



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ  
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

---

# Markåtkomst för ledning genom avtalsservitut och nyttjanderätt

- konsekvenser som uppstår när ledningsrätt yrkas  
med förberedande avtal som grund

Susanne Leek

2021

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

Handledare: Simon Skytt Dempwolf  
Examinator: Marina Edlund

---



## **Förord**

Detta examensarbete är det avslutande arbetet på Lantmästarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning på Högskolan i Gävle.

Idén för mitt arbete uppkom vid ett samtal med min lärare Jonas Pettersson som påtalade problemet som uppstår när ledningsägare först ingår avtal med markägare och därefter ansöker om en ledningsrättsförrättning där avtalen många gånger behöver utredas och ibland även ändras helt. Den fråga som uppstod var varför görs detta när förrättningslantmätaren skulle kunna utreda samtliga bitar direkt i en ledningsrättsförrättning? Mitt intresse väcktes när något som lät så enkelt och självklart troligtvis borde ha en förklaring som inte lyfts fram eftersom frågan uppkommit för någon som arbetat mycket med detta. Min bakgrund som anställd på kundservice för ett elnätsbolag hade även betydelse för mitt val av studie, då jag ofta kommit i kontakt med privatpersoner som har olika synpunkter gällande servitut och ledningsrätt.

Jag vill rikta ett stort tack till de förrättningslantmätare och ledningsägare som tagit sig tid att besvara mina frågor på ett väldigt informativt och öppet sätt. Jag vill även tacka Jonas för inspiration till mitt arbete och Simon Skytt Dempwolf för god och stöttande handledning. Sist men inte minst vill jag även tacka min familj som varit ett stort stöd under detta arbete.

*Susanne Leek*

*Bollnäs, maj 2021*



## **Sammanfattning**

När en ledningsägare behöver ta en annan markägares mark i anspråk görs det oftast genom att upprätta ett avtalsservitut, nyttjanderätt eller genom en ledningsrättsförrättning. Det kan då uppstå problem när förrättningslantmätaren ska bilda en ledningsrätt då det avtal som ligger till grund antingen kan innehålla för få eller för många avtalspunkter som inte är möjliga för Lantmäteriet att besluta om. Det kan även resultera i utredningar gällande vilka sakägare som innehar avtal samt vilka som saknar avtal. En kostnadsutredning kan krävas som antingen har sin värdetidpunkt i samband med förrättningen eller vid en tidigare tidpunkt i de fall ledningsägaren redan har påbörjat sitt arbete enligt överenskommelse med markägaren men inte beslutat om ersättning. Då behöver förrättningslantmätaren utföra en uträkning med hjälp av konsumentprisindex (KPI).

Det är mycket ovanligt att ett avtalsservitut i sin helhet kan omvandlas till ledningsrätt, även om detta enligt lag är möjligt. Ibland upplöses avtalsservituten i samband med förrättningen, medan de i vissa fall ligger kvar vid bildandet av ledningsrätt och därmed finns gamla rättigheter kvar som sedan väcks till liv igen i de fall ledningsrätten upphävs. Det förekommer även att servitutet är till förmån för ett annat bolag än de som söker ledningsrätten på grund av att det har skett ett ägarbyte av anläggningen sedan det ursprungliga avtalet.

Den slutsats författaren kommit fram till är att ett förberedande avtal med markägaren båda kan underlätta eller försvåra arbetet för förrättningslantmätaren som handlägger förrättningen. Detta eftersom förrättningen kan kräva längre tid och bli mer kostsamt i de fall omfattande utredningar samt bedömningar behöver göras, samtidigt kan ett förberedande avtal även underlätta handläggningen i de fall delar av förrättningen redan är beslutade mellan ledningsägare och markägare. Intervjuer med förrättningslantmätare, ledningsägare och en studie av förrättningsakter har visat att det stora problemet grundar sig på att parterna ställer olika krav på avtalen. Genom de intervjuer som genomförts framkom det även att ledningsrättsförrättningar ofta uppfattas som enkla ärenden och lämnas då åt nyblivna och oerfarna förrättningslantmätare som är i större behov av stöttning och handledning. Genom denna studie har författaren fått uppfattningen av att det finns ett behov av en tydligare dialog mellan Lantmäteriet och ledningsägarna.

***Nyckelord: Nyttjanderätt, ledningsrätt, servitut***

## **Abstract**

When a utility owner needs to take over another landowner's land, this is usually done by establishing a contractual easement, right of use or through a management right transaction. Problems can then arise when the administrative surveyor is to form a management right as the underlying agreement can either contain too few or too many agreement points that are not possible for the National Land Survey to decide on. It can also result in investigations regarding which stakeholders have agreements and which do not. A cost assessment may be required that either has its value date in connection with the transaction or at an earlier time in cases where the management owner has already begun his work in agreement with the landowner but has not decided on compensation. Then the business surveyor needs to perform a calculation using the consumer price index (CPI).

It is very unusual for a contractual easement in its entirety to be converted into management rights, even if this is possible by law. Sometimes the contractual easements are dissolved in connection with the procedure, while in some cases they remain at the formation of management rights and thus old rights remain which are then revived in cases where the management rights are revoked. It also happens that the easement is in favour of a company other than the one seeking the right of management due to the fact that there has been a change of ownership of the facility since the original agreement.

The conclusion the author has reached is that a preparatory agreement with the landowner can both facilitate or complicate the work for the administrative surveyor who handles the procedure. This is because the procedure may require longer time and become more costly in cases where extensive investigations and assessments need to be made, at the same time a preparatory agreement can also facilitate the processing in cases where parts of the procedure have already been decided between management and landowners. Interviews with administrative surveyors, management owners and a study of administrative documents have shown that the most essential problem is based on the parties placing different demands on the agreements. Through the interviews that were conducted, it also emerged that management rights services are often perceived as simple matters and are then left to new and inexperienced business surveyors who are in greater need of support and guidance. Through this study, the author has gained the impression that there is a need for a clearer dialogue between Lantmäteriet and the management owners.

***Keywords: Right of use, utility easement, easement***

## **Förkortningar**

AL	Anläggningslag (SFS 1973:1149)
ExL	Expropriationslag (SFS 1972:719)
EI	Energimarknadsinspektionen
FBL	Fastighetsbildningslag (SFS 1970:988)
JB	Jordabalken (SFS 1970:994)
KLM	Kommunala Lantmäteriet
LL	Ledningsrättslag (SFS 1973:1144)
LM	Lantmäteriet
LRF	Lantbrukarnas Riksförbund
MB	Miljöbalk (SFS 1998:808)
SLM	Statliga Lantmäteriet





# Innehållsförteckning

<b>1 Inledning</b> .....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte och mål.....	2
1.3 Frågeställning .....	2
1.4 Avgränsningar .....	2
<b>2 Teoretisk bakgrund</b> .....	3
2.1 Ledningsrätt.....	3
2.2 Servitut .....	3
2.3 Nyttjanderätt .....	4
2.4 Expropriation .....	5
2.5 Nätkoncession .....	5
2.6 Tidigare forskning.....	5
2.7 Tidigare examensarbeten .....	6
<b>3 Metod</b> .....	7
3.1 Intervjuer .....	7
3.2 Insamling av data .....	8
3.3 Dataanalys .....	8
3.4 Brister.....	9
3.5 Etiska aspekter.....	9
3.6 Aspekter på miljö och hållbar utveckling .....	10
<b>4 Resultat</b> .....	11
4.1 Förrättningslantmätare A .....	11
4.1.1 Förrättning A.1 .....	14
4.1.2 Förrättning A.2 .....	14
4.1.2 Förrättningslantmätare B .....	15
4.2.1 Förrättning B.1.....	18
4.2.2 Förrättning B.2.....	18
4.2.3 Förrättning B.3.....	18
4.3 Intervju, Förrättningslantmätare C.....	19
4.3.1 Förrättning C.1 .....	20
4.3.2 Förrättning C.2 .....	21
4.4 Intervju Ledningsägare A .....	22
4.5 Intervju Ledningsägare B.....	24
<b>5 Diskussion</b> .....	27
5.1 Diskussion av metod.....	27
5.2 Diskussion av resultat.....	28
<b>6 Slutsatser och förslag till framtida forskning</b> .....	33
6.1 Slutsatser .....	33
6.1 Vidare forskning.....	34

Referenser .....	35
Bilaga A. Frågor till förrättningslantmätare.....	1
Bilaga B. Frågor till ledningsägare.....	1

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

När ledningsägare behöver ta mark i anspråk för att anlägga en ledning finns det olika möjligheter att genomföra detta. De vanligaste metoderna är att antingen ingå ett avtalsservitut eller nyttjanderättsavtal direkt med fastighetsägaren, eller genom att ansöka om en ledningsrättsförrättning via Lantmäteriet (Julstad, 2018). Ibland ingår ledningsägaren avtal med fastighetsägare i förberedande syfte som sedan avser att ligga till grund för ledningsrätten, medan det ibland finns ett äldre avtal på den mark där ledningsägaren sedan yrkar om ledningsrätt. Båda dessa omständigheter kan få stora konsekvenser för förrättningsprocessen som riskerar att bli mer komplicerad och utdragen i de fall det tidigare avtalet och bestämmelser kring detta behöver utredas, detta framkom genom en diskussion med Jonas Pettersson (muntligt kommunikation, 2020) som är lärare på Lantmäteriprogrammet, Högskolan i Gävle och även arbetar som förrättningslantmätare. Pettersson förklarar även att det ibland är möjligt att använda de förberedande avtalen i förrättningen medan det ibland krävs att förrättningslantmätaren upphäver dessa helt och gör om allt till ett nytt.

De olika avtalsformerna ställer även olika krav på tvångsåtgärder då avtalsservitut och nyttjanderättsavtal är frivilliga medan ledningsrätt kan genomföras med tvång (Julstad, 2018). När avtalen skrivs om kan det även uppstå problematik i de fall förrättningslantmätaren ställer andra krav gällande ledningsrätten än vad ledningsägare och markägare tidigare har kommit överens om gällande ersättning för mark eller andra krav när de bildade avtalsservitut, även detta beskrivs av Pettersson. Ett avtalsservitut är möjligt att omvandla till ledningsrätt i sin helhet enligt Ledningsrättslagen (1973:1144), men det förutsätter att inget behöver ändras i avtalet.

I vissa fall känner sig markägarna enligt Pettersson (muntligt kommunikation, 2020) påhoppade och tvingade att ingå avtal. Det kan å andra sidan upplevas som en fördel för fastighetsägaren att ingå ett personligt avtal för sin del av ledningssträckan istället för att klumpas ihop med ett mer övergripande avtal som avser hela ledningssträckan. Det finns tidigare forskning (Paasch et. al., 2017) som belyser just detta där markägare ser en fördel med ett personligt avtal tillsammans med ledningsägaren där de själva till viss del är delaktiga jämfört med ett rättsligt avtal som enligt lag kan kräva att de avstår mark på andra villkor. Det verkar alltså finnas både fördelar och nackdelar med att ledningsägare ingår avtal med fastighetsägare för att sedan ansöka om ledningsrätt.

## **1.2 Syfte och mål**

Syftet med studien är att utreda om det finns en problematik med förberedande avtal och även utreda huruvida det finns ett mönster gällande vilka situationer de olika juridiska rättigheterna används. Lantmätare och ledningshavare kontaktas för att ges möjlighet att dela sina synpunkter på situationen genom att besvara de olika frågeställningarna vid en intervju. Avsikten är att sammanställa detta och bidra med ett underlag för antingen förbättringsåtgärder eller vidare forskning. Målet är att förrättningsprocessen ska kunna förbättras både ekonomiskt och tidsmässigt, men även sett till de sociala aspekterna då relationerna kan riskera att skadas mellan lantmätare, ledningsägare samt fastighetsägare eftersom det verkar som att det finns skilda åsikter gällande vilken metod som är den mest lämpliga. Genom att öka förståelsen kan det bidra till minskade konflikter och onödigt arbete som i sin tur kan minska antal förrättningar som överklagas och därmed undvika utdragna processer.

## **1.3 Frågeställning**

För att utreda problematiken med dessa avtalsformer utreds först när de olika avtalen används och av vilken anledning avtalsservitut respektive ledningsrätt är att föredra. I studien är det viktigt att få tillgång till både förrättningslantmätare och ledningsägars synpunkter. Denna studie består av tre huvudfrågor:

1. Vid vilka tillfällen använder ledningsägare servitut, nyttjanderätt respektive ledningsrätt?
2. Vilka konsekvenser uppstår för förrättningslantmätare respektive ledningsägare när en ledningsrättsöskan föregås av ett förberedande avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare?
3. Hur kan förrättningsprocessen mellan samtliga inblandade bli effektivare tidsmässigt och inte bli onödigt utdragen med längre handläggningstider på grund av utredningar av redan befintliga rättigheter?

