



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Elledningars rättighetstyper; ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Elbolagens och lantmäterimyndigheternas åsikter

Milena Bensefelt & Sophia Brändström

2017

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Marina Edlund
Examinator: Jesper Paasch
Bitr. examinator: Märit Walfridsson

Förord

Examensarbetet är den sista kursen på lantmätarprogrammet vid Högskolan i Gävle.

Vi vill tacka de elbolag och lantmäterikontor som ställde upp på en intervju och då gjorde studien möjlig att utföra. Vi vill även tacka vår handledare Marina Edlund som har varit till stor hjälp under framtagandet av examensarbetet, samt vänner och familj som stöttat oss och korrekturläst vårt arbete.

Högskolan i Gävle, juni 2017

Milena Bensselfelt och Sophia Brändström

Sammanfattning

Utveckling sker konstant i Sverige och det innebär fler ledningar i marken vilket leder till fler frågor om juridiska rättigheter. Elnätet är uppdelat i tre olika storlekar; stamnät, regionnät och lokalnät. Elnätet är en viktig del i infrastrukturen och det bör då juridiskt skyddas genom till exempel ledningsrätt eller avtalsservitut. Problematik kan uppstå kring elledningarnas juridiska rättigheter såsom när en överlåtelse sker m.m. Därmed är det viktigt att undersöka hur elledningar juridiskt bör skyddas.

Syftet med studien är att undersöka hur elbolagen juridiskt skyddar sina elledningar samt för- och nackdelar med de juridiska rättigheterna utifrån elbolagens och lantmäterimyndigheternas åsikter. Syftet är även att belysa vilket det mest förekommande problemet kring juridiska rättigheter av elledningar är.

De frågeställningar som upprättades utefter syftet var:

1. Hur skyddar elbolag juridiskt rätten till sina elledningar?
2. Vilka för- och nackdelar finns det för de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens samt lantmäterimyndigheternas åsikter?
3. Vilket är det mest förekommande problemet elbolag har kring juridiska rättigheter av elledningar?

Genom en kvalitativ metod i form av en intervjustudie kunde underlag till studien fås. Intervjustudien bestod av 16 intervjuer med sakkunniga personer inom området från elbolag och lantmäterimyndigheter. Då studien skulle täcka hela Sverige valdes elbolag och lantmäterikontor med en geografisk spridning.

Studien visar att elbolag juridiskt skyddar sina elledningar beroende på dess storlek. Studien visar även på skillnaden mellan elbolagens och lantmäterimyndigheternas åsikter kring för- och nackdelar med de juridiska rättigheterna. Problematik kan uppstå beroende på vem som äger marken där ledningen ska anläggas.

Nyckelord: Juridiska rättigheter, ledningsrätt, servitut, nyttjanderätt

Abstract

Sweden is constantly developing and it means more lines in the ground, which leads to more questions about their legal rights. The electricity grid is divided into three different sizes; the core network, the regional network and the local network. The electricity grid is an important part of the infrastructure, and it should be legally protected through for example, utility easement or agreement easement.. Issues may arise about the legal rights of power lines such as when a transfer occurs, etc. Thus it is important to examine how the power lines should be legally protected.

The purpose of the study is to examine how the electricity companies legally protect their power lines, as well as the pros and cons of the legal rights, based on the aspects of electricity companies and cadastral authorities. The purpose is also to highlight the most common issue regarding the legal rights on power lines.

The questions that were formulated according to the purpose were:

1. How do electricity companies legally protect their power lines?
2. What are the pros and cons of the legal rights based on the views of electricity companies and surveyors?
3. What is the most common problem that electric companies have about legal rights of power lines?

By using a qualitative method in form of an interview study, the data for the study has been obtained. The interview study consisted of 16 interviews with experts from electricity companies and cadastral authorities. As the study should cover all of Sweden, electricity companies and land surveyors were selected with a geographical spread.

The study shows that electricity companies legally protect their power lines depending on their size. The study also shows the differences between the electricity companies and the cadastral authorities' views on the pros and cons of the legal rights. Issues may occur depending on who owns the land where the lines are to be constructed.

Keywords: Legal rights, utility easement, easement, right of user

Förkortningar och definitioner

Förkortningar

ExpL	Expropriationslag (SFS 1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (SFS 1970:988)
JB	Jordabalken (SFS 1970:994)
LL	Ledningsrättslag (SFS 1973:1144)
KLM	Kommunala lantmäterimyndigheten
SLM	Statliga lantmäterimyndigheten
VA-ledningar	Vatten- och avloppsledningar

Definitioner

Allmänna avtalsvillkor (NÄT 2012K) - En överenskommelse mellan Konsumentverket och elbolagen, som gäller inom branschen (Energibyran, 2015)

Fastighetsregister - Sveriges officiella register hur marken är indelad och vem som äger vad, till fastighetsregistret hör även den digitala registerkartan

Markupplåtelseavtal - En form av en avtalsrättighet som kan liknas med avtalsservitut

Registerkarta - Tillhandahålls av Lantmäteriet och visar Sveriges fastighetsindelning samt juridiska rättigheter, såsom ledningsrätt

Innehållsförteckning

Förord	ii
Sammanfattning	iii
Abstract	iv
Förkortningar och definitioner	v
Innehållsförteckning	vi
1 Introduktion	8
1.1 Bakgrund	8
1.2 Syfte	8
1.3 Frågeställningar	8
1.4 Avgränsning	9
1.5 Disposition	9
2 Teoretisk bakgrund	10
2.1 Historia	10
2.2 Ledningsrätt	11
2.3 Servitut	11
2.3.1 Avtalsservitut	12
2.3.2 Officialservitut	13
2.4 Expropriation	14
2.5 Nyttjanderätt	14
2.6 Förnyelselagen	15
2.7 Tidigare forskning	15
2.7.1 Examensarbeten	16
3 Metod	17
3.1 Intervjustudie	17
3.1.1 Urval	17
3.1.2 Genomförande	18
4 Resultat	21
4.1 Elbolag 1	21
4.2 Elbolag 2	21
4.3 Elbolag 3	22
4.4 Elbolag 4	23
4.5 Elbolag 5	23
4.6 Elbolag 6	24
4.7 Elbolag 7	24
4.8 Elbolag 8	25
4.9 Elbolag 9	25
4.10 Elbolag 10	26
4.11 Elbolag 11	26
4.12 Statliga lantmäterimyndigheten	27
4.13 Kommunala lantmäterimyndigheterna	27

5	Diskussion.....	29
5.1	Diskussion av metod.....	29
5.2	Diskussion av resultat	30
5.2.1	Hur skyddar elbolag juridiskt rätten till sina elledningar	30
5.2.2	Vilka för- och nackdelar finns det för de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens samt lantmäterimyndigheternas åsikter	31
5.2.3	Vilket är det vanligaste problemet elbolag har kring juridiska rättigheter av elledningar	32
6	Slutsatser	34
6.1	Slutsatser	34
6.2	Fortsatta studier	36
	Referenser	37
	Bilaga A.....	A1
	Bilaga B	B1

1 Introduktion

1.1 Bakgrund

Samhället utvecklas och förnyas kontinuerligt och det innebär ett större behov av teknisk försörjning på ett eller annat sätt. Fler hushåll kräver bland annat el samt vatten och avlopp vilket resulterar i fler ledningar i marken. Genom att säkra ledningarnas juridiska rättigheter bidrar det till en hållbar utveckling för samhället då de juridiska rättigheterna inte går förlorade vid exempelvis marköverlåtelse.

Elnätet i Sverige har en väsentlig betydelse för samhället, utan det skulle inte samhället fungera. I Sverige är elnätet uppdelat i stamnät, regionnät och lokalnät. Lokalnätet har sedan små ledningar så kallade lågspänningsledningar. Stamnätet är huvudnätet som kan liknas med stammen på ett träd, där det sedan grenas ut i regionnätet som i sin tur har sina grenar dvs. lokalnätet. För de flesta fastigheterna kommer elen in till byggnaden via lokalnätet (Nordling, 2016).

De stora aktörerna på marknaden såsom elbolag och kommuner står för en stor mängd ledningar som ligger inom andras fastigheter. Det är därmed viktigt med juridiska rättigheter i form av bland annat servitut och ledningsrätt som ett juridiskt skydd på ledningarna. De som handlägger ärenden gällande juridiska rättigheter är lantmäterimyndigheterna. I Sverige finns det 39 kommunala lantmäterimyndigheter som ansvarar för respektive kommuns lantmäteriförrättningar. Den statliga lantmäterimyndigheten handlägger övriga kommuners ärenden samt tar emot ansökningar om exempelvis ledningsrätter och inskrivningar av avtalsrättigheter. Den statliga lantmäterimyndigheten har 56 kontor runt om i Sverige.

1.2 Syfte

Syftet med studien är att öka förståelsen om hur elbolagen juridiskt skyddar sina ledningar, samt vilka för- och nackdelar som finns för de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens och lantmäterimyndigheternas åsikter. Syftet är även att belysa vilket det mest förekommande problemet kring juridiska rättigheter av elledningar är.

1.3 Frågeställningar

För att kunna uppnå syftet har tre frågor upprättats.

