströmsföreskrifterna. Vidare framgick inte de ekonomiska förutsättningarna för valet mellan luftledning och jordkabel samt televerkets rätt till befintliga teleledningar och inställning till flyttning av dessa. Förrättningen återförvisades till FBM för utredning av dessa frågor.

Beslut om förtida tillträde

Ett beslut om förtida tillträde ska föregås av ett yrkande från den som ska tillträda. LM får meddela beslut om förtida tillträde antingen

- i samband med ett ledningsbeslut som får överklagas särskilt eller
- i samband med ett ledningsbeslut som meddelas när förrättningen avslutas eller
- när förrättningen avslutas om särskild talan inte har fått föras mot ett tidigare meddelat ledningsbeslut.

Om ledningsbeslutet har gjorts till en s.k. preliminärfråga och sedan har överklagats är LM förhindrad att besluta om förtida tillträde. I dessa fall ankommer det i stället på MMD att meddela tillträdesbeslut. Se Handbok FBL 5.30a.1 Beslut om förtida tillträde.

Villkor för förtida tillträde

Förskott och säkerhet

LM ska som villkor för förtida tillträde föreskriva att förskott på den slutliga ersättningen ska betalas samt att säkerhet ska ställas för återstående ersättning jämte ränta samt för eventuellt skadestånd som kan komma att betalas om ledningsbeslutet eller beslutet om förtida tillträde ändras. Se Handbok FBL 5.30a.2 Förskott och säkerhet.

Till skillnad mot vad som gäller för ett förskott enligt 25 § första stycket så krävs ett yrkande från fastighetsägaren eller någon annan som berörs av tillträdet för att förskott ska kunna föreskrivas som villkor för förtida tillträde. Frågan om förskott bör ex officio tas upp med sakägarna så att dessa får tillfälle att framställa eventuella yrkanden.

Storleken av förskott

Storleken av förskottet ska bedömas med ledning av en preliminär beräkning av ersättningen enligt reglerna i 13 § för den egendom som berörs. Den slutliga ersättningen får sedan inte bestämmas till ett lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde har skett eller om förskottet ändå har betalats.

Alternativt tillträdesbeslut

LL saknar motsvarighet till den automatiskt verkande tillträdesregeln i 5 kap. 30 § FBL. Om ett beslut om förtida tillträde skulle bli utan verkan på grund av att föreskrivna villkor inte fullgörs inom utsatt tid ska LM meddela ett beslut om tillträde enligt 24 §. Om beslutet om förtida tillträde fortfarande kan förfalla när förrättningen avslutas måste LM senast i samband med avslutandet meddela ett alternativt tillträdesbeslut (jfr. MÖD, 2024-03-14, F 15111–22).

För att hantera frågan om tillträde på ett effektivt sätt i de fall förtida tillträde meddelas bör ett alternativt beslut om tillträde meddelas enligt 24 §. I detta fall blir det två separata beslut, där tillträdesbeslutet enligt 24 § blir ett alternativt tillträdesbeslut som ska gälla om beslutet om förtida tillträde förfaller. Detta med hänsyn till att beslut om förtida tillträde överklagas särskilt, se 15 kap. 3 § FBL.

Rättsfall: Koncession för område

Hovr V Sv, avd 1, 1978–12–14, UÖ 109. Ej prövningstillstånd. (LM ref 78:50) Den förutsättningen att bolaget endast hade områdeskoncession för ledningen inte var tillräckligt skäl för att bevilja förtida tillträde i ledningsförrättningen.

Rättsfall: Osannolikt med annan placering

Göta HovR, avd 3, 1999-09-03, Ö 249/99. Ej prövningstillstånd (LM ref 99:28) LM upplät ledningsrätt för optokabel i befintlig kraftledningsgata. Det var samma ägare till både optokabeln och den befintliga starkströmsledning som kabeln placerades på. LM beslutade även om förtida tillträde. Beslutet överklagades och klagande yrkade att beslutet skulle undanröjas. Beträffande frågan om förtida tillträde fann FD, vilket fastställdes av HovR, att kravet på särskilda omständigheter var uppfyllda. Det var av stor ekonomisk betydelse att optokabeln kom i drift så snart som möjligt. Det framstod inte heller som sannolikt att LM:s beslut kunde komma att ändras.

26 § Samordning vid inställande

26 § Förrättning som påbörjats enligt förordnande vid fastighetsreglering skall inställas, om regleringsförrättningen inställes. Förrättningen skall dock fortsättas, om sakägare som fört talan vid förrättningen och som kunnat ansöka om denna begär det. Underrättas sakägarna om regleringsförrättningens inställande vid sammanträde, skall begäran framställas vid sammanträdet. I annat fall skall begäran framställas inom tid som lantmäterimyndigheten föreskriver. Lag (1995:1404).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 151–152

Om en ledningsförrättning har påbörjats enligt ett förordnande med stöd av 7 kap. 11 § FBL, ska ledningsförrättningen enligt 26 § ställas in om fastighetsbildningsförrättningen ställs in.

En sakägare, som har fört talan vid ledningsförrättningen och som hade kunnat ansöka om en sådan förrättning, har dock rätt begära att förrättningen fortsätts. LM ska därför underrätta sådana sakägare om att fastighetsbildningsförrättningen ska inställas.

Om denna underrättelse sker vid ett sammanträde, ska begäran om att förrättningen ska fortsättas framställas vid sammanträdet. Om sakägarna underrättas i annan ordning, t.ex. genom skriftliga meddelanden, ska begäran framställas inom den tid som LM föreskriver. I underrättelsen ska anges den verkan ett inställande av fastighetsbildningsförrättningen har på ledningsförrättningen enligt 26 § första meningen samt de åtgärder som en sakägare måste vidta för att ledningsförrättningen ska kunna fortsätta.

Med sakägare som har fört talan avses en sakägare som har varit aktivt verksam vid förrättningen genom att framställa egna yrkanden eller genom att bestrida någon annan sakägars yrkande. I begreppet ingår emellertid även en sådan sakägare som har deltagit vid ett förrättningssammanträde, även om sakägaren inte uttryckligen har gett sin mening till känna (prop. 1969:128 s. B 212 y).

27 § Fördelning av förrättningskostnaderna

27 § Ledningsrättshavaren ska svara för förrättningskostnaderna om inte något annat följer av en tillämpning av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken.

Om en ledningsrättsfråga har tagits upp utan ansökan eller, i fall som avses i 33 §, på ansökan av någon annan sakägare än ledningsrättshavaren, ska förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs gäller dock första stycket. Första stycket gäller också om förrättningen endast sker för att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt.

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

Med förrättningskostnad avses taxeavgift, ersättning till sakkunnig, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften och ersättning för sådan skada som avses i 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

I fråga om möjlighet till indrivning av förrättningskostnader enligt denna lag ska 2 kap. 7 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Lag (2020:367).

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 112-113 och 152-153, prop. 2012/13:76 s. 33-35 och 50, prop. 2020/19:125 s 65.

27.1 Ledningsrättshavaren svarar normalt för kostnaderna

Huvudregel

Förrättningskostnaderna vid en ledningsförrättning ska enligt huvudregeln i 27 § *första stycket* betalas av ledningsrättshavaren. Detta är normalt fallet vid upplåtelse av ledningsrätt.

Undantag

En fördelning av förrättningskostnaderna kan bli aktuell om kostnaderna har blivit onödigt stora till följd av vårdslöst beteende från andra sakägares sida. Under sådana omständigheter kan även andra sakägare än ledningsrättshavaren åläggas ett kostnadsansvar för merkostnaderna, om detta följer av en motsvarande tillämpning av 18 kap. 6 och 8 §§ RB. Bestämmelserna i 18 kap. 8 § RB torde kunna tillämpas så att kostnader för onödiga utredningar m.m., som LM p.g.a. en sakägares agerande har varit tvungen att utföra, fördelas bland sakägarna (jämför prop. 1972:109 s. 245 och 321).

27.2 Initiativ av annan än ledningsrättshavaren

Undantag från huvudregeln gäller även när LM har tagit initiativ till en sådan ledningsförrättning som *inte avser omvandling* samt i fråga om en omprövningsförrättning enligt 33 § som har initierats av en annan sakägare än ledningens innehavare (27 § andra stycket *första meningen*). I sådana fall ska förrättningskostnaderna fördelas efter vad som är skäligt. Till grund för bedömning av kostnadsfördelningen kan ligga den nytta sakägarna har av förrättningen (prop. 1973:157 s. 152).

Undantaget innebär att det kan ha betydelse för kostnadsfördelningen hur en ledningsförrättning initieras när en sådan behövs till följd av bestämmelserna i 5 kap. 7 § tredje stycket FBL.