## **1.4 Avgränsningar**

Eftersom studien är begränsad till att genomföras inom 10 veckor är tiden för att utgöra arbetet begränsad. Därför kontaktas i första hand förrättningslantmätare från Statliga Lantmäteriet i Gävle för en förfrågan om att delta i intervjuer och det antal som intervjuas begränsas till tre personer. De ledningsägare som tillfrågas är de som förekommer i ledningsrättsförrättningar, ingen avgränsning görs med avseende på typ av ledning utan villkoret är att de använder sig av de avtal som förekommer i studien. På grund av tidsaspekten avgränsas även ledningsägare för intervju till tre personer. Antal förrättningar som studeras är avgränsat till max 10 stycken.

## 2 Teoretisk bakgrund

### 2.1 Ledningsrätt

Ledningsrätt är en möjlighet för ledningsägare att ta mark i anspråk inom en fastighet för allmännyttiga ledningar med stöd av 1–2 §§ Ledningsrättslagen (1973:1144). För att kunna ta marken i anspråk krävs att den som önskar nyttja ett utrymme för ledning, eller annan anordning som omfattas av lagen, ansöker om en ledningsrättsförrättning hos lantmäterimyndigheten enligt 5 § LL. I de fall ärendet avser en starkströmskabel krävs även ett koncessionsmedgivande från koncessionsmyndigheten enligt 2 § LL.

Ledningar som är möjliga att upplåtas med stöd för ledningsrätt är enligt 2 § Ledningsrättslagen (1973:1144) bland annat ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål, elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras, vatten- eller avloppsledning som ingår i en allmän va-anläggning eller förser ett samhälle med vatten eller därifrån bortför avloppsvatten eller annan orenlighet. Ledningsrätt kan även upplåtas för tunnlar, kulvertar, rör eller andra liknande anordningar om den ska användas för att senare dra fram ledning enligt ovan samt eventuella tillbehör till ledning som till exempel transformator, pumpstation eller metalltråd enligt 2a§ LL.

Ledningsrätt endast får bildas om lämplighetsvillkoren enligt 2 § LL är uppfyllda, det vill säga att nyttan överväger de eventuella olägenheter som kan uppstå till följd av ledningsrätten. I övrigt gäller även för ledningsrätt enligt 8 § LL att det inte får upplåtas i de fall det strider mot gällande detaljplaner, särskilda bestämmelser gällande markanvändning samt övriga villkor enligt ledningsrättslagen.

Ledningsrätt kan ses som ett mellanting mellan servitut och nyttjanderätt men skiljer sig från servitut då det inte behöver anknytas till en härskande fastighet och från nyttjanderätt genom att ledningsrätt inte är begränsat i tid (Lantmäteriet, 2021). Vidare förklarar Lantmäteriet (2021) att ledningsrätten tillhör den fysiska eller juridiska person som vid varje tillfälle äger ledningen, om den skulle säljas följer ledningsrätten med ledningen och om den skulle bytas ut till en liknande ledning så överförs ledningsrätten till den nya ledningen. Vid varje enskild förrättning beslutar lantmätaren vilka rättigheter som ska medfölja ledningsrätten och dessa rättigheter går före andra inskrivna rättigheter i berörd fastighet.

### 2.2 Servitut

Ett servitut innebär en rättighet för en fastighet att för ett visst bestämt ändamål utnyttja markområde eller annat utrymme inom en annan fastighet, de grundläggande kraven för att upprätta ett servitut finns i 14 kap 1 § Jordabalken (1970:994). Om servitut bildas genom privata avtal mellan berörda parter kallas detta för

avtalsservitut, bildas servitutet genom förvaltningsmyndighetsbeslut kallas det i stället officialservitut. (Julstad, 2018). Enligt 7 kap 1 § Fastighetsbildningslagen (1970:988) är det inte möjligt att bilda servitut som är beroende av villkor, det är liksom ledningsrätt inte heller möjligt att begränsa i tid. Däremot är det möjligt att avtala om att servitutet endast ska gälla så länge ändamålet inte tillgodoses på annat sätt än som skäligen anges.

Avtalsservitut bildas genom privata avtal mellan berörda fastighetsägare eller ledningshavare och måste uppfylla särskilda formkrav för att vara giltiga. Avtalsservitut som är bildade före Jordabalken 1972 har enligt (Julstad, 2018) inget krav på skriftlighet och är därmed giltiga även om de inrättats muntligt, men de som är bildade efter detta har krav på att vara skriftliga enligt JB 14 kap 5 §. Enligt 14 kap 1 § andra stycket får ett servitut inte kräva någon prestation eller skyldighet från den tjänande fastigheten, förutom i undantagsfall underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning.

Servitut som är uppkomna genom avtal regleras i 14 kap JB. För att ett servitut ska kunna upplåtas krävs att särskilda servitutsrequisit ska vara uppfyllda enligt 1 §. Servitut kan upplåtas enligt denna paragraf om det främjar en ändamålsenlig markanvändning och får endast avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten, det får alltså inte avse tillfälliga anordningar.

Om den härskande fastigheten överskrider sin rätt eller åsidosatt sina skyldigheter ska detta återställas eller ersättas enligt 14 kap 7 § JB, är skadan av väsentlig betydelse har den drabbade parten rätt att häva avtalsservitutet enligt 8 §.

Officialservitut bildas ofta genom fastighetsbildning enligt FBL, AL, ExL eller MB efter ett beslut från en förvaltningsmyndighet (Julstad, 2018) och även dessa behöver uppfylla formkravet i JB 14 kap 5 §. Vidare skriver Julstad (2018) att till skillnad från avtalsservitut som kan upphöra att gälla om en köpare är vid god tro efter överlåtelse av en fastighet och inte bort inse att servitut existerar, är detta inte möjligt om en fastighet är belastad av officialservitut som därmed inte kan upplösas på grund av god tro. Servitut som avser rätt att dra fram ledning eller annan anordning enligt LL får inte bildas genom fastighetsreglering enligt FBL 7 kap 2 §.

### **2.3 Nyttjanderätt**

Nyttjanderätt är precis som servitut ett avtal som upprättas för hel eller delar av fastighet mellan fastighetsägare och den som ska utnyttja rättigheten. Exempel på nyttjanderätter enligt Julstad (2018) är jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende samt lägenhetsarrende. Nyttjanderätt har enligt 5§ JB till skillnad från servitut en tidsbegränsning på 25 år inom detaljplaneområde och 50 år på övrig mark.

Nyttjanderätten prövas inte av lantmäteriet och återges inte i fastighetskartan, därmed görs överenskommelse om ersättning mellan de parter som ingår i nyttjanderätten. Nyttjanderätt kan upphöra att gälla vid exekutiv auktion eller andra fastighetsåtgärder (Lantmäteriet, u.å.)

## **2.4 Expropriation**

Expropriation utgör en möjlighet för stat, kommun eller landsting att ta mark i anspråk i form av äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt i de fall de tillgodoser angelägna allmänna intressen. Det är även möjligt till förmån för annan part än dessa om den exproprierande kan svara för att den aktuella egendomen används för avsett ända mål, detta enligt 2 kap 12 § ExL. Markägaren har då rätt till ersättning för den värderade förlusten och erhåller även enligt ersättningsbestämmelserna i 4 kap ExL i vissa fall ytterligare 25% av ersättningen. Vidare anger 10 § ExL att Regeringen ska upphäva eller begränsa dessa rättigheter i de fall förutsättningarna har ändrats och inte längre är giltiga. Enligt 2 kap 3 § ExL får expropriation ske för att tillgodose allmänt behov av elektrisk kraft eller annan drivkraft, vatten, värme eller likartad nytthet eller av att bortföra eller oskadliggöra avloppsvatten eller annan orenlighet. Vidare står det i 2 kap 3 § tredje stycket ExL att denna lag tillämpas endast om bestämmelser för detta inte finns att tillgå i annan lag.

## **2.5 Nätkoncession**

Nätkoncession krävs för att dra fram en elektrisk starkströmsledning och benämns antingen som linjekoncession och avser en viss sträckning, eller nätkoncession och avser ett större begränsat område (Julstad, 2018). Energimarknadsinspektionen är den myndighet som handlägger ansökan och de gör då en bedömning om det företag som ansöker om koncession är lämpliga att driva sin verksamhet och att den inte riskerar att skada omgivningen. EI (2019) anger vidare att en godkänd nätkoncession ger ensamrätt för eldistribution i angivet område och kräver därför inte nytt tillstånd för varje ny ledning, dock kräver det samråd med länsstyrelsen. Nätkoncession kan inte ses som en laglig rätt att ianspråkta mark för ledningen utan i dessa fall krävs ledningsrätt eller avtalsservitut (EI, 2019).

## **2.6 Tidigare forskning**

Tidigare forskning gällande hur mark tas i anspråk i syfte för ledningsnät och om hur ledningarna därefter utvecklas och underhålls behandlas i olika artiklar.

Trembecka (2016) gör en jämförande studie där ledningsrätt ställs mot expropriation som alternativ för markåtkomst i infrastrukturutbyggnad i Polen. Flera andra länder i Europa ingår i studien, även Sverige. Något som konstateras av Trembecka är de stora olikheter som finns mellan dessa åtgärder och den ersättning som utgår.

Svårigheter som kan inträffa när en ledningsrätt upprättas på en fastighet som redan är belastad av tidigare rättigheter diskuteras av Šnajberg (2012). Här ställs fördelar mot nackdelar gällande olika tillvägagångssätt vid värdering av fastigheter som är belastade med servitut och vilka konsekvenser som uppstår när en förrättningslantmätare gör en annan värdering av intrånget.

Tomasovic (2011) behandlar ämnet gällande luftledningar som drabbas av vegetation som växer upp och kan skada elledningen. Här belyses vikten av att ledningen redan från början placeras på ett hållbart sätt samt att de avtal som ingås mellan ledningsägare och fastighetsägare gör det möjligt för underhåll av ledningen. Konflikter relaterat till detta har ökat i USA allt eftersom infrastruktur byggs ut och Tomasovic diskuterar vikten av en standard för att underlätta trädsäkring. En studie som jämför kostnader och fördelar med ett väl utvecklad elnät har gjorts av Larsen (2016). Här belyser han fördelarna som uppstår när en ledningsägare har möjlighet att använda sig av jordkablar istället för luftledningar genom att väga de positiva effekterna mot de negativa.

Om följderna som uppstår när ledningsrätter och gemsamhetsanläggningar upphör att användas behandlas i artikel av Paasch et. al. (2017). Eftersom det inte finns någon lagstiftning gällande avveckling av ledningsrätter kan det få till följd att rättigheterna fortfarande belastar fastigheten och att fysiskt material finns kvar vilket kan resultera i risk för människors hälsa, säkerhet och miljö.

## **2.7 Tidigare examensarbeten**

Studier av olika rättigheter och sätt att ianspråkta mark har studerats vid olika examensarbeten. Benselfelt och Brändström (2017) utreder i sitt examensarbete vilka alternativ som finns för elbolag att juridiskt skydda rätten till sina ledningar och väger vilka för- och nackdelar de olika alternativen har. Deras forskning visar bland annat att det finns olika åsikter mellan lantmäterimyndigheterna och elbolagen vilket alternativ som är det bästa alternativet.

Olika avtalsformer utreds även i ett examensarbete av Danielsson (2012) som jämför de olika juridiska rättigheterna som används för VA-ledningar samt vilket alternativ som är mest lämpligt. Även Leppänen (2013) utreder frågan gällande vilka rättigheter som är lämpliga i olika situationer genom att ställa fördelar mot nackdelar. I detta examensarbete är det vilka upplåtelseformer som används för Trafikverkets fastigheter som utreds.

Det som inte har studerats enligt författarens sökning i relevanta databaser är vilka konsekvenser som uppstår i de fall en rättighet söks på en fastighet som redan belastas med ett avtal och vilka svårigheter som uppstår när dessa avtal ska kombineras eller ersättas helt av ledningsrätt.



### **3 Metod**

För att få en förberedande inblick i hur förrättningsprocessen gällande den typ av ledningsrättförrättningar studien syftar till att undersöka togs först kontakt med Statliga Lantmäteriet för att få kontakt med personer som hade möjlighet att delta i en intervju samt hade tillgång till relevanta förrättningsakter för studien. Frågorna som ställdes i intervjun är av kvalitativ karaktär eftersom det enligt Biggam (2015) är den metod som är mest anpassade för att ta reda på varför något förhåller sig på ett visst sätt. Initialt skickades mejl till de som valt att delta och de fick även möjlighet att skriftligt svara kort på intervjufrågorna som en förberedelse för författaren. De förrättningslantmätare som kontaktades för intervju ombads även att delge relevanta förrättningsakter och totalt har 7 förrättningsakter erhållits. Mejl skickades även till relevanta ledningsägare och det framkom genom en kontakt med en förrättningslantmätare att det är främst kommunala VA-bolag, elnätstributörer samt telenät som berörs av dessa förrättningar. Därför skickades mejl till ett flertal ledningsägare inom telefoni, elnät och VA-nät.

Övrig information har samlats in via relevant litteratur i form av handböcker och skrifter från Lantmäteriet och andra myndigheter, även lagtext har studerats.