1. Hur skyddar elbolag juridiskt rätten till sina elledningar?
2. Vilka för- och nackdelar finns det för de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens samt lantmäterimyndigheternas åsikter?

3. Vilket är det mest förekommande problemet elbolag har kring juridiska rättigheter av elledningar?

1.4 Avgränsning

Studien fokuserar endast på elledningar och deras rättighetstyper och avser att gälla för hela Sverige. Hänsyn tas endast till elbolagen och lantmäterimyndigheternas åsikter och inte till fastighetsägarna med elledningar på sin mark.

1.5 Disposition

Kapitel 1: Kapitlet innehåller bakgrund, syfte, frågeställningar och avgränsning.

Kapitel 2: Teoretisk bakgrund som behandlar historia, relevanta lagar och tidigare forskning.

Kapitel 3: Redovisar den metod som har använts i studien.

Kapitel 4: I kapitlet redovisas resultatet från intervjustudien.

Kapitel 5: Presenterar diskussion av metod och resultat.

Kapitel 6: Slutsatser och framtida studier redovisas.

2 Teoretisk bakgrund

Ledningar kan på olika sätt skyddas juridiskt. Nedan beskrivs de vanligaste juridiska rättigheterna det vill säga ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt som används för att juridiskt skydda elledningar. I slutet av kapitlet redovisas tidigare forskning.

2.1 Historia

Innan Ledningsrättslagen uppkom kunde rätten att dra fram och bibehålla sina ledningar erhållas genom antingen en överenskommelse med fastighetsägaren eller också genom tvångsåtgärder. Vid överenskommelse användes precis som idag nyttjanderättsavtal eller avtalsservitut. Vid tvång kunde expropriationslagen användas (SOU 1972:57).

Enligt SOU 1972:57 har ett flertal av de starkströmsledningar som finns idag dragits fram och bibehållits med inskrivna avtalsservitut eller skrivits in i de fastigheter där ledningen dras fram. Det finns fortfarande ett högt antal sådana inskrivningar kvar som inte kan anses vara av stadigvarande betydelse.

När det gäller både stark- och svagströmsledningar upprättades kontrakt för att säkerställa ledningarnas framdragande över fastigheten. I kontrakten kunde även bestämmelser om rätten att dra fram andra ledningar finnas med (SOU 1972:57).

Vidare i SOU 1972:57 kan det utläsas att redan på 1930-talet kom önskemål om en lag där rätten att dra fram en ledning ska vara betryggande gentemot den nya ägaren till respektive fastighet där kraftledningar fanns. Svenska elektricitetsverksföreningen ansåg att de dåvarande möjligheterna att säkra rätten att dra fram och bibehålla ledningar inte var tillfredsställande. Både en inskrivning av avtalsrättigheter eller att ta stöd av expropriationslagen kunde medföra besvär och kostnader såsom att ledningsägaren kunde förlora rätten till sin ledning (SOU 1972:57).

Enligt SOU 1972:57 kan inskrivningar också medföra mindre önskvärda konsekvenser ur allmän synpunkt såsom att de tynger fastighetsregistret. Det är därför önskvärt att inskrivningar av servitut gällande ledningar inte onödigtvis belastar inskrivningsregistret. Genom att ta bort onödiga inskrivningar uppkom 1968 lagen om förnyelse av vissa in-teckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut. Inskrivningar av ledningsservitut har då förfallit då de inte har förnyats och belastar då inte fastighetsregistret (SOU 1972:57).

Utredningen har som önskemål att lagstiftningen ska så långt som möjligt säkerställa rätten att dra fram och bibehålla ledningen på ett enkelt, snabbt och billigt sätt. På så sätt känner sig ledningsägaren och fastighetsägaren trygg gällande de rättigheter som finns kring ledningarna (SOU 1972:57).

Enligt utredningen SOU 1972:57 bör den nya rättigheten (som lämpligen bör kallas ledningsrätt) skilja sig från servitut på så sätt att den inte ska behövas knytas till en härskande fastighet. Vid tillskapandet av ledningsrätt bör det understrykas att frivilliga överenskommelser mellan parterna är att förespråka då det underlättar, påskyndar och förbilligar förrättningen (SOU 1972:57).

2.2 Ledningsrätt

Enligt Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144, herefter LL) får ett utrymme på en fastighet tas i anspråk för att anlägga vissa typer av ledningar (LL 1 §).

Ledningsrättslagen omfattar inte alla ledningar utan i LL 2 §, kan endast ledningsrätt upplåtas för bl.a. ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, elektrisk starkströmsledning inom koncessionsområde och allmänna VA-ledningar. Vidare i LL 3 § ska även nödvändiga anordningar såsom transformatorer, pumpstationer samt andra tillbehör som krävs för ledningarnas funktion ingå.

En ledningsrätt kan upplåtas till förmån för en juridisk person, oftast ledningsrättshavaren, eller till förmån för en fastighet (Julstad, 2015). Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning som handläggs av en lantmäterimyndighet. Enligt LL 5 § och 33 § är det endast lantmäterimyndigheterna som vid en ny förrättning kan ändra eller upphäva en ledningsrätt.

Enligt LL 6 § utförs en allmän behovs- och lämplighetsprövning till skydd för allmänna och enskilda intressen för utrymmet av ledningen och dess ändamål. En lämplighetsprövning innebär att fördelarna för ledningsrättsåtgärden måste väga tyngre än olägenheterna från allmän som enskild aspekt (Lantmäteriet, 2016).

Vid detaljplanlagt område får inte en ledningsåtgärd upplåtas om den motverkar planen (LL 8 §). Enligt LL 9 § får inte en ledningsrätt på ett område utan detaljplan upplåtas, om den skulle kunna försvåra ändamålsenlig användning, orsaka olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

2.3 Servitut

Servitut är rätten för en fastighet att nyttja en del av mark eller annat område på en annan fastighet för att tillgodose behövligt behov (Julstad, 2015). Ett exempel kan vara att en fastighetsägare behöver nyttja en annan fastighets väg för att kunna ta sig till sin fastighet. Fastigheten som har rätten att nyttja ett område på en annan fastighet kallas härskande fastighet och fastighet som måste upplåta utrymme kallas tjänande fastighet (Lantmäteriet, 2013). Det finns två olika former av servitut som beskrivs nedan.

2.3.1 Avtalsservitut

Enligt Nilsson och Sjödin (2003) var avtalsservitut tidigare helt dominerande för elektriska starkströmsledningarna och används även idag till stor del.

I medeltidens lagar finns regler kring det som idag kallas för servitut. Servitut kom till Sverige i mitten på 1600-talet med inflytande från den romerska rätten (Nilsson & Sjödin, 2003). Vidare menar Nilsson och Sjödin (2003) att det var svårt att klarlägga innebörden av servitut, men 1907 uppkom Servitutslagen som innehöll en närmare definition av begreppet servitut som sedan kom att bli en del i JB.

Avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare och i Jordabalken (SFS 1970:994, härefter JB) 7 och 14 kapitel finns krav som måste uppfyllas för att ett avtalsservitut ska vara gällande (Julstad, 2015). Ett rekvisit som måste vara uppfyllt är det så kallade servitutrekvisitet (JB 14:1). Enligt JB 14:1 måste servitutet innebära en ändamålsenlig främjande markanvändning samt vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Servitutrekvisitetet reglerar även att den tjänande fastigheten inte får bli skyldig utöver underhåll för exempelvis väg (JB 14:1). Det ställs även formkrav på avtalsservitut, avtalet ska innehålla ändamålet med upplåtelsen, vem som är härskande respektive tjänande fastighet och det måste vara skriftligt (JB 14:5). Någon begränsning i tiden krävs inte för att upplåta ett avtalsservitut (JB 7:6).

För att säkra ett avtalsservitut bör det skrivas in i fastighetsregistret, vilket ger ett ökat juridiskt skydd av rättigheten vid en eventuell försäljning eller överlåtelse av fastigheten (Julstad, 2015). Enligt Förordning om fastighetsregister 2 § (SFS 2000:308) är det Lantmäteriet som ansvarar för drift och förvaltning av fastighetsregistret. Fastighetsregistret visar vem som äger marken samt hur den är fördelad över Sverige. Fastighetsregistret är indelat i fem delar, en allmändel, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsuppgiftsdel enligt Lag om fastighetsregistret 3 § (SFS 2000:224). Ett inskrivet avtalsservitut redovisas i fastighetsregistret inskrivningsdel.

Är servitutet inskrivet eller om den nya ägaren borde ha haft kännedom om rättigheten gäller det mot den nya ägaren (JB 7:14). Om avtalsservitutet vore oinskrivet gäller det att fastighetsägaren vid överlåtelsen gör förbehåll om rättigheten som finns på fastigheten (JB 7:11). Om försummelse sker i att göra förbehåll kommer servitutet inte gälla mot nya ägaren, dock ska överlåtaren av fastigheten ersätta skador som har uppkommit till rättighetshavaren (JB 7:18).

