



EXAMENSARBETE
MASTERPROGRAM, FASTIGHETER OCH BYGGANDE
MARK- OCH FASTIGHETSJURIDIK
AVANCERAD NIVÅ, 30 HP
STOCKHOLM, SVERIGE 2019

Ledningsrättslagens sakägarbegrepp

Lisa Bergsten

KTH

INSTITUTIONEN FÖR FASTIGHETER OCH BYGGANDE

Master of Science thesis

Title	Interested parties in a utility easement procedure
Author(s)	Lisa Bergsten
Department	Real Estate and Construction Management
TRITA number	TRITA-ABE-MBT-19156
Supervisor	Peter Ekbäck
Keywords	Utility easement, Utility easement procedure, Interested parties

Abstract

Interested parties in a cadastral procedure or process holds the right to take legal actions. In cadastral procedures such as utility easement procedures, it is the cadastral surveyor deciding on who should be considered an interested party.

Utility easement is a way for a proprietor of utility easement to ensure its right to have public utilities in someone else's land. In Sweden it is the cadastral authority determining if utility easement can be formed in a utility order according to the Utility Easement Act.

The legal framework in deciding which ones should be considered as interested parties in a utility easement procedure are to be found in the Utility Easement Act and the Property Formation Act. According to these the cadastral surveyor is responsible for investigating who should be interested parties in the procedure. It also says that a right-holder, with the right to space on a property that will be claimed by the utility easement should be an interested party *if his right is concerned*.

To examine how the legislator intended the law to be interpreted, the legislative history has been investigated. Also, cases from court regarding this specific question has been studied for guidance in the interpretation. To investigate how cadastral surveyors' apply the concept in utility easement procedures a study of cadastral documents has been done. In addition to this several cadastral surveyors and technical judges have been interviewed to convey their view and approach to the concept.

The result shows that who is considered an interested party in the utility easement procedures is handled differently between different cadastral procedures. The interviews reinforce the picture of a concept that is difficult to interpret and therefore has a varying interpretation.

The legislative history does not describe how to interpret the concept of interested parties. But according to the cases, the court seem to have a quite low threshold for when a right-holder should be considered as an interested party. The differences in how the concept of interested

parties according to the Utility Easement Act are interpreted indicates an inadequate legislation.

The formation of the concept of interested parties is vague which opens for a lot of different interpretations. A clarification is well needed, and a reformulation would be even better – both in the interpretation of the concept interested parties and the cadastral surveyors' duty to investigate.

Examensarbete

Titel	Ledningsrättslagens sakägarbegrepp
Författare	Lisa Bergsten
Institution	Fastigheter och byggande
TRITA nummer	TRITA-ABE-MBT-19156
Handledare	Peter Ekbäck
Nyckelord	Ledningsrättsförrättning, ledningsrätt, sakägare

Sammanfattning

Den som är sakägare i en förrättning eller process har rätt att föra sin talan. Det vill säga rätt att inkomma med yrkanden, överklaga beslut och i vissa fall rätt till ersättning. Vid lantmäteriförrättningar, enligt bland annat ledningsrättslagen, avgör förrättningslantmätaren vilka som är sakägare och får föra sin talan i förrättningen.

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningshavare att dra fram och ha sina allmännyttiga ledningar i annans mark. Lantmäterimyndigheten prövar frågan vid en ledningsrättsförrättning enligt bestämmelser i ledningsrättslagen (fortsatt LL) och i ett antal frågor blir dessutom fastighetsbildningslagen (fortsatt FBL) tillämplig.

Vilka som ska vara sakägare vid en ledningsrättsförrättning behandlas i LL 18 § jämte FBL 4 kap. 11 §. Bestämmelsen i FBL stadgar att förrättningslantmätaren ska utreda vilka som är sakägare i förrättningen. Bestämmelsen i LL stadgar att rättighetshavare, med rätt till fastighet som kommer att belastas av ledningsrätt, ska vara sakägare *om deras rätt berörs*. De syfte och frågeställningar som formulerats i arbetet går ut på att undersöka hur man avgör om någons rätt berörs – och hur omfattande förrättningslantmätarens utredningsplikt är. Ett perspektiv av rättsekonomi har också adderats till undersökningen.

Med utgångspunkt i syfte och frågeställningar har metoden utformats. För att undersöka hur lagstiftaren avsåg att sakägarbegreppet skulle tolkas och hanteras har förarbeten undersökts. Så även de vägledande rättsfall som finns. För att se hur begreppet tillämpas i praktiken har 40 genomförda ledningsrättsförrättningar undersökts. Vidare har förrättningslantmätare och tekniska råd intervjuats.