#### **3.1 Intervjuer**

Statliga lantmäteriet i Gävle kontaktades för att få kontakt med förrättningslantmätare som har möjlighet att svara på frågor och som har hanterat denna typ av ärenden. Tre förrättningslantmätare valdes ut av funktionschefen och dessa kontaktades via mejl med information om vilka frågor som avser att ställas och en frivillig förfrågan om att besvara frågorna kort skriftligt för författarens förberedelse. De utvalda jobbar på kontoren i mellersta och södra Sverige. Dessa lantmätare fick även förfrågan om de har relevanta förrättningsakter som berör problematiken som finns att tillgå för studier och totalt samlades 7 förrättningsakter in för studien.

Tanken var att när förrättningsakterna mottagits skulle de ledningsägare som varit inblandade i dessa kontaktas. Det tog dock längre tid än förväntat att få tillgång till akterna och därför kontaktades förutom de inblandade ledningsägare även övriga ledningsägare, detta då frågorna är allmänna och inte specifikt kopplade till själva förrättningarna. Genom kontakt med en av förrättningslantmätarna gavs information gällande vilken typ av ledningsägare som ofta förekommer i den här typen av förrättningar och därmed kontaktades bolag som äger olika typer av allmännyttiga ledningar.

Intervjuerna genomfördes på distans via telefon och bestod av 8 frågor till förrättningslantmätare samt 7 frågor till ledningsägare. Jacob (2012) skriver om vikten av att intervjufrågor bör vara öppna men betonar samtidigt vikten av att arbeta

fram underfrågor till stöd för intervjuaren för att behålla en röd tråd genom intervjun och inte ledas bort från forskningsämnet. Det är även av stor betydelse för den som intervjuas att förstå syftet med studien och varför forskningen görs. Därför gavs en presentation av studien i ett inledande mejl och samma frågor som skickats med mejlet användes vid telefonintervjun med eventuella följdfrågor eller diskussion kring svaren.

### **3.2 Insamling av data**

Den stora delen av data samlades in genom intervjuer och delvis även från förrättningsakter. Intervjuerna innehöll kvalitativa frågor eftersom syftet med studien var att utreda förrättningslantmätare och ledningsägares åsikter kring förberedande avtal vid markåtkomst. En fördel med att intervjuerna genomfördes via telefon resulterade i att det inte finns någon geografisk begränsning och därför har förrättningslantmätarna en spridning som inte enbart begränsas till området kring Gävle.

Hershberger & Kavanaugh (2017) skriver om fördelarna med intervjuer via e-post som kan bidra till att forskningsfrågor gällande känsliga ämnen får mer ärliga svar genom att den som intervjuas är mer benägen att uttrycka sina känslor. Detta gjordes i denna studie genom att de som intervjuas även fick möjlighet att svara skriftligen på frågorna i studien och därefter hölls en telefonkontakt med intervju eller diskussion kring svaren som erhållits via mejl. Samma forskning visar dock vikten av att sätta ett bestämt slutdatum för svar, då svarsfrekvensen kan dröja och låg i studien i genomsnitt på 27–28 dagar. Därför informerades att detta examensarbete är begränsat i tid och behöver genomföras inom snar framtid.

### **3.3 Dataanalys**

Triangulering av data är viktigt för att få fram pålitlig data, Biggam (2015) betonar därför vikten av att använda olika källor för insamling av data. Metoden kan vara tidskrävande men detta vägs upp genom att en tydligare analys kan göras genom att väga flera resultat mot varande och på så vis enklare bekräfta eller dementera resultatet. Biggam understryker även vikten av tydlighet i de frågor som ställs i intervjun för att analysen ska kunna genomföras på ett korrekt sätt. Här nämns fördelen med att spela in intervjun så att den som intervjuar kan fokusera på intervjun och har möjlighet att återgå till den inspelning som gjorts i efterhand.

I denna studie gjordes ingen inspelning men däremot användes de skriftliga svaren för att göra intervjun tydligare genom att få en mindre inblick i svaren i förväg. Det blir på så vis även möjligt att på förväg se vilka eventuella följdfrågor som behöver arbetas fram eller vilken information som behövs studeras för att enklare förstå svaren från den intervjuade. Trianguleringen gjordes dels genom att jämföra förrättningslantmätarna respektive ledningsägarnas svar med varandra, men även genom att jämföra svar från samtliga parter oberoende av vilken roll de har.

För att kunna skapa en bild studerades först de skriftliga svaren grundligt i förberedande syfte inför intervjun. Efter intervjun sammanställdes de muntliga svaren tillsammans med de skriftliga. Slutligen gjordes en sammanfattning av relevant information och den information som inte var relevant för studiens frågeställning sållades bort. Vid den slutgiltiga sammanställningen redovisas svaren efter studiens tre huvudfrågor för att skapa en struktur, dock är svaren inte alltid möjliga att enbart placera under en fråga då de ibland beskriver ett längre händelseförlopp. Ledningsrättsförrättningarna studerades noga inför varje intervju och sammanfattades skriftligt. Efter intervjun sammanställdes information i korthet som hämtats från förrättningen med förrättningslantmätarens synpunkter på denna och är presenterad i kort text efter varje intervju.

### **3.4 Brister**

Telefonintervjuer har ibland ett sämre anseende jämfört med personliga intervjuer och om detta skriver Novick (2011) i en artikel där det utreds huruvida detta stämmer med verkligheten. I artikeln lyfts både för- och nackdelar upp, en av nackdelarna kan vara att tolkning av svar genom kroppsspråk eller ansiktsuttryck inte är möjligt och detta är något som behöver tas i åtanke. Även här lyfts fördelen med en uppföljning av intervjuerna för att undvika feltolkning av svar som kan uppstå både via mejlintervjuer samt muntliga intervjuer.

En annan brist som kan uppstå är att svar inte erhålls alls eller utanför angiven tidsram. Genom att hålla en kontakt med de som intervjuas och informera om den tidsbegränsning studien har denna brist bemötts. Feltolkning av svar har undvikits genom att den som intervjuas fått möjligheten att skriftligt svara med egna ord på frågorna, samt sedan fått möjlighet att utveckla och förtydliga svaren.

### **3.5 Etiska aspekter**

De som tillfrågas för intervju i denna studie har deltagit helt frivilligt och anonymt. Eftersom examenarbetet publiceras offentligt kan inte total anonymitet garanteras, dock nämns varken förrättningslantmätare och ledningsägare vid namn, utan tituleras Förrättningslantmätare A, B osv. samt Ledningsägare A och Ledningsägare B. Det förekommer inget urval av minderåriga eller särskilda utsatta grupper i studien.

### **3.6 Aspekter på miljö och hållbar utveckling**

För att bidra till arbetet med en hållbar process inom samhällsbyggnad är ambitionen att resultatet av det här arbeten kan belysa vilka problem som uppstår och bidra till effektivare och mindre kostsamma åtgärder som kräver färre resurser i förrättningsarbetet. På det viset bidrar studien till FN:s hållbarhetsmål på flera punkter men främst gällande hållbara städer och samhällen (United Nations, u.å.).

Energisektorn lägger ofta fokus på hållbarhet men i första hand avser det hållbar el och produktionen av detta. Obrecht et. al. (2020) skriver i sin artikel att de totala kostnaderna kan minska genom att även öka den sociala hållbarheten inom energisektor.

Denna studie lägger vikten på ett hållbart arbete mellan lantmätare och ledningsägare. Förutom vikten av god planering av ledningsnätet är det även viktigt att relationerna mellan de inblandade är hållbara så att det finns tillit mellan parterna och det inte uppstår onödiga konflikter. Lantmätaren har även en roll som förhandlare mellan de inblandade parterna men i de fall avtal sluts innan myndigheten är kontaktad riskerar arbetet i värsta fall försvåras och bli onödigt utdragen. Ett samarbete mellan inblandade parter är något som är till nytta för samtliga inblandade och därför bör arbetet med detta alltid fortlöpa och underlättas.

## 4 Resultat

I detta kapitel redovisas de svar som erhållits genom intervjuer samt resultat från studien av de ledningsrättsförrättningar som de intervjuade förrättningslantmäterna delgivit, som även diskuterats med förrättningslantmätaren. De som intervjuats för att representera ledningsägare tituleras markavtalsansvarig samt bolagslantmätare inom markjuridik, dessa två arbetar med markåtkomst för respektive ledningsägare. Samtliga personer som intervjuats för studien har en lantmäteriutbildning på högskola/universitet som bakgrund.

### 4.1 Förrättningslantmätare A

Denna intervju genomfördes 2021-04-21. Förrättningslantmätare A ansåg att det är vanligt förekommande med förrättningar där ledningsägaren först ingått avtalsservitut med markägaren för att sedan ansöka om ledningsrätt. Det uppgavs även att det verkar finnas olika trender bland olika typer av ledningsägare där enbart trygga ledningar med avtalsservitut eller nyttjanderätt är vanligast förekommande hos bredbandsägare. Orsaken till detta antogs vara att bredbandsledningar i större utsträckning omlokaliseras och är inte lika beständiga som exempelvis ledningar för starkström. En annan anledning upplevdes vara att bredbandsledningar ombesörjs av mindre aktörer i vinstsyfte samt att det är ont om tid när ledningen ska läggas ner i marken. En ledningsrättsförrättning tar ofta flera månader att genomföra från det att ansökan inkommit till Lantmäteriet.

Ledningsrätt upplevdes vanligare vid VA- och starkströmsledningar som är av mer stadigvarande syfte. Vatten och avlopp upprättas även normalt sett av kommunala bolag eller dotterbolag som inte drivs av ett vinstsyfte till skillnad från bredband. Starkströmsledningar kräver förutom en ny ledningsrättsförrättning även ett koncessionsbeslut från EI och även detta tros påverka ledningsägarens val av rättighet. Ofta har starkströmsägare dessutom lantmätare som hanterar dessa frågor och antas därför följa rutiner och standardiserade avtal. Ledningsägare av starkströmsledningar lämnar ofta in en ansökan om ledningsrätt och under väntetiden för utredningen ingås avtal med så många av fastighetsägarna som möjligt. Dessa avtal får sedan ligga till grund för förrättningen. Ledningsägaren har då även möjlighet att få tillgång till marken innan förrättningen är avslutad och påbörja sitt arbete tidigare. Det har även förekommit att ledningsägaren kommit överens på egen hand med markägaren under förrättningens gång och då återkallat ledningsrättsansökan helt. Även detta antas bero på att avtalsservitut är ett avtal som är enklare att ändra i de fall ledningen behöver flyttas till skillnad från ledningsrätt som kräver en ny förrättning för att kunna ändras.

De problem som kan uppstå när ett avtalsservitut eller nyttjanderättsavtal ligger till grund för en ledningsrättsförrättning är i de fall de förberedande avtalen inte längre

ska användas eftersom det ersätts med en ledningsrätt. Det finns möjlighet i ledningsrättslagen att helt omvandla ett avtalsservitut till en ledningsrätt, men det är högst ovanligt att det används. En anledning till det förmodas vara att vid omvandling får avtalet inte ändras utan ska omvandlas i sin helhet och det befintliga avtalsservitutet övergår i sin helhet till att vara ledningsrätt. Ett avtalsservitut innehåller ofta ett så kallat avtalsöverskott med för många punkter som inte är möjliga för förrättningslantmätaren att besluta om. Exempel på avtalsöverskott är då ledningsägaren i avtalet tar på sig att ersätta oförutsedda skador som inte varit möjliga att förutse vid arbetet med ledningen. Ibland avtalas även hur arbetet ska genomföras med hänsyn till de markförhållanden eller markanvändning som finns inom området för ledningen. Detta är inte möjligt att reglera i en ledningsrätt och då försvinner möjligheten till omvandling. Med anledning av detta ligger det förberedande servitutet kvar när en ledningsrätt upprättas. Det är möjligt att genom en fastighetsåtgärd avlasta servitutet från marken men oftast är det då den belastade fastigheten som åläggs att betala förrättningskostnaden för en sådan åtgärd eftersom den frigörs från en belastning. Det kan resultera i att förrättningskosten för detta blir högre än den ersättning som erläggs för intrånget till följd av ledningsrätten, framför allt i de fall fastighetsägaren redan fått ersättning vid upprättande av servitutet som ligger till grund. I de fall parterna är överens brukar lantmätaren rekommendera parterna att skicka in en ansökan om upphävande av servitut till inskrivningsmyndigheten.

Ett annat problem som kan uppstå vid ett avtalsöverskott är att det blir otydligt för fastighetsägaren vilken rättighet som ingår i vilket avtal. Ledningsägaren kan till exempel avtala om att de ska ersätta fastighetsägaren för utförutsedda skador som kan uppstå vid arbetet, det är inget som tillämpas enligt LL utan tillämpas istället enligt gällande skadeståndslagar. Eftersom en ledningsrätt tränger undan ett servitut i de fall rättigheterna inte kan leva parallellt kan det i vissa fall bli komplicerat för fastighetsägaren att veta vilka bestämmelser som gäller.