Om en avtalsrättighet har upphört att gälla bör en dödning av det inskrivna avtalsservitutet ske, det kan ske genom en ansökan till Lantmäteriet fastighetsinskrivning (Lantmäteriet, u.å.a)

2.3.2 Officialservitut

Bestämmelser om officialservitut kan varken hittas i storskiftesförfattningarna från 1700-talet eller lagaskiftesstadgarna från 1827, men trots detta var det relativt vanligt att officialservitut har bildats vid storskifte och laga skifte. Servitut bildade vid storskifte, laga skifte, hemmansklyvning eller ägostyckning är officialservitut. (Nilsson & Sjödin, 2003)

1928 trädde lagen om delning av jord på landet (JDL) i kraft. Här reglerades bildandet av servitut mer utförligt, servitut bildade enligt JDL är officialservitut. (Nilsson & Sjödin, 2003)

Officialservitut används på ledningar som tillgodoser enskilda behov (Nilsson & Sjödin, 2003). Det kan exempelvis handla om en ledning som endast gynnar en fastighets behov.

Ett officialservitut är ett servitut bildat genom ett beslut från en myndighet eller domstol (Julstad, 2015). Ofta sker en lantmäteriförrättning enligt FBL men ett officialservitut kan även bildas genom beslut från andra lagar till exempel enligt Expropriationslagen (Julstad, 2015). En lantmäteriförrättning påbörjas genom att en ansökan inkommer till en lantmäterimyndighet och väsentlighetsvillkoret prövas då enligt Fastighetsbildningslagen 7:1 (SFS 1970:988, herefter FBL). Förutom väsentlighetsvillkoret prövas även lämplighetsvillkoren enligt FBL 3 kap, bestämmelser om fastighetsreglering i FBL 5 kap samt servitutsvillkoret i JB 14:1. När villkoren har prövats fattas ett beslut om officialservitut. Beslutet går att överklaga till Mark och Miljödomstolen (FBL 15:1). Om beslutet inte överklagas inom fyra veckor registreras servitutet i fastighetsregistret och blir synlig i registerkartan, vilket gör att ett officialservitut alltid består vid en eventuell fastighetsreglering eller överlåtelse (FBL 15:3).

Enligt FBL 7:1 är ett officialservitut obegränsat i tid, dock finns det undantag om servitutets ändamål skulle kunna tillgodoses på annat sätt som särskilt anges. Ett exempel kan vara om en fastighet nyttjar grannes brunn, fastigheten blir sedan inkopplad till det kommunala VA-systemet och officialservitutet för brunnen kan då upphöra att gälla (Julstad, 2015). För att upphäva eller ändra ett officialservitut krävs en ny lantmäteriförrättning (Lantmäteriet, u.å.b).

2.4 Expropriation

Expropriation innebär att en fastighet genom tvång kan tas i anspråk för att tillgodose angelägna allmänna intressen (Julstad, 2015). Fastighetsägaren kan bli fråntagen mark eller vara tvungen att upplåta marken för belastning mot en ersättning av rättighetshavaren (Julstad, 2015). Expropriation får ske på en ledning om den ska ingå i ett ledningsnät som är av betydelse för riket eller för en ort, även om allmänt behov av ledningen inte föreligger enligt Expropriationslagen 2:3 (SFS 1972:719, härafter ExpL). I dagsläget har vi ledningsrättslagen som ska användas gällande utrymme för ledningar och det innebär att expropriationslagen har i princip blivit ersatt för just det syftet gällande tvång (Lantmäteriet, 2016).

För att expropriation ska kunna ske måste en ansökan om expropriationstillstånd skickas till regeringen som prövar frågan enligt ExpL 3:1 och 3:2. Regeringen kan även överlämna prövningen till Länsstyrelsen eller till annan myndighet vid särskilda skäl (ExpL 3:2). Ett expropriationstillstånd får inte beslutas om ändamålet bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän och enskilda synpunkter överväger de fördelar som kan erhållas genom åtgärden (ExpL 2:12).

2.5 Nyttjanderätt

Den första lagstiftningen i modern tid rörande nyttjanderätt kom 1907, men reglerna har ändrats många gånger efter det. År 1968 gjordes en mer omfattande ändring av nyttjanderättslagen som sedan flyttades in i JB (Nilsson & Sjödin, 2013).

Nyttjanderätt är rätten för en person att nyttja någon annans fastighet. Ett exempel kan vara att en fastighetsägare har rätt att hämta ved från grannens fastighet. Om nyttjanderätt används för upplåtelse av ledningar kallas det partiell nyttjanderätt. Det innebär att ingen övrig rätt att nyttja fastigheten finns, och stöd tas då i jordabalkens 7 kapitel (Ekbäck, 2011).

Det finns olika typer av nyttjanderätter såsom arrende, hyra och tomträtt (Julstad, 2015). Ett nyttjanderättsavtal som gäller annan nyttjanderätt än tomträtt, är inte bindande längre än 50 år. När detaljplan finns gäller endast 25 år (JB 7:5).

Uppsägning kan ske om arrende eller hyra har upplåtits på längre tid än 50 år. Ett skriftligt nyttjanderättsavtal kan skrivas in i fastighetsregistret, på så sätt skyddas det juridiskt vid överlåtelse och kommer då att gälla även mot den nya ägaren (JB 7:10). Vid överlåtelse av fastighet där nyttjanderättsavtal inte är inskrivet gäller precis som vid avtals servitut (JB 7:11-7:14 se ovan).

2.6 Förnyelselagen

År 1968 infördes en lag där inskrivningar av nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut skulle förfalla om de hade beviljats före den 1 januari 1918 och om de inte förnyades år 1970 (Ds 2010:43). Lagen förnyades år 1981 om inskrivningar som förfaller men den gällde endast fastigheter som på något sätt hade varit knutna till samfällad mark (Ds 2010:43).

Anledningen till att Lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret (SFS 2013:488, härefter Förnyelselagen) uppkom var att många oriktiga inskrivningar i form av servitut och nyttjanderätter belastar fastighetsregistret (Ds 2010:43).

Förnyelselagen innebär att inskrivningar av nyttjanderätt, servitut eller avkomsträtt som beviljats före den 1 juli 1968 kommer att förfalla om de inte förnyas senast den 31 december 2018 enligt 1 § och 2 §. De gamla rättigheterna försvinner inte utan tas endast bort från fastighetsregistret, detta kan bidra till ett sämre skydd vid exempelvis fastighetsreglering eller överlåtelse.

2.7 Tidigare forskning

En forskning gjord i Polen visade på skillnaden mellan ledningsrätt och expropriation, författaren jämförde även vilka juridiska rättigheter som används i Polen med andra länder såsom Tyskland och Sverige (Trembecka, 2016). Genom studien kom författaren fram till att ledningsrätt är vanligare än expropriation i Polen, något som stämmer överens med Sverige vad gäller ledningar där expropriation helt har ersatts med ledningsrätt (Trembecka, 2016).

Sterling et al., (2012) forskade om att underjordiska ledningar är något som är svårt att reglera då få metoder finns om hur utrymmet under marken ska planeras. Bartel & Janssen (2016) påtalade i sin forskning att ett problem som uppkommer är vem som får rätten till utrymmet under marken. Författarna menar även på att en bra planering är nödvändigt för att kunna säkerställa utrymmet för ledningar (Bartel & Janssen, 2016)

Artikeln skriven av Larsen (2016) handlade om samhällets kostnad och fördelar med att strategiskt förbättra elnätet. Författaren menade att genom b.l.a. nedgrävning av luftledningar säkras elnätet mycket bättre för framtida stormar. Ombyggnation av elnätet är något som pågår fortlöpande här i Sverige och det är därmed viktigt att kunna omvandla luftledningars rättigheter till rättigheter gällande markkablar.

Enligt Tomasovic (2011) ökar konflikter mellan fastighetsägare som äger träd och elbolag i USA gällande underhåll av kraftledningsgatan. Författaren skriver även att det går så långt som stämningar mellan trädägarna och elbolagen. Tomasovic (2011) påpekar att det skriftliga språket kan vara ett hinder när servitut eller ledningsrätt upprättas, markägarna har svårt att förstå vad som egentligen står i servitutsavtalen och därmed uppstår konflikter om b.l.a. underhåll av träd från ledningarna.

Elnätet växer och det innebär att fler fastigheter berörs med någon form av servitut. Šnajberg (2012) skriver en intressant artikel om svårigheten att värdera fastigheter med servitut på. Enligt författaren måste både för- och nackdelar värderas gällande servitutet. Att värdera en fastighet med servitut är väldigt individuellt för varje fastighet och det är därmed viktigt att veta alla egenskaper med servitutet (Šnajberg, 2012).

2.7.1 Examensarbeten

Ett examensarbete som presenterades år 2012 vid Kungliga Tekniska Högskolan av Sofia Danielsson handlade om kommunala VA-ledningar i Nacka kommun. Danielsson (2012) studerade och jämförde de olika rättighetsupplåtelseerna som kan användas för att säkra VA-ledningar. Det framgick i Danielssons (2012) arbete att om ledningshavaren och fastighetsägaren var överens borde de välja att säkra rättigheten med antingen avtalsservitut eller ledningsrätt. Fördelarna med avtalsservitut var de låga upprättningskostnaderna samt tidsaspekten, medan ledningsrättens bästa egenskap var att rätten till ledningen alltid består (Danielsson, 2012).

