



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

Ledningsrätt i enskild väg

Hur beaktas samfällighetsföreningars intressen och rättigheter vid
upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg?

Amanda Nordberg

2019

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

Handledare: Ulf Tingelöf
Examinator: Marina Edlund
Bitr. examinator: Jonas Pettersson

Förord

Först och främst vill jag börja med att tacka studiens initiativtagare Riksförbundet Enskilda Vägar för att jag fått möjlighet att skriva detta arbete hos er, samt min kontaktperson som bidragit med mycket hjälp i form av kontakter och material. Jag vill även tacka alla som har tagit sig tid och ställt upp på intervju, bidragit med tips, material eller på annat sätt gjort denna studie möjlig att genomföra. Slutligen ett tack till min handledare vid Högskolan i Gävle som bidragit med sin tid och många värdefulla synpunkter.

Ett stort tack till er alla som har ställt upp, utan er hade detta arbete inte varit möjligt.

Uppsala, maj 2019.

Amanda Nordberg

Sammanfattning

Detta är ett examensarbete på kandidatnivå på Lantmätarprogrammet med ekonomisk och juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle. Arbetet utförs på initiativ och uppdrag av Riksförbundet Enskilda Vägar och handlar om ledningsrätt i enskild väg. Målet med studien är att utreda om samfällighetsföreningar har intressen och rättigheter som faller utanför lantmäteriförrättningen, identifiera orsaken samt ge konkreta lösningsförslag. För att uppfylla studiens mål har följande frågeställningar formulerats: *Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?* samt *Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför ledningsrättsförrättningen?*

För att besvara ovanstående frågeställningar har intervjuer genomförts med Riksförbundet Enskilda Vägar, Lantmäteriet, ledningsägare samt en samfällighetsförening. Det har även sammanfattats ett antal förrättningsakter och rättsfall som varit av betydelse för studien.

Det som kunde konstateras utifrån resultatet och diskussionen var att även fast ledningsrätt utförs korrekt i praktiken innebär det inte att brister inte kan förekomma. Detta tros bero på bland annat de överenskommelser som kan ligga till grund för många ledningsrätter. Vidare kunde slutsatsen dras att de bestämmelser och standarddokument som används i ledningsrättsbesluten inte är anpassade utefter enskilda vägar, vilket gör att några av samfällighetsföreningarnas intressen faller utanför förrättningen. Till exempel finns inga strikta bestämmelser kring ledningsrättens placering, återställning av vägen, hur arbetet bör utföras eller någon form av trafikordningsplan. Detta bör åtgärdas genom att utbilda förrättningslantmätare i hur de bör bemöta enskilda väghållare samt anpassade standarddokument och bestämmelser utefter enskilda vägar. Förslagsvis genom ett samarbete mellan Lantmäteriet och Riksförbundet Enskilda Vägar.

Nyckelord: Ledningsrätt, enskild väg, samfällighetsförening, ledningsrättsförrättning, Riksförbundet Enskilda Vägar.

Abstract

This is a bachelor thesis at the Study Programme in Land Management with financial and legal focus at the University of Gävle. This study is on the initiative and mission of the Swedish private road association, in Swedish *Riksförbundet Enskilda Vägar*, and is about the utility easement in private roads. The aim of this study is to investigate whether joint road management associations has interests and rights that's not considered in the utility easement procedure, identify the cause and give concrete solutions to the problem. In order to fulfill the objectives of the study, the following questions have been formulated: *How is utility easement actually established within a private road that is managed by a joint road management association?* and *Do joint road management associations have interests, that should be taken into consideration, that's not attended in the utility easement procedure?*

In order to answer the questions above, interviews have been conducted with the Swedish private road association, the National Land Survey authority, owners of utilities and a joint road management association. Several cadastral dossiers and legal documents, which has been of importance for the study, has also been summarized.

What could be ascertained based on the results and the discussion was that even though the utility easement procedure is carried out correctly in practice, it does not mean that deficiencies cannot occur. This is believed to be due, among other things, to the agreement that the utility easement right is based. Furthermore, it could be concluded that the regulations and standard documents used in the utility order are not adapted according to private roads, which means that some of the joint road management association's interests are not considered in the utility easement procedure. For example, there are no strict regulations regarding the location of the utility easement, restoration of the road, how the work should be carried out or some sort of planning for the traffic during the utility construction. This should be remedied by educating the cadastral surveyors in how they should pay regard to private road owners as well as adapting the standard documents and regulations to private roads. Suggested through a collaboration between the National Land Survey authorities and the Swedish private road association.

Keywords: Utility easement, Private Road, Joint road management association, Utility easement procedure, the Swedish private road association.

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och mål.....	1
1.3	Frågeställningar och avgränsningar.....	1
1.4	Disposition	2
1.5	Hållbarhet	2
2	Teoretisk bakgrund	3
2.1	Fastighet	3
2.2	Ledningsrätt.....	3
2.2.1	Servitut och markupplåteleseavtal som en alternativ upplåtelseform	5
2.3	Enskild väg	5
2.3.1	Gemensamhetsanläggning	5
2.4	Samfällighetsförening.....	6
2.5	Tidigare forskning.....	7
2.5.1	Examensarbeten.....	7
2.5.2	Vetenskapliga artiklar	8
3	Metod.....	9
3.1	Intervjuer	9
3.1.1	Vetenskaplig metod	9
3.1.2	I studien	9
3.2	Sammanfattning av akter och rättsfall	11
3.3	Rättsfall berörande ledningsrätt i allmän väg	12
3.4	Etiska aspekter	12
4	Resultat	13
4.1	Intervju med Riksförbundet Enskilda Vägar	13
4.1.1	Sammanfattning	13
4.2	Intervju med Lantmäteriet	14
4.2.1	Sammanfattning	14
4.3	Intervju med ledningsägare.....	14
4.3.1	Sammanfattning	14
4.4	Intervju med samfällighetsförening	15
4.4.1	Sammanfattning	15
4.5	Sammanfattning av akter och rättsfall	16
4.5.1	Akt A.....	16
4.5.2	Akt B.....	16
4.5.3	Akt C	17
4.5.4	Akt D	17
4.5.5	Rättsfall A	18
4.5.6	Sammanfattning	20
4.6	Rättsfall berörande ledningsrätt i allmän väg	21
4.6.1	Rättsfall B	21
4.6.2	Sammanfattning	21

5	Diskussion	22
5.1	Diskussion Metod	22
5.2	Diskussion resultat	23
5.2.1	Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?	23
5.2.2	Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?	25
6	Slutsatser	28
6.1	Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?	28
6.2	Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?	28
6.3	Framtida studier	29
	Referenser	30
	Bilaga A - Intervjufrågor till Riksförbundet Enskilda Vägar	A1
	Bilaga B - Intervjufrågor till Lantmäteriet	B1
	Bilaga C - Intervjufrågor till ledningsägare	C1
	Bilaga D - Intervjufrågor till samfällighetsförening	C2
	Bilaga E - Intervju A med Riksförbundet Enskilda Vägar	C3
	Bilaga F - Intervju B med Riksförbundet Enskilda Vägar	C6
	Bilaga G - Intervju C med Riksförbundet Enskilda Vägar	C9
	Bilaga H - Intervju A med Lantmäteriet	C12
	Bilaga I - Intervju B med Lantmäteriet	C14
	Bilaga J - Intervju A med ledningsägare	C17
	Bilaga K - Intervju B med ledningsägare	C18
	Bilaga L - Intervju med samfällighetsförening	C19

1 Inledning

Det här arbetet är ett examensarbete på kandidatnivå på Lantmätarprogrammet med ekonomisk och juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle.

1.1 Bakgrund

Detta examensarbete görs på uppdrag och initiativ av Riksförbundet Enskilda Vägar, även kallat REV.

Riksförbundet Enskilda Vägar är en organisation för väghållare av enskilda vägar och har i uppgift att stödja och hjälpa föreningar i vägfrågor samt bevaka deras intressen gentemot tredjeman (Riksförbundet Enskilda Vägar, u.å).

Bakgrunden till arbetet är att REV anser att det förekommer fall då samfällighetsföreningars rättigheter och intressen inte har tillgodosetts vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg.

1.2 Syfte och mål

Syftet med det här arbetet är att undersöka hur samfällighetsföreningars intressen och rättigheter beaktas i ledningsrättsförrättningar vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg.

Målet med studien är att kunna identifiera de rättigheter och intressen som inte beaktas i förrättningen, orsaken till att de inte beaktas samt ge en konkret lösning till om och hur detta bör åtgärdas.

1.3 Frågeställningar och avgränsningar

För att undersöka hur samfällighetsföreningars intressen och rättigheter beaktas vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg kommer följande frågeställningar att besvaras:

- Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?
- Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför ledningsrättsförrättningen?

De intressen och rättigheter som samfällighetsföreningar har och som faller utanför ledningsrättsförrättningen benämns huvudsakligen som *brister* under arbetets gång.

Arbetet är avgränsat till ledningsrätt inom enskilda vägar som berör samfällighetsföreningar.

1.4 Disposition

Det här arbetet är uppbyggt efter IMRaD-modellen med *Inledning*, *Metod*, *Resultat* och *Diskussion*. Utöver detta tillkommer ett kapitel med teoretisk bakgrund för att göra läsaren bekant med de ämnen och termer som använts i studien, samt ett kapitel med slutsatser.

1.5 Hållbarhet

Förenta Nationernas globala hållbarhetsmål är enligt Regeringskansliet (u.å) 17 mål som ska vara uppfyllda till år 2030 för att främja en hållbar utveckling. Syftet med målen är att:

”... leda världen mot en hållbar och rättvis framtid, att utrota fattigdom och hunger överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att förverkliga de mänskliga rättigheterna och främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.” (Regeringskansliet, u.å).

Eftersom ledningsrätt är en utveckling av infrastrukturen, i form av ett utvecklat ledningsnät, kan studien placeras under Förenta Nationernas hållbarhetsmål 9: *Industries, Innovation and Infrastructure* (Förenta Nationerna, u.å). Närmare bestämt under hållbarhetsmål 9, delmål 1:

“Develop quality, reliable, sustainable and resilient infrastructure, including regional and transborder infrastructure, to support economic development and human well-being, with a focus on affordable and equitable access for all”. (Förenta Nationerna, u.å).

2 Teoretisk bakgrund

I detta kapitel presenteras en teoretisk bakgrund för att föra läsaren in i ämnet. Syftet med bakgrunden är att göra läsaren bekant med de termer, begrepp och rådande lagstiftning som studien berör.

2.1 Fastighet

Definitionen av en fastighet är enligt 1 kap. 1 § Jordabalken (SFS 1970:994) att en fastighet är jord som är vertikalt avgränsad. En fastighet kan även avgränsas både vertikalt och horisontellt, en så kallad 3D-fastighet (1 kap. 1a § Jordabalken, SFS 1970:994). Enligt 1 kap. 3 § Jordabalken (SFS 1970:994) är fastighetsgränserna utmärkta på marken, men om utmärkning saknas ska gränsen utgå efter de kartor och handlingar som finns upprättade.

En fastighet kan enligt Skatteverket (2019) ägas både av fysiska eller juridiska personer. Vidare kan en fastighet även ägas av flera delägare samtidigt, så kallad samäganderätt (4 kap. 8 § Jordabalken, SFS 1970:994). Enligt 20 kap. 1 § Jordabalken (SFS 1970:994) ska den som har förvärvat en fastighet ansöka och erhålla lagfart för egendomen. I fastighetsregistret finns uppgifter om fastigheters lagfarna ägare (19 kap. 1–2 §§ Jordabalken, SFS 1970:994). Fastighetsregistret sköts enligt 19 kap. 3 § Jordabalken (SFS 1970:994) av inskrivningsmyndigheten, vilket är Lantmäteriet.

En fastighetsägare kan enligt 3 kap. 15 § Regeringsformen (SFS 1974:152) inte tvingas avstå mark till en enskild eller det allmänna eller acceptera inskränkningar i markanvändningen, det så kallade egendomsskyddet, förutom när det krävs för att tillgodose viktiga allmänna intressen.

2.2 Ledningsrätt

Ledningsrätt är en rättighet för en ledningsägare att anlägga ledningar som är av allmänt intresse inom ett specifikt område inom en eller flera fastigheter, ledningsägaren blir därmed ledningsrättshavare (Julstad, 2015). Ledningsrätten prövas genom en förrättning enligt Ledningsrättslagen hos Lantmäteriet, en så kallad ledningsrättsförrättning, och upplåts när myndigheten fattat ett ledningsbeslut (Lantmäteriet, u.å).

För att en ledningsrätt ska kunna upplåtas krävs det att villkoren i 6 – 11 §§ Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144) är uppfyllda. Det innebär att ledningsrätt inte får upplåtas om det går att tillgodose ändamålet på annat sätt eller om de fördelar för det allmänna intresset inte överväger de olägenheter som uppstår för enskilda intressen (6 § Ledningsrättslagen, SFS 1973:1144). Ett annat villkor för att ledningsrätt ska få upplåtas är att det ej får ske i strid mot säkerhetsföreskrifter för anläggandet av

ledning (7 § Ledningsrättslagen, SFS 1973:1144). Ledningsrätt får heller inte upplåtas om det strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser (8 § Ledningsrättslagen, SFS 1973:1144). Skulle området inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser får ledningsrätt inte upplåtas om upplåtelsen skulle motverka en ändamålsenlig användning av området, planläggning av området eller bidra till olämplig bebyggelse enligt 9 § Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144). Ledningsrätten får heller inte upplåtas om det uppkommer övervägande olägenheter för det allmänna intresset (10 § Ledningsrättslagen, SFS 1973:1144). Har koncession för en ledning beviljats får ledningsrätt upplåtas utan hinder av 6 – 10 §§ Ledningsrättslagen (11 § Ledningsrättslagen, SFS 1973:1144).