Huvudregeln ska tillämpas för ledningsrätt som inte längre behövs

I andra stycket *andra meningen* klargörs att den skälighetsprövning som annars ska göras av fördelningen av förrättningskostnaderna – när den har initierats av annan sakägare än ledningens innehavare – inte ska göras till den del förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs. I dessa fall ska i stället ledningsrättshavaren svara för förrättningskostnaderna enligt huvudregeln i första stycket.

Syftet med bestämmelsen är att en belastad fastighetsägare inte ska vara beroende av att ledningens ägare tar sitt ansvar och begär att den obehövlige ledningsrätten upphävs. Genom att förrättningskostnaderna belastar ledningsägaren, även när den berörde fastighetsägaren ansöker om förrättning, kan sakägaren få ledningsrätten att upphöra utan att drabbas av kostnader. En motsvarande bestämmelse finns i fråga om ersättning, se 33.3 Ingen ersättning om ledningsrätten inte längre behövs.

Avsikten är att regeln ska tillämpas när ledningsrätten upphävs på grund av att det inte längre finns något behov av att behålla ledningen för det ändamål som ledningsrätten uppläts. Regeln ska alltså inte tillämpas då det i och för sig finns ett kvarstående behov men detta är så litet i förhållande till de olägenheter ledningsrätten orsakar att denna upphävs. I ett sådant fall fördelas kostnadsansvaret i stället efter vad som är skäligt.

Huvudregeln ska tillämpas vid omvandling

Av andra stycket *tredje meningen* framgår att om förrättningen endast sker för att ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt som avser rätt att dra fram och behålla en ledning ska förändras till ledningsrätt (se 16.2 Omvandling av servitut eller nyttjanderätt) så ska huvudregeln i första stycket tillämpas även när förrättningen har initierats av annan sakägare än ledningsrättshavaren.

27.3 Gemensam handläggning

Om en ledningsrättsfråga handläggs gemensamt med en fastighetsbildningsåtgärd, ska kostnader som är gemensamma för de olika åtgärderna fördelas mellan dessa efter vad som är skäligt (27 § *tredje stycket*). Jämför 2 kap. 6 § FBL.

27.4 Förrättningskostnader

Av 27 § *fjärde stycket* framgår vad som är förrättningskostnader. Ersättning för sakägares eget arbete och för utredning som denne har låtit utföra är inte förrättningskostnader (prop. 1973:157 s. 112). Inte heller kostnader för att en sakägare inställer sig på ett förrättningssammanträde betraktas som förrättningskostnader (prop. 1973:157 s. 113).

27.5 Indrivning av förrättningskostnader

I fråga om indrivning av förrättningskostnader hänvisas till 2 kap. 7 § FBL. Av paragrafen framgår hur indrivning av förrättningskostnader ska ske om de inte betalats inom den tid som Lantmäterimyndigheten beslutat. Ett beslut av en förvaltningsmyndighet är en exekutionstitel endast om det finns en särskild föreskrift som anger att beslutet får verkställas. Fjärde meningen i 2 kap 7 § FBL utgör en sådan särskild föreskrift som möjliggör direkt verkställighet (jfr 3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken).

Bestämmelserna i 2 kap. 7 § ska inte tillämpas på beslut om förrättningskostnader som har meddelats före ikraftträdandet den 1 juli 2020.

ÖVERKLAGANDE OCH RÄTTEGÅNG (28–29 A §§)

I 28–29 a §§ finns bestämmelser om överklagande av en ledningsförrättning och om domstolsförfarandet.

28 §	Överklagande – omprövning
29 §	Rättegång
29 a §	Överklagande av fråga enligt 13 d §

28 § Överklagande – ändring av beslut

28 § I fråga om fullföljd av talan mot beslut eller åtgärd av lantmäterimyndigheten enligt denna lag äger 15 kap. 1–8, 10 och 11 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning. Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut skall därvid tillämpas på ledningsbeslut. Lag (1995:1404)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 153–154

Sammanställning

Sakägare eller annan som får överklaga olika slags beslut. Tid att överklaga anges i veckor. Tabellen är inte fullständig utan ska ses som en exemplifiering

Sakägare eller annan som får överklaga	Besluts- eller åtgärdsgrupp				
	1. Avvisning Förskott enligt 25 § Ogillande av jäv m.m.	2. Inställande 15 kap. 6 § första stycket FBL		3. Preliminärfråga 15 kap. 3, 7 och 8 §§ FBL ¹⁾	
				Inom detaljplan	Övriga områden
SAKÄGARE	3	4	4	4	4
BN				4	4
Lst					4

1. Beslut i fråga om förtida tillträde överklagas av sakägare inom tid som gäller för ledningsbeslut som preliminärfråga (15 kap. 3 § FBL).

Sakägare eller annan som får överklaga	Besluts- eller åtgärdsgrupp			
	4. Beslut mot vilka överklagande får göras efter avslutningsbeslut 15 kap. 6 § första och tredje stycket, 7 och 8 §§ FBL			
	Ledningsbeslut		Ersättningsbeslut	Övriga beslut
Inom detaljplan	Övriga områden			
SAKÄGARE	4	4	4	4 (3) ²⁾
BN	4	4		
Lst		4		

2. Beslut om debitering av förrättningskostnader får överklagas inom tre veckor från den förfallodag som anges i beslutet (15 kap. 6 § tredje stycket FBL).

Överklagande

Enligt 28 § ska 15 kap. FBL, som behandlar fullföljd till MMD, tillämpas i fråga om överklagande av beslut eller åtgärd av LM enligt LL. Någon hänvisning görs inte till 15 kap. 9 § FBL, eftersom den bestämmelsen saknar aktualitet för LL genom att varken BN, Lst, expropriand eller liknande tvångsförvärvare har initiativrätt enligt LL.

Bestämmelserna i 15 kap. FBL som avser fastighetsbildningsbeslut ska tillämpas på ledningsbeslut. Bestämmelserna om särskild talan enligt 15 kap. 3 § FBL är således tillämpliga på ett ledningsbeslut men också på ett beslut om förtida tillträde enligt 25 a §. Bestämmelserna i 15 kap. FBL som hänför sig till tillståndsbeslut, partiella fastighetsbildningsbeslut, fastighetsbestämning och särskild gränsutmärkning samt om gemensamma arbeten gäller inte vid tillämpningen av LL.

Ett beslut om förskott enligt 25 § ska överklagas särskilt enligt 15 kap. 2 § första stycket punkt 3 FBL (jämför AL-propositionen 1973:160 s. 241 och 554).

Sakägare har enligt 15 kap. 6 § FBL en generell rätt att överklaga LM:s beslut.

Ändring av beslut (=bedömningsfel)

Om förutsättningarna för ändring av beslut enligt 37–38 §§ förvaltningslagen (2017:900) är uppfyllda ska LM meddela ett nytt beslut som helt eller delvis ersätter det tidigare beslutet.

Vid ett överklagande ska LM först undersöka om beslutet bör ändras. Om LM ändrar det överklagade beslutet och helt bifaller klagandens begäran, förfaller överklagandet. LM bör ta in en upplysning om detta i det nya beslutet. Ändringen sker enligt LL:s materiella och formella regler.

Ett beslut som meddelas vid en ändring kan överklagas i vanlig ordning. En ny anvisning på hur man överklagar ska ges.

Rättelse av fel

Ett förrättningsavgörande i ett beslut, en karta eller annan handling som till följd av skrivfel, felräkning eller liknande misstag har fått ett uppenbart oriktigt innehåll får rättas genom ett beslut av LM på det sätt som föreskrivs i 36 § FL. Innan rättelse sker ska LM ge den som är part tillfälle att yttra sig. Beslut om rättelse kan överklagas i vanlig ordning (se 15 kap. 2 § FBL). En rättelseåtgärd får dock vidtas utan att en part dessförinnan bereds tillfälle att yttra sig om ett sådant yttrande framstår som obehövligt.

Beträffande överklagande, ändring och rättelse av fel se vidare Handbok FBL15 FULLFÖLJD TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOL och Handbok LM 3 RÄTTELSEMÖJLIGHETER.

29 § Rättegång

29 § Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål tillämpas på mål som fullföljts enligt 28 §. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål skall därvid tillämpas vad som gäller i fråga om sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen. Rör talan förrättning som avses i 33 § tillämpas dock vad som gäller om rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål i allmänhet. Lag (1992:1213)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 154–156, prop. 1991/92:127 s. 100–101.