Ett annat examensarbete som skrevs år 2013 vid Högskolan i Gävle av Maria Leppänen handlade om olika upplåtelseformer som var vanligast i Trafikverkets fastigheter både i förmåns- som belastnings fall. Leppänen (2013) studerade även vilka juridiska rättigheter som var lämpligast i respektive fall samt för- och nackdelar så att Trafikverket kunde skapa en enhetlig handläggning. Slutresultatet blev att när en rättighet skulle upplåtas var det viktigt att fundera över ändamålet, både tid och kostnader kunde minskas om rätt upplåtelseform valdes från början (Leppänen, 2013). Leppänen (2013) kom även fram till att det var av stor vikt att få rättigheten inskriven i fastighetsregistret så att den blev offentlig och juridiskt skyddad mot andra upplåtelser.

Till skillnad från dessa arbeten kommer denna studie endast fokusera på elledningar och deras juridiska rättigheter, Danielsson undersökte endast VA-ledningar. Studien kommer även undersöka för- och nackdelar med de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens och lantmäterimyndigheternas åsikter, Leppänen undersökte endast för- och nackdelar utifrån Trafikverkets syn.

3 Metod

Studien består av en kvalitativ intervjustudie. Enligt Biggam (2015) är en kvalitativ metod något som passar textdata, jämförande och utvärderande och inte något som kan mätas med exempelvis nummer och siffror. Vidare beskriver Biggam (2015) att en kvalitativ fråga ofta belyser frågor som börjar med ”varför” och ”vad innebär”.

Enligt Irvine, Drew och Sainsbury (2013), är telefonintervjuer ett bra alternativ då ”face-to-face” intervjuer innebär en högre kostnad och kräver mer tid. Lechuga (2012) menar att telefonintervjuer ger personen som ska intervjuas mer anonymitet. Att få mer anonymitet kan bidra till att människor som inte känner sig bekväma på att ställa upp på en intervju ändå gör det via telefon (Lechuga, 2012).

3.1 Intervjustudie

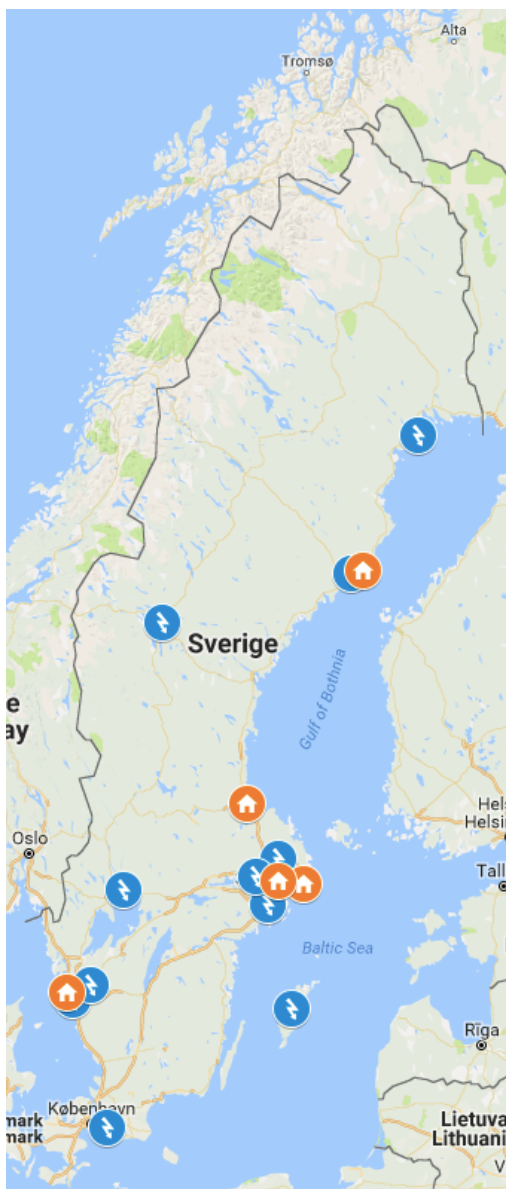
För att kunna besvara frågeställningarna har stor vikt lagts på semi-strukturerade telefonintervjuer med kunniga och relevanta personer inom området. Genom att använda sig av semi-strukturerade intervjuer kan följdfrågor ställas vilket leder till en djupare diskussion och ett bättre resultat.

Enligt Mason (2010) ligger snittet på ungefär 30 intervjuer per arbete. Mason påstår också att det är viktigt att tänka på hur många intervjuer som behövs för att täcka upp forskningen, och inte bara tänka på hur många intervjuer handledaren vill ha (Mason, 2010). Utefter det här ansågs 20 intervjuer vara tillräckligt för att täcka studien med hänsyn till tidsaspekten för arbetet.

3.1.1 Urval

Genom att författarna hade fyra kontakter inom elbranschen kunde dessa elbolag kontaktas först, exempelvis Göteborg Energi och Eon. Vidare erhöles kontaktuppgifter till tre personer som de kände på andra elbolag exempelvis Ellevio. Då forskningen avser att täcka hela Sverige valdes sedan de andra elbolagen ut med hänsyn till dess geografiska spridning samt längden på elbolagens nät. De hittades genom www.el.se/elbolag där Sveriges elbolag listas.

Genom Lantmäteriets hemsida kunde kontaktuppgifter till kundcenter på SLM och KLM erhållas. Kundcenter på SLM kunde sedan ge ut kontaktuppgifter till förrättningslantmätare och specialister inom ledningsrätt som sedan kunde kontaktas för en intervju. KLM-kontoren valdes beroende på placering av elbolagens nät.



Figur 1. Visar de utvalda elbolagens huvudkontor ⚡ och lantmäterikontorens 🏠 geografiska utspridning (© Google maps, 2017, bearbetad av författarna).

3.1.2 Genomförande

I första veckan av studien upprättades intervjufrågor som utgick från frågeställningarna. Då en semi-strukturerad intervjumetod användes, upprättades få frågor för att sedan kunna ställa följdfrågor. De intervjufrågor som ställdes till elbolagen finns i bilaga A och de som ställdes till lantmäterikontoren i bilaga B.

Förfrågningar om intervju skickades därefter ut till 16 elbolag och 10 lantmäterikontor varav fem till SLM och fem till KLM, via e-post med information om arbetet, uppskattad tid för intervjun samt intervjufrågor. Då intervjuerna ville utföras i ett tidigt skede av arbetet för att få underlag till studien, skrevs det i mejlet ett önskemål om att hålla intervjuerna i vecka 16 eller 17.

De elbolag och lantmäterikontor som kunde medverka på en intervju var:

Elbolag

- Alingsås Energi
- Ellevio
- Eon
- Gotland Energi
- Göteborg Energi
- Jämtkraft
- Karlstad Energi
- Luleå Energi
- Svenska kraftnät
- Umeå Energi
- Vattenfall

Lantmäterikontor

- SLM Göteborg
- SLM Stockholm
- KLM Gävle
- KLM Stockholm
- SLM Stockholm
- KLM Umeå

Efter svar från elbolag och lantmäterikontor bokades intervjuer in med 30 minuter vardera i vecka 16 och 17. Intervjurespondenterna hade olika befattningar såsom elnätschef, specialist inom markfrågor, specialist inom ledningsrätt och förrättningslantmätare.

Intervjuerna utfördes via telefon med utgångspunkt av intervjufrågorna (bilaga A och B) och för att få en djupare diskussion ställdes följdfrågor. Inför varje intervju bestämdes vem av författarna som skulle leda intervjun respektive vem som skulle anteckna. De etiska aspekterna beaktades genom att författarna meddelade respondenterna att de skulle vara anonyma.

Efter intervjuerna sammanställdes anteckningarna för att undvika förlust av information. Anteckningarna presenteras inte i arbetet men vill examinatorn granska dessa finns de hos författarna. För intervjuerna med SLM skrevs en gemensam sammanfattning då svaren vara lika, troligtvis då de jobbar för samma myndighet. Detsamma gjordes för intervjuerna med KLM. Därefter skickades ett utkast till respektive intervjurespondent för godkännande av intervjusammanställningen samt en fråga om deras företagsnamn fick nämnas. Då ett elbolag inte ville att deras företagsnamn skulle nämnas i resultatet, bestämde författarna att alla elbolag skulle göras helt anonyma.

4 Resultat

Nedan redovisas resultatet från intervjustudien uppdelat efter frågeställningarna.

1. Hur skyddar elbolag juridiskt rätten till sina elledningar?
2. Vilka för- och nackdelar finns det för de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens samt lantmäterimyndigheternas åsikter?
3. Vilket är det mest förekommande problemet elbolag har kring juridiska rättigheter av elledningar?