Förrättningen börjar enligt 15 § Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144) genom att en ansökan om ledningsrätt kommer in till Lantmäteriet. Under förrättningens gång ska Lantmäteriet även utreda vilka som är sakägare i ledningsrättsförrättningen samt hålla sammanträde med dessa (Lantmäteriet, 2018). Lantmäteriet är även skyldig till att utreda förutsättningarna för upplåtelsen av ledningsrätt, det innebär inte bara en prövning utefter de villkor i 6 – 11 §§ Ledningsrättslagen utan även ett ställningstagande till möjligheterna att kunna utföra ledningsdragandet samt alternativa sträckningar (Lantmäteriet, 2018). Finns inga hinder mot ledningsrättens upplåtelse ska Lantmäteriet meddela ett ledningsbeslut (22 § Ledningsrättslagen, SFS 1973:1144). Beslutet ska enligt 22 § Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144) innehålla uppgifter om ledningens ändamål och beskaffenhet, upplåtet utrymme, vilka fastigheter som inanspråkats, frigörande av fastighetstillbehör, tillträde till fastigheten för att kunna anlägga ledningen, genomförandetid, övriga nödvändiga föreskrifter samt andrahandsupplåtelser av ledningsutrymmet.

Vid intrång av ledningsrätt i en fastighet ska fastighetsägaren ersättas utefter de bestämmelser som finns i 4 kap. Expropriationslagen, (13 § Ledningsrättslagen, SFS 1973:1144). Om ledningsrätten bidrar till att en fastighet drabbas av marknadsvärde-minskning har fastighetsägaren rätt till ersättning som kompensation för värde-minskningen inklusive ett påslag på 25% enligt 4 kap. 1 § Expropriationslagen (SFS 1972:719). Skulle de med rättighet i en fastighet beröras av ledningsrätt anses de enligt 18 § Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144) vara sakägare och deras rättigheter bör därmed beaktas i en förrättning.

2.2.1 Servitut och markupplåteleseavtal som en alternativ upplåtelseform

Utöver ledningsrätt, kan ledningar även läggas ned med hjälp av servitut. Servitut innebär att en fastighet får rätt att nyttja en annan fastighet för att tillgodose ett visst behov (Julstad, 2015). Den fastighet som då får rätt att nyttja en annan fastighet blir den härskande fastigheten, medan den fastighet som servitutet upplåts i kallas för den tjänande (Julstad, 2015). Servitut kan upplåtas genom avtal, så kallade *avtals-servitut*, eller genom ett lantmäteri-beslut, så kallade *officialservitut* (Julstad, 2015). En annan alternativ upplåtelseform istället för ledningsrätt är markupplåteleseavtal. Till skillnad från avtals-servitut är markupplåteleseavtal inte till förmån för en viss fastighet, utan ger en fysisk eller juridisk person rätt att nyttja en fastighet för ett visst ändamål (Vesterlins, u.å.).

2.3 Enskild väg

En enskild väg är enligt Trafikverket (2019) en väg som inte förvaltas av stat eller kommun. Majoriteten av vägnätet i Sverige består av enskilda vägar (Trafikverket, 2019). Närmare bestämt utgör enskilda vägar två tredjedelar av Sveriges vägnät (Ivarsson & Malmberg, 2003). De som är väghållare och förvaltare av enskilda vägar kan enligt Trafikverket (2019) vara vägföreningar, samfällighetsföreningar och enskilda fastighetsägare.

2.3.1 Gemensamhetsanläggning

Utrymmet för en enskild väg kan tas i anspråk med stöd av Anläggningslagen och verkställs genom en anläggningsförrättning av Lantmäteriet (4 § Anläggningslagen, SFS 1973:1144). Anläggningen ska enligt 1 § Anläggningslagen (SFS 1973:1149) vara gemensam för flera fastigheter och tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse. Utrymmet för gemensamhetsanläggningen ianspråk tas med nyttjanderätt (12 § Anläggningslagen, SFS 1973:1149). Skulle dock fastighetsägaren begära det så har väghållaren enligt 12 § Anläggningslagen (SFS 1973:1149) skyldighet att lösa in marken.

2.4 Samfällighetsförening

En samfällighet anses i lagens mening bland annat vara ett servitut eller en rättighet gemensam för flera fastigheter, eller en samfällighet definierad enligt Anläggningslagen (1 § Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150). En samfällighet är enligt 14 § Anläggningslagen (SFS 1973:1149) en gemensamhetsanläggning för deltagande fastigheter.

Enligt 17 § Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) är definitionen av en samfällighetsförening en förening vars medlemmar utgörs av fastighetsägare till deltagande fastigheter i en samfällighet. Samfällighetsföreningen kan förvärva sig både rättigheter och skyldigheter (17 § Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150). En samfällighetsförening ska enligt 20 § Lagen om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973:1150) bildas i samband med en förrättning enligt Fastighetsbildningslagen eller Anläggningslagen. Syftet med bildningen av en samfällighetsförening är att föreningen ska förvalta den samfällighet som bildats (18 § Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150).

De som har rätt att vara delaktiga i en samfällighetsförening är de vars fastigheter är deltagande i en samfällighet (17 § Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150). För att få vara delaktig i en samfällighet krävs det bland annat att anläggningen är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna enligt 1 § Anläggningslagen (SFS 1973:1149).

En samfällighetsförening förvaltar en samfällighet genom föreningsförvaltning (17 § Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150). Det innebär bland annat att föreningen har utsett en styrelse och antagit stadgar (20 § Lagen om förvaltning av samfälligheter, SFS 1973:1150).

Enligt 9 § Lag (1997:620) om upphävande av Lagen (1939:608) om enskilda vägar (SFS 1997:620) ska en vägförening eller en vägsamfällighet bildad före år 1998 betraktas som en samfällighetsförening enligt Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

En samfällighetsförening är enligt Tillväxtverket (2019) en juridisk person och är registrerade hos Lantmäteriet. De kan bland annat förvalta enskilda vägar, vattenområden, lekparkar och grönområden.

2.5 Tidigare forskning

Det finns ett flertal examensarbeten och vetenskapliga artiklar som berör och relaterar till ledningsrätt i enskild väg. Den tidigare forskningen berör bland annat äganderätt i fastighet, ledningsrätt och väg.

2.5.1 Examensarbeten

De tidigare examensarbeten som har gjorts har inte fokuserat på just ledningsrätt i enskild väg, utan berört ledningsrätt och väg på andra sätt i sina arbeten.

Nilsson & Olander (2016) har i sitt examensarbete skrivit om enskilda ledningar på allmän platsmark där de bland annat har undersökt vilka upplåtelseformer som kan tillämpas vid nedläggandet av underjordiska ledningar. Enligt Nilsson & Olander grundade sig problematiken i att det i detaljplaner tillåts att byggrätten fyller användningsgränsen, vilket kan göra att byggherrarna gräver ned ledningarna precis på eller ibland utanför fastighetsgräns. I resultatet kom Nilsson & Olander fram till att de upplåtelseformer som fanns bland annat var gemensamhetsanläggningar, official- eller avtalsservitut, nyttjanderättsavtal samt bildande av 3D-fastighet för ledningsutrymmet. Utöver detta undersökte Nilsson & Olander även vilka brister som kunde upplevas i samband med nedläggning av enskild ledning på allmän platsmark. Där kom Nilsson & Olander fram till att ett av problemen var att ledningarna inte redovisades ordentligt, vilket kunde leda till avgrävda ledningar i samband med andra utomstående åtgärder. Som lösning menade Nilsson & Olander bland annat att bättre kommunikation mellan avdelningarna på kommunen skulle kunna avhjälpa problemet.

I ett annat examensarbete har Henriksson (2012) skrivit om hur ledningsrättens rätt till transportväg till ledningen kan säkras, samt hur fördelningen av drift- och underhållskostnader då bör fördelas. Henriksson menar att det inte finns något lagligt stöd som ger ledningsägaren rätt till att använda vägen för transport till och från ledningsrättsområdet. I stället läggs ansvaret på ledningsägaren och fastighetsägaren där de själva måste avtala om vägfrågorna, något som kan bli problematiskt om ledningsägaren behöver korsa många fastigheter för att tillträda ledningsrättsområdet anser Henriksson. Som lösning på problemet yrkar Henriksson på ett större ansvar till lantmätaren vid dessa frågor samt en ändring i den befintliga lagstiftningen.

2.5.2 Vetenskapliga artiklar

I grunden grundar sig detta examensarbete på de rättigheter fastighetsägare och samfällighetsföreningar har i form av äganderätt och nyttjanderätt. Det finns ett flertal vetenskapliga artiklar där författarna diskuterar och resonerar kring just äganderätt och hur det står sig i förhållande till de intressekonflikter och inskränkningar som kan uppstå i fastighet. Nedan finns exempel från tre av dessa typer av artiklar.

Cruft (2010) menar i sin artikel att äganderätten kan jämföras med mänskliga rättigheter och diskuterar kring hur inskränkningar i fastighetsägares äganderätt kan kännas som inskränkningar i fastighetsägarens mänskliga rättigheter. Papageorgiou & Turnbull (2005) för en diskussion i sin studie kring hur tidsbestämt ägandeskap av fastigheter kan vara en lösning på den intressekonflikt som kan uppstå vid utbyggnad och utveckling i städerna, och på så sätt gynna den ekonomiska tillväxten. I båda artiklarna framgår det att Cruft och Papageorgiou & Turnbull försöker värna om det enskilda intresset och äganderätten. Medan Tetternborn (2005) anser att äganderätten istället är för stor och att fastighetsägares rättigheter måste begränsas för att kunna undvika intressekonflikter och åberopanden om ekonomisk förlust.

Med en anblick på den tidigare forskning som gjorts och de examensarbeten som har skrivits ger den här studien ett perspektiv från nyttjanderättens roll i de intressekonflikter som kan uppstå vid äganderätt som Cruft, Papageorgiou & Turnbull och Tetternborn skriver om. Detta eftersom samfällighetsföreningar i denna studie har rätt i fastighet och därmed kan beröras av äganderättens intressekonflikter. Arbetet ger även en blick från samfällighetsföreningars sida vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg, något som fram tills idag inte har berörts i tidigare examensarbeten.

3 Metod

Nedan presenteras de forskningsmetoder och det material som har använts i den här studien. Metoderna fokuserar på att inhämta material och data av kvalitativ form. Detta då studien har i syfte att undersöka förekomsten och möjliga orsaker till brister, och därmed inte kommer lägga vikt vid kvantitativa resultat som till exempel hur många brister det finns och hur ofta det förekommer.

I det här arbetet har intervjuer, sammanfattning av akter och rättsfall använts för att besvara studiens frågeställningar. Då det har använts två eller fler olika metoder för att ge svar på samma frågeställning kallas den övergripande metoden för triangulation (Moon, 2019). Enligt Moon (2019) ger denna metod ett mer tillförlitligt resultat då insamlingen av data sker från två oberoende källor.

3.1 Intervjuer

3.1.1 Vetenskaplig metod

Enligt Andersen & Schwencke (2013) är resultatet av intervjuer beroende av vilka frågor som ställs och till vilket urval av människor de ställs till. Människor kan uppfatta saker och ting olika utefter deras egna intressen och det är därför viktigt att intervjua människor från olika synvinklar av undersökningsobjektet (Andersen & Schwencke, 2013).

Det finns två typer av frågor som kan ställas under en intervju, öppna eller ledande frågor. Enligt Biggam (2008) innebär öppna frågor sådana frågor där den intervjuade kan svara fritt och inte är bunden till ett visst antal svarsalternativ, medan ledande frågor är sådana frågor där det önskas ett specifikt svar från ett begränsat antal av svarsalternativ.

3.1.2 I studien

Intervjuer har genomförts med personer från Riksförbundet Enskilda Vägar, Lantmäteriet, ledningsägare och en samfällighetsförening.

För samtliga intervjuer har sedan kortfattade sammanfattningar i punktform redovisats. Eftersom intervjumaterialet i sig utgörs av ett 15-tal sidor där intervjuerna talat fritt, anses en kortfattad version underlätta då läsaren själv inte behöver avgöra vad som är av vikt för studien. Läsaren kan vid intresse läsa de fullständiga intervjuerna som finns som bilagor.

3.1.2.1 Riksförbundet Enskilda Vägar

För att kunna svara på frågeställningarna *”Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?”* och *”Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?”* har tre medarbetare och före detta medarbetare vid Riksförbundet Enskilda Vägar intervjuats. Dessa tre har valts ut eftersom de har, eller har haft, en tjänst inom REV där de varit i kontakt med dessa typer av ärenden.

Då REV är ett förbund för enskilda vägar, bör deras medarbetare vara väl medvetna om de brister som kan föreligga i ledningsrättsförrättningar då det drabbar förbundets medlemmar. Intervjuerna ger även en bild av situationen och ledningsrättsförrättningen från förbundets och samfällighetsföreningarnas perspektiv.

Intervjudeltagarna kontaktades först över telefon där de blev tillfrågade och informerade om intervjun. Där efter skickades ett informationsmejl ut där intervjufrågorna presenterades, se bilaga A, det gavs även en bakgrund till studien samt information kring de etiska aspekterna, se avsnitt 3.4. Intervjuerna genomfördes per telefon.

3.1.2.2 Lantmäteriet

För att kunna besvara frågeställningarna *”Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?”* och *”Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?”* har en förrättningslantmätare samt en förrättningsassistent vid Lantmäteriet intervjuats. Detta för att undersöka Lantmäteriets syn på de brister som REV påtalat angående upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg.

De två intervjudeltagarna hittades slumpmässigt utefter intresse och mån av tid för intervjun. De intervjupersoner som har intervjuats har således ingen koppling till de akter och rättsfall som har granskats. Information och förfrågan gjordes via mejl respektive telefon. Därefter skickades ett informationsmejl ut där intervjufrågorna presenterades, se bilaga B, det gavs även en bakgrund till studien samt information kring de etiska aspekterna, se avsnitt 3.4. Intervjuerna genomfördes per telefon.