Enligt 29 § ska bestämmelserna i 16–18 kap. FBL om rättegången i fastighetsbildningsmål tillämpas på mål som har överklagats enligt 28 §. Här avses alltså mål som överklagas till MMD.

I fråga om rättegångskostnader ska tillämpas vad som gäller i fråga om sådana mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket FBL. Detta innebär att annan sakägare än ledningsrättshavaren i princip alltid får ersättning för sina rättegångskostnader vid MMD när fråga är om upplåtelse av ledningsrätt. Om en sakägare har överklagat LM:s beslut utan tillräckliga skäl kan domstolen dock förordna att sakägaren ska stå sina egna kostnader. Detta framgår av 15 kap. 8 § PBL (15 kap. 6 § ÄPBL) som det hänvisas till i 16 kap. 14 § tredje stycket. I förarbetena till 15 kap. 6 § ÄPBL uttalades bl.a. att sakägare som förlorat målet borde kunna förpliktas att svara för sin egen kostnad, om skillnaden mellan parternas ståndpunkter varit liten eller det annars varit tydligt för sakägaren att en rättegång var onödig (BoU 1986/87:1 s. 160 f).

Sakägaren har även rätt till ersättning för kostnader i MÖD och HD, utom då sakägaren själv har överklagat och förlorat målet (se 17 kap. 3 § samt 18 kap. 2 § FBL). Om en sakägare som förlorat i MMD överklagar och förlorar i MÖD är bedömningen strängare än i första instans och skälig grund för överklagandet anses i regel endast föreligga om det finns svårbemästrade rättsfrågor i målet. Här är alltså risken större att sakägaren själv får stå för sina kostnader (Se 17 kap. 3 § andra stycket FBL samt BoU 1986/87:1 s. 160 f). Undantagsvis – när sakägarens överklagande uppenbart har skett utan tillräcklig grund – kan domstolen förplikta honom eller henne att även ersätta motparten för rättegångskostnader.

Till skillnad från s.k. expropriationsfall enligt FBL och AL gäller de nämnda rättegångskostnadsreglerna inte bara i mål om ersättning, utan även när andra beslut som fattats av LM överklagas.

De beskrivna reglerna gäller inte om talan rör en sådan omprövningsförrättning som avses i 33 §. Vid en omprövning gäller i stället grundprincipen för fastighetsbildningsmål i allmänhet, dvs. att den som förlorar målet kan förordnas att ersätta motparten dennes rättegångskostnader.

Rättsfall: Motpartens rättegångskostnader

HovR för Nedre Norrland, 2006-06-22, Ö 1259-04. Ej prövningstillstånd 2007-03-26. (LM ref 06:19) Domstolen konstateras att 29 § LL ska tolkas på så sätt att sakägare som är motpart till ledningsrättshavaren generellt och oberoende av utgången ska få betalt för rättegångskostnader som varit skäligan påkallade vid FD. Paragrafen kan inte anses vara inskränkt till att

endast avse sådana sakägare som avstår mark eller särskild rättighet eller till mål om ersättning.

Rättsfall: Rättegångskostnader i Hovrätten

Svea HovR, avd 13, 2002-10-30, Ö 9080-99. Ej prövningstillstånd 2003-06-30. (LM ref V 02:10) Fördelningen av rättegångskostnader när en fastighetsägare som förlorat i första instans överklagar till högre instans behandlades i rättsfallet. HovR konstaterar i målet att bedömningen av rekvisitet ”tillräckliga skäl” i 15 kap. 6 § ÄPBL ska vara strängare i HovR än vid FD. LM hade gjort en värdering i målet som bedömdes som omsorgsfull och grundlig. Värderingen resulterade i ett värde som – utan att presumtionsregeln kom att tillämpas – låg långt under det belopp som fastighetsägaren yrkat. FD hade därefter gjort en prövning av den yrkade ersättningen med och utan tillämpning av presumtionsregeln och inte funnit några skäl för ändring. Mot den bakgrunden och eftersom det inte förelåg några komplicerade rättsfrågor i målet ansåg HovR att fastighetsägaren fick stå för sina egna rättegångskostnader.

29a § Överklagande av fråga enligt 13 d §

29 a § Bestämmelserna i 5 och 6 kap. expropriationslagen (1972:719) skall tillämpas i fråga om talan om ersättning enligt 13 d §.

I fråga om rättegångskostnader gäller dock vad som sägs i 16 kap. 14 § andra och tredje stycket, 17 kap. 3 § andra stycket och 18 kap 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegångskostnader i mål om inlösenersättning. Lag (2000:543)

Förarbeten

Prop. 1999/00:86 s. 133.

29a.1 Rättegång, betalning, m.m.

Med stöd av 3 a § kan den som har ledningsrätt för en starkströmsledning utnyttja det upplåtna utrymmet även till ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål eller för vissa svagströmsledningar – utan att någon ny förrättningsprövning görs. Frågan om eventuell ytterligare ersättning på grund av att det upplåtna utrymmet utnyttjas på detta sätt ska enligt 13 d § prövas av MMD enligt bestämmelserna i 4 kap. ExL.

Enligt 29 a § *första stycket* ska 5 och 6 kap. ExL tillämpas när ett beslut om ersättning enligt 13 d § överklagas. Förfarandet är med andra ord detsamma som när ett expropriationstillstånd fullföljs vid domstol för att bestämma expropriationsersättningen. Prövningen ska ske i den MMD inom vars område fastigheten är belägen.

29a.2 Rättegångskostnader

Till skillnad från vad som gäller vid en expropriation ska, enligt 29 a § *andra stycket*, rättegångskostnaderna fördelas enligt de bestämmelser i 16–18 kap. FBL som gäller i mål om s.k. inlösenersättning. Jämför 28 §.

VERKSTÄLLIGHET M.M. (30–32 §§)

I 30–32 §§ finns bestämmelser om betalning av ersättning, verkställighet, ledningsbeslutets förfallande, m.m.

30 §	Betalning av ersättning
30 a §	Verkställighet
31 §	Ledningsbeslutets förfallande
32 §	Registrering

30 § Betalning av ersättning

30§ Ersättning enligt 13 eller 33 § ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft. På obetald ersättning ska ränta betalas

1. enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag tillträde sker, dock längst till utgången av nämnda betalningsfrist, och
2. enligt 6 § räntelagen från utgången av betalningsfristen.

I fråga om ersättning som avses i 13 § och förskott som avses i 25 eller 25 a § ska 5 kap. 16 och 17 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas. Lag (2015:373)

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 156–157, Prop 2014/15:71.

30.1 Tidsfrist och ränta

Betalning av ersättning

Ersättning enligt 13 § för upplåtelse av utrymme eller för inlösen ska enligt 30 § *första stycket* betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft. Detsamma gäller i fråga om ersättning till en ledningsrättshavare i samband med en omprövningsförrättning (33 § andra stycket).

Om ersättningen betalas för sent, ska dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen. Om tillträde har skett före förfallodagen ska avkastningsränta enligt 5 § räntelagen betalas på den obetalda delen av ersättningen från tillträdesdagen till dess ersättningen betalas eller dröjsmålsränta börjar löpa.

Utbetalning direkt till samfällighetsföreningen

30 § *andra stycket* hänvisar till 5 kap 17 § FBL vilket innebär att de regler om betalning för samfälld mark som gäller vid fastighetsreglering gäller även vid förrättningar enligt LL. Betalning till delägarna i en marksamfällighet ska således ske till en samfällighetsförening, om en sådan finns. I andra fall får betalning ske till en styrelse eller en förvaltare med befogenhet att ta emot medel för samfällighetens räkning, om inte någon delägare begär att den ersättning som avser delägarans andel ska betalas ut direkt till honom eller henne. Endast om en sådan begäran framställs ska LM ange varje delägarans andel i ersättningsbeslutet.

Bestämmelsen om utbetalning innebär inte att en styrelse eller annan särskild förvaltare ges ställning som sakägare i delägarnas ställe. Om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, är dock föreningen sakägare vid förrättningen (se hänvisningen i 16 § LL till 4 kap. 11 § FBL).

30.2 Skydd för panträtt och annan fordran

Inbetalning för fördelning

Genom hänvisningen till reglerna i 5 kap. 16, 17 §§ FBL innehåller 30 § *andra stycket* bestämmelser till skydd för vissa rättsägare i en fastighet som upplåter ledningsrätt eller som helt eller delvis löses in. Bestämmelserna innebär att ersättning enligt 13 § eller förskott enligt 25 eller 25 a §§ i princip ska inbetalas till Lantmäteriets huvudkontor för att fördelas mellan rättsägarna av Länsstyrelsen (2 § LLK jämfört med 18 § FBK). Den ersättning som ska betalas in är den ersättning (jämt ränta) som inte utgör ersättning för personlig skada.