Något som också förekommer är att det finns ett äldre avtalsservitut till förmån för en kommun som vid tidpunkten för upprättandet ägde ledningen som därefter övergått till ett annat bolag, vanligtvis ett kommunalt dotterbolag. Om det gamla servitutet inte upphävs finns ett servitut till förmån för kommunen och en ledningsrätt till förmån för den nya ägaren. Det är dock inte möjligt att lägga avtalsservitut till grund för ledningsrätt för någon annan än ledningshavaren och ofta är dessa avtal för gamla för att användas och det behöver ändå genomgå en förrättningsprocess. Ett annat problem som kan uppstå är att ledningen blivit fast egendom vid ägarbyte och det uppstår osäkerhet om vem som egentligen äger ledningen.

Ibland finns en särskild bestämmelse i det avtalsservitut som ledningsägaren ingått med fastighetsägaren som säger att avtalet får läggas till grund för beslut om

ledningsrätt. Då har ledningsägaren ett servitut som antingen är möjligt att skriva in som det är i fastighetsregistret, samtidigt som det även är möjligt att använda det för att ansöka om ledningsrätt. Detta kan vara till ledningsägarens fördel i de fall de vid en ansökan om ledningsrätt får ett avslag på grund av detaljplan eller andra områdesbestämmelser, de har då istället ett giltigt servitut att använda. En sådan formulering kan även innebära att ledningsägare och fastighetsägare redan har kommit överens om ersättning, om ledningsrätten i övrigt uppfyller samtliga krav som anges i LL är det då möjligt att genomföra förrättningen utan sammanträde vilket underlättar för handläggningen. En värdering medför större förrättningskostnad och ibland upplevs det som att ledningsägaren lägger på extra ersättning till fastighetsägaren och på så sätt ändå få en lägre total kostnad genom att komma överens på egen hand. Om avtalsservitutet däremot inte kan ligga till grund för förrättningen måste en ersättning beräknas och då avräknas den ersättning som redan utgått till fastighetsägaren och det utgår enbart en skönsmässig ersättning förutom i de fall ledningsrätten kräver ytterligare markåtkomst.

Förrättningslantmätaren kan ibland göra en "prel", vilket innebär att beslut om ledningsrätt fattas men ersättningsfrågan avgörs först efter att ledningen är nedgrävd och arbetet är slutfört. Ersättningsutredningen görs då helt av LM som då även tar ställning till ersättning för eventuella skador eller annat som uppstått och bidragit till en annan ersättning än vad som kunnat förutses innan ledningen grävts ned. Det kan nästan ses som en skadeståndsutredning i förrättningen. Något som i dessa fall också kan behöva utredas är värdetidpunkten som påverkas i de fall avtalsservitut är upplåtet och ledningsarbetet redan är påbörjat. Om tillträde skett före förrättningen blir värdetidpunkten förlagd bakåt i tiden och behöver beräknas med hjälp av konsumentprisindex (KPI). I de fall ledningsägare och markägare är överens om ersättningen behöver utredning gällande värdetidpunkt inte bli central, men i de fall LM ska bedöma ersättningen behöver detta utredas.

En möjlighet att kunna upphäva onyttiga servitut automatiskt i ett ledningsrättsärende så att ledningsägaren står för kostnaden i de fall de bildat ett servitut i förberedande syfte som därefter blir onyttigt i och med ledningsrätten är något som skulle uppskattas enligt denna intervju. Även om det redan förekommer i vissa fall är det inget som förrättningslantmätaren kan råda över utan det behöver i dagsläget ske självmant från ledningsägaren. Det skulle även underlätta om LL utvecklades så att onyttiga avtalsservitut på officialvis kunde upphävas. Även en enklare omvandlingsprocess hade varit att föredra som ger förrättningslantmätaren möjlighet att omvandla enklare servitut, förutsatt att inte belastningen blir större. Om detta varit möjligt skulle det likt ett förrättningsbeslut vara möjligt för fastighetsägaren att överklaga i de fall de anser att beslutet är felaktigt.

#### **4.1.1 Förrättning A.1**

Denna förrättning ansöktes av en kommun som yrkade på ledningsrätt för befintlig VA-ledning med tillbehör som belastar totalt 6 fastigheter inom detaljplan, ledningen skulle anläggas inom mark avsedd för underjordiska ledningar, ett så kallat u-område. Kommunen yrkade på ett 6 meter brett ledningsrättsområde men detta justerades under ärendets gång till att avse ett mindre område. Ledningarna var sedan tidigare tryggade med avtalsservitut och med anledning av det ville fastighetsägarna veta varför detta nu skulle ändras. Kommunen svarade att sökt ledningsrätt var till fördel för fastighetsägarna då de befintliga servituten är gamla och ledningsrätt är både tryggare och säkrare för båda parter jämfört med avtalsservitut. Förrättningslantmätaren förklarade vidare gällande de lagstadgade skillnaderna mellan avtalsservitut och ledningsrätt samt hur en förrättningslantmätaren gör sin bedömning då ett ärende gällande ledningsrätt avgörs.

Kommunen yrkade på att de befintliga avtalsservituteten skulle upphävas samt att deras förrättningskostnader skulle jämkas mot den kostnad fastighetsägarna skulle betala i och med lättnaden på deras fastigheter då servituten upphävdes. Kommunens förrättningskostnad skulle då bli mellanskillnaden för detta.

Förrättningslantmätaren bedömde i detta fall att hinder föreligger mot upphävandet av servituten, då det inte ansågs innebära en förbättring av den härskande fastigheten och därmed inte uppfyller villkor eller undantag enligt 5 kap 5 § 1 st FBL. Därmed ansågs hinder mot fastighetsbildningen föreligga och förrättningen ställdes in enligt 4 kap 31 § FBL. Anledningen var att sökande krävde en motprestation från den tjänande fastigheten och då godtogs inte ansökan. Förrättningen hade troligen varit möjlig att genomföra om den inte lett till någon motprestation.

#### **4.1.2 Förrättning A.2**

Denna förrättning ansöktes av ett kommunalt VA-bolag och avsåg två ansökningar om ledningsrätt. Denna skulle avse en befintlig bergstunnel, en spillvattenledning som är förlagd i tunneln samt ett sänke som ger åtkomst till tunneln. Totalt var 9 fastigheter berörda. På grund av ägarbyte har ledningen övergått till att bli fast egendom till fastighet, genom förrättningen skulle denna lösgöras och ägandeskapet övergå till ägaren av ledningsrätten. På fyra av fastigheterna fanns avtalsservitut sedan tidigare och dessa skulle genom förrättningen upphävas.

Under sammanträdet yrkade en av fastighetsägarna på att det avtalsservitut som belastade dennes fastighet också skulle upphävas, dock innehåller det servitutet fler punkter än själva avloppsledningen och tunneln och dessa delar av servitutet får då fortsätta att gälla. Förmånshavare för detta servitut är kommunen som upprättat detta då de var ägare av ledningen. Då upphävande av servitut är till fastighetsägarens fördel beslutar förrättningslantmätaren att denna kostnad ska betalas av fastighetsägaren.



Detta bestrids av fastighetsägaren som anser att det är VA-bolaget som borde betala denna kostnad då det är de som har nytta av ledningsrätten, i detta fall är det dock kommunen som är motpart och därmed godtas inte yrkandet. En av fastighetsägarna undrade varför ansökan om ledningsrätt kommer först nu då det avser en tunnel som är befintlig sedan 1960-talet, sökanden menar att de nu vill stärka upp sitt ledningsnät. Fastighetsägarna uttryckte sin oro under sammanträdet för hur deras rättigheter skulle komma att inskränkas i och med att belastningen övergår från att vara ett avtalsservitut till att vara ledningsrätt.

I och med att ledningarna redan var befintliga gjordes en skönsmässig intrångsersättning + 25%. Fem fastigheter som tilldelades en lägre skönsmässig ersättning yrkade på ytterligare ersättning, men då dessa redan var belastade med servitut till skillnad från de övriga stod värderaren fast vid beslutet. En av fastighetsägarna yrkade på ytterligare ersättning då de hade påbörjade byggplaner på fastigheten då kommunen tidigare beviljat bygglov på mark i detta kvarter som är prickmark enligt detaljplan, men inte heller detta godtogs som skäligt.

#### **4.1.2 Förrättningslantmätare B**

Denna intervju genomfördes 2021-04-28. Förrättningslantmätare B ansåg att det är mycket vanligt med förberedande avtal från ledningsägare som sedan yrkar på ledningsrätt. Något som är viktigt att skilja på är dock i de fall ledningsägaren lägger avtal till grund för att bilda ledningsrätt respektive att omvandla ett inskrivet avtalsservitut till ledningsrätt.

I de fall avtalsservitut ligger till grund för ledningsrätt trängs servitutet undan i de delar de "krockar". Om ledningsrätten upphävs i framtiden träder servitutet åter, om detta inte längre är nödvändigt kan det krävas en ansökan om att upphäva servitutet. En annan möjlighet är att i ledningsrättsförrättningen lägga avtalsservitutet till grund för ledningsrätt och samtidigt upphäva dem, då finns inget avtal kvar i de fall ledningsrätten upphör. Ett tredje alternativ är att det inskrivna servitutet omvandlas i sin helhet enligt 16 § 2 st LL till ledningsrätt och upphör då att existera.

Det uppfattades av denna förrättningslantmätare som att ledningshavaren anser att avtalsservitut snabbar på förrättningen och gör lantmäteriprocessen billigare. En annan anledning förmodades vara att ledningshavaren i en förhandling med markägaren kan erbjuda bättre villkor och ersättning jämfört med en lantmäterivärdering. Det berättades även om en klausul som ansågs vanlig i avtalen och ger ledningsägaren rätt att påbörja ledningsarbetet direkt när avtalet är påskrivet istället för att först gå igenom en lantmäteriprocess som i många fall tar minst ett år och dessutom har en överklagandetid. I dessa avtal kan ledningsägaren upprätta villkor i form av frivilliga åtaganden som gynnar fastighetsägaren men inte är möjligt att

behandla inom en ledningsrätt. Det uppfattas som att detta även görs för att snabbare få underskrift av markägaren och påskynda processen.

De fördelar som finns med att ledningsägaren redan ingått avtal med fastighetsägaren angavs framförallt vara i de fall samtliga avtal är likadana samt är undertecknade av fastighetsägaren, det kan underlätta arbetet och göra processen smidigare. Det krävs dock alltid en kontroll för att se att avtalen är korrekta då det finns olika typer av avtal, bland annat nyttjanderättsavtal, inskrivna och oinskrivna servitut, samt andra avtal som inte riktigt kan klassas. Ibland är parterna överens om lokalisering och/eller ersättning, ibland finns dock enbart avtal om lokalisering och ersättningsfrågan lämnas till förrättningslantmätaren. Nackdelarna anses dock överväga fördelarna sett från förrättningslantmätarens synvinkel. Det kräver alltid mer tid att kontrollera samtliga parter behörighet att underteckna avtal, bland annat om det avser föreningar eller juridiska personer. Det uppstår även en process att jämföra avtalens innehåll mot LL för att kunna godta eller behöva neka vissa skrivelser. Avtalen kan i vissa fall även vara ofullständiga och kräver då sammanträde för att kunna gå vidare med ledningsrätten. I de fall det är få fastighetsägare inblandade kan det vara möjligt att enbart kontakta dessa för att få ett godkännande över de ändringar som behöver göras för ett korrekt avtal. Ett annat problem som kan uppstå är i de fall parterna har kommit överens om en lokalisering som inte är möjligt då de strider mot detaljplan, strandskydd, fornminnen eller andra bestämmelser. Förrättningslantmätare angav även att ledningsägare skickar in en yrkan om ledningsrätt och tecknar sedan avtal med fastighetsägaren under väntetiden. Det är dock inte alla fastighetsägare som vill ingå avtal och då åläggs förrättningslantmätarens att försöka läka detta och ett lapptäcke av olika behörigheter uppstår med avtal som samtliga behöver utredas.

Handläggningstiden för en ledningsrättsförrättning är väldigt olika beroende på vilken typ av ärende. Ett ärende utan avtal som inte stöter på svårigheter vid arkivutredning och är enkel att värdera kan gå snabbare genom lantmäteriprocessen jämfört med ett ärende utan avtal. Ett ärende som har avtal men som bland annat kompliceras av detaljplan, arkivutredningar som gör att ytterligare sakägare hittas, osv. kan ta mycket tid. De enklaste och snabbaste typen av avtal är i de fall ledningsägaren och fastighetsägaren har skrivit avtal med lantmäteriets standard istället för sina egna. Det gör det enklare att bedöma om avtalet är tillräckligt bra för att kunna läggas till grund för ledningsrätt. Själva handläggningstiden anses inte påverkas i särskilt stor grad beroende på om det finns ett avtal till grund eller inte, det krävs alltid en utredning av olika omfattning. Det som kan påverkas är att vid befintliga avtal har förrättningslantmätaren mindre kontakt med fastighetsägaren, vilket kan vara både till för- och nackdel. Då det i vissa fall inte behövs något sammanträde kan det räcka med att information om avtal skickas ut till markägarna som får möjlighet att inom viss tid inkomma med synpunkter. Det kan dock medföra att förrättningslantmätaren ses som

en konsult som utför en tjänst genom att bilda ledningsrätt, eller att ledningsägaren och lantmäteriet är samma person. En förrättning med ett förberedande avtal kan verka enklare att utreda då villkor redan har upprättats, de kan dock vara mer komplicerade än så då de behöver avtalstolkas samt att tidsgränser behöver synas så att avtalet inte är för gammalt.