3.1.2.3 Ledningsägare

För att besvara frågeställningen *”Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?”* har två medarbetare vid olika bolag som är ledningsägare intervjuas. Detta för att ge en bild utav i vilken utsträckning och hur ledningsägare jobbar med ledningsrätt och om det kan finnas andra upplåtelseformer som är mer förekommande.

Intervjudeltagarna valdes ut efter största verksamma bolag i Sverige och lokalt samt intresse och mån av tid för studien. Information och förfrågan gjordes över mejl.

Där efter skickades ett informationsmejl ut där intervjufrågorna presenterades, se bilaga C, det gavs även en bakgrund till studien samt information kring de etiska aspekterna, se avsnitt 3.4. Intervjuerna genomfördes per telefon.

3.1.2.4 Samfällighetsförening

För att besvara frågeställningarna *”Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?”* har en medlem i en berörd samfällighetsförening intervjuats. Detta för att ge en bild av ledningsrättsprocessen ur samfällighetsföreningens synvinkel, vilka brister som förelåg och hur de blev bemötta med deras klagande om klagande gjordes.

Intervjudeltagaren valdes ut efter villighet att ställa upp på intervju och med hjälp av REV. Information och förfrågan gjordes över mejl. Därefter skickades ett informationsmejl ut där intervjufrågorna presenterades, se bilaga D, det gavs även en bakgrund till studien samt information kring de etiska aspekterna, se avsnitt 3.4. Intervjuerna genomfördes per telefon

3.2 Sammanfattning av akter och rättsfall

För att besvara frågeställningarna *”Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?”* har ledningsrättsförrättningsakter samt ett rättsfall granskats. Materialet utgörs av fyra akter som är tillhandahållna av REV samt ett rättsfall på rekommendation av REV. Rättsfallet begärdes ut från Mark- och Miljöödomstolen via mejl. Det har valts att göra en studie på detta material då det enligt REV är ärenden där påvisade brister finns. Antalet ärenden är valda med hänsyn till lämpligheten att kunna genomföra en djupare och mer nyanserad sammanfattning i förhållandet till arbetets storlek.

Materialet har använts i studien i syfte till att ge faktiska exempel och tvister kring de brister REV har påtalat i intervjuerna. Detta för att bland annat kunna observera om det förekommit några brister, och om dessa i så fall är sådana påtalade av REV eller om det förekommer några andra brister som ännu inte har påtalats.

3.3 Rättsfall berörande ledningsrätt i allmän väg

För att besvara frågeställningen *”Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?”* har ett rättsfall berörande ledningsrätt i allmän väg studerats och sammanfattats. Detta fall har valts ut då det visar på hur ledningsrätt behandlas i förhållande till allmänna vägar. Det kan därmed ge exempel på intressen som generellt bör beaktas vid ledningsrätt i väg samt ses som ett förslag på en förbättring i att beakta samfällighetsföreningars intressen vid upplåtelse i ledningsrätt i enskild väg. Rättsfallet begärdes ut från Mark- och miljödomstolen via mejl.

Syftet med studien och sammanfattningen av rättsfallet är att observera hur domstolen resonerar och ställer sig till ledningsrättsupplåtelse i allmän väg.

3.4 Etiska aspekter

I studien har samtliga intervjuer genomförts anonymt. Med intervjudeltagarnas godkännande har intervjuerna spelats in som författarens egna minnesanteckningar. Inspelningarna har inte delats eller publicerats i något analogt eller digitalt medium. När intervjun har transkriberats har intervjupersonen fått möjlighet att ta del av sammanställningen, lämna synpunkter samt godkänt innan transkriptionen publicerats i arbetet. Vid granskning av akter och rättsfall har samtliga sakägare, aktörer och fastighetsbeteckningar varit anonyma, och benämnts som till exempel fastighet A eller person B. För att trygga anonymiteten har befattningar, årtal samt akt- och målnummer för samtliga intervjupersoner, akter och rättsfall utelämnats. Detta för att befattning, årtal eller vissa akter och rättsfall lätt kan knytas till vissa personer, företag, föreningar eller händelser.

Arbetet bör inte ses som en totalt objektiv studie då det utförts på uppdrag och med stöd av Riksförbundet Enskilda Vägar.

4 Resultat

4.1 Intervju med Riksförbundet Enskilda Vägar

Intervjuer med Riksförbundet Enskilda Vägar genomfördes 24/4, 25/4 samt 3/5 år 2019. För fullständiga intervjuer, se bilaga E – G.

4.1.1 Sammanfattning

Utifrån intervjuerna med REV går det att utläsa följande:

- Samtliga intervjupersoner är överens om att förrättningen går rätt till i praktiken. Däremot medger alla att det inte kan uteslutas att brister kan uppstå. Vilket kan bero på utomstående orsaker som till exempel ofullständig registerkarta, oregistrerade enskilda vägar eller att ledningsägaren själv tar genvägar.
- Ledningsrätt är inte förstahandsvalet för de flesta ledningsägare, mest förekommande är avtalsservitut. En anledning till detta är att Lantmäteriets handläggningsprocesser är för kostsamma, tidskrävande och stelbenta.
- En brist som uppmärksammats är att ledningshavare ska ha börjat gräva i vägen utan tillstånd. Detta kan bero på att samfällighetsföreningen har missats när ledningsägaren slutit avtalen som använts för att söka ledningsrätt.
- En majoritet ansåg även att de brister som finns vid upplåtelse av ledningsrätt är de ospecificerade bestämmelserna kring det praktiska utförandet av ledningsrätten. Till exempel att ”i görligaste mån” inte räcker för att återställa en väg, vart i vägområdet ledningen ska läggas med hänsyn till lämplighet och önskemål samt hur arbetet ska utföras samt hur det ska kunna ske så trafiksäkert som möjligt.
- Orsaken till ovanstående brister anses vara att förrättningslantmätrarna saknar stöd för hur de ska hantera och beakta enskilda vägar vid ledningsrätt. Samt att ledningsrätten endast anses vara fokuserad på fastighetsägare. De som sitter i föreningsstyrelsen blir dessutom oftast överkörda då de inte besitter den kompetens som ledningshavarna gör.
- Samtliga medger till att de har blivit kontaktade ett flertal gånger gällande bristande ledningsrätter. Där blev rekommendationen att sluta ett avtal och föra talan om ersättning och återställning,
- Som lösning på problemet ansåg en majoritet att Lantmäteriet måste bli bättre på att specificera sina förrättningsbeslut utefter enskilda vägar, till exempel genom standardmallar och ledningsrättsbeslut anpassade för enskilda vägar. Något som rekommenderades var ett möte mellan REV och Lantmäteriet för att gå igenom det som bör åtgärdas.

4.2 Intervju med Lantmäteriet

Intervjuer med Lantmäteriet genomfördes 15/5 samt 27/5 år 2019. För fullständiga intervjuer, se bilaga H – I.

4.2.1 Sammanfattning

Utifrån intervjuerna med Lantmäteriet går det att utläsa följande:

- En samfällighetsförening är inte alltid sakägare även fast ledningsrätten berör vägområdet, utan det beror på hur förrättningslantmätaren anser att föreningen blir berörd utefter typ av ledning och hur den förläggs.
- Det anses inte föreligga några brister i förrättningen med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter.
- ”I görligaste mån” anses som en bra specificering för att återställa en väg då det aldrig kan bli exakt som innan. Vägen kommer till exempel oavsett att sjunka ihop.
- Det anses inte finnas något behov för bättre specificeringar för just enskilda vägar. Har till exempel ledningsägaren inte återställt vägen som de ska så har de inte följt beskrivningen.
- Problemet med för specifika beskrivningar är att de är specificerade för en situation som inte längre är aktuell, till exempel kanske grusvägen har blivit en asfaltsväg etcetera
- En anser att samfällighetsföreningar tjänar på att få en ledningsrätt i vägen då flera bolag varit villiga att återställa vägen till en bättre standard än innan.
- Är samfällighetsföreningen missnöjd med återställningen av vägen blir det en civilrättslig tvist mellan de och ledningshavaren i allmän domstol.

4.3 Intervju med ledningsägare

Intervjuer med ledningsägare genomfördes 7/5 samt 10/5 år 2019. För fullständiga intervjuer, se bilaga J – K.

4.3.1 Sammanfattning

Utifrån intervjuerna med två ledningsägare går det att utläsa följande:

- Båda ledningsägarna använder sig huvudsakligen utav avtalsservitut.
- Avtalsservitut kan ligga till grund för en framtida ansökan om ledningsrätt.

- Ledningsrätt kan användas för större ledningar medan avtalsservitut används för mindre ledningar.
- En anledning till att avtalsservitut används i första hand framför ledningsrätt är Lantmäteriets långa handläggningstider. Avtal är på så sätt ett mer effektivare tillvägagångssätt.
- En ledningsägaren medger att de endast tecknar avtal med fastighetsägare och var ej medveten om de slöt avtal med rättighetshavare eller inte. Personen hänvisade till okunskap.

4.4 Intervju med samfällighetsförening

Intervju med samfällighetsföreningen genomfördes 10/5 år 2019. För fullständig intervju, se bilaga L.

4.4.1 Sammanfattning

Utifrån intervjun med en medlem från samfällighetsföreningen går följande att utläsa:

- Föreningen kände sig motarbetad och ifrågasatt när de efterfrågade material.
- Förrättningslantmätaren ansågs inte vara tillmötesgående.
- Förrättningslantmätaren bortsåg från redan befintliga aktörer i samma bransch genom att inte behandla aktören som sakägare, undersöka möjligheten att använda samma ledningsgrav eller hyra kapacitet av aktören.
- Trots möjlighet att använda en annan aktörs kanalisationsrör och på så sätt minska olägenheterna för föreningen avslogs detta förslag direkt, utan någon utredning från Lantmäteriets sida.
- Kommunikationen mellan samtliga parter anses ha varit väldigt bristfällig, föreningen hade önskat mer och bättre kommunikation.
- Föreningen upplevde förrättningslantmätaren som ytterst fyrkantig under hela processen. De upplevde även det som att ärendet var brådskande samt att det upplevdes som att förrättningslantmätare redan hade bestämt sig och att de nästan störde förrättningen.

4.5 Sammanfattning av akter och rättsfall

Nedan redovisas flera exempel på akter och ett rättsfall som innehar de brister som påtalades under intervjuerna med Riksförbundet Enskilda Vägar.

4.5.1 Akt A

Ledningsrätten gäller en fiberkabel med tillbehör och berör ett 50-tal fastigheter och samfälligheter. I ledningsrättsbeskrivningen finns en föreskrift om de rättigheter och skyldigheter ledningshavaren får i och med ledningsrättens vunna lagakraft. I och med ledningsrätten får ledningshavaren bland annat anlägga och underhålla sin ledning samt träsäkra, ledningshavaren har även rätt till transport på väg till och från ledningen över de belastade fastigheterna. Som skyldighet ska ledningshavaren bland annat vid utövande av sina befogenheter inte belasta fastigheten mer än nödvändigt och ska efter ledningsarbetet i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar till tidigare befintliga skick.

4.5.2 Akt B

Ledningsrättsförrättningen berör vatten- och avloppsledningar som går igenom ett stort bostadsområde gemensamt för flera fastigheter. Ledningsutrymmet är på fem meter och är upplåtet huvudsakligen mitt i den enskild vägen. Ingen vägförening, samfällighetsförening eller gemensamhetsanläggning är redovisad som sakägare. Den enskilda vägen är den huvudsakliga transportvägen till och från fastigheterna för samtliga fastighetsägare. Trots yrkanden från sakägare om att ledningen gör ett för stort intrång anser lantmätaren att den valda dragningen i vägen gör minst intrång istället för över annan mark och tomtmark. Vidare anser lantmätaren att det inte vållar någon särskilt stor skada att gräva ned ledningen i vägen eftersom vägen fortfarande kan brukas. Avstängningar i utfartsvägen anses vara något som får tålas då sådant förekommer hela tiden vid anläggningsarbeten, samt att praktiska svårigheter under anläggningstiden inte är en anledning till att avbryta förrättningen eller ändra ledningens dragning. Förrättningslantmätaren anser heller inte att det finns lämpligare alternativa dragningar samt att det inte medför synnerligt men för någon av sakägarna. Med ledningsrättsbeslutet hör en ledningsrättsbeskrivning där ledningshavarens rättigheter och skyldigheter beskrivs. I och med ledningsrätten får ledningshavaren bland annat anlägga och underhålla sin ledning samt träsäkra, ledningshavaren har även rätt till transport på väg till och från ledningen över de belastade fastigheterna. Som skyldighet ska ledningshavaren bland annat vid utövande av sina befogenheter inte belasta fastigheten mer än nödvändigt och ska efter ledningsarbetet i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar till tidigare befintliga skick.

4.5.3 Akt C

Akten berör en omprövning av en ledningsrätt samt skador och ersättning av denne. Ledningsrättsförrättningen berör vatten- och avloppsledningar med tillbehör som berör ett flertal fastigheter och samfälligheter i ett stort bostadsområde. Ledningsutrymmet upplåts med ett utrymme på sex meter med ledningen i mitten, där majoriteten av ledningen var lagd vid och ibland mitt i vägbanan. Med ledningsrättsbeslutet hör en ledningsrättsbeskrivning där ledningshavarens rättigheter och skyldigheter beskrivs. I och med ledningsrätten får ledningshavaren bland annat anlägga och underhålla sin ledning samt träsäkra, ledningshavaren har även rätt till transport på väg till och från ledningen över de belastade fastigheterna. Som skyldighet ska ledningshavaren bland annat vid utövande av sina befogenheter inte belasta fastigheten mer än nödvändigt och ska efter ledningsarbetet i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar till tidigare befintliga skick. Vid omprövningen av ledningsrätten lyfte sakägare bland annat klagomål och skador som orsakats av ledningsrätten. Bland annat hade det uppstått skador på en av de enskilda vägarna i samband med ledningens nedgrävning, vägen hade inte återställts ordentligt. Ledningsägaren hade även i samband med återställandet av vägen flyttat vägkroppen på en av de enskilda vägarna så att den gör ett ökat intrång på en fastighet. Samfällighetsföreningen för en av de enskilda vägarna hade inte beaktats som sakägare i förrättningen och därmed inte fått föra någon talan om ersättning.