När ett förordnande om inbetalning enligt 32 § andra stycket har vunnit laga kraft ska LM sända en kopia av förordnandet till Lantmäteriet (5 § LLK jämfört med 26 § tredje stycket FBK).

Se vidare Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

Medgivande till direkt utbetalning

Utbetalning direkt till fastighetsägaren eller till samfällighetsföreningen får emellertid ske, om innehavarna av samtliga fordringar för vilka fastigheten svarar medger det. Vid en gemensam inteckning utökas medgivarkretsen.

Se vidare Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

Oskadlighetsprövning

Medgivande av rättsägare behövs dock inte om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för denne (oskadlighetsprövning). Möjligheterna till oskadlighetsprövning är beroende *dels* av hur mycket fastigheten minskar i värde, *dels* av inteckningsbelastningen. I de fall en fastighet påtagligt minskar i värde måste det göras en undersökning av vilka inteckningar som trots fastighetens värdeminskning med säkerhet kan anses oberörda.

För motsvarande prövning vid fastighetsreglering redogörs närmare i Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

In- och utbetalning via Lantmäteriet

På grund av hänvisningen i 30 § andra stycket till 5 kap. 16 § FBL, jämfört med 2 § LLK och 18 § andra stycket FBK, får LM förordna att in- och utbetalning av belopp som ska utgå med anledning av att utrymme tas i anspråk ska ske genom förmedling av Lantmäteriet även i annat fall än som avses i 5 kap. 16 § första stycket FBL.

Beträffande utnyttjandet av denna möjlighet till in- och utbetalning och föreskrift för hanteringen, se Handbok FBL 5.16 Förmånsrätt och panträttsskydd.

30a § Verkställighet

30 a § Lantmäterimyndighetens beslut att med stöd av bestämmelserna i denna lag förplikta någon att lämna ersättning till en sakägare får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

Förarbeten

Prop. 1991/92:127 s. 101

30a.1 Verkställighet av ersättningsbeslut

Enligt 30 a § *första stycket* får LM:s beslut att med stöd av bestämmelserna i LL förplikta någon att betala ersättning till en sakägare verkställas enligt UB:s bestämmelser.

Beträffande den ersättningsskyldighet som kan åvila en sakägare gentemot LM för taxeavgift m.m. gäller särskilda bestämmelser.

Jämför Handbok FBL 5.36 Verkställighet av ersättningsbeslut.

30a.2 Verkställighet av tillträdesbeslut

Enligt 30 a § *andra stycket* har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen om någon utan skäl vägrar att avträda mark eller en byggnad i rätt tid. Jämför Handbok FBL 5.32 Handräckning vid tillträde.

Bestämmelsen får betydelse för verkställigheten av ett tillträdesbeslut enligt 24, 25 och 25 a §§. Ett tillträde enligt 24 och 25 §§ förutsätter att ledningsbeslutet har vunnit laga kraft. Om det inte föreligger sådana omständigheter som anges i 25 §, måste dessutom ersättningen enligt 13 § ha betalats.

Kronofogdemyndigheten ska pröva om dessa förutsättningar är uppfyllda. Om så är fallet, är ett tillträdesbeslut av detta slag – som inte får överklagas särskilt – omedelbart verkställbart. I fråga om ett beslut om förtida tillträde enligt 25 a § gäller att det kan överklagas särskilt med stöd av 28 § jämförd med 15 kap. 3 § FBL. Beslutet behöver dock inte ha vunnit laga kraft för att det ska kunna verkställas. Detta följer av 25 a § jämfört med 5 kap. 30 a § FBL. Det krävs dock att den tillträdande har fullgjort LM:s föreskrifter om förskott m.m.

31 § Ledningsbeslutets förfallande

31 § Har inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft ersättning enligt 13 § inte betalats på det sätt som har bestämts i beslutet och har inte heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är ledningsbeslutet förfallet. Ledningsbeslutet är även förfallet, om ledningen eller anordningen inte har kommit till stånd inom den tid som har bestämts i beslutet. Detta gäller dock inte om den ledning som inte har kommit till stånd är en sådan som avses i 11 a §.

Skall enligt ledningsbeslutet fastighet eller del därav inlösas, gäller beslutet i denna del utan hinder av bestämmelserna i första stycket.

Om särskilda skäl föreligger, får lantmäterimyndigheten besluta om förlängning av tid som anges i första stycket.

Ersättning som betalats får ej återkrävas på grund av att ledningsbeslutet förfallit enligt denna paragraf.

Bestämmelserna i första stycket första meningen gäller inte ersättning som fastställts vid särskild förrättning enligt 13 a §.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 113–114 och 157–158, prop. 2003/04:136 s. 33

31.1 Ersättning och utförande

Enligt 31 § *första stycket* kan ett ledningsbeslut upphöra att gälla (förfalla) av två olika orsaker.

Anm.

I bestämmelsens ursprungliga lydelse användes uttrycket förfallet i stället för upphört att gälla. Detta begrepp används fortfarande i LLK.

1) Utebliven betalning av ersättning

Ledningsbeslutet upphör enligt 31 § första stycket *första meningen* att gälla om den *ersättning* som har bestämts enligt 13 § inte sin helhet har betalats inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft och inte heller någon som i beslutet har tillerkänts ersättning har begärt verkställighet av betalningen enligt de exekutiva reglerna i UB (jämför 30 a §). Med hänsyn till 30 § första stycket kan en sådan begäran ske tidigast tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Förfallopåföljden gäller oavsett om den uteblivna betalningen beror på den som ska betala ersättningen eller den ersättningsberättigade. Om den ersättningsberättigade av någon anledning inte vill ta emot pengarna bör den ersättningsskyldige i första hand nedsätta beloppet hos Länsstyrelsen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. I de fall då inbetalning ska ske till Lantmäteriets huvudkontor för fördelning enligt 5 kap. 16 § FBL ankommer det emellertid på Lantmäteriet att vidta behövliga åtgärder för att ta ut medlen hos den betalningsskyldige (jfr. förarbetena till AL, prop. 1973:160 s. 558).

Ett likalydande rekvisit återfinns i 33 § AL. I [Handbok AL 33 § Anläggningsbeslutets förfallande](#) refereras rättsfall där den bestämmelsen varit föremål för prövning, som torde kunna vara till ledning även vid prövningen enligt LL.

2) Ledningen inte utförd i tillräcklig omfattning

Ledningsbeslutet upphör enligt 31 § första stycket *andra meningen* att gälla om ledningen *inte har kommit till stånd* inom den tid som har bestämts i

ledningsbeslutet. Beslutet förfaller dock inte om bara någon mindre betydelsefull detalj återstår att ställa i ordning (prop. 1973:157 s. 157).

Även detta rekvisit hade sin motsvarighet i 33 § AL före den 1 juli 2015. Bestämmelsen i AL har dock ändrats så att förfallopåföljden numera knutits till huruvida syftet med anläggningen är uppfyllt för samtliga delägare. Denna ordning har inte någon motsvarighet i LL, utan avgörande är alltså huruvida det som återstår att utföra kan betraktas som en mindre betydelsefull detalj.

Enligt 11 a § får LM förordna att en ledningsrättshavare i vissa fall får ge någon annan rätt att installera och använda en ledning inom det med ledningsrätt upplåtna utrymmet. Att en sådan i andra hand upplåten rättighet inte utnyttjas innebär däremot inte att ledningsbeslutet upphör att gälla, enligt 31 § första stycket *tredje meningen*.

Hela ledningsbeslutet upphör att gälla

Förfalloregeln innebär att hela ledningsbeslutet upphör att gälla (jfr förarbetena till AL, prop. 1973:160 s. 251). Det finns inte något stöd vare sig i förarbeten eller praxis för synsättet att bara en del av ledningsbeslutet ska anses förfallet. Följden blir således att antingen förfaller hela ledningsbeslutet eller så fortsätter hela beslutet att gälla. Något mellanalternativ finns inte. I omprövningssituationer gäller detta i stället omprövningsbeslutet.

LM:s roll

Enligt 6 § första stycket LLK ska LM, om det finns skäl för det, upplysa sakägarna om de åtgärder som behövs för att verkställa förrättningsbeslut och på annat sätt verka för att ledningsbeslut inte förfaller.

Vid förrättning enligt AL har LM en skyldighet att hålla sig underrättad huruvida ersättning erläggs och anläggning utförs inom föreskriven tid (prop. 1973:160 s. 251). Flera remissinstanser har förordat samma ordning för ledningsbeslut (prop. 1973:157 s. 65). Dessa synpunkter har inte närmare kommenterats av lagstiftaren. Det anges att någon närmare kontroll av verkställigheten knappast behövs i andra fall än de då LM själv har tagit initiativ till förrättningen. LM behöver inte göra någon besiktning av ledningsbygget (prop. 1973:157 s. 158).