4.1 Elbolag 1

1. Elbolaget har endast stannat som de juridiskt skyddar med ledningsrätt oavsett vem som äger marken. De börjar med att upprätta frivilliga markupplåtelseavtal med berörda fastighetsägare som sedan ligger till grund för ledningsrättsförrättningen.
2. Elbolaget använder sig av ledningsrätt på grund av det starka juridiska skyddet och det smidiga sättet att få ett beslut som gäller för flera fastigheter. Andra fördelar är att ledningsrätten visas i registerkartan som bland annat kommuner kan ta del av, samt att ledningens rättighet alltid kommer att vara juridisk skyddad vid en överlåtelse.
3. Problem som kan uppstå kring juridiska rättigheter på elbolagets ledningar är när de korsar andra elledningar. Ett exempel är vid korsning av järnväg, där två allmänna intressen kolliderar. Ett annat problem som har påtalats av elbolaget är att olika bestämmelser i lagar krockar, exempelvis Miljöbalken (SFS 1998:808) och Ledningsrättslagen. Ett exempel är att ett biotopskyddsområde bildas vid en redan befintlig elledning vilket bidrar till problem med att röja farliga träd kring ledningen.

4.2 Elbolag 2

1. Elbolaget har både region- och lokalnät. Generellt är huvudlinjen att juridiskt skydda regionnätet med ledningsrätt då ledningarna sällan förändras. Som regel skyddas lokalnätet juridiskt med avtalsservitut som sedan skrivs in i fastighetsregistret. Vid lågspänningsledningar (0,4 kV) då kundförhållande föreligger grundas den juridiska rätten på bestämmelser i de allmänna avtalsvillkoren NÄT 2012K. I dessa fall upprättas värderingsprotokoll men om kundförhållande saknas, upprättas avtalsservitut.

2. Ledningsrätt underlättar då ledningar överläts till andra bolag, då en ledningsrätt är möjlig att koppla till en juridisk person. Nackdelarna med ledningsrätt är den höga kostnaden samt den långa handläggningstiden hos lantmäterimyndigheterna. En av anledningarna till att de väljer avtalsservitut är att lokalnätet ständigt förändras. Fördelar med avtalsservitut är att de är lätta att upphäva för att sedan skriva ett nytt om en förändring skulle ske. En annan fördel med avtalsservitut är tids- och kostnadsaspekten. Då ingen förrättning krävs leder detta generellt sett till en snabbare handläggning. En nackdel med avtalsservitut är att de riskerar att gå förlorade vid en fastighetsreglering. Inom vissa kommuner används markavtal som är en form av nyttjanderättsavtal. Generellt sett tillämpar inte elbolaget nyttjanderättsavtal då de är tidsbegränsade och måste förnyas. För de fall markavtal finns mellan elbolaget och kommunen är det viktigt att kommunen vid försäljning av fastighet kontaktar elbolaget så att avtalsservitut upprättas för ledningar inom den mark som ska säljas.
3. Problem som kan uppkomma är när Lantmäteriet inte kontaktar elbolaget när en fastighetsreglering ska ske. Elbolaget riskerar då att förlora rätten till sina ledningar om de endast har oinskrivna avtalsservitut och inget förbehåll har gjorts.

4.3 Elbolag 3

1. Elbolaget har både region- och lokalnätet som de juridiskt säkrar med avtalsservitut. Undantag är när de behöver tvinga sig fram och då används ledningsrätt. Vid lågspänningsledningar (0,4 kV) upprättas ett värderingsprotokoll för intrångsersättningen med stöd av de allmänna avtalsvillkoren, det förutsätter att fastighetsägaren är kund till elbolaget. Är fastighetsägaren inte kund måste ett markkupplåtelseavtal upprättas. På en del kommuners mark upprättas kommunavtal men ledningsrätt används undantagsvis.
2. Fördelarna med avtalsservitut är att det är billigt, lätt att ändra och/eller upphäva samt att de vill ha en god relation med fastighetsägarna. De anser även att avtalsservitut är en minst lika stark rättighet som ledningsrätt och de ser då ingen nackdel med avtalsservitut. Elbolaget vill undvika att använda sig av ledningsrätt på grund av de långa handläggningstiderna samt de höga kostnaderna.

3. Problem som elbolaget påtalar är att lantmäterimyndigheterna kan missbedöma omfattningen av ledningsrätten, vilket handlar om var ledningsrätten är lokaliserad. En streckad yta i rättighetsskiktet kan uppfattas som den enda delen av fastigheten som är belastad av ledningsrätten, vilket inte är fallet. Detta kan ställa till problem vid all typ av förrättningsverksamhet om inte lantmätaren utreder vilken omfattning ledningsrätten har.

4.4 Elbolag 4

1. Elbolaget har både region- och lokalnät och använder sig i förstahand av avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret. Deras mål är att regionnätet juridiskt ska skyddas av ledningsrätt. På lokalnätet använder de sig endast av avtalsservitut. Elbolaget använder avtalsservitut, arrendeavtal eller markavtal på kommunal mark då de flesta kommunerna inte vill ha ledningsrätt.
2. Avtalsservitut är ett snabbt och billigt alternativ och då lokalnätet ofta ändras och förnyas är ledningsrätt inte ett alternativ då det inte går att upphäva på ett enkelt sätt. En bidragande faktor till att de väljer avtalsservitut är de långa handläggningstiderna samt de höga kostnaderna för en ledningsrättsförrättning. Elbolaget vill även ha en bra relation med berörda fastighetsägare och därmed väljer de avtalsservitut som grundas på en diskussion med markägarna.
3. Elbolaget påtalar att ett problem är när kommunen säljer del av sin mark utan att något förbehåll görs. Rättigheten på ledningen går då förlorad och för att lösa problemet söks det ledningsrätt i samband med detaljplanens uppkomst.

4.5 Elbolag 5

1. Elbolaget har både region- och lokalnät. För regionnätet upprättas avtalsservitut för att få ett snabbt tillträde. Sedan omvandlas avtalsservituten till ledningsrätt för att få ett starkt juridiskt skydd på regionnätet. Lokalnätet skyddas juridiskt med avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret. Vid lågspänningsledningar (0,4 kV) upprättas inget avtal utan elbolaget tar stöd av de allmänna avtalsvillkoren, dock har problem uppkommit och avtalsservitut har börjat användas. Elbolaget upprättar nyttjanderättsavtal med kommunen när ledningar anläggs på allmän platsmark mot en årlig ersättning, dock skrivs de inte in i fastighetsregistret.

2. Ledningsrätt används för att få ett starkt juridiskt skydd på elledningarna. Fördelar med avtalsservitut är att en överenskommelse träffas med fastighetsägaren, på så sätt blir det ingen förrättning vilket leder till ett snabbare tillträde och en mindre kostnad. En nackdel kan vara om avtalsservituten inte lyckas bli inskrivna, rätten till ledningen kan då gå förlorad vid överlåtelse. Kan ingen överenskommelse träffas använder elbolaget ledningsrätt. Fördelar med nyttjanderättsavtal är den enkla hanteringen. Nackdelen är det dåliga juridiska skyddet vid en överlåtelse av kommunal mark, eller när detaljplanen ändras.
3. Ett problem elbolaget påtalar är att de riskerar att förlora rätten till sina ledningar när kommunal mark överläts då endast nyttjanderättsavtal används. Detta kan bli en hög kostnad då elbolaget kan tvingas flytta ledningarna.

4.6 Elbolag 6

1. Elbolaget har endast lokalnät där de större elledningarna alltid skyddas juridiskt med ledningsrätt. Vid lågspänningsledningar (0,4 kV) är huvudinriktningen att upprätta avtalsservitut. Vid kommunal mark finns ett nyttjanderättsavtal med kommunen. Vid exempelvis en överlåtelse av kommunal mark reglerar nyttjanderättsavtalet att en ledningsrätt måste upprättas
2. Elbolaget använder ledningsrätt på grund av det starka juridiska skyddet.
3. Ett problem elbolaget påpekade var att nyttjanderättsavtal är tidsbegränsade, vilket gör att det måste förnyas och det är något som kan missas.

4.7 Elbolag 7

1. Elbolaget har både region- och lokalnät. Regionnätet skyddas juridiskt med ledningsrätt. Lokalnätet har framförallt juridiskt skyddats med oinskrivna avtalsservitut men har börjat skrivas in i fastighetsregistret då problem har uppkommit. Vid lågspänningsledningar (0,4 kV) upprättas inget avtal utan elbolaget lutar sig på de allmänna avtalsvillkoren. Vid kommunal mark finns ett upprättat nyttjanderättsavtal med kommunen för en årlig ersättning. Avtalet gäller för hela elbolaget och inte bara för deras elnät. Nyttjanderättsavtalet ligger till grund för all ny- och ombyggnation som sker på kommunal mark.
2. Ledningsrätt används på grund av det starka juridiska skyddet och de få förändringarna på regionnätet.

3. En konflikt är när fastighetsägaren inte har gjort förbehåll vid en överlåtelse och på så sätt anser den nya fastighetsägaren att rättigheten har gått förlorad. Elbolaget anser inte att rättigheten har gått förlorad så länge de kan visa upp det ursprungliga avtalsservitutet. När inget avtal kan visas upp använder de sig av gammal hävd. Vid överlåtelse av kommunal mark kan problem uppstå då ledningarna inte är juridiskt skyddade, dock har elbolaget inte haft något större problem med detta.