4.5.4 Akt D

Ledningsrättsförrättningen gäller en optofiberkabel som berör ett 10-tal fastigheter och gemensamhetsanläggningar. Ledningsutrymmet som upplåts är på två meter och ligger i den enskilda vägen som utgör gemensamhetsanläggningen. Placeringen av tomrören för optofiberkabeln gjordes i vägområdet i samband med byggnation av vägen och bildning av gemensamhetsanläggningen. Lantmätaren anser att ianspråktagandet av utrymmet inte medför något synnerligt men för vare sig fastigheterna eller samfällighetsföreningen eftersom rören till ledningen redan är anlagda. Med ledningsrättsbeslutet hör även en ledningsrättsbeskrivning där ledningshavarens rättigheter och skyldigheter beskrivs. I och med ledningsrätten får ledningshavaren bland annat anlägga och underhålla sin ledning samt träsäkra, ledningshavaren har även rätt till transport på väg till och från ledningen över de belastade fastigheterna. Som skyldighet ska ledningshavaren bland annat vid utövande av sina befogenheter inte belasta fastigheten mer än nödvändigt och ska efter ledningsarbetet i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar till tidigare befintliga skick.

4.5.5 Rättsfall A

Rättsfallet berör ett överklagat lantmäteribeslut gällande en ledningsrätt för fiberoptiska ledningar som skulle belasta bland annat en enskild väg till förmån för fiberbolaget A. Sedan tidigare har fiberbolag B fiberoptiska ledningar i den enskilda vägen genom nyttjanderättsavtal. Det ledningsrättsutrymme som har upplåtits till förmån för fiberbolag A berör fiberbolag B:s befintliga ledningar. Ledningarna ska således ligga i varsin sida om vägen.

Samfällighetsföreningen

Bakgrunden till överklagandet är samfällighetsföreningens yrkande att ledningsrätten är upplåten i strid mot 6 § Ledningsrättslagen (1973:1144) då Lantmäteriet inte har utrett om ändamålet med ledningen kan tillgodoses på annat sätt, vilket är ett krav för upplåtelse av ledningsrätt.

Fiberbolag A ska utan ha försökt komma överens med samfällighetsföreningen ansökt om ledningsrätt, något som det stod angivet i förrättningen att bolaget skulle ha gjort. Sedan tidigare finns redan en fiberoptisk ledning nedgrävd som är avtalad med fiberbolag B. Samfällighetsföreningen menar att om fiberbolag A hade försökt att sluta avtal med dem så hade föreningen bland annat kunnat påtala detta samt önska en placering av nya ledningen i närheten av den gamla. Detta för att bland annat minska intrånget och olägenheterna för föreningen.

Föreningen menar även att det i förrättningen gjorts en undermålig utredning kring möjligheterna att nyttja den befintliga infrastrukturen genom samförläggning med stöd av Lag (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät, något som förrättningslantmätaren ska ha avslagit då fiberbolag A ska ha motiverat med juridiska samordningssvårigheter samt konkurrensskäl. Vidare påtalar föreningen att de konkurrensskäl som fiberbolag A hävdar, inte kan anses vara skäligt nog för att kunna ge ledningsrätt, utan bör grundas på intresseavvägningen mellan ledningsägarens och fastighetsägarens intressen.

Fortsättningsvis menar samfällighetsföreningen att ledningar i vägområdet är riskabelt för vägkroppen i och med bland annat de sättningar som kan uppstå samt de ökade underhållskostnaderna, något som fiberbolag A har motsatt sig.

Fiberbolag B

Fiberbolag B är sakägare i frågan då ledningsrätten har upplåtits i de område där de har sina fiberledningar med nyttjanderätt, trots detta har inte fiberbolaget fått tillfälle att yttra sig innan ledningsbeslutet fattades. Fiberbolag B menar att Lantmäteriet inte tagit hänsyn till de redan befintliga fiberledningarna vid upplåtelse av ledningsrätt, och att den intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen är felaktig. Detta då ledningsrätten i huvudsyfte upplåts för fiberbolag A:s enskilda intresse eftersom det allmänna intresset redan är tillgodosett av fiberbolag B:s ledningar.

Vidare menar fiberbolag B att Lantmäteriets beslut om ledningsrättens placering bör ifrågasättas då de inte har beaktat de hänsynstagande som krävs för den redan befintliga ledningen, något som beskrivs undermåttligt i ledningsrättsbeslutet med "Ledningsrättshavaren ska: sedan ledningsarbetet avslutats i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar i förut befintligt skick." Fiberbolag B anser därmed att de restriktioner som angivits i ledningsrättsbeslutet är alldeles för vaga för att kunna ta hänsyn till sakägares rättigheter på rätt sätt.

Fiberbolag A

Fiberbolag A hävdar att de således finns behov för ledningsrätten och hänvisar till kunderna och deras nytta av ett större utbud av bredband och mer konkurrens på marknaden, och gynnar därmed ett allmänt intresse. Fiberbolag A menar därmed att de fördelar som finns överväger de olägenheter som drabbat de sakägare som överklagat.

Vidare menar fiberbolag A att även om samförläggning hade varit möjligt så saknas det ändå stöd för att kunna avslå ledningsrättsansökan även fast det finns andra alternativ för bolaget att få tillgång till utrymme. Fiberbolag A hävdar även att ledningar i vägområdet inte ska komplicera vägunderhållet samt att den risken för sättningar som finns borde vara den samma, oavsett vilken sida av vägen ledningen är placerad. Dessutom menar fiberbolag A att de i och med ledningsrättsbeslutet har en skyldighet att återställa vägen. Skulle en samförläggning ske menar bolaget A att det skulle medföra väsentliga olägenheter för både bolaget själva samt för de boende i området då arbetet skulle dra ut på tiden och bli mer kostsamt.

Slutligen avslutar fiberbolag A med att de olägenheter som uppkommer för fiberbolag B i och med ledningsrätten inte överväger de fördelar. Då ledningarna läggs i varsin sida om vägen bör därmed inga större olägenheter uppstå för fiberbolag B. Eftersom kapaciteten och kvalitén av fiberbolag B:s ledningsnät och ledningar inte är något fiberbolag A kan kontrollera, anser fiberbolag A att hyra kapacitet av fiberbolag B således inte är något alternativ.

Domskäl

Domstolen anser med stöd av rättspraxis att fiberbolag B:s rättigheter är berörda av ledningsrätten och bolaget därmed är sakägare i denna fråga. Av förrättningsakten framgår det att fiberbolag B inte har blivit upptagen i sakägarförteckningen trots påtalan om deras rättighet i vägen.

Då Lantmäteriet varit medvetna om fiberbolag B:s ledningar men inte utrett sakfrågan vidare, anser domstolen att Lantmäteriet brustit i sin utredningsskyldighet enligt 4 kap. 11 § Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988). Lantmäteriet har heller inte utrett sträckningarna eller påverkan på de befintliga ledningarna, och anses enligt domstolen därmed ha brustit i sin utredningsskyldighet enligt 19 § Ledningsrättslagen.

Domstolen anser att de fel som har uppstått i handläggningen av ärendet har påverkat förrättningsens helhet, fel som ej kan rättas i domstolen. Därmed upphävs Lantmäteriets ledningsrättsbeslut och myndigheten får fortsätta att handlägga ärendet.

4.5.6 Sammanfattning

De brister som observerats i ovanstående material, utefter de som påpekats av REV, är följande:

- ”I görligaste mån” används i samtliga ledningsrättsbeskrivningar.
- Det angavs inga specificerade bestämmelser om återställning, trafikanordningsplan eller utförande.
- Det har inte tagits någon hänsyn till yrkanden eller befintliga anläggningar vid placering av ledningsrätten.
- Flera fall av olämpliga placeringar av ledningsutrymmet – till exempel mitt i vägbanan.
- Det finns ingen redovisad utredning i alternativa dragningar eller av de olägenheter som kan uppstå för samfällighetsföreningen.
- I ett exempel hade samfällighetsföreningen missats som sakägare.
- I ett annat exempel klagade sakägare på sättningar i vägen på grund av den bristfälliga återställning.

4.6 Rättsfall berörande ledningsrätt i allmän väg

4.6.1 Rättsfall B

Rättsfallet berör ett överklagat lantmäteribeslut i form av ledningsrätt upplåten i vägrätt. Ledningen är en optokabel för starkström och det upplåtna utrymmet ligger till största del i allmän väg. Ledningsrättsbeslutet har överklagats då den klagande hävdar att Lantmäteriet inte utrett om alternativ placering eller om ändamålet kunnat tillgodoses på annat sett. Detta då ledningar inom vägområdet medför väsentliga olägenheter för väghållaren.

Domskäl

Domstolen avvisade den klagandes överklagan. Detta då domstolen anser att ledningsrätten inte har upplåtits i vägen utan i fastigheten under. Det finns heller inget stöd i ledningsrättslagen till att upplåta ledningsrätt i vägrätt. Enligt bestämmelser i 12 § Ledningsrättslagen (1973:1144) får inte vägrätt som är upplåten i fastighet inte rubbas av ledningsrätt upplåten i fastighet, ledningsrätten har således inte företräde framför vägrätten. Eftersom vägen inte tillhör fastigheten var i ledningsrätt är upplåten, har ledningsrättshavaren därmed ingen rätt att ta sådant utrymme i anspråk om det berör den allmänna vägen eller väghållningen. Ledningsägaren får alltså inte utföra några gräv- eller anläggningsarbeten i vägkroppen. Detta får endast göras först efter lämnat tillstånd av väghållningsmyndigheten enligt 44 § Väglagen (SFS 1971:948).

4.6.2 Sammanfattning

Utifrån ovanstående rättsfall, går det att utläsa följande rättspraxis beträffande ledningsrätt i allmän väg:

- Domstolen anser att ledningsrätt upplåts i fastigheten under och inte i vägkroppen.
- Det saknas stöd i ledningsrättslagen för att upplåta ledningsrätt i vägrätt.
- Enligt ledningsrättslagen får inte vägrätt upplåten i fastighet rubbas av ledningsrätt upplåten i samma fastighet, vägrätten har företräde framför ledningsrätten.
- Då vägen inte är ett fastighetstillbehör får inte ledningshavaren ta i anspråk vägområdet som tillhör allmän väg i berörd fastighet.
- För att få utföra ledningsåtgärder i allmän väg krävs tillstånd.

5 Diskussion

Diskussionen är uppdelad i tre delar. Den första delen är en diskussion kring resultatet knutet till studiens frågeställningar. Den andra delen är en diskussion kring hur valda forskningsmetoder kan ha påverkat resultatet. Till diskussionen hör även ett tredje avsnitt om förslag till framtida studier för ämnen och frågeställningar inte studien syftar till att ta upp.

5.1 Diskussion Metod

Det som bör tas hänsyn till vid denna studie är att de valda metoderna kan ha påverkat resultatet. Det är därmed möjligt att andra metoder hade kunnat ge ett annorlunda resultat. Nedan presenteras exempel på sådant som kan ha påverkat studiens resultat.

De akter som har använts i studien har varit tillhandahållna av REV och är relativt få. Hade fler akter begärts ut från en oberoende källa finns möjlighet att resultatet hade kunnat sett annorlunda ut. Vid ett större urval hade det även varit möjligt att dra egna slutsatser i hur förekommande de olika bristerna är, eller andra statistiska resultat relevanta för studien. Dock hade det blivit ett gediget arbete att begära ut ledningsrättsförrättningar som berör samfällighetsföreningar och innehar brister. Eftersom Lantmäteriet inte har register över vilka förrättningar som är bristfälliga skulle sållningsarbetet därmed ha varit ekonomiskt och tidsmässigt kostsamt.

Det har totalt intervjuats åtta personer. Hade fler sakkunniga personer intervjuats finns möjligheten att resultatet kunnat se annorlunda ut. Till exempel vid fler intervjuer med anställda från REV hade möjligtvis fler brister uppmärksamats. Fler intervjuer med Lantmäteriet, samt en intervju med en person som styr standarddokumenten, hade kunnat ge en bredare bild av hur Lantmäteriet ser och tänker kring ledningsrätt i enskild väg.

Däremot bör det observeras att hade det gjorts en större studie med ett större resultat skulle det gett studien ett mer tillförlitligt resultat, men inte nödvändigtvis ett mer annorlunda resultat.

5.2 Diskussion resultat

För att kunna besvara studiens frågeställningar har diskussionen kring resultatet förts kring studiens två frågeställningar. Frågeställningarna har diskuterats var för sig där relevanta delar från resultatet presenteras, diskuteras och kopplats samman med den aktuella frågan.

5.2.1 Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?

Utifrån intervjuer med REV och ledningsägare kan det utläsas att ledningsrätt kan upplåtas på två olika sätt. Ledningsägaren kan först ingå en överenskommelse (till exempel genom avtalsservitut eller markupplåtelseavtal) med berörda parter för att sedan använda överenskommelsen som underlag för ansökan om ledningsrätten, eller så kan de söka ledningsrätt och låta Lantmäteriet utföra hela processen. Både ledningsägare och Riksförbundet Enskilda Vägar anser att majoriteten av ledningsrätterna grundas på överenskommelser jämfört med att hela ledningsrättsprocessen förs av Lantmäteriet. Båda parter hänvisade till ett flertal olika anledningar för detta, där en gemensam nämnare var tid – vilket även kan ses som en ekonomisk kostnad då *tid är pengar*.