Prövning av frågan huruvida ett beslut har upphört att gälla

Enligt 6 § andra stycket LLK ska LM, om den får kännedom om att ett ledningsbeslut kan ha förfallit, försöka klarlägga om så har skett.

Rekvisitet att LM ska få kännedom om förhållandet är allmänt hållet. LM kan få kännedom om att ersättning inte har blivit betald eller att en ledning inte har blivit utförd efter påpekande från sakägare eller på annat sätt. Det kan t.ex. ske genom ett besök på platsen eller framgå av kartmaterial. Kännedom kan uppnås efter aktiv efterforskning eller av en slump i samband med annat arbete. Det kan ske inom ramen för en pågående lantmåteriförrättning eller fristående. Om någon utomstående (sakägare eller annan) påpekat att ett ledningsbeslut kan vara förfallet, kan LM inte ställa krav på någon skriftlig begäran om avregistrering. Den som framfört en begäran om avregistrering eller påpekat att ett beslut kan vara förfallet kan heller inte återta sin begäran eller den lämnade informationen. Så snart LM

får kännedom om att ett beslut kan ha förfallit inträder en skyldighet för LM att utreda om så har skett.

När LM har bildat sig en preliminär uppfattning om huruvida beslutet har förfallit, ska berörda sakägare, en kommunal nämnd som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och länsstyrelsen beredas tillfälle att yttra sig enligt 6 § andra stycket LLK. Först därefter ska beslut meddelas. Beslutet ska inte avse huruvida ledningsbeslutet har upphört att gälla eller inte. Förfallopåföljden inträder automatiskt om rekvisiten är uppfyllda. LM måste förstas bedöma huruvida det har skett, men beslutet ska endast avse frågan huruvida ledningsbeslutet (och därmed ledningsrätten) ska avregistreras eller ej.

Även när en sakägare har begärt att avregistrering ska ske, men LM bedömer att anläggningsbeslutet inte har förfallit, ska ett beslut meddelas, som kan överklagas. För handläggning och överklagande gäller reglerna i FL.

I [Handbok AL 33 § Anläggningsbeslutets förfallande](#) refereras ett rättsfall som anger att beslut om avregistrering av förfallna anläggningsbeslut ska prövas av förvaltningsrätt enligt 12 § FRL. Detsamma måste gälla för avregistrering enligt LL.

Sedan ett beslut om avregistrering fått laga kraft sker avregistrering enligt 32 §, se [32 § Registrering](#).

31.2 Verkan på inlöst område

Om en fastighet eller en del av en fastighet löses in, gäller ledningsbeslutet i det inlösta området trots förfalloreglerna i första stycket (31 § *andra stycket*). Detta innebär bl.a. att om inlösen har skett av en del av fastighet, så kvarstår den fastighetsbildande verkan av förrättningen även om ledningsbeslutet i övrigt förfaller.

31.3 Förlängning av tidsfristerna

LM får, om det finns särskilda skäl, besluta om förlängning av tidsfristen beträffande såväl betalning av ersättning som ledningens utförande (31 § *tredje stycket*). För att ett beslut om förlängning ska bli gällande måste det meddelas före fristens utgång.

Rättsfall: Beslut om förlängningen gjordes för sent

MÖD 2018-11-14, F 10186-17. LM beslutade om förlängning av utförandetiden för en gemensamhetsanläggning två månader efter utförandetiden gått ut. LM:s beslut upphävdes med motiveringen att det saknades förutsättningar för förlängning eftersom beslutet meddelats efter det att utförandetiden gått ut. Detta gäller även om ansökan om förlängning inkommit före tidsfristens utgång. Reglerna för utförandetid och förlängning av utförandetid i LL motsvaras av samma regler som i AL.

I allmänhet torde initiativ till en förlängning tas av ledningsrättshavaren eller eventuellt någon annan sakägare. LM har emellertid möjlighet att besluta om förlängning utan särskilt yrkande (prop. 1973:157 s. 158). I så fall måste LM undersöka om ersättningen har betalats eller om ledningen har kommit till stånd inom föreskriven tid.

I ett ärende om förlängning av tidsfristerna är LM inte bunden av LL:s vanliga regler om förrättningsförfarandet (jfr förarbetena till AL, prop. 1973:157 s. 114). Handläggningen ska i princip ske enligt FL. Något nytt ledningsbeslut ska inte meddelas, utan endast ett beslut om att den aktuella tidsfristen förlängs.

Eftersom FL:s regler gäller för dessa ärenden finns inget krav på skriftlighet för en begäran om förlängd tidsfrist. LM:s handläggning av sådana ärenden är dock skriftlig, och LM kan därför vid en muntlig begäran be om, men inte kräva, att få en skriftlig handling, elektroniskt eller analogt, som innefattar information om vilken anläggning som avses och vilka förhållanden som ledningsägaren anser ger skäl till att LM ska meddela ny tidsfrist. Om inte en skriftlig begäran kommer in kan LM själv göra en tjänsteanteckning alternativt skicka en skriftlig handling innehållande de uppgifter som sökanden lämnat muntligen.

Eftersom ledningsbeslutet kan förfalla både till följd av att ersättningen inte betalats och att ledningen inte blivit utförd, är det viktigt att vid begäran om förlängning av den ena tidsfristen undersöka om även den andra .

Bestämmelserna i 15 kap. FBL är tillämpliga på ett beslut om förlängning (28 §). Underrättelse om beslutet ska ske till berörda sakägare. Sakägarkretsen är densamma som vid förrättningen där ledningsbeslutet meddelades. Delgivning krävs inte eftersom det är ett beslut enligt FL. Såväl när det gäller kommunikering av begäran om förlängning och uppgifter under handläggningen som underrättelse om beslut får myndigheten själv bestämma hur underrättelse ska ske (huvudregel om skriftlighet). LM får även bestämma om beslutet ska underrättas genom delgivning. Se närmare 25 och 33 §§ FL. Tiden för överklagande enligt 15 kap. 6 § FBL torde få bestämmas till fyra veckor från det att LM meddelade beslutet. Trots hänvisningen i 28 § till 15 kap. 7 och 8 §§ FBL torde inte BN och Lst ha rätt att överklaga ett beslut om förlängning.

Bestämmelserna i 5 § LLK om expediering av förrättningsakt ska tillämpas även i fråga om ett ärende om förlängning av tidsfrister.

Rättsfall: Utebliven kommunikering

MÖD 2022-09-06 F 9645-22. MÖD återförvisade ett ärende om förlängd utförandetid för ledningsrätt till LM eftersom myndigheten inte hade kommunicerat ansökan om förlängning med berörda sakägare.

31.4 Betald ersättning kan inte krävas åter

Ersättning som har betalats får enligt 31 § *fjärde stycket* inte krävas åter till följd av att ledningsbeslutet har förfallit enligt reglerna i 31 §.

31.5 Ersättning som bestäms enligt 13 a §

Enligt 31 § *femte stycket* gäller bestämmelsen i första stycket om att ledningsbeslutet förfaller om ersättningen inte betalas inte för sådan ersättning som enligt bestämmelserna i 13 a § ska avgöras vid en särskild förrättning.

32 § Registrering

32 § Sedan en förrättning enligt denna lag har avslutats och vunnit laga kraft skall uppgift om den snarast möjligt föras in i fastighetsregistrets allmänna del. Har förrättningen överklagats, skall uppgiften föras in där snarast möjligt sedan domstolens avgörande har vunnit laga kraft.

Uppgift om ledningsbeslut som har kunnat överklagas särskilt får föras in i registrets allmänna del även om förrättningen inte har avslutats. Uppgiften får dock inte föras in innan beslutet har vunnit laga kraft.

När ett beslut eller en åtgärd vid en avslutad förrättning har överklagats eller när ett ledningsbeslut har överklagats särskilt, får trots detta uppgift med anledning av förrättningen eller beslutet föras in i registrets allmänna del i fråga om sådan del som uppenbart inte berörs av överklagandet. Detsamma gäller när ett domstolsavgörande i mål enligt denna lag har överklagats.

Om ett förrättningsbeslut har upphört att gälla, skall anteckning enligt första–tredje styckena tas bort.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 158–159, prop. 1985/86:37.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i FRL. I övrigt regleras fastighetsregistret av FRF och av Lantmäteriets föreskrifter till om hur fastighetsregistrets allmänna del ska föras (LMVFS 2000:2). I [Handbok Fastighetsregistrering 7 Rättigheter](#) och i Handbok Registerkarta beskrivs närmare hur registreringsfrågorna ska handläggas.