Förrättningslantmätaren upplevde att det är olika typer av förfaranden gällande ledningsrättsförrättningar. I större projekt är det inte så vanligt med förberedande avtal då det kan bestå av för många fastighetsägare för ledningsägaren att ingå avtal med. Det kan även förekomma mindre förrättningar där ledningshavaren kommit överens med flera fastighetsägare men inte kommit överens om ett avtal med några. Denna förrättningslantmätare har främst arbetat med ledningsrätter för VA men det förekommer även för starkström. Dessa typer av ledningsägare upplevs ha standardavtal för elledningsrätter och VA-ledningsrätter som är utarbetade genom sina samarbetsorganisationer. I de fall förrättningslantmätaren haft synpunkter på avtal som använts upplevdes ledningshavaren ha en stark ställning och att lantmätare på olika håll i Sverige inte har en gemensam överblick. Denna förrättningslantmätare har stött på ledningsägare som blir förvånade över tolkningen i processen med att omvandla avtalsservitut till ledningsrätt. Det har förekommit att förrättningslantmätaren haft synpunkter på formuleringar i avtal men då fått till svar att detta har varit möjligt vid ett flertal förrättningar tidigare. Det upplevs att det borde samarbetas mer mellan lantmäteriet och organisationerna, alternativt att standardavtalen ska bedömas mer centralt och kommunicera Lantmäteriets gemensamma hållning till samtliga förrättningslantmätare i landet så att ledningsrätterna hanteras mer enhetligt.

Svenska Kraftnät sägs ha ett standardavtal och har då haft en jurist som sett över avtalen men det kan i vissa fall ändå inte vara användbara vid en lantmåteriförrättning. Avsaknad av villkor är oftast inte ett problem, det är mer vanligt att det finns avtal om ledningsägares skyldigheter och rättigheter som inte är möjliga att besluta om vid ledningsrätt. Från fastighetsägarens synvinkel kan det vara till fördel då det blir tydligt vilka rättigheter som gäller.

Denna förrättningslantmätare skulle önska att servitutsavtalen i de fall de inte är inskrivna sågs som en överenskommelse om ledningsrätt enligt 14 § LL, omvandling från servitut till ledningsrätt ansågs onödigt komplicerat då det i princip går ut på att LM måste kopiera avtalsservitutets klausuler och föreskriver rakt av och enbart ”byta rubrik” till ledningsrätt. Ledningsrätten måste även vara knuten till samma fastighet som i avtalsservitutet, men det förekommer att aktören vill att kommunen som juridisk person ska stå som förmånstagare. Det finns dock ingen självklarhet at sådana klausuler går att ta in, tex i de fall det finns obligationsrättsliga utfästelser, av den anledningen strävar förrättningslantmätaren efter att avtalet bör ses som en

överenskommelse om ledningsrätt enligt 16.2 i LL-handboken. Avtalsservitut kan inte skrivas in i avtalsdelen i fastighetsregistret på en marksamfällighet, även om den förvaltande föreningen har tagit beslut om detta på årsstämmor i korrekt ordning för att kunna teckna avtal, det innebär att avtalet inte kan omvandlas till ledningsrätt då det enbart är möjligt med inskrivna servitut, de kan dock fortfarande läggas till grund för ledningsrätt som en överenskommelse enligt 14 § LL.

#### **4.2.1 Förrättning B.1**

Denna förrättning ansöktes av ett VA-bolag som ansökte om ledningsrätt gällande VA-ledning berörande totalt 4 fastigheter. Ledningsrätten avser en befintlig ledning men denna avviker från detaljplan då den är förlagd utanför u-område.

Ett exploateringsavtal låg till grund för ledningsrätten som visade sig vara ogiltigt. Detta på grund av att kommunen var ägare till fastigheten vid upprättandet av avtalet och anläggandet av ledningarna, därefter såldes marken vidare till exploitören som i sin tur sedan sålde vidare fastigheterna till nya fastighetsägare. Då ledningarna i och med detta blivit fastighetstillbehör resulterar detta i att förrättningen även avser frigörande av fastighetstillbehör så ledningen kan övergå till innehavaren av ledningsrätten och inte längre utgör fast egendom till fastigheten där den är placerad. För att undvika detta skulle ledningsrätt sökts innan marken såldes.

#### **4.2.2 Förrättning B.2**

Denna förrättning ansöktes av en kommun och avsåg ledningsrätt för VA-ledningar för en befintlig ledning belägen på en fastighet. Ledningsrätten föregick av ett avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Ägaren till fastigheten har genom avtal medgett att utrymme får tas i anspråk och samtliga punkter var korrekta. Förrättningen var möjlig att genomföra utan sammanträde, förrättningslantmätaren hade dock synpunkter på att det saknades viktiga punkter i avtalet som bör finnas med för att säkra fastighetsägarens rättigheter. Förrättningen föregick av en utredning av förrättningslantmätaren som föreslog bland annat att ledningsägaren kostnadsfritt ska märka ut ledningen om fastighetsägaren yrkar på detta. Detta är ett exempel på klausuler förrättningslantmätaren kan behöva uppmärksamma parterna om.

#### **4.2.3 Förrättning B.3**

I denna förrättning ansökte ett kommunalt elnätbolag om ledningsrätt för starkströmsledning med tillbehör, ledningen var befintlig och hade koncessionsavtal.

Totalt 12 fastigheter berördes och dessa hade markupplåtelseavtal som låg till grund för ledningsrätten. På denna sträcka fanns även ett gammalt soldattorp som efter en utredning visade sig tillhöra en samfällighet och omfattas då inte av

markupplåtelseavtalet eftersom samtliga ägare inte hade undertecknat detta. Då det saknades underskrift var det inte möjligt att upplåta ledningsrätt på denna fastighet utan en komplettering med samtligas underskrifter. Elnätsbolaget valde dock i denna förrättning att utesluta fastigheten från ledningsrätten och valde att gå vidare utan avtal för denna. Det förekommer i ledningsrättsförrättningar att outredda samfälligheter upptäcks, dessa kan avse vägar, diken, markområden och liknande.

Genom att utesluta denna fastighet från förrättningen kunde den avslutas utan sammanträde då ett giltigt markavtal låg till grund för övriga fastigheter, dock krävdes ändå en utredning av förrättningslantmätaren samt diskussion med sökande för att komma fram till detta. Det hela resulterar i att ledningsägaren inte har fullständig rätt till ledningen då det inte finns någon reglerad rätt till ledningen vid soldattorpet, men då det anses ovanligt att en fastighetsägare skulle kräva att få ledningen borttagen kan detta ibland godtas av ledningsägaren. Vissa delar av avtalet bedöms även inte kunna ingå i ledningsrätten, utan gäller i och med ledningsrätten endast som fristående avtalsförpliktelser.

### **4.3 Intervju, Förrättningslantmätare C**

Denna intervju genomfördes 2021-04-28. Förrättningslantmätare C upplevde inte att det är särskilt vanligt med förberedande avtal men anser att det förekommer, oftast vid äldre elledning eller kommunala VA-ledningar. Vanligtvis ligger då avtalsservitut endast på delar av ledningssträckorna och det kan i vissa fall kräva ett nytt markinträde för de sträckor som helt saknar avtal.

Fördelarna med avtalsservitut ansågs vara att det är en enkel, billig och frivillig upplåtelseform. En ledningsrätt är starkare och mer regelstyrd upplåtelseform som ofta kan bli mer kostsam för ledningsrättshavaren vid inrättandet. fördelarna med ledningsrätt är dock dess tydlighet och att den visualiseras både i den digitala registerkartan samt i fastighetsregistret. fördelarna med ett avtalsservitut till grund för ledningsrätt för förrättningslantmätaren är att ledningsägaren redan har tagit marken i anspråk och många gånger redan reglerat ersättning och övriga villkor för ledningen.

Det mest förekommande problem som kan uppstå vid omvandling till ledningsrätt är i de fall avtalsservitutet är gammalt och de har skett ett ägarbyte på fastigheten med nya ägare vid bildandet av ledningsrätt. Det kan då förekomma att de nuvarande ägarna inte har full kännedom om de avtalsservitut som belastar fastigheten och inte är positivt inställda till en upplåtelse av ledningsrätt utan ytterligare ersättning. Det finns visserligen en undersökningsplikt där fastighetsägaren har en skyldighet att ta reda på eventuella belastningar som förekommer på en fastighet, men i de fall underlag eller avtal finns i ett kommunarkiv är det inte möjligt att upptäcka lika enkelt som i de fall de är registrerade i allmänna fastighetsregistret.

Ett annat problem som kan uppstå är de fall det finns ett avtal för grund men ledningsägaren vill i och med ledningsrätten bredda rättigheten, det är inte alltid uppskattat av fastighetsägaren som då får ett större intrång på fastigheten. Detta är dock något som förrättningslantmätare förespråkar då ledningsägare tidigare ansökt om ledningsrätt för ett mindre område än vad som behövs vid underhållsarbete vid ledningen. Det har medfört att fastighetsägarna fått en mindre ersättning än vad de borde ha rätt till i och med att ledningsägaren av olika anledningar behöver ett större utrymme vid ledningsarbete. Tidigare har det varit vanligt med ett 3 meter brett område men numer är det mer vanligt med 5 meter. Detta är till fastighetsägarens fördel även om det kan upplevas som en nackdel. Ledningsägaren behöver oavsett avtal detta utrymme vid arbete och genom att bredda området får fastighetsägaren ersättning för all den mark som kan behöva tas i anspråk vid ledningsarbete och inte mindre än så. I de fall det finns markavtal eller andra överenskommelser som ligger till grund för ledningen innan ledningsrätt bildas får dessa inte vara av betydande ålder. Om det är möjligt att använda avtalen minskar dock handläggningstiden främst i det avseende att sammanträde inte behöver hållas då parterna bör vara överens. Då undviks de diskussioner som kan uppstå kring var ledningen ska anläggas och i många fall är även ersättningsfrågan redan löst mellan ledningsägare och fastighetsägare. I dessa fall minskar handläggningstiden drastiskt.

Med ett avtal som ligger till grund för förrättningen kan det antingen försvåra handläggningen eller underlätta den. I de fall det är ett gammalt servitut som ligger till grund för ledningen kan det fördröja handläggningen i de fall parterna inte är överens. Kontakten mellan förrättningslantmätare och sakägare påverkas också eftersom i de fall sammanträde inte är nödvändigt sker endast en delgivning till lastfastigheterna gällande förrättningen. Det förekommer då ingen aktiv kommunikation mellan sakägarna. Vid starkströmsledningar och markkablar verkar det som att färdiga markavtal är vanligast förekommande medan VA-ledningar oftast anläggs tvångsvis. Denna förrättningslantmätare anser att en ledningsrätt som ansökt på hela ledningssträckan är det absolut bästa alternativet.

#### **4.3.1 Förrättning C.1**

I denna förrättning ansökte en kommun om ledningsrätt gällande totalt 5 fastigheter för befintlig VA-ledning som tidigare varit upprättad med stöd av ett avtalsservitut från 1909. Ledningsrätt beviljades för dricks- och spillvattenledning som ingick i förrättningen, men beviljades inte för en dagvattenledning som var förlagd utanför detaljplanens u-område. Då det redan fanns ett markreservat för ledning på denna fastighet ansåg förrättningslantmätaren att det inte uppstår tillräcklig allmännytta för att tåla den inskränkning av bygg rätt som skulle uppstå i och med ledningsrätten.

De avtalsservitut som tryggade den andra ledningen på denna fastighet fanns inte inskrivna och där behövdes en utredning göras gällande godtrosförvärv, detta kunde

dock varken bekräftas eller dementeras. Då fastighetsägaren inte haft vetskap om ledningarna hade en byggnad uppförts på marken ovanför ledningen. Denna ledning var dock uppförd inom ett u-område och det har funnits möjlighet att upptäcka detta genom den upprättade detaljplanen, därmed riskerade byggnaden att rivas vid händelse av underhållsreparation eller tillsyn av ledningen.

Ytterligare en diskussion som uppstod var att kommunen ansökte om en utökad ledningsrätt till 5 meter som motsa sig detta, det godkändes dock av förrättningslantmätaren eftersom kommunen angett en väl motiverad anledning angående säker grävning vid ledningen.

#### **4.3.2 Förrättning C.2**

Denna ledningsrätt ansöktes av en kommun avseende befintliga VA-ledningar som funnits där sedan 1960-talet och är delvis ombyggda på 1980-talet. Inskrivna avtalsservitut avsågs upphävas i sin helhet genom fastighetsreglering.

I denna förrättning förekom flera kontakter på grund av olika åsikter från fastighetsägarna samt yrkanden om ersättning för förrättningslantmätaren att hantera. Endast några av fastigheterna belastades av avtalsservitut, frågan ställdes därför hur det varit möjligt att gräva ner sina ledningar där det saknades. Något säkert svar på detta gick inte att fastställa. Fastighetsägarna yrkade bland annat på att ersättning ska utgå då de är tvungna att gräva för hand vid ledningarna, detta är dock inget lantmäteriet kan besluta om, utan skulle i så fall genomföra genom ett särskilt åtagande från ledningsägaren.