Vid intervjuer med REV ställdes frågan om de ansåg att ledningsrättsförrättningen gick rätt till i praktiken. Samtliga svarade ja. Däremot ansåg de att det inte nödvändigtvis betyder att brister inte uppstår ändå, till exempel att samfällighetsföreningen missas. En förklaring var att register och registerkartan inte var fullständigt, eller att de avtal som ledningsrätten är baserade på inte är kompletta.

De brister som uppstår under eller i anslutning till en ledningsrättsförrättning, behöver därmed nödvändigtvis inte bero på ett dåligt utförande från förrättningslantmätarens sida. Samtliga på REV var överens om att förrättningen går rätt till i praktiken. Detta gör att slutsatsen kan dras till att de anser att jobbet görs rätt ut efter de förmågor, bestämmelser och omständigheter som finns. Men däremot var samtliga även eniga om att brister kan förekomma. *Vad är det då som gör att brister uppstår även fast Lantmäteriet utför sitt jobb korrekt?*

Genom en intervju med samfällighetsföreningen uppger parten att under hela processen fick personen intrycket av att ärendet var brådskande och att det skulle gå fort. Det som gör att detta kan knytas ihop med avtalsservitut och ledningsrätt är således tid och pengar. Detta då ledningsägare kan påbörja ledningsbyggandet innan ledningsrätten är klar, ledningsrättsprocessen inte blir lika långvarig hos Lantmäteriet då ingen förhandling behöver hållas eller överklaganden kan göras.

Som påtalat genom en intervju med REV är ledningsrätt inte något som får kosta för mycket, och många ledningsägare tar därmed genvägar genom att sluta egna överenskommelser eller strunta i samfällighetsföreningens rätt helt. *Kan då slutsatsen dras till att de överenskommelser som ledningsägare söker ledningsrätt på är ofullständiga?* Svaret blir kanske. Det är en svår linje att dra utan en djupare studie. Men som påtalat av REV kan det bero på att de markförhandlare från ledningshavarens sida inte är tillräckligt utbildade och under stor tidspress. De är därmed inte medvetna om den rätt samfällighetsföreningarna har till sin väg eller kanske inte ens föreningens existens, och därmed missas föreningen. Tillexempel framgick det av intervju A med ledningsägare att personen knappt var medveten om de ingick överenskommelser med rättighetshavare eller inte, och hänvisade till okunskap.

Samfällighetsföreningen och rättsfall A vittnar om förrättningar där förrättningslantmätaren brustit i sin plikt som lantmätare. Samfällighetsföreningen påtalar även att hela arbetet kändes brådskande och att minsta ifrågasättande bromsade och störde förrättningen. Då ledningsägare vill att förrättningen ska gå snabbt och vara mindre kostsamt, *kan det finnas en press från deras håll på Lantmäteriet? Kan den här eventuella pressen påverka Lantmäteriet i deras arbete?* Svaret är oklart. Syftet med det här arbetet är inte att undersöka om ledningsägars påtryckningar på Lantmäteriet, i syfte att spara pengar, påverkar förrättningslantmätarens jobb. Så även denna fråga lämnas obesvarad och kan om möjligt vara något för framtida studier.

Däremot ska det ej bortses från att det kan förekomma förrättningar där lantmätaren inte fullföljt sitt arbete som förrättningsman, se rättsfall A och intervju med samfällighetsföreningen. Om det kan bero på stressade förhållanden eller bristande intresse för arbetet lämnas osagt. Givetvis har förrättningslantmätare en utredningsplikt oavsett om ledningsrätten baseras på tidigare överenskommelser eller inte, men hänsyn bör tas till den mänskliga faktorn. Förrättningslantmätare är själva inte mer än bara människor.

Något som även bör tas hänsyn till är att vid en intervju med Lantmäteriet så påtalade personen att samfällighetsföreningen inte alltid anses vara sakägare även om ledningsrätten berör en enskild väg, utan att det är en bedömning som förrättningslantmätaren får göra. Utan strikta standarddokument kan lantmätaren således göra en felaktig bedömning.

5.2.2 Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?

De brister som har nämnts vid intervjuer med REV var bland annat att det saknas strikta bestämmelser i ledningsrätten kring återställning av vägen, placeringen av ledningsrätten samt hur arbetet ska utföras trafiksäkert. Detta är något som kan få kostsamma konsekvenser för samfällighetsföreningen efter ingreppet då vägen bland annat inte håller samma standard och skick som innan, vilket ger ökade reparations- och underhållskostnader.

Förekomsten av de problem som Riksförbundet Enskilda Vägar beskriver är något som syns i de akter som har använts i studien. Bland annat finns tydliga exempel på att ledningsdragningen varit olämplig, samt att det saknas strikta bestämmelser kring utförandet och återställningen. Men det fanns även ett konkret exempel på att de bestämmelser kring återställningen inte är tillräckliga då samfällighetsföreningen hade fått sättningar i vägen, se akt C.

Ovanstående stycken vittnar enligt författaren på att samfällighetsföreningar har flera intressen som på ett eller annat sätt faller utanför förrättningen. Även om förrättningen i sig går korret till, något som konstaterades i föregående avsnitt, anses dessa standarddokument och texter som används inte ta tillvara på föreningens intressen fullt ut.

Vid intervju med Lantmäteriet gällande de formuleringar som i denna situation kan anses som vaga, ansåg de att formuleringarna i standarddokumenten var lämpliga med hänsyn till att inget kan återställas exakt som det var innan. Denna beskrivning ansågs dessutom som nödvändig för att kunna täcka samtliga situationer och det ansågs inte finnas något behov för att ha särskilda bestämmelser för just enskilda vägar. Bland annat menar en person att även för specifika beskrivningar kunde bli problematiskt då de förhållandena under vilka ledningsrätten upprättades kan ha förändrats och de bestämmelser som då gjordes inte längre är aktuella.

Som Lantmäteriet nämnde i sina intervjuer kan författaren visserligen hålla med om att det är svårt att återställa ett område till exakt som det var innan någon åtgärd vidtagits. Det är även förståeligt att beskrivningar som är för exakta inte är möjliga att upprätta då ledningsrättsbeskrivningen skulle behöva revideras efter varje förändring i vägen. Däremot anses det inte vara skäligt att låta samfällighetsföreningarna ta konsekvenserna för en ledning de inte vill ha i sina vägar och processen bör därmed göras så smärtfri som möjligt. Författaren anser även att ”i görligaste mån” inte är en tillräcklig beskrivning för hur en väg ska återställas, utan lämnar mycket åt entreprenören att tolka själv. Att en ledningsrättsbeskrivning dessutom inte kan vara för specifik betyder nödvändigtvis inte att bestämmelserna inte kan specificeras alls. Med det sagt bör återställningen specificeras utefter hur en väg ska byggas och arbe-

tet bör ha en garantitid. Precis som en person vid REV nämnde finns bestämmelser och regeldokument kring intrång i skog- och jordbruksmark, och författaren ser därmed inte varför enskilda vägar inte bör ha det samma. Att sedan låta ärenden gå till domstol för att Lantmäteriet inte har specificerat ledningsrättsbesluten anses vara en dålig lösning då problematiken i sig grundar sig i den upplåtta ledningsrätten.

I rättsfall B är det konstaterat att ledningsrätt inte kan upplåtas i allmän väg, visserligen för att det saknas rättsligt stöd men även för att domstolen ansåg att ledningsrätt upplåts i underliggande fastighet och att vägen i sig inte är ett fastighetstillbehör, utan en rättighet. *Det kan då resoneras kring om ovanstående bestämmelser bör gälla för enskild väg?* Detta är inget som studien i sig kan svara på, utan frågan får lämnas obesvarad tills vidare till den dag då frågan prövas i domstol. Författaren menar dock att det i någon mån kan anses som en orättvis beaktning av intressen när allmänna vägar överhuvudtaget inte får belastas av ledningsrätt, medan enskilda vägar blir berörda av intrång av en ledningsrätt utan några som helst strikta anläggningsbestämmelser.

Orsaken till att dessa brister uppstår kan som nämnts vid intervjuer med REV vara att de standarddokument och bestämmelser inte är anpassade efter enskilda vägar. Varför dokumenten inte har anpassats utefter enskilda vägar kan den här studien inte svara på, men då anställda vid Lantmäteriet inte ansåg att bestämmelserna var undermåttliga kan författaren anta att Lantmäteriet i sig inte anser detta som ett problem. Till exempel kan det ses i akt B hur förrättningslantmätaren resonerar över att en ledningsrätt mitt i vägbanan inte anses göra något stort intrång då vägen fortfarande kan brukas, samt att avstängningar av utfartsvägar är något som får tålas då det händer hela tiden. Hur Lantmäteriet som myndighet resonerar och tänker kring dessa bestämmelser kan inte författaren svara på, och förmodligen inte förrättningsmedarbetarna heller, utan är en fråga som bör ställas på högre nivå.

Konkret anses dessa standarddokument och bestämmelser behöva åtgärdas och anpassas efter enskilda vägar. Författaren menar att det inte är rimligt att låta föreningar ta de kostnader som uppstår vid ledningsrättens nedläggande. Visserligen menar en anställd vid Lantmäteriet att bolag som gräver ner ledningar många gånger gör vägen bättre än innan, men detta menar författaren är beroende på den entreprenör som utför arbetet och de krav som ställts på entreprenaden och kan endast räknas som undantag istället för regel. Dessutom ska det även tas hänsyn till att en väg med en bättre standard vanligtvis kostar mer att underhålla. En åtgärd och anpassning av bestämmelserna bör göras, som nämnts av REV, genom ett möte mellan Lantmäteriet och Riksförbundet Enskilda Vägar. Som tidigare nämnts har författaren intrycket av att medarbetare vid Lantmäteriet inte anser att det behövs anpassade standarddokument för enskilda vägar, möjligtvis för att de inte har den insynen från samfällighetsföreningarnas synvinkel som REV har. Riksförbundet Enskilda Vägar har även ett standardavtal gällande ledning nedlagd med avtalsrätt, något som kan användas som vägledning vid utformande av ledningsrättsbestämmelser för enskilda vägar. Det kan även tänkas finnas ett behov för utbildning av förrättningslantmätare i hur enskilda vägar och samfällighetsföreningar ska beaktas i en ledningsrättsförrättning på bästa sätt.

6 Slutsatser

Nedan presenteras de slutsatser som kunnat dras utifrån arbetets resultat och diskussion.

6.1 Hur upplåts ledningsrätt i praktiken inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?

Ledningsrätt kan grundas på överenskommelser mellan sakägare och ledningsägare, eller så kan hela processen utföras av Lantmäteriet utan någon tidigare överenskommelse mellan parter. Då upplåtande av ledningsrätt i en lantmäteriförrättning är både ekonomiskt och tidsmässigt kostsamt föredrar de flesta ledningsägare överenskommelser. Många ledningsägare söker sedan ledningsrätt med överenskommelsen som grund.

REV ansåg att ledningsrättsförrättningen utförs korrekt i praktiken, men att brister i förrättningen kan förekomma ändå – till exempel att samfällighetsföreningen inte tas upp som sakägare. Detta kan bland annat bero på att registerkartan inte är komplett eller att de överenskommelser som ledningsrätten baseras på inte är korrekta. En annan anledning är att förrättningslantmätaren inte ansåg att samfällighetsföreningen skulle bli berörd, även fast ledningsrätten gjort avsevärda intrång i den enskilda vägen.

6.2 Har samfällighetsföreningar intressen, som borde beaktas, som faller utanför förrättningen?

Genom intervjuer och sammanfattning av material kunde det konstateras att de intressen som fallit utanför förrättningen till största del låg i de vagt formulerade bestämmelser och standarddokument som används vid ledningsrättsbeslutet. Bland annat saknades bestämmelser kring ledningens placering, återställning av vägen, hur arbetet skulle utföras samt trafikordningsplan. Varför dessa intressen inte har beaktats anses bero på att Lantmäteriet själva inte ser dessa formuleringar som ett problem. Vilket i sig kan bero på att de inte har den synvinkeln som REV har gällande samfällighetsföreningarnas konsekvenser av ledningsrätten.

6.3 Framtida studier

Nedan presenteras ett urval av ämnen och frågeställningar som uppmärksammats men inte behandlats i studien, och kan därför vara något att undersöka i framtida studier.

Majoriteten av de personer som har intervjuats menar att de flesta ledningar som läggs ner i de enskilda vägarna är nedlagda med avtalsservitut. Flera intervjupersoner menar även att det är då de flesta samfällighetsföreningarnas intressen och rättigheter faller utanför. Men då detta arbete fokuserar på brister i ledningsrättsförrättningar, kan brister vid tillämpning av avtalsservitut vara något för framtida studier.

Då det konstaterats att ledningsägare vill att ledningsrättsförrättningen ska gå snabbt och vara mindre kostsamt kan ett förslag för framtida studier vara att undersöka hur och om påtryckningar från ledningsägare på Lantmäteriet påverkar förrättningslantmätaren i sitt arbete.

Referenser

Andersen, S. E. & Schwencke, E. (2013). *Projektarbetet: En vägledning för studenter* (1. Uppl.). Lund: Studentlitteratur AB.

Biggam, J. (2008). *Succeeding with Your Master's Dissertation: A step-by-step handbook*. New York: Open University Press.