32.1 Registrering ska ske snarast möjligt

Enligt 32 § *första stycket* ska uppgift om en förrättning enligt LL föras in i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt sedan förrättningen har avslutats och vunnit laga kraft. Om förrättningen har överklagats ska registrering ske så snart domstolens avgörande har vunnit laga kraft.

De sakrättsliga verkningarna av en ledningsförrättning inträder i och med registreringen.

Registrering av ledningsrätt i tomträtt

Någon möjlighet att tekniskt särskilja redovisningen av åtgärder eller rättigheter mellan tomträtt och fastighet finns inte eftersom tomträtt är en rättighet. Ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt ska därför redovisas på den fastighet som har upplåtits med tomträtt.

32.2 Tidigt ledningsbeslut

Under vissa förutsättningar får ett ledningsbeslut meddelas trots att tekniska arbeten och värderingar inte har utförts (se 23 §). LM kan i ett sådant fall förordna att ledningsbeslutet ska överklagas särskilt (se 28 § jämfört med 15 kap. 3 § FBL). Ett ledningsbeslut som på detta sätt har vunnit laga kraft, trots att ledningsförrättningen inte har avslutats, får enligt 32 § *andra stycket* införas i fastighetsregistrets allmänna del.

32.3 Del som uppenbart inte berörs av ett överklagande

De delar av en överklagad förrättning, som uppenbarligen inte berörs av överklagandet kan enligt 32 § *tredje stycket* registreras trots att en domstolsprövning pågår. Det är LM som avgör om förutsättningarna för en

sådan partiell registrering är uppfyllda, dvs. om utgången i det pågående målet med all säkerhet inte kommer att påverka beslutet i en viss del.

32.4 Beslut som har upphört att gälla

Om ett förrättningsbeslut har förfallit eller av annan anledning har upphört att gälla, ska detta enligt 32 § *fyjärde stycket* framgå av fastighetsregistret. Bestämmelsen anger att anteckning enligt första–tredje styckena – dvs. uppgiften om förrättningen eller ledningsbeslutet – ska tas bort, Det innebär dock inte att ledningsrätten och åtgärdsregistreringen ska tas bort ur registret. 6 § andra stycket LLK anger att uppgift om att ledningsbeslutet har förfallit ska föras in i registret. I likhet med förfallna anläggningsbeslut innebär det att ledningsrätten anges som avregistrerad.

LM:s beslut att avregistrera ett ledningsbeslut är att betrakta som ett beslut enligt 12 § FRL och får överklagas till förvaltningsrätt. Bestämmelser om handläggningen inför ett beslut om avregistrering har meddelats i 6 § andra stycket LLK. Prövningen i sak beskrivs i [31 § Ledningsbeslutets förfallande](#).

ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN (33–36 §§)

I 33–35 §§ finns bestämmelser om omprövning och om överlåtelse av ledningsrätt.

33 §	Omprövning av ledningsrätt
34 §	Förordnande om att ledningsrätt ska höra till en fastighet
34 a §	Omprövning för frigörande av fastighetstillbehör
35 §	Överlåtelse av ledningsrätt och ledning
36 §	Övergång mellan tomträtt och fastighet

33 § Omprövning av ledningsrätt

33 § Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några sådana förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. En ledningsrätt kan då ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Om förrättningen avser en ledning som koncession har meddelats för, tillämpas 17 §.

Ledningsrättshavaren och den som av ledningsrättshavaren har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § är berättigad till ersättning för skada som åsamkas honom eller henne på grund av en åtgärd enligt första stycket. Kostnaderna för detta fördelas mellan övriga sakägare efter vad som bedöms vara skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av åtgärden. Om det har beslutats att ledningsrätten ska höra till en fastighet eller inskriven tomträtt, tillämpas 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen (1970:988) i fråga om ersättningen, såvida åtgärden medför en värdeminskning för fastigheten eller tomträtten.

Andra stycket gäller inte om ledningsrätten har upphävts på grund av att den inte längre behövs.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 66–69, 114–117 och 159–161, prop. 2003/04:136 s. 33–34, prop. 2012/13:76 s. 33–35 och 50–51.

33.1 Omprövning

Ledningsrätt kan enligt 33 § *första stycket* under vissa förutsättningar ändras eller upphävas och, om det sker med anledning av ett upphävande, nyupplåtas.

Förutsättning för omprövning

Omprövning av ett ledningsbeslut får ske om det har uppstått ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på en viss fråga. I princip krävs att det är fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte om att fakta bedöms på ett annat sätt. Sådana ändrade förhållanden är t.ex. en ny eller ändrad detaljplan eller att ledningsrätten inte längre behövs.

Utan att detta är särskilt reglerat kan ett ledningsbeslut upphävas om ledningsrättshavaren medger det, oavsett om ändrade förhållanden har inträtt eller inte (prop. 1973:157 s. 116).

En omprövning kan ske även utan att ändrade förhållanden har inträtt, om ett klart behov av omprövning har framkommit. En sådan omprövning kan ske oavsett omfattningen av den aktualiserade ändringen av ledningsrätten. Omprövning kan alltså ske för att genomföra en mindre förändring av ett ledningsbeslut under förutsättning att det finns ett klart behov av detta. Ett exempel på en situation då det normalt finns skäl att ompröva en ledningsrätt är om det krävs för att ledningsrättshavaren ska kunna fullgöra en skyldighet som denne kan komma att åläggas eller har ålagts enligt lagen om elektronisk kommunikation – t.ex. att möjliggöra för andra operatörer att utnyttja ledningsutrymmet. Omprövning kan även göras för att genomföra skärpta krav på träsäkring av ledningar.

Om den nya förrättningen avser en koncessionerad ledning, får förrättningen inledas endast om koncessionsmyndigheten medger det. Jämför 17 §.

Omprövningsförrättning

En fråga om omprövning prövas vid en ny ledningsförrättning. En sådan förrättning kan innebära en prövning av om ledningsrätten ska ändras eller

upphävas eller en samtidig prövning av upphävande och upplåtelse av ny ledningsrätt.

Innebörden av ändring respektive upphävande är densamma som för motsvarande åtgärder beträffande servitut enligt FBL. Ändring kan således avse begränsning, flyttning eller annan förändring av ledningsrättens utövningsområde. Upphävande kan avse ett totalt upphävande eller upphävande av en viss i ledningsrätten ingående befogenhet. Flyttning av ledningsrättens utövningsområde från en fastighet till annan ska ske som upphävande och nyupplåtelse. Jämför Handbok FBL 7.3 Ändring och upphävande av servitut.

För en omprövningsförrättning gäller i princip samma bestämmelser som för andra ledningsförrättningar. Bestämmelserna i 6–11 §§ om villkor för upplåtelse av ledningsrätt m.m. ska således tillämpas. Vidare gäller bestämmelserna i 12 § om skyldighet att avstå utrymme och i 13 § om ersättning för utrymme m.m. för de fastigheter som kan beröras av ledningen i dess nya sträckning. Förrättningen ska handläggas enligt reglerna i 15–27 §§.

Även om ledningsrättshavaren medger att ledningsrätten får upphävas ska frågan prövas vid en förrättning. Om medgivande föreligger, kan emellertid förfarandet förenklas. Sammanträde behövs som regel inte. De sakägare, som inte har biträtt ansökan, bör delges denna och BN ska underrättas om förrättningen innan den avslutas. När det endast är fråga om upphävande av ledningsrätt kan BN:s medgivande normalt underlåtas (prop. 1973:157 s. 116).

Anm. beträffande omprövningsförrättning av ledningsbeslut som s.k. preliminärfråga

Om det är lämpligt får ett ledningsbeslut enligt 23 § *första meningen* meddelas trots att tekniska arbeten och värderingen inte har utförts. Om LM dessutom förordnar att ledningsbeslutet får överklagas särskilt, görs ledningsbeslutet till en s.k. preliminärfråga. Härigenom kan alltså själva ledningsrättsupplåtelsen slutligt avgöras innan arbete läggs ned på t.ex. en värdering. När ett sådant delbeslut vunnit laga kraft, har det i denna del precis samma rättsliga status som vilket lagakraftvunnet ledningsbeslut som helst. Om en sådan ledningsrättsupplåtelse behöver anpassas till ändrade förhållanden som inträtt efter den tidpunkt då upplåtelsen ägde rum (ledningen har kanske inte kunnat byggas i enlighet med beslutet), men innan förrättningen avslutats, kan frågan omprövas vid den pågående förrättningen. Yrkande därom behöver framställas av någon som rätt till det (se 15.1 Initiativrätt). För att upplåtelsen ska kunna ändras eller upphävas gäller samma förutsättningar som vid en omprövning av ett ledningsbeslut i samband med ny förrättning, dvs. att nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur som väsentligt inverkar på frågan har inträtt.

Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt har den 2 mars 2018 (F 2816-16) undanröjt LM:s beslut bl.a. på den grunden att ledningsrätten omprövades i samma förrättning som i den där upplåtelsen gjordes och inte i en ny förrättning. Skälen för beslutet är knapphändigt formulerade och tills vidare – till dess ett prejudicerande rättsfall från högre instans föreligger – rekommenderar Lantmäteriet att frågan hanteras enligt ovan.

Fördelning av förrättningskostnaderna

Initiativet till omprövningsförrättning tas normalt av en annan sakägare än ledningsrättshavaren, varför förrättningskostnaderna enligt 27 § andra stycket ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Skälighetsbedömningen torde som regel utfalla så, att förrättningskostnaderna inte läggs på ledningsrättshavaren utan att dessa i stället fördelas mellan de sakägare som har nytta av den nya förrättningen (prop. 1973:157 s. 161). Om förrättningen avser upphävande av en ledningsrätt som inte längre behövs ska dock ledningsrättshavaren svara för förrättningskostnaderna. Se 27.2 Initiativ av annan än ledningsrättshavaren.

Skyldighet för en ledningsrättshavare att i vissa fall flytta en ledning

I vissa fall kan en ledningsrättshavare vara skyldig att flytta eller ta bort en ledning om en myndighet med stöd av lag eller annan författning kräver det. De regler som då tillämpas innehåller i regel även bestämmelser om hur kostnaderna för arbetet ska fördelas. När ändring av en ledningsrätt har initierats av en myndighet, ska de särskilda kostnadsfördelningsreglerna iakttas.

Ledningar vid väg

Länsstyrelsen kan enligt 52 § VägL förordna att anordningar som finns vid en väg, däribland ledningar, som kan verka störande på trafiken, ska tas bort. Den skada som åtgärden medför för ledningsrättshavaren ska i så fall ersättas av väghållaren (prop. 1973:157 s. 160 ö).

Elledning och koncessionspliktiga rörledningar vid trafikleder

Intressekollisioner mellan elektriska ledningar (såväl starkströmsledningar som svagströmsledningar) och vissa allmänna kommunikationsanläggningar regleras i 22 § ellagen. Om en elektrisk ledning har dragits fram inom en trafikled – varmed menas ett område för en befintlig allmän väg, enskild väg som hålls öppen för trafik, järnväg, tunnelbana eller spårväg eller kanal eller annan sådan vattentrafikled – och ska trafikleden ändras, är ledningsrättshavaren, enligt huvudregeln, skyldig att på egen bekostnad vidta de ändringar av ledningen som kan behövas för omläggning av trafikleden. Samma regel gäller beträffande en koncessionspliktig rörledning (10 § rörledningslagen).

Om syftet med en elektrisk ledning är att överföra kraft för belysning av vägen, ska väghållaren svara för kostnaderna (23 § ellagen). Om ledningen korsar en trafikled, ska förvaltaren av trafikleden svara för en sådan ändring av ledningen som orsakas av en ändring av trafikleden och som syftar till att höja en luftledning eller sänka en jordkabel eller därmed jämförlig åtgärd. Om ledningen däremot flyttas i sitt planläge, ska ledningsrättshavaren svara för åtgärden (prop. 1970:139 s. 61).

Om koncessionshavaren för en rörledning på grund av en omläggning av trafikleden har vidtagit åtgärder där ledningen korsar en trafikled, är den som förvaltar trafikleden skyldig att ersätta koncessionshavaren för den åtgärden.

Reglerna i 22 och 23 §§ ellagen och i 10 § rörledningslagen är endast tillämpliga på de delar av ledningen som finns inom trafikledens område. När det gäller vägar är trafikledens område definierat i 2 § VägL respektive

46 § AL. För övriga trafikleder – gångvägar, spårvägar, vattentrafikleder – blir områdets omfattning beroende av i vilken utsträckning trafikledens ägare förfogar över marken. (Prop. 1970:139 s. 60.)

Elledning inom ett detaljplaneområde

Om en luftledning för starkström har dragits fram med stöd av nätkoncession inom ett område och en detaljplan antas för området, är ledningens innehavare efter beslut av Elsäkerhetsverket skyldig att vidta de ändringar av ledningen som är nödvändiga från elsäkerhetssynpunkt med hänsyn till områdets bebyggande.(11 § starkströmsförordningen).

33.2 Ersättning

Enligt 33 § *andra stycket* är ledningsrättshavaren berättigad till ersättning för en skada som uppstår på grund av en åtgärd vid en omprövningsförrättning. Till sådan skada räknas i första hand kostnader för nedmontering och flyttning av ledningen och därtill hörande tillbehör. Som skada räknas också de ersättningar som ledningsrättshavaren enligt 13 § kan bli skyldig att betala när ett nytt utrymme upplåts för ledningen i en ny sträckning.

Rätten till ersättning gäller även den som av ledningsrättshavaren har fått en sådan rätt som avses i 11 a §, dvs. en rätt att dra fram eller använda en ledning inom ledningsutrymmet.

Om ledningsrättshavaren är skyldig att flytta sin ledning till följd av de bestämmelser i bl.a. ellagen, som berörs i 33.1 Omprövning under Skyldighet för en ledningsrättshavare att i vissa fall flytta en ledning, ska detta beaktas när frågan om ersättning prövas. En ovillkorlig skyldighet att flytta ledningen innebär att ingen ersättning ska betalas.

Ersättning enligt 33 § *andra stycket* ska betalas av övriga sakägare efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta de har av åtgärden. Vid denna skälighetsbedömning har reglerna i 5 kap. 13 § FBL ansetts kunna tjäna som mönster, se Handbok FBL 5.13 Kostnadsfördelning m.m.

Om en åtgärd vid en omprövningsförrättning berör en ledningsrätt som har knutits till en fastighet eller en inskriven tomträtt och om åtgärden medför värdeminskning för fastigheten eller tomträten, ska bestämmelserna i 5 kap. 16 § FBL om sättet för ersättningens betalning tillämpas för ersättning enligt 33 § *andra stycket*. Det innebär att ersättningen kan komma att nedsättas för fördelning bland panträttshavarna, se 30 §.

33.3 Ingen ersättning om ledningsrätten inte längre behövs

Enligt 33 § *tredje stycket* har ledningsrättshavaren och den som av denne har fått rätt att dra fram och använda en sådan ledning som avses i 11 a § inte någon rätt till ersättning enligt *andra stycket* om ledningsrätten har upphävts på grund av att den inte längre behövs. Syftet med bestämmelsen är att en belastad fastighetsägare ska kunna initiera ett upphävande utan att drabbas av några kostnader. En motsvarande bestämmelse finns i fråga om förrättningskostnader, se 27.2 Initiativ av annan än ledningsrättshavaren.

Avsikten är att regeln ska tillämpas när ledningsrätten upphävs på grund av att det inte längre finns något behov av att behålla ledningen för det ändamål

som ledningsrätten uppläts. Regeln ska alltså inte tillämpas då det i och för sig finns ett kvarstående behov men detta är så litet i förhållande till de olägenheter ledningsrätten orsakar att denna upphävs. I ett sådant fall ska ersättning enligt andra stycket betalas för de skador som uppstår.

34 § Förordnande om att ledningsrätt ska höra till en fastighet

34 § Har ej förordnats att ledningsrätt skall höra till viss fastighet eller till inskriven tomträtt, kan sådant förordnande på begäran av ledningsrättshavaren meddelas vid ny förrättning. Förordnande kan upphävas eller ändras vid ny förrättning om alla borgenärer som har fordran förenad med panträtt i fastigheten eller tomträten medger det. Vid förrättning enligt första stycket behöver sakägarna ej höras.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 85–86 och 161–162

34.1 Fastighetsanknytning

Enligt 34 § första stycket kan vid en särskild förrättning – på begäran av ledningsrättshavaren – förordnas att en ledningsrätt ska höra till en viss fastighet eller en viss inskriven tomträtt, som tillhör ledningsrättshavaren.