Ledningsrätten överklagades av en av fastighetsägarna, Mark- och miljödomstolen (MMD) avslag en del av överklagande avseende ändring av ledningsbeslut. Däremot ändrade MMD det ersättningsbeslut som faststälts i förrättningen till fastighetsägaren. Ersättningen gick därmed från cirka 2 000 kr till cirka 39 000 kr som avser intrångsersättning samt cirka 7 000 kr som avser ersättning för annan skada. Fastighetsägaren framförde vid överklagan att ersättningen ska motsvara retroaktiv ersättning från den dag då ledningarna med tillbehör flyttades till befintligt läge, samt för ett skifte som till följd av åtgärden blivit helt obrukbart. Den nya ledningsdragningen hade skett helt utan samråd med fastighetsägaren och har därför inneburit besvär vid bruk av mark. Det visade sig även i efterhand att det inte funnits något servitut till stöd för markåtkomst för dessa delar, fastighetsägaren hävdar därför att kommunen antingen av misstag eller medvetet ignorerat att skriva ett nytt servitut med fastighetsägaren.

#### 4.4 Intervju Ledningsägare A

Denna intervju genomfördes 2021-05-06. Ledningsägaren i denna intervju använder sig av nyttjanderättsavtal istället för avtalsservitut i förberedande syfte, detta då de inte äger något fastighet att knyta servitutet till.

Nyttjanderättsavtal i förberedande syfte är vanligt förekommande när det gäller en viss typ av anläggningar för att långsiktigt trygga dessa då ledningsrätt innebär att ledningen är tryggad för all framtid.

När ett förberedande avtal tecknas finns alltid en dialog och förhandlingsprocess med markägaren, detta är inte nödvändigt i de fall ledningsrätt söks initialt. Det är dock väldigt ovanligt att ledningsägaren yrkar på ledningsrätt utan att det funnits en dialog med fastighetsägaren innan, antingen finns ett avtal till grund eller så har det inte varit möjligt att komma överens om ett avtal med fastighetsägaren.

Längre tillbaka har det funnits muntliga nyttjanderättsavtal som lever kvar i de fall det avser synliga anläggningar, detta eftersom lagstiftningen i Jordabalken menar att om något väcker sin onda tro, så borde man förutsätta att det finns rättigheter för dessa. I de fall en ledningsägare innehar en stolpe på en fastighet som tillträds av en ny fastighetsägare så finns rimliga skäl för denne att anta att det finns ett medgivande för stolpen. Enligt rättspraxis NJA 2004 s. 288 anges att har någon en gång fått rätt att nyttja mark så uppstår en nyttjanderätt. Ledningsrätt förekommer vanligast för de anläggningar som är viktiga att trygga med den rättighet som väger tyngst för ledningar, alternativt när ingen överenskommelse går att nå med markägare och ledningsägare gör bedömningen att de trots detta har ett behov att ta sig fram på fastigheten. Det är även mer förekommande på landsbygden.

Enbart nyttjanderätt, eller i vissa fall arrende, tecknas som utgångspunkt i princip för alla anläggningar. Vid utrullningsprojekt kan det anses tillräckligt med nyttjanderätt då ledningsrätt är väldigt omfattande, trubbig och dyr för den typen av anläggning. Nyttjanderätt är också vanligast förekommande på landsbygden. Det finns dock undantag även här i de fall det finns en kund som inte vill ingå ett nyttjanderättsavtal, då görs en bedömning ifall sträckan är tillräckligt viktigt för att göra en ansökan om ledningsrätt men då utan avtal som grund, alternativt utesluts den sträckan vilket kan bidra till att ledningsnätet stoppas på vissa delar och kan i sin tur drabba kunder som inte får tillgång till ledningen.

Det som påverkar valet av rättighet är framförallt förrättningskostnaden. Större ledningar som används av fler och är nödvändiga för ett fungerande ledningsnät tryggas med ledningsrätt, medan mindre ledningar som används av färre tryggas genom nyttjanderätt. Det är då även möjligt att avtala om fler punkter och åtaganden från ledningshavaren och markägaren får möjlighet till ett tydligare avtal jämför med ledningsrätt som inte har möjlighet att reglera samtliga punkter som önskas av



ledningsägaren. Nyttjanderättsavtalen är framtagna i dialog med LRF, som enligt ledningsägaren har rimliga avvägningar gällande skyldigheter och rättigheter. Om det är nödvändigt med avvikelser från dessa avtal ses varje enskilt fall över och utreds separat.

Fördel med nyttjanderätt och anläggningsarrande anser denna ledningsägare är att det är en snabbare process jämfört med ledningsrättsprocessen. Det anses mindre tidskrävande, billigare och mer flexibelt, samt upplevs det som mer positivt för fastighetsägaren vilket ger en positivare upplevelse av ledningsägaren. Nackdelen med nyttjanderätt är att det är begränsat i tid samt att det kan uppstå en dialog gällande de åtaganden som överenskommit i de fall de är otydliga, tex om en fastighetsägare vill att ledningsägaren ska flytta ledningen kan frågan uppstå ifall de verkligen tagit på sig att göra detta.

Nyttjanderättsavtal skickas alltid in till inskrivningsmyndigheten så att rättigheten bevaras vid ett ägarbyte av fastigheten. I registerkartan blir det tydligt var rättigheten finns i de fall det är ledningsrätt, vid nyttjanderättsavtal finns enbart en hänvisning till aktnumret. Handläggningen hos Lantmäteriet blir oftast smidigare i de fall ledningsägaren genom nyttjanderätt redan kommit överens om sträckning och ersättning, besluten går snabbare och det blir mindre handläggningstid. Nackdelen är att lantmäteriet oftare kräver högre precision på placering av ledningen än vad ledningsägaren har i sina avtal.

Fördelarna med ledningsrätt är att det alltid är synligt i fastighetsregistret, både i kartdelen och i registerdelen. En annan fördel är att det inte är begränsat i tid utan rättigheten gäller för all framtid eller till dess att det finns behov av att ändra den. Det är inte heller möjligt att påstå att de varit omedveten om att rättigheten existerar och ledningsägaren behöver inte ta något flyttkostnad i framtiden. Nackdelen är att det är ett trubbigt verktyg, i de fall ledningsägaren behöver exempelvis flytta ledningen krävs en ombildning alternativt nybildning av ledningsrätt och upphäva den existerande.

Ett problem med processen via Lantmäteriet är att de inte redovisar sina kostnader ordentligt för fakturering vilket gör det svårt om ledningsägaren vill överklaga förrättningskostnaderna då det inte alltid framgår varför det har blivit så många timmar och därmed reda ut vad som är orimligt. Detta gör att ledningsägaren undviker att ansöka om ledningsrätt då förrättningskostnaderna kan skilja sig väldigt mycket åt mellan olika ärenden på ett sätt som inte är tydligt. Det finns en tjänst på nätet som ska göra det möjligt för de som är berörda av en förrättning att ta del av ärendet, denna tjänst anses dock användas i olika grad bland förrättningslantmätarna och därmed vara bristfällig. Detta är något som skulle behöva förbättras enligt ledningsägaren.

Ytterligare ett problem med ledningsrätt är att det kan uppstå något ute i fält som gör att sträckningen behöver ändras, tex ett berg som ligger i vägen som inte gick att förutse och i och med det behöver de göra en avvikelse från beslutet. Eftersom ledningsägaren ska bygga ut ledningen inom en viss tid för att ledningsbeslutet inte ska förfalla behöver de skicka in en ansökan om att ompröva ledningsrätten innan den hinner förfalla. Av den anledningen anses ledningsrätt vara ett svårt verktyg om det inte gjorts omfattande utredningar gällande markens beskaffenheter, det kan vara svårt att förutse samtliga tänkbara scenarion.

#### **4.5 Intervju Ledningsägare B**

Denna intervju genomfördes 2021-05-10. Ledningsägare B använder sig av en branschpolicy som alltid använder avtalsservitut som förstahandsval vid marktillträde. Vid mindre ledningar i form av lokalnät som oftare berörs av förändringar används oftast enbart avtalsservitut medan ledningsrätt används då i undantagsfall när avtal inte är möjliga att nå med fastighetsägaren samt att det inte finns någon lämplig alternativ sträckning. Det kan resultera i en ledningsträcka med avtalsservitut på de fastigheter där avtal nås med undantag för de fastigheter det inte är möjligt och som kräver ledningsrätt. Vid större ledningar ska slutprodukten alltid vara ledningsrätt, detta då det är ledningar som är svårare och dyrare att flytta. För dessa ledningar är ledningsrätt en bättre rättighet som är tydligare för markägare och mindre hantering för ledningsägaren exempelvis i samband med fastighetsreglering.

Det finns vissa skillnader i arbetsgången beroende på var i landet arbetet ska utföras. I de södra delarna är det ibland förekommande att ledningsrätt söks direkt medan det i norra delarna av landet är mer vanligt förekommande med avtalsservitut efter att en stämpling och värdering har utförts, när ledningen sedan är byggd söks ledningsrätt. I de fall det är en kort tidsplan söks ledningsrätt tidigare och aktiviteterna löper parallellt. Skillnaden beror på att det är svårt att komma överens med alla i södra Sverige och då är det mer effektivt att söka ledningsrätt direkt, det görs alltid en värdering och erbjuds ersättning så markägarna går inte miste om något på grund av detta. Ledningsrätt kan sökas direkt efter koncessionsbeslut. Efter tillträdesbeslut kan sedan ersättning förhandlas och då koncessionsrätten är 50 m bred är det även möjligt att förändra stolpplacering och liknande i samråd med markägare.

Vid avtalsservitut erhålls tillträde via förundersökningsmedgivande, och då kan ändringar gällande linje göras samt stämpling och värdering. Exakt placering bestäms av entreprenör och med anledning av det kan en tilläggsvärdering genomföras i efterhand. Ledningsrättsförfarande kan bli enklare, snabbare och billigare i de fall det finns avtal med alla, då behövs ingen officialvärdering, det krävs färre sammanträden och ledningsägaren behöver inte preliminärfråga. I de fall arbetet är bråttom och det inte finns något stort motstånd från markägarna görs försök att få tillträde genom

avtalsservitut för att inte behöva vänta på ledningsrätt som kan ta längre tid genom bland annat tilldelning av handläggare, handläggning och därefter överklagandetid. I de fall det finns ett stort motstånd söks ledningsrätt tidigt för att lösa tillträdet och därefter komma överens om ersättning. I samtliga fall när ledningsrätt söks med avtalsservitut som grund upphäver ledningsägaren servitutet och står även för den kostnaden. Fördelen med avtalsservitut är att tillträde kan ske snabbare och det upplevs leda till en lättare ledningsrättshantering i de fall överenskommelse har nåtts med markägarna.

Fördelen med ledningsrätt är att det upplevs säkrare i de fall motstånd finns mot ledningen, nackdelen är att det är dyrt och tidskrävande. Konsekvenserna beror dock på vilken handläggare som hanterar ärendet. Ledningsägaren ansåg att det ibland är nya förrättningslantmätare som tilldelas ledningsrättsärenden som är svåra att handlägga och att det saknas stöd och stöttning. Det har även blivit svårare att hålla en dialog med Lantmäteriet då det upplevs som att förrättningslantmätaren är orolig att denna ska uppfattas som partisk och att anses ta ledningsägarens sida.

Denna ledningsägare använder sig av markupplåtelseavtal som innehåller text som inte är möjlig att omfattas av LL, därför är det inte möjligt att upprätta avtal med markägaren som är möjlig att omvandla från avtalsservitut till ledningsrätt. När ledningsrätt söks finns denna text med i förrättningsakten så att det avtalade finns inskrivet, däremot är det inget som regleras i och med ledningsrätten och det är inte prövat hur dessa överenskommelser skulle gälla mot en ny ledningsägare som tar över ledningsrätten. De markupplåtelseavtal som upprättas med markägaren är mycket lika ledningsrättsbeskrivningarna. Ledningsägaren anses därför att det borde vara lättare att handlägga om de redan är överens med markägaren gällande formuleringar och detta är något som skiljer sig beroende på vilken flm som handlägger ärendet. Ibland anser flm att det är LM:s mallar som ska gälla och detta kan ställa till problem för ledningsägaren då LM:s mallar skiljer sig på vissa punkter.

I och med att handläggningen skiljer sig beroende på vilken förrättningslantmätare som handlägger ärendet är det svårt anser denna ledningsägare att bedöma vilket tillvägagångssätt som fungerar bäst. I de fall förrättningslantmätaren fattar beslut enligt ledningsägarens yrkanden fungerar det bäst att följa sin policy och först skriva avtalsservitut, under förutsättning att de överensstämmer med LL. Det kan dock bli problematiskt i de fall flm inte vill pröva ledningsägarens yrkanden utan väljer att gå efter en egen mall, då görs en upplåtelse som inte överensstämmer med det som avtalats med markägarna och inte heller fungerar med sättet att hantera de egna ledningarna.