Cruft, R. (2010). Are Property Rights Ever Basic Human Rights? *The British Journal of Politics and International Relations*, volym(12), 142-154. Doi: 10.1111/j.1467-856X.2009.00398.x

Förenta nationerna (u.å.). *Goal 9: Build resilient infrastructure, promote sustainable industrialization and foster innovation*. Hämtad 29/4 – 2019 från:
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/infrastructure-industrialization/>

Henriksson, A. (2012). *Vägfrågor vid ledningsrätt*. (Examensarbete, Lunds Universitet, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för Teknik och Samhälle). Från http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/12_5254_Anders_Henriksson.pdf

Ivarsson, S. & Malmberg, C.C. (2003). Public Partnership for Low-Volume Roads: Swedish Private Road Associations. *Transportation Research Record: Journal of the Transportation Research Board*, volym(1819), issue 1. Doi: 10.3141/1819a-07

Julstad, B. (2015). *Fastighetsindelning och markanvändning* (5. Uppl.). Stockholm: Nordstedts Juridik.

Lantmäteriet. (2018). *Handbok LL: Ledningsrättslagen*. Division Fastighetsbildning: Gävle. Från:
<https://www.lantmateriet.se/contentassets/d90836df187c4033a1139f0af1fe334b/handbok-ll.pdf>

Lantmäteriet. (u.å.). *Ledningsrätt*. Hämtad 10 april, 2019 från Lantmäteriet, <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Ledningsratt/?faq=a23c>

Moon, M. D. (2019). Triangulation: A Method to Increase Validity, Reliability, and Legitimation in Clinical Research. *Journal of Emergency Nursing*, volym(45), issue 1, 103-105. Doi: 10.1016/j.jen.2018.11.004

Nilsson, S. & Olander, Å. (2016). *Enskilda ledningar i allmän platsmark: Hur markåtkomst erhålls*. (Examensarbete, Högskolan i Gävle, Akademin för Teknik och Miljö). Från <http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A937581&dswid=6802>

Papageorgiou, C. & Turnbull, G.K. (2005). Economic Development and Property Rights: Time Limits on Land Ownership. *Economic Development Quarterly*, volym(19) No 3, 271-283. Doi: 10.1177/0891242405276836

Riksförbundet Enskilda Vägar. (u.å). *Om REV*. Hämtad 24 maj, 2019 från Riksförbundet Enskilda Vägar, <https://www.revriks.se/om-rev/>

Regeringskansliet. (u.å.). *Handlingsplan Agenda 2030: 2018–2030* (Fi 2018:3). Stockholm: Finansdepartementet/Kommunikationsavdelningen. Hämtad från: <https://www.regeringen.se/rapporter/2018/06/handlingsplan-agenda-2030/>

SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet L1.

SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet L1.

SFS 1971:948. *Väglag*. Stockholm: Infrastrukturdepartementet RST TP.

SFS 1972:719. *Expropriationslag*. Stockholm: Justitiedepartementet L1.

SFS 1973:1144. *Ledningsrättslag*. Stockholm: Justitiedepartementet L1.

SFS 1973:1149. *Anläggningslag*. Stockholm: Justitiedepartementet L1.

SFS 1973:1150. *Lag om förvaltning av samfälligheter*. Stockholm: Justitiedepartementet L1.

SFS 1974:152. *Kungörelse om beslutad ny regeringsform*. Stockholm: Justitiedepartementet L6.

SFS 1997:620. *Lag (1997:620) om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar*. Stockholm: Näringsdepartementet RST.

Skatteverket. (2019). *Ägare och innehavare*. Hämtad 4 april, 2019 från Skatteverket, <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2019.1/3432.html>

Tettenborn, A. (2005). Property Damage and Economic Loss: Should Claims by Property Owners Themselves be Limited? *Common Law World Review*, volym(34), issue 2, 128-143. Doi: 10.1350/clwr.34.2.128.65367

Tillväxtverket. (2019). *Så fungerar en samfällighetsförening*. Hämtad 11 april, 2019 från Verksam.se, <https://www.verksam.se/starta/valj-foretagsform/samfallighetsforening>

Trafikverket. (2019). *Enskilda vägar*. Hämtad 10 april, 2019 från Trafikverket, <https://www.trafikverket.se/resa-och-trafik/vag/Enskilda-vagar/>

Vesterlins. (u.å). *Markupplåtelseavtal*. Hämtad 22 juni, 2019 från Vesterlins, <https://vesterlins.se/markupplatelseavtal/>

Bilaga A - Intervjufrågor till Riksförbundet Enskilda Vägar

- Hur upplåts ledningsrätt inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening? Går förrättningen rätt till i praktiken?
- Hur vanligt är det med andra upplåtelseformer? Alltså inte ledningsrätt.
- Vilka brister anser du att det finns vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter?
- Hur förekommande är det här problemet? Hur ofta blir/blev ni kontaktade vid dessa typer av problem? Går det att säga att det är ett återkommande och kanske till och med vanligt problem?
- I det fall du har kommit i kontakt med förrättningar där det uppenbart har funnits brister, vad har påföljderna blivit?
- Vad, i din mening, tror du är orsaken till att det uppstår sådana brister vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg?
- Ser du någon lösning på problemet? Vad kan göras bättre?

Bilaga B - Intervjufrågor till Lantmäteriet

- Hur upplåts ledningsrätt inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?
- Skulle du säga att det finns brister i förrättningen vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter? I så fall vilka?
- Har du själv blivit kontaktad av vägföreningar där de påtalar brister som de har upplevt i och med förrättningen?
- Är det en nackdel eller fördel med formuleringar som till exempel ”i görligaste mån”? Hur ser du på detta?
- Upplever du att det är otydliga formuleringar i ledningsrättsdokumenten och att det skulle kunna skapa ett problem?

Bilaga C - Intervjufrågor till ledningsägare

- Hur ofta använder ni er av ledningsrätt respektive upplåtelseavtal?
- Vid vilka tillfällen använder ni er utav ledningsrätt respektive upplåtelseavtal? Finns det något som lämpar sig bättre i vissa situationer?
- Använder ni er mer utav de ena eller det andra? I så fall varför?
- Hur går ni till väga vid tillämpning av upplåtelseavtal?
- Vilka tecknar ni avtal med? Tecknar ni avtal med rättighetshavare?

Bilaga D - Intervjufrågor till samfällighetsförening

- Vad berörde förrättningen?
- Hur blev ni som förening involverade och behandlade under förrättningens gång?
- Vad under processens gång önskar ni som förening hade gjorts annorlunda?
- Vad upplevde ni som förening som brister i förrättningen?
- Gjorde ni klaganden under processens gång? I så fall hur och om vad? Kände ni att ni blev hörda?

Bilaga E - Intervju A med Riksförbundet Enskilda Vägar

Hur upplåts ledningsrätt inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening? Går förrättningen rätt till i praktiken?

Jag, trots min erfarenhet, så vet jag inte att jag har haft några bekymmer alls med detta i några förrättningar. Det beror på vissa saker, ledningsrätt det är ju någonting som inte får kosta för mycket för ledningsägaren, och därför väljer väldigt många genvägar. Lantmäteriet å andra sidan, är väldigt noga med att allt ska vara rätt, och gräver därför ofta ner sig och kanske utreder saker som inte ledningsägaren är beredd att betala.

Till exempel att ledningen korsar en samfälld väg som är lagaskifte, en lagaskifte-samfällighet för en stor by som inte är utredd. Hur gör man då? Sätts det en utredare på det här för 50 till 100 tusen för att den vägen korsas? 'Nej' säger ledningsägaren, vi skippar ledningsrätten i vägen. 'Jag trycker ledningen i alla fall under vägen, så de kommer inte ens synas att vi har varit där' säger de. Och ja, det är ju ledningsägaren som yrkar och ansökt så det är ju dem som bestämmer om ledningsrätt ska bildas eller inte. Så då skapas ingen ledningsrätt och då är samfällighetsföreningen, egentligen inte berörd. Det är det ena.

Det andra som jag ser är att om det går rätt till förmodar jag, så ska ju ledningsrätten upplåtas i underliggande fastighet som ligger under vägen. Om vi tar en vanlig vägsamfällighet så är det ju bara en rättighet bildad och då är det i fastigheten under ledningsrätten bildas i. Men eftersom den här rättigheten finns, ja då ska ju samfällighetsföreningen kallas. Och den ska säga någonting och de kan ju komma överens med den då på sammanträdet, ledningshavare och förening. Då gäller ju ledningsrätten förstås, i det här läget. Däremot, som det ibland kanske går till, att det överhuvudtaget inte finns någon kontakt med samfällighetsföreningen och att ledningen kanske läggs längs med vägen, så föreningen är berörd. Då när det går rätt till så träffas ju alltid, vill jag säga, en överenskommelse mellan ledningshavare och samfällighetsförening.

Men de gånger då lantmätaren glömt bort samfällighetsföreningen och de har ringt till mig på REV så sa jag alltid att se till att avbryta jobbet omedelbart, och om det inte avbryts så tillkalla polis och avhysa dem. För det är ju samfällighetsföreningen som har rättighet att sköta vägen och vägområdet, och om det då klampar in någon som inte har en överenskommelse om att få tillträde – ja då gör han ju fel. Och då råder vi föreningen att träffa det här standardavtalet, vilket är ganska lätt då det finns en mall från och upprättad av REV.

Om frågan ska sammanfattas så tror jag att om förrättningen går rätt till så är samfällighetsföreningen är kallad och en uppgörelse träffas. Men, ledningsrätt begärs nog inte i första hand. Oftast används avtal, så kallade markavtal, och ledningsrätt begärs som sista alternativ när en överenskommelse inte är möjlig. Dock kan den här överenskommelsen som har fattats användas som överenskommelse när man begär ledningsrätt. Så ledningsrätten för ledningshavarna är för det mesta något som bara är en säkerhet för framtiden, skulle jag tro. Generellt sett är ledningsrätt för dyrt för att ha lantmäteriet att förhandla om frivillig markåtkomst, så att säga, och kalla till sammanträde – det är för stelbent. Det fungerar inte, utan de går ut själva och försöker lösa marken genom markavtal. Och sen när allt knyts ihop och ledningsägaren har ett område, då kan de inom området få ledningsrätt och då är det mesta jobbet gjort och kostar därmed inte så mycket.

Hur vanligt är det med andra upplåtelseformer? Alltså inte ledningsrätt.

Det är väldigt vanligt att man börjar med vanlig avtalsrätt. Och sen då för att se till att det fungerar för framtiden så kanske det inte skrivs in i inskrivningsregistret utan istället begär ledningsrätt. Då kan den ju överlåtas, exempelvis.

- Är det mer vanligt med avtal framför ledningsrätt?

Ja, jag skulle vilja säga att det nästan är undantagslöst. Bara i de fall ledningshavaren inte kommer fram och måste fram över en viss mark, då kan han söka ledningsrätt för den fastigheten just för att tvinga sig fram. Men då tar det ju ett och ett halvt – två år, eller tre år med överklagandet, innan de kommer fram. Så de ledningshavarna hoppas på det är ju att grannpåtryckningar ska leda till att den som vägrar skriver på. Och det brukar nog fungera. När det är en enda som vägrar skriva på brukar ledningshavarna se till att grannarna får veta det. Men det gäller oftast bredband det.

Vilka brister anser du att det finns vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter?

Jag tycker inte det är någon fara som jag ser det. Är föreningen inte kallad ja då har de inget inom vägområdet att göra. Och föreningen kan avhysa dem om de nu vill. De vanligaste är ju att ledningshavaren bara gräver.

Hur förekommande är det här problemet? Hur ofta blir/blev ni kontaktade vid dessa typer av problem? Går det att säga att det är ett återkommande och kanske till och med vanligt problem?

Jag har blivit kontaktad, flera gånger. Mitt råd var alltid se till att arbetena avbryts och se till att ni får en överenskommelse med ledningshavaren och att de betalar.

I det fall du har kommit i kontakt med förrättningar där det uppenbart har funnits brister, vad har påföljderna blivit?

Min rekommendation var ju alltid att de ska träffa en överenskommelse, då ledningen normalt sett var en sådan som måste till för att samhället ska fungera. Jag rekommenderar i princip aldrig att gå till domstol, då det oftast smakar mer än vad det ger.

Vad, i din mening, tror du är orsaken till att det uppstår sådana brister vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg?

Alltså jag har inte själv upplevt så många missar, utan de missar som är det är ju att de inte gått fram i det här markavtalet kanske. Och ledningsrätten ligger ytterligare i nästa steg. Orsaken är ju oftast, vid till exempel bredband, de här förhandlarna som egentligen är konsulter då bredbandsbolagen inte har tid själva. Då kan det vara en konsult som sköter förhandlingen, en annan som sköter markprojekteringen och en tredje som utför grävningen.

Ser du någon lösning på problemet? Vad kan göras bättre?

Det är nog duktiga markförhandlare från ledningshavarens sida då.

- Finns det något bättre Lantmäteriet skulle kunna göra?

Jag tycker inte att det gör så mycket om de har missat vägföreningen, eftersom de då inte får komma in på vägföreningens mark eller väg förrän de har ett avtal. Så att om lantmätaren har missat ja då är det bara att dom kommer fram och förhandlar ett avtal. Annars måste de köra om förrättningen, då de uppenbart inte har kallat alla som dom borde kalla. Men för att undvika sådana situationer är lösningen, som jag ser den, att utbilda lantmätare att dom måste kalla alla berörda vid sammanträde.

Bilaga F - Intervju B med Riksförbundet Enskilda Vägar

Hur upplåts ledningsrätt inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening? Går förrättningen rätt till i praktiken?