Resultatet från undersökta förrättningsakterna visar att hanteringen av sakägarbegreppet är mycket varierande. I vissa förrättningar är alla rättighetshavare, vars rättighet korsas sakägare. I andra är ingen av dessa sakägare. I intervjuerna förstärks bilden av att begreppet tolkas olika

och är svårt att tolka. Det finns också en varierande syn på hur strikt tolkningen ska göras och hur omfattande utredningsplikten är.

Förarbetena ger inte mycket svar i frågan om hur begreppet ska tolkas. Däremot finns ett antal rättsfall som vägledning. I rättsfall där ledningsrätten kommer att gå in på upplåtet utrymme för en ledning (upplåten med avtalsservitut eller ledningsrätt), har domstolen ansett att rättighetshavarna ska anses vara berörda.

Utifrån ett perspektiv av rättssäkerhet kan sägas att det ska vara *förutsebart* hur lagen kommer att tolkas. I dessa fall skiljer sig tillämpningen åt för mycket för att vara förutsebar, något som tyder på att lagrummets utformning inte är tillräckligt tydligt för att uppfylla ett rättssäkert förfarande.

Ett förtydligande eller en omformulering behövs – både ifråga om hur mycket som ska utredas och ifråga om tolkningen av begreppet *berörs*.

Förord

Med denna masteruppsats avslutar jag nu mina studier på Kungliga Tekniska Högskolan. Vid sidan av studierna har jag arbetat som förrättningslantmätare, vilket gav mig idén till ämne för denna uppsats. Ett stort tack vill jag rikta Björn Bodin, som redan på ett idéstadium bistod med tankar till mitt förslag. Så även till Linda Aldén på Lantmäteriet som under utformning av syfte och frågeställningar kom med synpunkter och tankar. Tacksamhet vill jag också rikta alla er som bidragit med tid och tankar till intervjuerna!

Avslutningsvis vill jag tacka min handledare Peter Ekbäck som genom hela arbetet bidragit med sin kunskap, engagemang och värdefulla synpunkter.

Stockholm den 9 juni 2019.

Lisa Bergsten

Innehållsförteckning

Förkortningar	1
1. Introduktion	1
1.1. Inledning	1
1.2. Syfte och frågeställningar	2
1.3. Avgränsningar	2
1.4. Tidigare studier	3
1.5. Disposition	4
2. Metod	5
2.1. Teori	5
2.1.1. Juridisk metod	5
2.1.2. Teoretisk referensram	5
2.1.3. Risker med vald teorimetod	6
2.2. Genomgång av ledningsrättsförrättningar	6
2.2.1. Tillvägagångssätt	6
2.2.2. Urvalskriterier	7
2.2.3. Risker vid genomgång av förrättningsakter	8
2.3. Intervjuer	8
2.3.1. Risker med intervjumetod	9
3. Äganderätt och tvångsvis markåtkomst	10
3.1. Äganderätten till mark	10
3.1.1. Äganderätten i svensk lag	10
3.2. Egendomsskyddet	11
3.2.1. Europakonventionen	12
3.3. Tvångsvis markåtkomst	12
3.4. Sakägarbegreppet och talerätt	13
4. Ledningsrättslagen och sakägarbegreppet	15
4.1. Ledningsrätt	15
4.1.1. Upplåtelse av ledningsrätt	15
4.1.2. Villkor för att ledningsrätt ska upplåtas	15
4.1.3. Beslut om ledningsrätt	16

4.2. Sakägarbegreppet i ledningsrättslagen	16
4.2.1. Förarbeten till ledningsrättslagen	17
4.3. Sakägarbegreppet och utredningsplikten i FBL	18
4.3.1. Sakägarbegreppet i fastighetsbildningslagen	19
4.3.2. Utredningsplikten	20
4.3.3. Kallelse till sammanträde och delgivning	23
4.4. Jämförbar lagstiftning	25
4.4.1. Sakägarbegreppet i expropriationslagen	25
4.4.2. Sakägarbegreppet i anläggningslagen	26
5. Processekonomi och rättssäkerhet	28
5.1. Något om ekonomisk effektivitet	28
5.2. Rättssäkerhet	29
5.3. Avvägning mellan effektivitet och rättssäkerhet	30
6. Resultat	31
6.1. Rättsfall	31
6.1.1. F 7365-13	31
6.1.2. RH 1995:131	33
6.1.3. F 8967-13	34
6.1.4. F 1995-13	35
6.1.5. F 1327-13	37
6.1.6. Sammanfattande analys av rättsfallen	38
6.2. Undersökning av förrättningsakter	39
6.2.1. Officialrättigheter	40
6.2.2. Avtalsrättigheter	42
6.2.3. Sammanfattande analys av förrättningsakterna	44
6.3. Intervjuer	45
6.3.1. Resultat från intervjuer	45
6.3.2. Sammanfattande analys av intervjuerna	50
7. Diskussion och analys	52
7.1. När berörs en rättighetshavares rätt?	52
7.2. Spelar rättigheternas egenskaper in på sakägarbegreppet?	53
7.2.1. Befintliga eller nya ledningar	54
7.2.2. Ledningar förlagda i mark eller luft	54
7.2.3. Typ av rättighet och rättighetens ändamål	55