4.8 Elbolag 8

1. Elbolaget har både region- och lokalnät som juridiskt skyddas med ledningsrätt. Avtalsservitut upprättas ibland på de stora ledningarna för att komma igång med byggnationen snabbare, samtidigt underlättar det kommande ledningsrättsförrättning. Vid lågspänningsledningar (0,4 kV) upprättas ett värderingsprotokoll för intrångsersättningen. På kommunal mark får elbolaget anlägga ledningar på anvisad plats, varken avtalsservitut eller ledningsrätt upprättas då.
2. Anledningen till att ledningsrätt har valts är på grund av av det starka juridiska skyddet. Värderingsprotokoll är inget avtal som blir inskrivet i fastighetsregistret, därmed blir ledningarna inte juridiskt skyddade vid fastighetsreglering.
3. Problem kan uppstå kring ledningarnas juridiska skydd när kommunen överlåter mark.

4.9 Elbolag 9

1. Elbolaget har både region- och lokalnät. Deras mål är att alla regionnätsledningar juridiskt ska skyddas med ledningsrätt. Några gamla regionnätsledningar skyddas juridiskt med avtalsservitut men ska nu göras om till ledningsrätt. Lokalnätet skyddas juridiskt med både avtals-och officialservitut. Officialservitut används vid detaljplanelagt område när ett elektriskt område och/eller ett underjordiskt område ska säkras. Elbolaget upprättar avtalsservitut både för lokalnätet samt lågspänningsledningar (0,4 kV). Att upprätta avtalsservitut för lågspänningsledningar är relativt nytt då elbolaget har stött på en del problem med fastighetsägarna. På kommunal mark har elbolaget ett generellt avtal med kommunen där de får anlägga sina ledningar i gatu- och parkmark, för en årlig ersättning. Detta blir en svaghet då det generella avtalet med kommunen inte ger ett fullgott juridiskt skydd.
2. En fördel med avtalsservitut är att de blir ett starkt juridiskt skydd när de skrivs in i fastighetsregistret.

3. Ett problem som kan uppkomma är när elbolaget vill anlägga regionnätsledningar på kommunens mark inom detaljplanelagt område, då kommunen inte vill upplåta ledningsrätt. Elbolaget påtalar att det är en kunskapsbrist allmänt om betydelsen av att försvara gamla servitut. De vill även få en rättighetsstatus på elnätet och därmed säkra rättigheten till ledningar. Därmed ska de erbjuda en utbildning för elbolagen i norr.

4.10 Elbolag 10

1. Elbolaget har både region- och lokalnät. Regionnätet skyddas alltid juridiskt med ledningsrätt. Lokalnätet skyddas juridiskt med avtalsservitut, undantag finns då några ledningar anses mer viktiga och skyddas juridiskt med ledningsrätt. Ett annat undantag är när ledningarna ligger på kommunal mark, då ansöks det endast om schakttillstånd.
2. Ledningsrätt är ett starkt och bestående juridiskt skydd.
3. Schakttillstånd ger inte ledningarna ett juridiskt skydd och vid överlåtelse av mark kan det bli ett problem. För att undvika problem anlägger elbolaget ledningarna på kommunal gatumark som sällan överlåts. Dessutom vill de undvika att anlägga ledningar på tomtmark hos privata fastighetsägare.

4.11 Elbolag 11

1. Elbolaget har endast lokalnät som de juridiskt skyddar med avtalsservitut som vanligtvis är inskrivna i fastighetsregistret. Vid kommunal mark upprättas ett specifikt avtal med kommunen som reglerar markåtkomst för ledningarna. Avtalet reglerar även vad som gäller för ledningarnas juridiska rättigheter vid en eventuell överlåtelse, då ett nytt avtalsservitut måste upprättas med den nya fastighetsägaren.
2. Elbolaget använder sig av avtalsservitut då det är ett billigare alternativ än ledningsrätt som kostar mycket.
3. Elbolaget påtalade inga problem.

Tabell 1. Visar hur elbolagen juridiskt skyddar sina elledningar beroende på storlek.

	Ledningsrätt	Avtals-servitut	Nyttjanderätts-avtal	Värderings-protokoll	Allmänna avtalsvillkor
Stamnät	x				
Regionnät	x	x	x		
Lokalnät	x	x	x		
Lågspännings-ledningar		x	x	x	x

4.12 Statliga lantmäterimyndigheten

SLM bedömer att det vanligaste juridiska skyddet för de större allmännyttiga ledningarna är ledningsrätt. Fördelar med ledningsrätt är det starka och säkra juridiska skyddet samt att en ledningsrätt syns i registerkartan vilket kommunen och andra exploitörer kan ta del av. En annan fördel är att en ledningsrätt kan kopplas till en juridisk person vilket gör att ett elnät enkelt kan överlåtas. Nackdelar med ledningsrätt är de långa handläggningstiderna samt de höga förrättningskostnaderna. De höga förrättningskostnaderna beror på den prövning av alla villkor som måste ske för en rättssäker förrättningsprocess. En annan nackdel är att vid expropriation kan en ledningsrätt tvingas upphävas, omprövas eller ändras.

Avtalsservitut var en vanlig förekommande rättighetstyp innan LL uppkom. En nackdel med avtalsservitut är att de inte syns i registerkartan vilket kan bidra till att de juridiska rättigheterna upphör att gälla vid till exempel fastighetsreglering. En annan nackdel är att ett inskrivet avtalsservitut kan upphöra vid exekutiv försäljning samt vid expropriation. Då avtalsservitut är knutna till en fastighet kan det bli problem om ett elnät ska överlåtas.

4.13 Kommunala lantmäterimyndigheterna

KLM Göteborg, Stockholm och Umeå bedömer att ledningsrätt är det vanligaste juridiska skyddet som elbolag använder sig av. Ledningsrätt är en säker rättighet som alltid blir inskriven samt redovisas i registerkartan. En annan fördel är även att den är obegränsad i tid samt kan gälla för flera fastigheter. Vid överlåtelse av ledningar är ledningsrätt ett starkt och rättssäkert alternativ då den oftast knyts till en juridisk person. Nackdelar med ledningsrätt är de långa handläggningstiderna och de höga kostnaderna för en förrättning, dock överväger fördelarna detta då ett väldigt starkt och rättssäkert juridiskt skydd fås för de höga kostnaderna.

Avtalsservitut och nyttjanderätt var vanliga rättighetstyper innan LL uppkom år 1974. Dessa rättigheter används även idag då det är ett billigare och snabbare alternativ. Nackdelar med rättighetstyperna är att de kan gå förlorade vid fastighetsreglering om de inte är inskrivna, samt att nyttjanderätter är tidsbegränsade.

5 Diskussion

Nedan diskuteras den tillämpade metoden, samt resultatet från intervjuerna.

5.1 Diskussion av metod

Då studien avser att täcka hela Sverige valdes elbolag ut för intervju med hänsyn till placering och längd på elbolagens nät. Eftersom författarna hade personliga kontakter inom elbranschen blev det inte ett slumpmässigt urval. Nästan alla elbolag som frågades kunde medverka på en telefonintervju vilket gav ett bra underlag för studien. Lantmäterikontoren valdes utefter elbolagens placering, dock upptäckte författarna i efterhand att endast 10 lantmäterikontor kontaktades när det borde ha varit 16 stycken.

Den intervjumetod som användes var semi-strukturerade telefonintervjuer då intervjurespondenterna var spridda över hela landet. En nackdel med telefonintervjuer är att respondenterna inte kan avläsas på samma sätt som vid en personlig intervju. Då alla intervjuer skedde via telefon blev det samma förutsättningar för alla och därmed påverkades inte resultatet. En nackdel med intervjumetoden som upptäcktes i efterhand, var att intervjurespondenterna hade olika bred kunskap inom ämnet. Detta märktes genom att svaren skiljde sig i dess omfattning och detaljnivå. Då studien endast använder sig av en metod kan det anses vara en nackdel, dock ansågs en intervjumetod vara tillräcklig för att besvara frågeställningarna.

De intervjufrågor som ställdes till lantmäterikontoren upptäcktes i efterhand vara bristfälliga. Då frågorna ställdes till förrättningslantmätare som endast tillhandahåller ledningsrätter kunde ingen statistik på hur många avtalsservitut samt nyttjanderätter som skrivs in fås. I och med detta kontaktades Lantmäteriet Fastighetsinskrivning för att få fram statistik men då deras system inte har någon sökfunktion för endast elledningar blev materialet för osäkert och valdes att uteslutas. Lantmäteriet Fastighetsinskrivning är de som tar hand om lagfart, ärenden om inteckning eller annan inskrivning.

Genom korrekturläsning och godkännande av sammanfattningen från intervjun av respektive respondent bidrog det till ett pålitligt resultat.

5.2 Diskussion av resultat

Nedan diskuteras resultatet utefter frågeställningarna.

5.2.1 Hur skyddar elbolag juridiskt rätten till sina elledningar

Genom intervjuresultatet framgår det tydligt att elbolagen juridiskt skyddar sina elledningar olika beroende på ledningens storlek (se tabell 1). De fyra olika storlekarna är stamnät, regionnät, lokalnät samt lågspänningsledningar.