Ja, nog tror jag ofta att den går rätt till så vida att lantmätaren, normalt sett uppmärksammar att det finns en enskild väg och kallar föreningen. Det skulle jag tro. Sen kan det väl missas ibland, men det beror ju oftast på att det inte alldeles är hundra procentigt registrerat vilka enskilda vägar det finns. Vissa gemensamhetsanläggningar för enskilda vägar finns inte med i registerkartan. Det kan ju delvis bero på att de är gamla. Tidigare registrerades inte vägföreningar i registerkartan vid bildandet på samma sätt som det görs idag. I efterhand har fastighetsregistret och registerkartan kompletterats med enskilda vägar som bildats enligt enskilda väglagen. Men finns fortfarande vissa brister. Så att det kan ju hända i något enstaka fall att LM missar att en gemensamhetsanläggning för enskild väg berörs. Alla gemensamhetsanläggningar för enskild väg som är bildade enligt anläggningslagen finns dock med i registerkartan. Så i de flesta fall tror jag att LM uppmärksammar vägföreningen då enskild väg berörs. Att det ändå inte framgår av ledningsrättsbeslutet att enskild väg berörs tror jag helt enkelt beror på att standardmallar används som inte beaktar väghållningsfrågor eller enskilda vägar över huvud taget.

Hur vanligt är det med andra upplåtelseformer? Alltså inte ledningsrätt.

Ja det är nog väldigt vanligt. Det har vi ju sett i samband med fiberutbyggnaden att det är många föreningar som hör av sig om det. Då skrivs det ju för det mesta avtal om rätt att ha ledning i vägen.

- Är det mer vanligt med avtal framför ledningsrätt?

Ja just för fiber tror jag det. Men då det är större ledningar som VA-ledningar, så är nog ledningsrätt det vanligaste ändå.

Vilka brister anser du att det finns vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter?

Beslutsmallarna för ledningsrätt ger inte stöd för situationen då enskilda vägar berörs. Det skulle lätt gå att rätta till förslagsvis genom en dialog mellan REV och Lantmäteriet. Jag försökte när jag jobbade på REV att vi skulle träffa Lantmäteriet för att komma fram till hur ledningsrättsbesluten ska se ut då enskild väg berörs. Intresset från Lantmäteriet var dock svalt och jag hann inte fullfölja frågan ordentligt. Frågor som jag tycker bör behandlas i ledningsrättsbeslutet är var inom vägområdet ska ledningen läggas. Vägområdet är oftast ganska brett och det går att lägga ledningen på flera olika ställen. En annan fråga är hur själva arbetet ska utföras när det

gäller exempelvis fyllnadsdjup, återfyllning och sådana arbeten som påverkar vägens bärighet. I Trafikverkets anvisningar för grävarbeten inom allmänna vägar står det till exempel att med olika tjälksjutande egenskaper inte får blandas. Utförs arbetet fel genom att lagerföljden bryts så blir det ju en helt annan väg än innan.

Likåsa bör det finnas någon form av trafikanordningsplan om hur jobbet ska utföras trafiksäkert och att de som bor vid vägen också vet om i vilken utsträckning trafikflödet påverkas eller kanske rentav upphör på vägsträckan. Det finns ju skräckexempel på där föreningar säger att ”nu har dom börjat gräva i vägen, vad är det som pågår?”. Det är väl det sämsta exemplet. Men om ledningsrätt ändå ska bildas så tycker jag att de här aspekterna på hur jobbet ska utföras bör regleras i ledningsbeslutet, och det görs nästan inte alls.

- Så det är obestämt nästan?

Ja, det enda jag har sett är att det står att grävarbetet ska utföras så att trafiken störs så lite som möjligt. Men det är ju som sagt var inte alls tillräckligt.

Hur förekommande är det här problemet? Hur ofta blir/blev ni kontaktade vid dessa typer av problem? Går det att säga att det är ett återkommande och kanske till och med vanligt problem?

Ja det är det nog, jag kan inte säga hur ofta, men det är nog inte alls ovanligt i alla fall. Man vill ju ofta lägga ledningar i närheten av vägar, det är lättare att komma fram där.

- Men det är alltså ett återkommande problem?

Ja då det gäller fiber är det ju extremt utbrett, men som sagt där löses det vanligen med avtal. Där har ju REV tagit fram ett standardavtal. Fördelen med de avtalen är att de innehåller garantiåtaganden, något som inte ledningsrättslagen ger möjlighet att reglera. Garantin är som för alla gräventreprenader 5 år. Om det under denna period uppstår problem som inte kunde ses vid slutbesiktningen t. ex. sättningar så är ledningshavaren skyldig att skyldighet att åtgärda detta. Avtalen är på så sätt bättre för vägföreningen är ledningsrättsupplåtelse.

I det fall du har kommit i kontakt med förrättningar där det uppenbart har funnits brister, vad har påföljderna blivit?

Ja ofta har vi varit för sent ute så att säga, det har upptäckts först i efterhand. I de fall föreningen hört av sig i tid till REV så har vi ju framfört de här synpunkterna på att de ska ställa krav på hur arbetena ska utföras och det ska även ställas krav på ersättning.

Vad, i din mening, tror du är orsaken till att det uppstår sådana brister vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg?

Ja jag tror att det helt enkelt är, då jag jobbade på Lantmäteriet var det så också, att det fanns ju ingenting framtaget om just enskilda vägar - hur de ska beaktas då det gäller ledningsrätt. Så det finns inget direkt stöd för förrättningsmännen som jobbar med det heller.

Ser du någon lösning på problemet? Vad kan göras bättre?

Ja det är mycket enkelt. Det som borde ha gjorts och som jag hade tänkt göra det är ju att i det här fallet REV satte sig ner med Lantmäteriet och går igenom hur det här bör göras. Försöka få fram mallar för ett ledningsrättsbeslut som berör enskild väg. Men som sagt, jag tog upp det som snabbast, men de var inte särskilt intresserade då och det verkade som att de mer eller mindre menade att det inte gick att reglera. Men jag menar att det absolut går. På samma sätt som det finns anvisningar om hur ledningsarbetet ska utföras i åker- och skogsmark bör det naturligtvis gå att reglera hur ledningsarbete ska utföras inom vägområde för enskild väg.

Bilaga G - Intervju C med Riksförbundet Enskilda Vägar

Hur upplåts ledningsrätt inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening? Går förrättningen rätt till i praktiken?

Ja det hoppas jag. Jag har dock varit med om och sett exempel på att de inte tagits upp i sakägarförteckningen. Men jag vill tro och hoppas att förrättningen går rätt till.

Hur vanligt är det med andra upplåtelseformer? Alltså inte ledningsrätt.

Det är väldigt vanligt, speciellt vid fiber och el att de har andra avtal med samfällighetsföreningen. Det är ganska sällan fiberföretag har ledningsrätt, utan de kan användas mest som hot om de inte kommer överens vid avtal.

- Det är alltså mer vanligt vid dessa situationer med avtalsrätt än ledningsrätt?

Ja.

Vilka brister anser du att det finns vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter?

Det är ju två parallella rättighetshavare som ska utnyttja sina rättigheter gemensamt. Det finns det nästa ingenting skrivet om – hur påverkar de här parallella rättigheterna varandra? Oftast är det så att ledningen läggs i anslutning till vägen eftersom det anses att intrånget inte blir så stort för de belastade fastigheterna som är de primära sakägarna för ledningsrätten. Men det är ju då två parallella rättigheter, och för den här parallella rättigheten som är den enskilda vägen så blir intrånget jättestort i deras rätt, deras dispositionsrätt och i deras anläggning. Och det där finns egentligen inte tydligt redovisat i ledningsrättsbeskrivningen, det står nästan ingenting om det. Därav kan slutsatsen dras att lantmätaren anser att de här rättigheterna kan utövas parallellt. Och det kan de ju kanske, men vilken rättighet går före den andra? Det är ett väldigt stort praktiskt problem för väghållarna som lämnas till att få hantera det här själva.

Ledningsområdet som upprättas är väldigt brett, kanske fyra till sex meter, med ledningen i mitten - men var någonstans? Ska det läggas under vägbanan, eller någon annanstans? Detaljstyrningen av detta är inte alls stor inom det området. Föreningen kanske har sina önskemål på var ledningen bör läggas. Men detta tas det ingen hänsyn till och regleras inte alls.

Återställningen av vägen är också ett problem. Det står oftast att det ska återställas ”i görligaste mån”. Men det går ju inte att återställa marken i bara ”görligaste mån” på en väg, utan det är jätteviktigt att den blir ordentligt återställd. När en väg byggs är det väldigt viktigt med bland annat hur den hanterar frost, håller vatten och tjälen,

de olika skikten med bärlager och slitlager samt att diken är utformade på ett speciellt sätt. Det går ju inte att bara ”i görligaste mån” återställa, utan det måste ju återställas enligt konstens alla regler som man bygger en väg. Det är just sådant här som bara lämnas till den praktiska tillämpningen, och då kan det vara någon underentreprenör som är där och bara kommer och gräver.

Det är just de här praktiska problemen som jag tror är störst för väghållarna och det regleras inte alls i ledningsrättsbeslutet. Hur ska de här rättigheterna utövas parallellt med varandra?

Hur förekommande är det här problemet? Hur ofta blir/blev ni kontaktade vid dessa typer av problem? Går det att säga att det är ett återkommande och kanske till och med vanligt problem?

Det är väldigt svårt att säga. Men det händer ett par gånger i veckan att föreningar kontaktar REV just gällande ledningar, men då är det inte alltid just ledningsrätt utan kan även gälla avtal. Oftast vet föreningarna att det är svårt att säga nej till ledningsägarna när de vill fram då det gäller till exempel VA-ledningar, fiber eller el. Men de vill inte att föreningen ska behöva betala för att återställa allting som de här ledningsägarna kan ställa till med. Och det är just gällande de här praktiska problemen som REV blir kontaktade.

I det fall du har kommit i kontakt med förrättningar där det uppenbart har funnits brister, vad har påföljderna blivit?

Det är ju oftast sådant som vi skickar iväg till våra jurister så jag kan inte svara på det. Men oftast försöker REV se till att de har ett avtal och att de tar upp diskussionen kring hur det ska återställas.

Vad, i din mening, tror du är orsaken till att det uppstår sådana brister vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg?

Jag tror för att det är att ledningsrätten endast är fokuserad på fastighetsägaren. Det här är två rättigheter som på något sätt ska utövas parallellt och det lämnas utanför förrättningen. Och oftast är det vanliga lekmän som sitter i föreningens styrelse, och de besitter ju kanske inte den kompetens som ledningshavarna har. Samtidigt så äger föreningen sin väg i och med den rättighet de har, och ledningsrätten upplåts ju i marken. Fastighetsägaren äger ju inte vägen men ledningsrätten upplåts i marken som ligger i vägområdet, och föreningen blir på något sätt överkörda i den meningen. Ledningsrätten behandlar i min mening inte frågan om hur det här rättigheterna ska utövas parallellt. Det är inte tillräckligt tydligt i ledningsrättsbeslutet om hur marken ska återställas, hur allt det här praktiska ska hanteras - utan det lämnas utanför.

Ser du någon lösning på problemet? Vad kan göras bättre?

Jag tycker att de ska vara tydligare i hur det här praktiska ska hanteras, att det ska kunna regleras i förrättningen. Hur de här rättigheterna ska kunna hanteras parallellt. Vad sker under byggtiden? Det bör finnas någon trafikanordningsplan - hur ska vägen kunna brukas, hur ska transporten till fastigheterna ske? Men även hur återfyllningen av vägen ska ske, att olika sektioner och skikt inte får blandas – att vägen ska byggas upp som en väg ska byggas upp. Sedan även var i vägområdet ledningen ska placeras så att den gör så litet intrång som möjligt - ledningen bör läggas i ytterkanten av diket, eller i släntfoten eller något liknande. Ledningsutrymmet är ett så stort område, det kan vara hela vägen bredd, med ledningen i mitten – och det är ju inte så bra. Och om ledningsrätten korsar vägen, då anses det sällan vara ett så stort intrång – även fast hela vägen grävs upp. Vägen ska heller inte återställas i ”görligaste mån”, utan den ska återställas minst i de samma skick som var innan grävningsarbetet. Även djupet bör preciseras, ledningen ska inte få hindra väghållaren från att dika till exempel. Vissa ledningar läggs ju ganska ytligt. Jag tycker att det krävs tydligare reglering av detta i ledningsrättsbeslutet, så att väghållaren vet vad den har för rättigheter.

Bilaga H - Intervju A med Lantmäteriet

Hur upplåts ledningsrätt inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?

I de flesta fallen så är det fastighetsägaren som belastas av ledningsrätten. För att samfällighetsföreningen ska anses som sakägare i förrättningen är beroende på vilken typ av ledning som förläggs och hur den förläggs. Det är en bedömning som ska göras, och det blir lite olika från fall till fall – det finns alltså ingen standardmall att utgå ifrån. I ett av de fall jag varit med om nyligen, VA i väg, så var ansågs inte föreningen vara sakägare utan fastighetsägaren var den enda sakägaren.

- Var det även fast ledningen gick i anslutning till vägen?

Ja.

Det är lite beroende på hur man anser att vägkroppen blir drabbad, hur djupt ledningen ska ligga och hur åtkomsten till ledningen ska gå till.

Skulle du säga att det finns brister i förrättningen vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter? I så fall vilka?

Jag skulle nog vilja säga att det inte är någon skillnad för samfällighetsföreningar jämfört med andra fastighetsägare. Så nej skulle jag nog säga. Generellt så är ledningsrätt en ganska stark rättighet till förmån för en ledningsägare och det är nog lättare att få igenom en ledningsrätt i ett vägområde, beroende på hur trafikerad den är.

Har du själv blivit kontaktad av vägföreningar där de påtalar brister som de har upplevt i och med förrättningen?

Nej inte här på Lantmäteriet. Däremot har det hänt när jag jobbade för en ledningsägare. Då var det en samfällighetsförening som överklagade då ledningen lades ner utanför upplåtet ledningsrättsutrymme.

Är det en nackdel eller fördel med formuleringar som till exempel ”i görligaste mån”? Hur ser du på detta?

Problemet är att det är ganska svårt att säga att det ska återställas exakt som det var innan. Det går nästan inte rent praktiskt. Även om vägen skulle återställas med rätt material precis som det ska vara, så kommer det ändå att sjunka ihop i slutändan. Det är nästan omöjligt att få det exakt och att det blir som innan. Så på då viset är ”i görligaste mån” ganska vettigt även om det blir lite diffust.