Ett sådant förordnande kan även upphävas eller ändras genom en ny förrättning. En förutsättning för att ledningsrättens anknytning till en fastighet eller en tomträtt ska kunna upphävas eller ändras är emellertid att samtliga borgenärer som har fordran förenad med panträtt i fastigheten eller tomträten medger åtgärden. Medgivande krävs endast från innehavare av fordringar med panträtt i den fastighet eller den tomträtt som förlorar sin anknytning till ledningsrätten. Någon motsvarighet till reglerna om oskadlighetsprövning i 14 § andra stycket finns inte.

Med ändring enligt 34 § avses att den anknytning ledningsrätt har till en viss fastighet flyttas så att ledningen anknyts till en annan fastighet. En sådan åtgärd får givetvis ske endast under förutsättning att den senare fastigheten tillhör ledningsrättshavaren (prop. 1973:157 s. 162 ö).

34.2 Förrättningen

För förrättningsprövningen gäller i princip samma bestämmelser som för andra ledningsförrättningar (15–27 §§). Enligt 34 § *andra stycket* behöver dock inte sakägarna höras vid förrättningen, vilket bl.a. innebär att ansökningshandlingen inte behöver delges de sakägare, som inte har biträtt ansökningen (16 § första stycket jämförd med 4 kap. 15 § första meningen FBL). Av samma lagrum följer dock att BN alltid ska underrättas om förrättningen innan den avslutas.

Eftersom reglerna i 6–14 §§ endast avser upplåtelse, ändring eller upphävande av ledningsrätt, ska någon prövning inte ske av dessa bestämmelser när fråga endast är om fastighetsanknytning.

Ett förordnande om att en ledningsrätt ska anknytas till en fastighet eller en inskriven tomträtt ska tas upp i ett ledningsbeslut. Underrättelse om beslutet ska ske enligt 4 kap. 33 a §. Besvär mot ett beslut enligt 34 § ska enligt 15 kap. 6 § FBL ske inom fyra veckor från det att förrättningen förklarats avslutad eller inställd.

Exempel

Ledningsbeslut

Skäl:

AB Kraft, innehavare av ledningsrätt som upplåtits enligt ledningsbeslut 1974-10-10 (akt Mellanåkra 000), har begärt förordnande om att ledningsrätten ska höra till Berga 1:22 i Mellanåkra kommun, vilken ägs av AB Kraft, se ansökan aktbil A. Ledningsrätten tillhör inte någon fastighet eller inskriven tomträtt.

Beslut:

Till fastigheten Mellanåkra Berga 1:22, Östmanlands län, ska höra ledningsrätt enligt ledningsbeslut 1974-10-10 (akt Mellanåkra 000).

34a § Omprövning för frigörande av fastighetstillbehör

34 a § En fråga om att byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § inte längre skall höra till en fastighet får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 33 § första stycket inte är uppfyllda.

Förarbeten

Prop. 2000/01:138, s. 36–37 och 58

En fråga om frigörande av fastighetstillbehör kan tas upp såväl vid den förrättning då ledningsrätten upplåts som vid en senare förrättning. I det senare fallet får frågan karaktär av omprövning, vilken enligt bestämmelserna i 33 § får ske endast under vissa förutsättningar.

Det har dock inte ansetts motiverat att motsvarande begränsningar ska gälla för det fallet att frågan gäller frigörande av ledningar med stöd av 12 a §. En sådan omprövning får således enligt 34 a § ske även om villkoren i 33 § första stycket inte är uppfyllda.

35 § Överlåtelse av ledningsrätt och ledning

35 § Överlåtelse av ledning eller annan anordning, för vilken ledningsrätt har upplåtits, är giltig endast om överlåtelsen omfattar även ledningsrätten. Detta gäller dock inte om ledningen eller anordningen har överlåtits för att tas bort.

Överlåts ledningsrätt utan att den därmed avsedda ledningen eller anordningen samtidigt överläts, är överlåtelsen giltig endast om ledningen eller anordningen ännu inte har byggts eller om den har tagits bort.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte en sådan ledning som avses i 11 a § och som innehas av annan än ledningsrättshavaren.

Förarbeten

Prop. 1973:157 s. 85 och 162–163, prop. 2003/04:136 s. 34–35

35.1 Överlåtelse av ledning

Ledningsrätt och den ledning för vilken ledningsrätten har upplåtits får enligt huvudregeln i 35 § *första stycket* inte skiljas åt på ett sådant sätt att ledningsrätten och ledningen överläts var för sig. Undantag gäller dock för det fall att ledning säljs för att tas bort. Ledningen kan således säljas för att skrotas, varvid ledningsrättshavaren kan ha kvar sin ledningsrätt för att med stöd av denna dra fram en ny ledning av samma slag.

35.2 Överlåtelse av ledningsrätt

Om någon ledning ännu inte har byggts eller om ledningen har tagits bort får en separat överlåtelse ske av ledningsrätten (35 § *andra stycket*).

En ledningsrätt som har knutits till ledningsrättshavarens fastighet är tillbehör till denna på samma sätt som ett servitut i förhållande till den härskande fastigheten. Det betyder att ledningsrätten inte kan överlåtas separat från den fastighet – eller inskrivna tomträtt – till vilken den har knutits. En ledning som har uppförts med stöd av ledningsrätten kan däremot säljas för att skrotas. En sådan överlåtelse blir sakrättsligt gällande först när ledningen skiljs från de fastigheter där den har anlagts (jämför 2 kap. 7 § JB).

En koncession med rätt att dra fram en ledning får inte överlåtas utan tillstånd av regeringen eller den regeringen bemyndigar (2 kap. 16 § ellagen, 13 § rörledningslagen, 12 § naturgaslagen).

Tillvägagångssätt vid byte av ledningshavare

Det finns inget krav i LL att uppgift om ledningshavare ska finnas i fastighetsregistret. Ledningsrätthavare redovisas ändå i beskrivningen och i fastighetsregistret som en anteckning. Vid byte av ledningshavare ska till LM insändas överlåtelsehandlingar eller uppgifter som styrker äganderättsövergången av både ledningen och ledningsrätten till ny ägare. LM beslutar sedan om ändringen i fastighetsregistret med stöd av 19 kap. 4 § FBL. Den anteckning som görs i FR har dock inte någon omedelbar rättsverkan i motsats till exempelvis lagfart.

35.3 Undantag vid andrahandsupplåtelse

Enligt 35 § *tredje stycket* gäller bestämmelserna i första och andra stycket inte en sådan ledning som avses i 11 a § och som innehas av annan än ledningsrättshavaren. En sådan ledning kan alltså överlåtas utan att

överlåtelsen också omfattar ledningsrätten eller sker i syfte att ta bort ledningen. Ledningsrätten kan också överlåtas utan att överlåtelsen behöver omfatta en sådan ledning.

Om ledningsrättshavaren själv har dragit fram en ledning med stöd av 11 a § andra stycket eller har förvärvat en ledning som har dragits fram av någon annan inom ledningsutrymmet, gäller däremot första och andra styckena. Det innebär att ledningsrättshavaren får överlåta en sådan ledning endast om överlåtelsen omfattar ledningsrätten eller syftet med överlåtelsen är att ledningen ska tas bort.

36 § Övergång mellan tomträtt och fastighet

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. Lag (2015:372)

Förarbeten

Prop. 2014/15:74

När en inskrivning av en tomträtt dödats upphör rättigheter och inskrivningar i vissa fall enligt 13 kap. 19 och 22 §§ JB. Det är av flera anledningar angeläget att ledningsrätten kan bestå opåverkad om tomträten skulle komma att upphöra. För att undvika behov av omprövning finns en regel om automatisk övergång av ledningsrätten från att belasta en fastighet till en tomträtt och vice versa i 36 § LL. Regeln innebär att om tomträtt upplåts i en fastighet som belastas av ledningsrätt ska ledningsrätten istället belasta tomträten. Om en tomträtt belastad med ledningsrätt upphör att gälla ska ledningsrätten därefter gälla i fastigheten.

De ovan beskrivna reglerna om övergång av ledningsrätt från en fastighet till en tomträtt och vice versa ska tillämpas även på ledningsrätter upplåtna innan ikraftträdandet 2015-07-01.

Övergångsreglerna gäller inte tomträtt som upplåtits före 1954 och som fortfarande följer äldre lagstiftning. Enligt övergångsbestämmelserna till lagändringen 1954 kan parterna beträffande upplåtelser före de nya reglernas ikraftträdande år 1954 överenskomma om sådan ändring i upplåtelsen att denna kommer i överensstämmelse med den nya lagen och begära inskrivning av ändringen. Tomträtter som följer lagstiftningen före år 1954 är förhållandevis få och tidsbestämda till som längst 100 år. Sådana tomträtter kan följaktligen löpa fram till år 2054. Merparten upphör dock betydligt tidigare (SOU 2012:71, sid 51-52).