Stamnätet skyddas juridiskt med ledningsrätt oavsett vem som äger marken. Till grund för ledningsrätten upprättas frivilliga avtalsservitut.

De flesta elbolagen har som huvudlinje och mål att säkra sitt regionnät med ledningsrätt. Undantag finns då ett elbolag endast använder ledningsrätt vid regionnät om de måste tvinga sig fram, annars använder de avtalsservitut. En del elbolag upprättar först avtalsservitut för att sedan omvandla dessa till ledningsrätt och på så sätt påskynda ledningsrättsprocessen. Då regionnätet är ett stort och viktigt nät som det sker små förändringar på, anser författarna att ledningsrätt är en lämplig juridisk rättighet att använda sig av.

När det gäller lokalnätet skyddar elbolagen det juridiskt med avtalsservitut som skrivs in i fastighetsregistret, undantag finns för viktiga lokalnätsledningar som istället skyddas juridiskt med ledningsrätt. Ett elbolag skyddar juridiskt sitt lokalnät med både ledningsrätt och avtalsservitut beroende på situationen. Dessutom finns det ett elbolag som nyligen har börjat skriva in sina avtalsservitut i fastighetsregistret på grund av konflikter med fastighetsägare som har uppkommit. Författarna menar att ett inskrivet avtalsservitut är det bästa alternativet vid lokalnät då det är ett konstant föränderligt nät, då ett avtalsservitut är enkelt att ändra eller upphäva. Skrivs inte avtalsservitutet in är det lätt hänt att det missas vid exempelvis en fastighetsreglering och på så sätt förlorar elbolaget sin juridiska rätt till elledningen.

Att ett elbolag nyligen har börjat skriva in sina avtalsservitut i fastighetsregistret är något som är annorlunda då de flesta skriver in sina avtalsservitut direkt. Elbolaget har inte haft några större problem vilket kan vara en orsak till varför inskrivning inte har skett tidigare, de använder sig av gammal hävd om konflikt skulle uppstå. Dock finns funderingar hos författarna om gammal hävd skulle fungera på andra ställen än i det området där elbolaget är verksamt. Författarna tror att i exempelvis Stockholmsområdet blir fastighetsägare mer och mer insatta i vilka juridiska rättigheter och lagar som finns kring deras fastigheter. Därmed är författarna osäkra på om gammal hävd skulle fungera i området.

Det juridiska skyddet för lågspänningsledningar varierar från elbolag till elbolag, vilket kan utläsas från intervjuresultatet. Flera elbolag stödjer sig mot de allmänna avtalsvillkoren och upprättar då ett värderingsprotokoll för intrångsersättningen, andra elbolag tar endast stöd av de allmänna avtalsvillkoren. För att kunna stödja sig mot de allmänna avtalsvillkoren måste fastighetsägaren vara kund hos elbolaget. Varken värderingsprotokoll eller att endast ta stöd av de allmänna avtalsvillkoren ger ett säkert juridiskt skydd då de inte skrivs in i fastighetsregistret. Några elbolag upprättar avtalscertifikat för lågspänningsledningar som skrivs in i fastighetsregistret vilket ger ett starkt juridiskt skydd vid exempelvis överlåtelse.

På kommunal mark använder en del elbolag nyttjanderättsavtal för att juridiskt skydda sina ledningar. Här har ledningens storlek ingen betydelse då kommunen förespråkar nyttjanderättsavtal och inte vill ha någon annan rättighetstyp.

Något som författarna har reflekterat över är orsaken till varför tillvägagångssätten skiljer sig mellan elbolagen. Kan det bero på placeringen av elnätet eller kunskapen inom bolaget? Troligtvis påverkar båda faktorerna.

5.2.2 Vilka för- och nackdelar finns det för de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens samt lantmäterimyndigheternas åsikter

Efter sammanställning av resultatet kan det konstateras att elbolagen och lantmäterimyndigheterna har liknande syn på för- och nackdelar när det gäller ledningsrätt.

Fördelar med ledningsrätt är det starka och bestående juridiska skyddet som blir i och med de villkor som prövas av lantmäterimyndigheterna för en rättssäker förrättningsprocess. Ledningsrätten blir inskriven i fastighetsregistret samt synligt i registerkartan. Detta kan motverka att ledningsrätten missas då exploitören och kommunen kan ta del av informationen i registerkartan. En ledningsrätt kan gälla för flera fastigheter, detta underlättar för elbolag när en lång elledning ska anläggas över flera fastigheter. En annan fördel med ledningsrätt är att den kan kopplas till en juridisk person, vilket underlättar vid överlåtelse av elnät.

De nackdelar som finns med ledningsrätt är de långa handläggningstiderna samt de höga förrättningskostnaderna som blir. Detta beror på de villkor som prövas samt utredningar som görs vid en förrättningsprocess hos lantmäterimyndigheterna. Författarna tror även att bristen på lantmätare är en bidragande faktor till de långa handläggningstiderna. En annan nackdel med ledningsrätt är att vid omprövning, upphävning och ändring måste en ny ledningsrättsförrättning ske. Om ett område som belastas av en ledningsrätt måste exproprieras, kan ledningsrätten tvingas omprövas, upphävas eller ändras.

När det gäller avtalsservitut kan det konstateras att elbolagen och lantmäterimyndigheterna har olika åsikter kring för- och nackdelar.

Fördelar med avtalsservitut enligt elbolagen är att det är ett tids- och kostnadseffektivt alternativ för att juridiskt säkra sina elledningar. Då en överenskommelse sker mellan elbolag och fastighetsägare krävs ingen förrättning och en god relation samt ett snabbare tillträde fås. En annan fördel med avtalsservitut är att de är enkla att ändra och upphäva, då det endast krävs en ansökan till en lantmäterimyndighet och inte en ny lantmäteriförrättning. Om de skrivs in i fastighetsregistret blir det även ett starkt juridiskt skydd. De nackdelar som finns med avtalsservitut enligt elbolagen, är att vid överlåtelse och fastighetsreglering kan den juridiska rättigheten gå förlorad.

Enligt lantmäterimyndigheterna finns inga fördelar med avtalsservitut men de kan konstatera att elbolagen använder sig av det på grund av tids- och kostnadsaspekten. De nackdelar som lantmäterimyndigheterna ser med avtalsservitut är att de inte syns i registerkartan och kan då undgås vid till exempel fastighetsreglering. Även om elbolagen väljer att skriva in avtalsservitutet kan de upphöra att gälla vid exekutiv försäljning samt vid expropriation. Skrivs inte avtalsservitutet in gäller det ej mot tredje man vid en överlåtelse. Då avtalsservitut är knutna till en fastighet kan en överlåtelse av elnät bli svårt.

Både elbolagen och lantmäterimyndigheterna konstaterade att nyttjanderättens största nackdel är att den är begränsad i tid. De är dock ett billigt och enkelt alternativ.

5.2.3 Vilket är det vanligaste problemet elbolag har kring juridiska rättigheter av elledningar

Det vanligaste problemet som kan utläsas ur resultatet är när elbolag ska anlägga ledningar på kommunal mark. Det kan till exempel handla om att kommunen inte vill ha ledningsrätt på sin mark och att ett nyttjanderättsavtal måste användas. Används nyttjanderättsavtal kan det juridiska skyddet för elledningen gå förlorat vid en eventuell överlåtelse. Något elbolag använder sig endast av schakttillstånd vilket inte är något juridiskt skydd och vid överlåtelse kan det bli problem.

Ett elbolag har löst problemet genom att anlägga ledningarna på kommunal gatumark som sällan överlåts. Ett annat elbolag ansöker om ledningsrätt vid upprättande av detaljplan för att säkra rätten till ledningarna.

Det kan konstateras att många problem kan uppstå kring elledningars juridiska rättigheter. Ett exempel är när två allmänna intressen kolliderar såsom järnväg och elledning. Problem kan också uppstå mellan bestämmelser i olika lagar, exempelvis att ett biotopskyddsområde har skapats runt en luftledning och därmed blir det svårt att underhålla ledningen. Ett elbolag har påtalat att ett annat problem kan vara när lantmäterimyndigheterna missbedömer omfattningen av ledningsrätten.

6 Slutsatser

I kapitlet presenteras slutsatser från resultatet och diskussionen samt förslag till fortsatta studier.

6.1 Slutsatser

- **Hur skyddar elbolag juridiskt rätten till sina elledningar**

Elbolag skyddar juridisk rätten sina elledningar beroende på dess storlek. Vanligtvis använder elbolag ledningsrätt som det juridiska skyddet på stamnätet och regionnätet. På lokalnätet används inskrivna avtalsservitut och för lågspänningsledning tar de stöd mot de allmänna avtalsvillkoren.

Tabell 2. Visar hur elbolagen vanligtvis juridiskt skyddar sina elledningar beroende på storlek.