7.3. Förrättningslantmätarens utredningsplikt	55
7.4. Avvägning mellan rättssäkerhet och effektivitet.....	56
7.4.1. Jämförelse med rättssäkerhet och ekonomisk effektivitet	57
8. Slutsatser	59
8.1. Slutsatser.....	59
8.2. Förslag till förändring	59
8.3. Förslag till fortsatta studier	60
Källförteckning.....	61
Bilaga 1. Skånes län: befintliga ledningar.	65
Bilaga 2. Skånes län: nya ledningar.....	68
Bilaga 3. Stockholms län: befintliga ledningar.	71
Bilaga 4. Stockholms län: nya ledningar.	74
Bilaga 5. Intervjufrågor	77

Förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
DelgL	Delgivningslag (1970:428)
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FL	Förvaltningslag (2017:900)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
JDL	Lag (1926:326) om delning av jord å landet
LL	Ledningsrättslag (1972:71)
MB	Miljöbalk (1998:808)
ML	Miljöskyddslag (1969:387)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Regeringsform (1974:152)
RB	Rättegångsbalk (1942:740)
VL	Väglag (1971:948)
LM	Lantmäteriet
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
Prop.	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar

1. Introduktion

Det följande kapitlet kommer att beskriva bakgrunden till arbetet. Dess syfte och frågeställningar kommer att redogöras för – och preciseras genom de avgränsningar som gjorts. Tidigare studier i angränsande frågor, och hur detta arbete förhåller sig till dessa, kommer att beskrivas. Slutligen kommer en disposition kortfattat att beskriva arbetets alla kapitel.

1.1. Inledning

Att vara sakägare i en förrättning eller process innebär en rätt att föra sin talan i denna (Sveriges domstolar, 2019a). Det betyder att sakägare till exempel har rätt att komma med yrkanden, såväl som att överklaga ett beslut eller en dom (Ekbäck, 2000). För att kunna tillvarata och bevaka sina intressen i ett ärende eller en process så är det nödvändigt att betraktas som sakägare.

Vid förrättningsåtgärder enligt bland annat ledningsrättslagen och fastighetsbildningslagen ska förrättningslantmätaren utreda vilka som berörs och avgöra vilka av dessa som ska vara sakägare vid förrättningen (LL 16 §, jfr FBL 4:11). Ledningsrätt är en rättighet som kan bildas för att en ledningsägare ska kunna dra fram och ha allmännyttiga ledningar i annans mark, oberoende om parterna är överens eller inte. Sådana ledningar kan sträcka sig flera mil och medföra inskränkningar i äganderätten för ett stort antal fastighetsägare, vilka blir sakägare i förrättningen och får föra sin talan (prop. 1973:157). Men den nya ledningen kan också tänkas korsa en till exempel en starkströmsledning som redan upplåtits med ledningsrätt eller avtalsservitut, en väg upplåten med servitut för en fastighet eller en väg upplåten för en gemensamhetsanläggning, där flera fastigheter har del. Ledningen kan också gå igenom mark upplåten med arrende för jordbruksändamål. Dessa rättighetshavare ska vara sakägare i förrättningen om deras rätt berörs enligt ledningsrättslagen, LL 18 §.

Något tillspetsat kan man säga att sakägarfrågan i ledningsrättslagen kan delas in i två delar. Den ena delen rör förrättningslantmätarens utredningsplikt och hur långtgående utredningsplikten är. Det vill säga, hur djup utredning som ska ske i jakten på eventuella sakägare i dessa förrättningar. Tillämpligt lagrum stadgar att utredningen ska ske i den ”utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt” (FBL 4:11). Beroende på hur denna tolkas kan utredningen göras överskådlig eller mycket långtgående: för en enda fastighet kan det röra sig om flera timmar att utreda

förutsättningarna om alla rättigheter som belastar fastigheten ska kontrolleras och eventuella laga skiften utredas. För en ledning som belastar ett hundratal fastigheter innebär en grundlig utredning åtskilliga timmar och höga förrättningskostnader. Den andra delen i att bestämma sakägarkretsen är att avgöra om de rättighetshavare med rätt till en fastighet som ledningsrätten kommer att belasta berörs.