Upplever du att det är otydliga formuleringar i ledningsrättsdokumenten och att det skulle kunna skapa ett problem?

Det kan säkert skapa problem, men jag tycker ändå att det är en formulering som kanske måste vara för att täcka situationerna då återställningen inte kan göras exakt till så som det var innan. Så det är nog en ganska bra formulering med tanke på att det är som det är med sättningar i marken efter man har gjort en grävning.

- Tror du att det skulle behövas ta fram något mer specificerat för enskilda vägar?

Gällande just återställningen så ska det ju återställas i görligaste mån, så brukar det stå att det ska vara i görligaste mån så som det såg ut innan ungefär. I markavtal brukar det stå att det ska vara så likt innan ingreppet som möjligt. Sen upplever jag det som, när jag jobbade för en ledningsägare, att flera bolag varit villiga att nästan göra vägen bättre än vad den varit innan. Så många vägföreningar tjänar nog på att få ett ingrepp och sen få en bättre vägstandard än vad som var innan. Sen är det ju beroende på vilka entreprenörer som anlitas, hur dom jobbar och vilken kvalité dom har på sina arbeten.

Bilaga I - Intervju B med Lantmäteriet

Hur upplåts ledningsrätt inom en enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening?

Ledningsrätt upplåts alltid i marken under gemensamhetsanläggningen, det blir två rättigheter som ska utövas parallellt inom samma område men det är fastigheten under som belastas.

- Hur går det till när en ledningsrätt ska upplåtas över samma område som en enskild väg? Blir samfällighetsföreningen sakägare?

Ja men det tycker jag. Precis som att andra rättighetshavare blir sakägare. Deras rättigheter påverkar varandra så därför blir de sakägare.

Skulle du säga att det finns brister i förrättningen vid upplåtelse av ledningsrätt i enskild väg med avseende på samfällighetsföreningarnas rättigheter? I så fall vilka?

Eftersom de räknas som sakägare tycker jag inte att deras rättigheter inte tas till vara på, eftersom de blir kallade till sammanträden och blir informerade. Så de har ju alltid en möjlighet att komma med synpunkter till oss. Med tanke på det så tycker jag nog att deras rättigheter bevakas som de ska.

- Blir det en bedömningsfråga om samfällighetsföreningen blir berörd eller inte?

Jo så är det ju. Jag vet att vissa lantmätare tänker att gäller ledningsrätten en befintlig ledning som har legat där i flera år så kan det funderas kring – Hur mycket påverkas vägföreningen av att det ligger en befintlig ledning? Berörs deras rätt då? Men alla lantmätare gör ju sina egna bedömningar. När jag jobbar så gör jag bedömningen att även om ledningen är befintlig så tycker jag ändå att samfällighetsföreningen är sakägare – just eftersom deras rätt berörs. Även om ledningarna har legat där väldigt länge och ledningsägaren inte har några planer på att göra något med ledningen inom en snar framtid så är det ändå någonting som vägföreningen måste ta hänsyn till vid förvaltandet av vägen.

Har du själv blivit kontaktad av vägföreningar där de påtalar brister som de har upplevt i och med förrättningen?

Ja, tidigare i år. Det gällde elledningarna i vägrenen och även korsat vägen vid ett tillfälle. Då hade föreningen synpunkter på återställandet och menade att det var bristfälligt och att det inte såg ut som det gjorde innan. Vägrenen hade tidigare bestått av hårt packat material, men efter ingreppet så var det mer poröst, vilket gjorde att det fanns en risk att de tunga jordbruksmaskiner som körde där kunde börja nöta för mycket på vägen.

- Hur blev påföljderna på det?

Jag valde att ha sammanträde om värdering av intrång och ersättning efter att ledningsrätten var utförd. Men redan innan sammanträdet blev jag kontaktad av föreningen som sa att de inte var helt nöjda med återställandet och jag var själv ut på plats för att titta på det. Det föreningen sa stämde, vägen hade inte blivit helt återställd, ledningsägaren hade inte ens lagt på asfalt där de hade korsat vägen. Men det kan ju om alla ledningsrätter sägas att ledningsrätt ger ledningshavaren rätt att ha sina ledningar på en annan persons mark och de ger dom rätt att anlägga och underhålla. Men ledningsrätt ger ledningshavaren aldrig rätt att förstöra någonting utan att återställa det till förut befintligt skick, det står även i ledningsrättsbeskrivningen. Det var det jag sa på sammanträdet också.

Hade det inte stått i ledningsrättsbeskrivningen om återställning av marken så hade vi behövt besluta om att allt ner in på minsta detalj ska ersättas i pengar. Men istället så skrivs det att det ska återställas och så beslutar vi om den ersättning för minskat marknadsvärde.

Är det en nackdel eller fördel med formuleringar som ”i görligaste mån”? Hur ser du på detta?

Hade ”i görligaste mån” tagits bort från beskrivningen hade det endast blivit i förut befintligt skick. Men anledningen till att ”i görligaste mån” är med är för att det inte är alltid det går att återställa i förut befintligt skick. Till exempel om ledningshavaren behöver fälla ett träd när de ska gräva ner ledningen, då blir ledningshavaren skyldig att plantera ett nytt träd. Men det går kanske inte alltid att få trädet i exakt som det var innan, det kanske inte är exakt samma ålder eller storlek på trädet. I förut befintligt skick är alltså inte alltid möjligt, därför tror jag att man har lagt in ”i görligaste mån”. Men det ska verkligen inte vara så att ledningshavaren tänker att de kan luta sig tillbaka och göra ett halvhjärtat försök eftersom det står ”i görligaste mån”. Det är inte det som är syftet med den skrivelsen.

- Tror du att de finns de som utnyttjar det här med ”i görligaste mån”?

Jag vet inte. Jag har inte fått den uppfattningen, men jag har inte kommit i kontakt med något exempel heller så jag kan inte riktigt säga.

Upplever du att det är otydliga formuleringar i ledningsrättsdokumenten och att det skulle kunna skapa ett problem?

Nej jag tror inte att jag upplever det som en otydlig formulering, med anledningen av det jag sa innan. Jag har inte heller någon uppfattning om ledningshavare utnyttjar formuleringarna till sin fördel för att kunna göra ett halvhjärtat jobb. Jag kan inte yttra mig om det eftersom jag inte har någon uppfattning. Men om det är så att de gör det på grund av den här skrivelsen så är det ju fel, och det är då ett problem.

- Tror du att det kan behövas ta fram något mer specificerat just för enskilda vägar?

Har ledningshavarna till exempel inte återställt vägen som de ska så tycker jag inte att de har följt beskrivningen.

- Är det upp till ledningsägaren att se till att de återställer ordentligt?

Ja det är upp till dem att se till att de eller de underentreprenörer de anlitar besitter den kompetensen som krävs.

Problemet med att använda sig av för detaljerade beskrivningar är att samfällighetsföreningen om några år längre fram kanske beslutar sig för att höja standarden på vägen och asfalterar istället för att ha en grusväg. När ledningshavaren sen ska underhålla sin ledning och kanske behöver gräva så är bestämmelserna kring återställning av grusvägen inte aktuella längre eftersom det är en asfaltsväg nu.

Skulle det sen vara så att vägföreningen är missnöjd med återställandet av vägen så är det en civilrättslig tvist mellan ledningshavaren och föreningen. Eftersom Lantmäteriet inte är en tillsynsmyndighet kan inte vi åka och säga till ledningshavaren att återställa vägen, utan det blir en tvist mellan de två som de får ta i allmän domstol.

Bilaga J - Intervju A med ledningsägare

Hur ofta använder ni er av ledningsrätt respektive upplåtelseavtal?

Generellt använder vi oss utav markavtal med kommunen, så i allmän platsmark med kommunal huvudman har vi avtal om att vi får lägga våra ledningar. Men är det privata fastigheter så använder vi oss utav ledningsrätt vid huvudledningar, och servitut för lite mindre ledningar och servisledningar som ska till exempel till grannfastighet eller så.

Vid vilka tillfällen använder ni er utav ledningsrätt respektive upplåtelseavtal? Finns det något som lämpar sig bättre i vissa situationer?

Ledningsrätt används vid större och viktigare ledningar medan servitut används för mindre ledningar.

Använder ni er mer av det ena eller det andra?

Oftast använder vi oss utav servitut då det är många servisledningar som ska vidare till grannfastighet till exempel.

Hur går ni till väga vid tillämpning av upplåtelseavtal?

Det beror lite på hur många berörda det är. Är det få så brukar vi prata på tu man hand.

Vilka tecknar ni avtal med? Tecknar ni avtal med rättighetshavare, till exempel samfällighetsföreningar vid enskilda vägar?

Vad jag vet så tecknar vi bara servitut med fastighetsägaren. Vet inte om vi har tecknat något avtal med rättighetshavare, vilket kan bero på okunskap eller att det inte är utrett.

Bilaga K - Intervju B med ledningsägare

Hur ofta använder ni er av ledningsrätt respektive upplåtelseavtal?

Vi använder oss nästan bara av ledningsrätter. Dock så söker vi avtal med berörda först i den mån det går, och söker sedan ledningsrätt med avtalen som grund.

Vid vilka tillfällen använder ni er utav ledningsrätt respektive upplåtelseavtal? Finns det något som lämpar sig bättre i vissa situationer?

Avtal är alltid första steget för oss, sedan söker vi ledningsrätt. I de fall det inte går med avtal använder vi oss utav ledningsrätt. Men första prioritet är alltid avtal, det ger mer utrymme till att diskutera med sakägarna än vid ledningsrätt.

Använder ni er mer av det ena eller det andra? Varför använder ni er mer av det ena eller det andra?

Vi använder oss mest utav avtal. Detta är för att det blir en längre process att bara gå via Lantmäteriet i och med handläggningsprocesser, överklaganden etc. Det går fortare med avtal.

Hur går ni till väga vid tillämpning av upplåtelseavtal?

Det har varit lite olika över åren. Jag har en period ringt till sakägarna innan jag skickat avtalen, eftersom det är lättare att skapa en personlig relation. Det har även hållits markägarmöten för de som kommer bli berörda.

Vilka tecknar ni avtal med? Tecknar ni avtal med rättighetshavare, till exempel samfällighetsföreningar vid enskilda vägar?

Vi tecknar i regel avtal med fastighetsägare, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

Bilaga L - Intervju med samfällighetsförening

Vad berörde förrättningen?

Ledningsrätt för fiber.

Hur blev ni som förening involverade och behandlade under förrättningens gång?

När förrättningen väl drog igång fick vi som förening till början inte veta någonting. Både jag och en annan medlem hörde av oss till Lantmäteriet för att fråga om det var någonting på gång, men vi fick till svars att ”nej det var inget på gång”. Men det uttalandet var felaktigt eftersom det fanns en ansökan, den var dock inte registrerad än. Efter mycket om och men fick jag till sist veta att det fanns en ansökan och att föreningen inte över huvud taget var nämnda i det sammanhanget. Men sen undersökte Lantmäteriet vilka som var sakägare och då hittade de vår förening.

Till sist fick jag även ta del av handlingarna i ärendet, men jag ifrågasattes varför jag skulle ha tag på de där handlingarna. Det kändes som att lantmätaren motarbetade mig och att jag inte alls skulle få ta del av det som var på gång. Jag har även fått höra i möten efteråt att flera ansåg att lantmätaren var klart partisk i detta sammanhanget.

- Hur gick det sen?

Det blev ett möte där Aktör A pratade om de ledningarna som de ville dra. Då frågade jag: är det inte enklast att diskutera och prata med oss, som har hand om de vägar som ni tänker gräva i? Men det skulle dom ordna på sitt sätt. Så sa jag att men ni är välkomna att dra era ledningar i Aktör B:s kanalisationsrör så behöver ni inte gräva. Men det var ju inte aktuellt, utan de skulle gräva själva.

Vi påtalade även till förrättningslantmätaren att det fanns ytterligare en aktör som redan hade ledningar nedgrävda, nämligen Aktör B, men det kändes som att det var något lantmätaren ignorerade helt.

Vad under processens gång önskar ni som förening hade gjorts anorlunda?

Bättre kontakt mellan Lantmäteriet, föreningen samt Aktör A. Jag fick ju i princip leta information hela tiden. Det hade kunnat gjort det hela mindre infekterat om inte annat.

Vad upplevde ni som förening som brister i förrättningen?

Dels fungerade inte deras diarieföring, för när jag först började leta så fanns det ingenting som rörde vår samfällighetsförening. Det kan ju även bero på att Aktör A inte angett någonting i sin ansökan om oss. Sen var själva kommunikationen med Lantmäteriet inte så bra. När jag tillslut fick veta vem handläggaren var så gick det inte att få någon bra kontakt med den personen, personen ville nästan inte säga någonting och upplevdes inte alls som tillmötesgående.

Gjorde ni klaganden under processens gång? I så fall hur och om vad? Kände ni att ni blev hörda?

Ja, vi hade ett möte där vi bland annat sa att vi inte ville ha någon ledningsrätt men att Aktör A kunde få lägga sina ledningar i Aktör B:s rör. Men det var inte intressant då. Lantmätaren själv hade ingen kommentar om det.

Vi upplevde även lantmätaren som ytterst fyrkantig under hela processen samt att det upplevdes som att förrättningslantmätare redan hade bestämt sig att det skulle gå fort och att vi nästan störde förrättningen. Vi har dock ingen kritik mot andra befattningshavare som vi samtalade med under processen.

Tack vare REV fick vi tillgång till en advokat som skötte ärendet efter Lantmäteriets beslut, vilket sedan ledde till att Mark – och miljödomstolen återförvisade ärendet för ny handläggning och att aktör A sedan drog tillbaka sin ansökan.