Ledningsägaren har ett behov att ha enhetliga beskrivningar och har ansökt om beskrivningar som stämmer överens med avtalsservitutet och de mallar som tagits fram av branschorganisationen genom att ha en dialog med Lantmäteriet och LRF.

Ledningsägaren ansåg dock att det är svårt att få gehör för sina yrkanden och det är svårt att få dem prövade av Lantmäteriet. Detta är problematiskt då Lantmäteriets mallar inte är anpassade efter ledningsägarens verksamhet och omfattar inte de föreskrifter samt befogenheter som behövs.

## 5 Diskussion

I detta kapitel diskuteras den valda metoden samt resultatet från intervjuer med förrättningslantmätare och ledningsägare, samt studien av förrättningsakter.

### 5.1 Diskussion av metod

Det första steget i studien utgjordes av ett samtal med Lantmäteriet för att få kontakt med förrättningslantmätare som kunde svara på de intervjufrågor som arbetats fram för studien. Tidigt togs kontakt med en funktionschef som i sin tur kontaktade olika Lantmäterikontor och återkom med tre namn på personer att intervjua som bokades in. Förrättningslantmätarna ombads även i den mån det var möjligt att kortfattat återkomma med skriftliga svar på frågorna utifall det var något som behövde studeras inför intervjun för ökad förståelse för diskussionen. Två av förrättningslantmätarna återkom med skriftliga svar och det gav bra grund även för intervjun med den lantmätare som inte hade möjlighet att återkomma skriftligen. Samtliga tre intervjuer med förrättningslantmätarna gav god förståelse för problematiken och det var mycket information som delgavs. Ämnet är brett och leder lätt in på andra frågor och ämnen som kan belysas men som inte är av vikt för denna studie, dock underlättade informationen för att förstå helheten och gav grund till följdfrågor.

Det tog längre tid och var svårare att få kontakt med relevanta ledningsägare. Tanken från början var att kontakta dessa först när förrättningsakterna erhållits men detta erkänns som en brist i arbetet. Lämpligen skulle kontakt tagits med förrättningslantmätare tidigt i studien för att sedan skicka ut frågan till ledningsägare, kontakten med dessa gjordes via deras kundservice och det drog ut på tiden, i några fall återkopplades inte alls. Det bokades dock in intervju med två ledningsägare och dessa var väldigt hjälpsamma och gav också tydliga och bra svar på intervjufrågorna. Trots att studien endast innehöll totalt 5 intervjuer anser författaren att de speglar varandra och triangulerar resultatet. Även om de kan ses som motparterna till varandra så bekräftas deras svar avseende förrättningslantmätare kontra ledningsägare.

Kontakt med förrättningslantmätare i ett tidigare skede hade underlättat utformning av intervjufrågor både till förrättningslantmätarna men framför allt till ledningshavarna. Något som troligtvis kunnat leda till större diskussioner vid intervjuerna hade varit att planera in intervju med förrättningslantmätare och ledningsägare omlott, då vissa följdfrågor väcktes efter intervju med ledningsägare som hade varit intressanta att få en kommentar på. Dock anses det inte av betydelse för studien i sin helhet. Studien av förrättningsakterna gav en bra grund och intressant information, dessa gav mest stöd för studien efter intervjun med förrättningslantmätaren som handlagt ärendet och på grund av den tidsbegränsning

som fanns före intervjun blev akten begränsat påläst. För ett starkare resultat önskar författaren att kontakt med fler ledningsägare nåtts för att kunna inhämta fler synpunkter gällande handläggning av ledningsrättsärenden. Dock speglar svaren från förrättningslantmätare och ledningsägare varandra och kan därför anses godtagbara för framtida studier men även som ett argument för att försöka utveckla samarbetet mellan dessa parter.

## **5.2 Diskussion av resultat**

Att förberedande avtal till grund för ledningsrätt förekommer och påverkar förrättningen framkommer tidigt i studien. Allt eftersom intervjuer genomförts och förrättningsakter studerats bildades en tydlig bild av hur rättigheterna används och vilka problem som kan uppstå för de inblandade. Avtalsservitut och nyttjanderätt används ofta till grund som förberedande avtal inför ledningsrätt av olika typer av ledningsägare, detta visade sig vara både till fördel och nackdel för de inblandade parterna. Att ledningsägaren strävar efter att ingå förberedande avtal är enligt denna studie dels för att försöka korta ner tiden för processen, få möjlighet att avtala om egna klausuler samt att på egen hand komma överens om värdering av kostnader och på så vis undvika kostnad för detta i förrättningen. När den ena parten gör något för att försöka påskynda processen medan den andra parten anser att det arbetet istället försvårar processen påvisar det att det finns en brist någonstans som bör lyftas och arbetas vidare på. Att minska handläggningstider är en sak att åtgärda, men framförallt borde standardavtalen som ledningsägarna använder ses över.

De konsekvenser som uppstår för ledningsrättsförrättningen när avtalsservitut eller nyttjanderätt ligger till grund är både positiva och negativa. Det är inte alltid till nackdel för förrättningsprocessen och detta är både förrättningslantmätare och ledningsägare överens om. Den stora bristen förefaller att vara när det är gamla avtalsservitut eller nyttjanderätter som läggs till grund för ledningsrätt, då kan förrättningslantmätarens utredningsarbete påverkas till stor grad. Det är även av betydelse om det är muntliga eller skriftliga avtal som föregår ledningsrätten. I de fall en ledningsägare haft ett muntligt avtal gällande fastigheten kan det uppstå svårigheter att säkerställa att ett avtal verkligen är befintligt. Ett gammalt avtal kan innebära att ledningen har bytt ägare under tiden så att avtalet är till förmån för ett annat bolag än det som vid tidpunkten för förrättningen äger ledningarna. Det kan då även innebära att ledningen övergått från att vara lös egendom till fast egendom på grund av överlåtelse av fastigheten. Det innebar inte något problem i de förrättningar jag studerade, men vid intervju med en av förrättningslantmätarna framkom att det faktiskt har hänt att privata fastighetsägare inte frivilligt överlätit ledningarna till dess tänkta ägare, detta riskerar att leda till tvister då det i Jordabalken tydligt framgår hur lös egendom blir fast egendom när det kommit i samme ägares hand.

Blandade rättigheter har under arbetets gångs omformulerats till förberedande avtal då det används just i förberedande syfte och inte för att få dubbla rättigheter. Så kallade dubbla rättigheter kan förekomma i de fall nyttjanderätt eller avtalsservitut inte upphävs i och med att ledningsrätten bildas, studien har inte fokuserat på detta men det har påtalats och kan uppstå som ett problem för markägaren senare när ledningsrätten upphör och ledningarna inte längre används. Det ämnet behandlas i en artikel av Paasch et. al. som skriver om de rättigheter som kan finnas kvar i marken trots att den inte längre används för det som exempelvis ledningsrätt upprättas för. I artikeln dras slutsatsen att lagstiftningen främst fokuserar på upprättandet av rättigheter men inte i samma grad på upphävandet av dessa och just detta kan bekräftas i denna studie. Vid intervju med en av förrättningslantmätrarna diskuterades att lagstiftning borde anpassas så att det underlättar för både förrättningslantmätare och ledningsägare vid ombildande av servitut till ledningsrätt. Det förekommer att förrättningslantmätaren behöver föreslå fler punkter att avtala om i förrättningen, men framförallt uppstår problem med för många överenskommelser mellan ledningsägare och fastighetsägare som inte är möjliga att ta med i ledningsrätten, ett så kallat avtalsöverskott. Genom att anpassa lagstiftningen för att kunna omvandla servitut utan att det behöver vara i sin helhet kan detta upphöra att vara ett problem.

Paasch et. al. (2017) belyser även att fastighetsägare ingår avtal med ledningsägaren eftersom fastighetsägare vet att om de inte uppnår överenskommelse med ledningsägaren så tillkommer en förrättningsprocess som kan medföra ett ersättningsbelopp som blir lägre och de har då inte samma möjligheter till förhandling. Vid intervju med både förrättningslantmätare och ledningsägare nämns att ledningsägare har möjlighet att ge en högre ersättning till fastighetsägaren när ledningsägaren gör värderingen på egen hand, eftersom det kan medföra att förrättningskostnaden blir lägre då ersättningsutredningen redan är gjord och därmed inte nödvändig i förrättningen.

Genom de förrättningar denna studie har till underlag uppkommer diskussioner mellan fastighetsägare och ledningsägare i större grad vid äldre avtal. Det kan innebära diskussioner både gällande ersättning men även placering av befintliga ledningar som enligt dagens kriterier inte är placerade på lämpligt vis och påverkar såväl byggrätt som bruk av mark. Det förekommer även frågor från fastighetsägarna som förekommer i studien gällande varför ledningsägaren vill ändra det avtal som redan är befintligt och ifrågasätter varför det är nödvändigt. Troligtvis väcks en misstanke gällande varför ett avtal behöver förstärkas, även om det inte behöver vara till fastighetsägarens nackdel. Det hela kan verka rörigt för en fastighetsägare som inte är insatt i förrättningsprocesser och saknar kunskap gällande de olika avtal och rättigheter som en fastighet kan belastas av. I och med kravet på skriftlighet borde detta problem fasas ut med tiden, samtidigt kanske det bör diskuteras vad en fastighetsägare ska

behöva tåla vad gäller material på sin fastighet som inte ägaren av utrustningen kan redovisa genom lättillgänglig dokumentation? Större krav borde kanske ställas på ledningsägare att se över sina databaser så att det digitalt kan redovisas för varje fastighet och på så sätt även trygga deras ledningar. Därmed blir även fastighetsägaren säkrad mot muntliga avtal som inte har någon bevisad grund när det blir enklare att själv ta reda på vad fastigheten belastas av.

I studien framkommer inga skillnader i de fall ett servitut eller nyttjanderättsavtal används i förberedande syfte. Nyttjanderättsavtal används av en ledningsägare eftersom denna inte har någon fastighet att knyta avtalsservitutet till och i de fall de används i förberedande syfte upphör dessa i och med ombildningen till ledningsrätt. Nackdelen med nyttjanderättsavtal för en ledningsägare är att det är begränsat i tid och behöver förnyas när tiden löpt ut. Något som kan vara intressant för diskussion och som uppkom vid en intervju är huruvida det är moraliskt korrekt att binda ett avtalsservitut till en fastighet som inte har direkt nytta av servitutet, vilket kan tyckas är det som förekommer i de fall en ledningsägare använder sig av avtalsservitut.

Intervjuerna som genomförts i denna studie är väldigt konsekventa i sin information. Förrättningslantmätrarna har i stort sett samma syn på vilka problem och möjligheter förberedande servitut har och i de intervjuer som gjorts med ledningsägare delar dessa samma åsikter. Samtliga parter är överens om att det kan försvåra arbetet i och med de utredningar som krävs, men att det samtidigt kan underlätta då ett för lantmäteriet bra avtal gör att sammanträde kan låta bli att hållas helt eller att ersättningsutredning ej är nödvändig. Ledningsägarna verkar anse att Lantmäteriet krånglar till det och inte är villiga att tillmötesgå deras önskemål.

För att förrättningsprocessen mellan de inbladade parterna ska bli effektivare anser författaren att ett mer utvecklat forum för dialog mellan inblandade parter borde återskapas. Förrättningslantmätare anser att ledningsägarnas avtal ofta omfattar bestämmelser som inte är möjliga att besluta om i en ledningsrättsförrättning, det verkar även som att bristen inte ligger i att det finns för få bestämmelser utan oftare att det finns för många klausuler. Även om det finns många olika ledningsägare så vore det lämpligt om det utformades någon form av standardavtal för elnät, ett annat för telefoni/bredband/fiber, VA-nät. För de mest förekommande ledningarna bör det kunna arbetas fram mallar som är användbart och förenklar processen. Enligt studien har branschorganisationerna arbetat fram standardiserade avtal, en av ledningsägarna ansåg dock att Lantmäteriet inte har samma ambition att tillmötesgå deras önskemål gällande förslag på gemensamt utarbetade avtal som är bättre lämpade för ledningsägare. Detta kan behöva utredas ytterligare då ledningsägare enligt studien har funnits en kontakt gällande upprättande av avtal som Lantmäteriet kan godkänna men som inte gett något resultat.



Det framkommer även genom studien att olika förrättningslantmätare tar olika beslut och även om detta är något som är ofrånkomligt i och med att det är individuella bedömningar gällande olika ärenden då inget ärende är det andra likt, så verkar det ändå finnas en önskan från båda parter om att Lantmäteriet på en mer central nivå ska bedöma dessa avtal. Ytterligare en brist i detta avseende är det att både förrättningslantmätare och ledningsägare upplever att det är nya förrättningslantmätare som tilldelas ledningsrättsärenden då de verkar anses lättare att utreda speciellt i de fall avtal ligger till grund. Båda parter som uttryckt sig angående detta i studien är överens om en ledningsrättsförrättningar kan vara svår att utreda. Ledningsrättsärenden kan kräva lång erfarenhet för att enklare ta säkra beslut och de kan kräva ett större stöd från mer erfarna än vad som ges.