	Ledningsrätt	Avtalsservitut	Allmänna avtalsvillkor
Stamnät	x		
Regionnät	x		
Lokalnät		x	
Lågspänningsledning			x

- **Vilka för- och nackdelar finns det för de olika juridiska rättigheterna utifrån elbolagens samt lantmäterimyndigheternas åsikter**

För- och nackdelar med ledningsrätt enligt elbolagen och lantmäterimyndigheterna:

Fördelar

- Starkt och säkert juridiskt skydd
- Synlig i registerkartan
- Kan kopplas till en juridisk person
- Automatiskt inskriven
- Obegränsad i tid
- Ledningsrätten kan gälla för flera fastigheter
- Juridiskt skyddad vid överlåtelse

Nackdelar

- Lång handläggningstid
- Hög förrättningskostnad
- En ny förrättning krävs för att ändra eller upphäva beslutet
- Expropriation kan tvinga ledningsrätten att upphävas, ändras eller omprövas

För- och nackdelar med avtalsservitut enligt elbolagen:

Fördelar

- Tids- och kostnadseffektivt alternativ
- Enkelt att ändra och upphäva
- Snabbare tillträde
- Starkt juridiskt skydd vid inskrivning i fastighetsregistret

Nackdelar

- Vid överlåtelse eller fastighetsreglering kan den juridiska rättigheten gå förlorad

För- och nackdelar med avtalsservitut enligt lantmäterimyndigheterna:

Fördelar

- Lantmäterimyndigheterna såg inga fördelar med att välja avtalsservitut

Nackdelar

- Inte synlig i registerkartan
- Vid överlåtelse eller fastighetsreglering kan den juridiska rättigheten gå förlorad
- Inskrivet avtalsservitut kan upphöra vid exekutiv försäljning eller vid expropriation
- Svårt att överlåta elnät då avtalsservitut knyts till en fastighet

För- och nackdelar med nyttjanderätt enligt elbolagen och lantmäterimyndigheterna:

Fördelar

- Tids- och kostnadseffektivt alternativ

Nackdelar

- Begränsad i tid
- Vid överlåtelse eller fastighetsreglering kan rätten gå förlorad

- **Vilket är det mest förekommande problemet elbolag har kring juridiska rättigheter av elledningar**

Det mest förekommande problemet elbolagen har kring juridiska rättigheter av elledningar är när de ska anlägga dessa på kommunal mark. De flesta kommunerna vill inte ha ledningsrätt på sin mark och då måste ett nyttjanderättsavtal upprättas, något elbolagen inte föredrar. Det finns ingen optimal lösning på problemet utan en vidare forskning borde göras.

6.2 Fortsatta studier

Då de flesta elbolagen har problem med det juridiska skyddet av elledningar på kommunal mark borde en vidare studie göras inom området. Studien skulle kunna leda till en lämplig lösning på problemet kring hur elbolag juridiskt ska skydda sina elledningar på kommunal mark.

Vidare borde en annan studie undersöka hur registerkartan kan förbättras så att lantmäterimyndigheterna inte missbedömer ledningsrätternas omfattning.

En vidare studie skulle kunna intervjua fastighetsägare med ledningar på deras mark, för att få deras syn på rättighetsupplåtelse.

Referenser

- Bartel, S., & Janssen, G. (2016). Underground spatial planning—Perspectives and current research in Germany. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 55, 112-117. doi:10.1016/j.tust.2015.11.023
- Biggam, J. (2015). *Succeeding with Your Master's Dissertation: A Step-by-step handbook*. (3:rd ed.). Berkshire: McGraw-Hill Education.
- Danielsson, S. (2012). *Ledningsrätt och servitut för kommunala va-anläggningar: fallstudie i Nacka kommun* (Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för Fastigheter och Byggnader).
- Ds 2010:43. *Oriktiga inskrivningar av servitut och nyttjanderätter i fastighetsregistret: Några åtgärder för att komma till rätta med problemet*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Ekbäck, P. (2011). *Lagstiftningar om ledningar: Särskilt om anläggningslagen*. (2:a uppl.). Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Energimarknadsbyrån. (2015). *Allmänna avtalsvillkor*. Hämtad 2017-05-27 från [http://www.energimarknadsbyran.se/Documents/NÄT2012K\(rev\).pdf?epslanguage=sv](http://www.energimarknadsbyran.se/Documents/NÄT2012K(rev).pdf?epslanguage=sv)
- Google maps. (2017). Hämtad 2017-05-14 från <https://www.google.se/maps/@63.2367034,18.5450325,5z>
- Irvine, A., Drew, P., & Sainsbury, R. (2013). 'Am I not answering your questions properly?' Clarification, adequacy and responsiveness in semi-structured telephone and face-to-face interviews. *Qualitative Research*, 13(1), 87-106. doi:10.1177/1468794112439086
- Julstad, B. (2015). *Fastighetsindelning och markanvändning*. (5:e uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Lantmäteriet (2016). Handbok LL: *Ledningsrättslagen*. Gävle: Lantmäteriet.
- Lantmäteriet (2013). Handbok JB: *Jordabalken*. Gävle: Lantmäteriet.
- Lantmäteriet. (u.å.a). Ansökan om inskrivning av servitut och nyttjanderätt. Hämtad 2017-01-15 från <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/Ansok-om-inskrivning-av-servitut-och-ovrig-inskrivning/#faq:Jag-vill-ta-bort-inskrivningen-av-ett-servitut-eller-nyttjanderatt-pa-min-fastighet>
- Lantmäteriet. (u.å.b). Servitut. Hämtad 2017-04-27 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Servitut/#faq:mer-om-servitut>

- Larsen, P. H. (2016). A method to estimate the costs and benefits of undergrounding electricity transmission and distribution lines. *Energy Economics*, 60, 47-61. doi:10.1016/j.eneco.2016.09.011
- Lechuga, V. M. (2012). Exploring culture from a distance: The utility of telephone interviews in qualitative research. *International Journal of Qualitative Studies in Education*, 25(3), 251-268. doi:10.1080/09518398.2010.529853
- Leppänen, M. (2013). *Att säkerställa rätten att nyttja utrymme/anläggning i annans fasta egendom: exemplet Trafikverket* (Examensarbete, Högskolan I Gävle, Akademin för teknik och miljö).
- Mason, M. (2010). Sample Size and Saturation in PhD Studies Using Qualitative Interviews. *Qualitative social research*, 11(3).
- Nilsson, L.I., & Sjödin, E. (2003). *Servitut: En handbok*. (2:a uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Nordling, A. (2016). *Sveriges framtida elnät* (IVA-rapport, nr 464). Stockholm: Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademin.
- SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1972:719. *Expropriationslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1973:1144. *Ledningsrättslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1998:808. *Miljöbalken*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 2000:224. *Lag om fastighetsregistret*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 2000:308. *Förordning om fastighetsregistret*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 2013:488. *Lag om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Šnajberg, O. (2015). Valuation of Real Estate with Easement. *Procedia Economics and Finance*, 25, 420-427. doi:10.1016/S2212-5671(15)00753-4
- SOU 1972:57. *Ledningsrättslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Sterling, R., Admiraal, H., Bobylev, N., Parker, H., Godard, J.P., Vähäaho, I., Rogers, C. D.F., Shi, X., Hanamura, T. (2012). Sustainability issues for underground space in urban areas. *Proc. ICE – Urban Des. Planning*, 165(4), 241–254. doi:10.1680/udap.10.00020

Tomasovic, B. S. (2011). A High-Voltage Conflict on Blackacre: Reorienting Utility Easement Rights for Electric Reliability. *Colum. J. Envtl. L.*, 36, 1.

Trembecka, A. (2016). Analysis of surveying and legal problems in granting right-of-way and expropriation for the purpose of locating technical infrastructure. *Geodesy and Cartography*, 65(1), 95-110. doi:10.1515/geocart-2016-0008

Bilaga A

Intervjufrågor till elbolag

Företag:

Namn:

Befattning:

Datum:

1. Vilka juridiska rättigheter använder ni för att juridiskt skydda era elledningar? Exempelvis:
 - Ledningsrätt?
 - Servitut? Avtal- eller officialservitut? Inskrivet eller oinskrivet?
 - Nyttjanderätt? Inskrivet eller oinskrivet?
 - Övrigt?
2. Varför har ni valt att använda er av den rättigheten som ni gav svar på i fråga 1? Vilka för- och nackdelar finns?
3. Skiljer det sig i det juridiska skyddandet beroende på vem som äger marken där ledningen finns?
4. Är det någon skillnad på regionalnät eller lokalnät gällande det juridiska skyddandet av elledningar?
5. Har det någon gång uppstått problem kring rättigheten av era elledningar? Till exempel att en fastighetsreglering sker och att ni inte har rättighet för ledningen?

Bilaga B

Intervjufrågor till lantmäterimyndigheter

Företag:

Namn:

Befattning:

Datum:

1. Vilken rättighetstyp är det vanligast att elbolag använder sig av? Till exempel:
 - Ledningsrätt?
 - Servitut? Avtal- eller officialservitut? Inskrivet eller oinskrivet?
 - Nyttjanderätt? Inskrivet eller oinskrivet?
 - Övrigt
2. Vilken rättighet föreslår ni att elbolagen använder sig av?
3. Uppstår det ofta problem när det gäller de juridiska rättigheterna till elledningar? Vad är det vanligaste problemet?