Den lagstiftning som finns idag och gör det möjligt att omvandla ett servitut i sin helhet till ledningsrätt verkar svår att tillämpa, om lagen är formulerad på ett sätt som nästintill gör den omöjlig att använda i praktiken kan frågan ställas vilket syfte den egentligen har. För att det ska finnas ett syfte med regleringen bör den anpassas efter vad som verkligen sker i förrättningsprocesserna, det skulle troligen minska åtminstone en del förrättningskostnaderna. Därför anses det motiverat att en utredning även görs gällande detta.



## 6 Slutsatser och förslag till framtida forskning

Detta kapitel redogör för vilka slutsatser som tas av författaren för denna studie.

### 6.1 Slutsatser

*Vid vilka tillfällen använder ledningsägare servitut, nyttjanderätt respektive ledningsrätt?*

Ledningsägare i denna studie använder avtalsservitut och nyttjanderätt i förberedande syfte inför ledningsrätt för att få en kortare och mindre kostsam process men även eftersom det upplevs som positivt att komma överens med fastighetsägaren. Enbart servitut eller nyttjanderätt används för mindre ledningar, så kallade servisledningar, som inte kräver samma starka rättsliga skydd som större ledningar där ledningsrätt är det vanligast förekommande. Ledningsrätt används även i de fall avtal inte går att nå med fastighetsägaren och ledningsägaren bedömer det skäligt för ledningens nytta att starta en ledningsrättsprocess för att få tillgång till marken.

*Vilka konsekvenser uppstår för förrättningslantmätare respektive ledningsägare när en ledningsrättsansökan föregås av ett förberedande avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare?*

De konsekvenser som uppstår när avtalsservitut och nyttjanderätt används i förberedande syfte går inte att mäta i enbart positivt eller negativt. Förberedande avtal kan underlätta för förrättningslantmätaren i och med att överenskommelser med fastighetsägarna är uppnådda, samtidigt som överenskommelserna kan innehålla för många avtalspunkter eller inte är möjliga att använda för en ledningsrätt. Det kan även finnas avtal med några sakägare men saknas med andra som förrättningslantmätaren behöver göra en utredning för att finna. Ibland kan avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare finnas men ersättningsutredningen kvarstår för Lantmäteriet att utreda. I de fall avtalsservitut ligger till grund för ledningsrätt men skapas i samband med anläggandet av en ledning verkar det som att processen går smidigare.

*Hur kan förrättningsprocessen mellan samtliga inblandade bli effektivare tidsmässigt och inte bli onödigt utdragen med längre handläggningstider på grund av utredningar av redan befintliga rättigheter?*

De slutsatser som dras av studien är att det skulle vara till fördel med ett mer ingående samarbete mellan ledningsägare och lantmäteriet. Detta dels eftersom ledningsägarna enligt intervjuerna önskar detta men även eftersom de svar som erhållits visar att förberedande avtal kan underlätta ledningsrättsförrättningen men endast i de fall avtalen är utformade på rätt sätt. I studien förekom ingen intervju med kommunala bolag, däremot förekom det i ledningsrättsförrättningarna som studerades och där förekom ofta äldre avtalsservitut till grund för ledningsrätten. Kommunerna kan

behöva involveras eller möjligen studeras vidare för att undersöka hur förrättningsprocessen kan underlättas gällande deras ledningsnät.

Det kanske även inom Lantmäteriet skulle uppmärksammas mer att ledningsrättsärenden passar mer erfarna lantmätare, detta framkommer också genom intervju med både förrättningslantmätare och ledningsägare. Arbetet verkar idag baseras mer på team och detta skulle kunna vara till en fördel även om det är en ny förrättningslantmätare som utreder ett ledningsrättsärende då det kan ingå mer erfarna förrättningslantmätare i teamet som också handlägger ärendet.

Branschorganisationerna skulle också kunna delta och bidra till ett större samarbete med mellan Lantmäteriet och ledningsägare. Då dessa företräder flera ledningsägare vore det lämpligt med ett samarbete mellan dessa och Lantmäteriet. Kanske skulle bemötas mer öppet för att få till ett avtal som lämpas sig för ledningsrätt. Då det genom intervju med Ledningsägare B nämndes att förrättningslantmätare ibland verkar vara rädda att framstå som partisk skulle en branschorganisation kanske vara bättre lämpad att hålla diskussioner med för att inte ta ett bolags sida.

En uppfattning som finns enligt studien är att lagen verkar även något ”trubbig” både vad gäller omvandling av servitut till ledningsrätt men även gällande förrättningslantmätarens möjlighet att på eget initiativ upphäva servitut som inte längre är av nytta. Argument finns därmed för att ledningsrättslagen skulle kunna ses över och eventuellt omformuleras för att underlätta dessa punkter. Som en förrättningslantmätare uttryckte det finns ändå möjligheten att överklaga detta precis som en ledningsrättsförrättning eller andra typer av myndighetsbeslut.

## **6.1 Vidare forskning**

Vidare forskning skulle kunna göras angående huruvida det är möjligt samt lämpligt att göra lättnader i ledningsrättslagen gällande omvandling av servitut eller förrättningslantmätarens möjlighet att upphäva servitut, samt uppskatta vilka positiva eller negativa konsekvenser detta skulle medföra.

Vidare forskning kring vilka problem gamla avtal som lever vidare när en ledningsrätt tränger undan detta och vilka konsekvenser som uppstår när de sedan väcks till liv igen i de fall ledningsrätten upphör.

Ett annat ämne att forska vidare kring skulle kunna vara hur förrättningsakterna kan utvecklas så att tydligare information redovisas gällande vad förrättningslantmätaren lagt sin tid på eller ålagt någon annan att utföra. Detta för att det ska bli enklare att utläsa för ledningsägare. Detta då en ledningsägare upplevde förrättningsakterna i dess nuvarande form som rättsosäkert eftersom det anses vara svårt att argumentera för och överklaga dessa då det saknas relevant information.

## Referenser

Bensselfelt, M., Brändström, S. (2017). *Elledningars rättighetstyper; ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt: Elbolagens och lantmäterimyndigheternas åsikter* (Examensarbete, Högskolan I Gävle, Akademin för teknik och miljö).

Biggam, J. (2015). *Succeeding with your Master's Dissertation- A step-by step handbook.* (3rd edition). New York: Open University Press

Danielsson, S. (2012). *Ledningsrätt och servitut för kommunala va-anläggningar: fallstudie i Nacka kommun* (Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för Fastigheter och Byggnader).

Energimarknadsinspektionen. (2019). Mer om nätkoncessioner. Hämtad 2020-12-28 från <https://www.ei.se/sv/for-energiforetag/el/Natkoncession/mer-om-natkoncessioner/>

Hershberger, P. E., & Kavanaugh, K. (2017). Comparing appropriateness and equivalence of email interviews to phone interviews in qualitative research on reproductive decisions. *Applied Nursing Research*, 37, 50–54.  
<https://doi.org/10.1016/j.apnr.2017.07.005>

Jacob, S. A., & Furgerson, S. P. (2012). Writing Interview Protocols and Conducting Interviews: Tips for Students New to the Field of Qualitative Research. *Qualitative Report*, 17.  
<https://eric.ed.gov/contentdelivery/servlet/ERICServlet?accno=EJ990034>

Julstad, B. (2018). *Fastighetsindelning och markanvändning* (6 uppl.). Norstedts juridik.

Lantmäteriet (u.å.). Jämförelse mellan nyttjanderätt och ledningsrätt. Hämtad 2020-12-28 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tillgang-till-annans-mark/Jamforelse-mellan-nyttjanderatt-och-ledningsratt/>

Lantmäteriet (2021). Handbok LL Ledningsrättslagen. Hämtad 2021-04-15 från <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-ll.pdf>

- Larsen, P. H. (2016). A method to estimate the costs and benefits of undergrounding electricity transmission and distribution lines. *Energy Economics*, 60, 47–61. doi:10.1016/j.eneco.2016.09.011
- Leppänen, M. (2013). *Att säkerställa rätten att nyttja utrymme/anläggning i annans fasta egendom: exemplet Trafikverket* (Examensarbete, Högskolan I Gävle, Akademin för teknik och miljö)
- Novick G. (2008). Is there a bias against telephone interviews in qualitative research? *Research in Nursing & Health*, 31(4), 391–398. Hämtad 2020-12-29 från <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdfdirect/10.1002/nur.20259>
- Obrecht, M., Kazancoglu, Y., & Denac, M. (2020). Integrating Social Dimensions into Future Sustainable Energy Supply Networks. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(17), 6230. doi:10.3390/ijerph17176230
- Paasch, J. M., Walfridsson, M., Eriksson, A., Hedlund, E., & Juric, M. (2017). Abandoned Swedish joint facilities and utility easements: a case of “legal pollution”. *FIG Working Week 2017*. Köpenhamn: International Federation of Surveyors, FIG. Hämtad 2020-12-23 från <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:hig:diva-24052>
- SFS 1970:988. *Fastighetsbildningslag*. Justitiedepartementet L1. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988\\_sfs-1970-988](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988_sfs-1970-988)
- SFS 1970:994. *Jordabalk*. Justitiedepartementet L1. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994)
- SFS 1972:719. *Expropriationslag*. Justitiedepartementet L1. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/expropriationslag-1972719\\_sfs-1972-719](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/expropriationslag-1972719_sfs-1972-719)
- SFS 1973:1144. *Ledningsrättslag*. Justitiedepartementet L1. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/ledningsrattslag-19731144\\_sfs-1973-1144](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/ledningsrattslag-19731144_sfs-1973-1144)
- SFS 1973:1149. *Anläggningslag*. Justitiedepartementet L1. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/anlaggningslag-19731149\\_sfs-1973-1149](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/anlaggningslag-19731149_sfs-1973-1149)

SFS 1998:808. *Miljöbalk*- Miljödepartementet.

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808\\_sfs-1998-808](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808)

Šnajberg, O. (2015). Valuation of Real Estate with Easement. *Procedia Economics and Finance*, 25, 420-427. doi:10.1016/S2212-5671(15)00753-4

Tavory, I. (2012) Interviews and Inference: Making Sense of Interview Data in Qualitative Research. *Qual Sociol* 43, 449–465. <https://doi.org/10.1007/s11133-020-09464-x>

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

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

United Nations. (u.å.). 17 Goals to Transform Our World. Hämtad 2021-01-04 från <https://www.un.org/sustainabledevelopment/>

## Bilaga A. Frågor till förrättningslantmätare

1. Är det vanligt förekommande att ledningsägare först ingår avtalsservitut med markägare för att sedan ansöka om ledningsrätt vid ianspråktagande av mark för ledning? Om svaret är ja, av vilken anledning upplever du att detta förekommer?
2. Vilka för- och nackdelar upplever du att det finns med avtalsservitut och ledningsrätts samt i de fall rättigheterna blandas? På vilket sätt påverkas ditt arbete av de olika alternativen?
3. Vilka problem är det som kan uppstå vid handläggning av en ledningsrättsförrättning där avtalsservitut redan upplåtits för ledningen? På vilket sätt påverkas arbetet och skulle det även kunna finnas några fördelar?
4. Uppskattningsvis, hur skiljer sig handläggningen i tid i de fall förrättningen görs mellan lantmäteriet, ledningsägaren och markägare redan från början, jämfört med de fall där ledningsägare redan ingått avtal med markägare? Vilka övriga kostnader är det som påverkas?
5. Finns det något annat som påverkas förutom förrättningskostnader och handläggningstid?
6. Upplever du att olika typer av ledningsägare föredrar olika typer av avtal?
7. Om blandade rättigheter upplevs som ett problem, hur anser du att parterna bör förändra processen så att problemet inte ska uppstå? Förslag på lösningar om det är ett problem?
8. Ge gärna övriga synpunkter om det är något du tycker är viktigt att lyfta som har anknytning till frågorna ovan.





## Bilaga B. Frågor till ledningsägare

1. Är det vanligt förekommande att först ingå avtalsservitut med markägare för att sedan ansöka om ledningsrätt vid ianspråktagande av mark för ledning?
2. Om svaret är ja på ovanstående fråga, av vilken anledning förekommer detta och på vilket sätt påverkar avtalsservitut ert förberedande arbete med att ta mark i anspråk jämfört med att direkt ansöka om ledningsrätt?
3. Vid vilka tillfällen används enbart avtalsservitut resp. enbart ledningsrätt och mot vilken bakgrund görs de olika valen?
4. Vilka för- och nackdelar upplever du att det finns med avtalsservitut resp. ledningsrätt och vilka konsekvenser uppstår i de fall de båda rättigheterna förekommer för samma ledning?
5. Upplever du att handläggningen hos Lantmäteriet påverkas när avtalsservitut för ledningen redan ingåtts med markägaren? Om svaret är ja, på vilket sätt anser du att handläggningen påverkas? Beskriv gärna även här för- och nackdelar.
6. Om det upplevs som ett problem med de olika alternativen att ianspråkta mark, hur anser du att parterna kan förändra processen så att problem inte sak uppstå? Förslag på lösningar om det är ett problem?
7. Ge gärna övriga synpunkter om det är något du tycker är viktigt att lyfta som har anknytning till frågorna ovan.