För denna analys kommer ytterligare två perspektiv att adderas:

- *ett samhällligt effektivitetsperspektiv*, vilket kortfattat handlar om hur samhällets resurser kan användas för att göra mesta möjliga nytta.
- *ett rättssäkerhetsperspektiv*. Detta innefattar rättstillämpningen inte ska ske godtyckligt utan vara förutsebar.

1.2. Syfte och frågeställningar

Syftet är att undersöka sakägarbegreppet enligt ledningsrättslagen och hur det tillämpas i praktiken. Härvid kommer särskilt fokus att riktas mot formuleringen ”om hans eller hennes rätt berörs” i LL 18 § och hur denna ska tolkas. Även kravet på förrättningslantmätarens utredningsinsats ska undersökas och avslutningsvis ska dessa aspekter ställas i relation till ekonomisk effektivitet och rättssäkerhet.

Frågeställningar

- 1) Hur ska det avgöras om någons rätt är berörd av ledningsrätten och vad krävs för att vara berörd enligt LL 18 §?
- 2) Kan bedömningen av vilka som ska vara sakägare variera beroende på om ledningen är befintlig eller ska byggas, om den är förlagd i mark eller luft och beroende på de korsande rättigheternas typ och ändamål?
- 3) Hur omfattande är förrättningslantmätarens utredningsplikt vid ledningsrättsförrättningar?
- 4) Är tidsåtgången för att uppfylla utredningsplikten och hantera sakägarkretsen (av korsande rättighetshavare) skäligen i förhållande till nyttan det medför och är hanteringen rättssäker?

1.3. Avgränsningar

Uppsatsen har begränsats till att endast gälla sakägarbegreppet enligt ledningsrättslagen och inte annan lagstiftning (annat än den som ledningsrättslagen hänvisar till). Inte heller kommer frågor rörande ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt att behandlas, d.v.s. vilka sakägare som ska anses vara berättigade ersättning.

Vidare har vatten- och dikesfrågor kopplade till sakägarbegreppet också avgränsats. Dessa frågor är nära sammankopplade med vattenrättslig lagstiftning, enligt bland annat miljöbalken, vilken avviker från uppsatsens fokusområde.

Avslutningsvis har arbetet begränsats till enbart första stycket av ledningsrättslagens 18 §. Paragrafens andra stycke, vilket inte kommer att behandlas, rör sakägare vid omprövningsförrättningar. Omprövning av en ledningsrätt kan ske efter att det inträtt ändrade förhållanden eller tydligt finns ett behov av det (LL 33 §). Vid en sådan förrättning ska den som fått berörd ledningsrätt upplåten till sig i andra hand av ledningsrättshavaren vara sakägare om dennes rätt berörs (LL 18 § 2 st). Andrahandsupplåtelser regleras i LL 11 a § och innebär att lantmäterimyndigheten ibland kan besluta om att ledningsrättshavaren får upplåta ledningsrättsutrymmet i andra hand.

1.4. Tidigare studier

Det finns ett flertal uppsatser som undersökt sakägarbegreppet enligt fastighets- och miljörättsliga lagstiftningar. Miljöbalkens syn på sakägarbegreppet har studerats bland annat ifråga om vindkraftsanläggningar och hur den enskildes möjlighet att föra talan ser ut när en verksamhetsutövare ska etablera miljöfarlig verksamhet¹. Även sakägarbegreppet enligt plan- och bygglagen har behandlats: möjligheterna att inkomma med synpunkter och överklaga en ny detaljplan eller ett bygglov².

Sakägarbegreppet vid olika lantmäteriförrättningar har undersökts av Larsson och Lund (2015). Begreppet sakägare undersöktes för samtliga förrättningsåtgärder: fastighetsbildningsåtgärder enligt FBL, som vid förrättningar enligt AL och LL. De konstaterade bland annat att sakägarbegreppet vållar större bekymmer vid stora förrättningar (i jämförelse med mindre). Baserat på intervjuer med förrättningslantmätare anses ledningsrättsförrättningarna vara svårast att avgöra sakägarkretsen. Som en del i denna problematik är frågan hur omfattande en utredning ska göras för att anses ”skälig”. Huruvida en grannfastighet kunde vara sakägare vid ledningsrätt och få ersättning för miljöintrång var också en fråga i arbetet.

¹ Både Henriksson-Witt (2011) och Lundgren (2017) har undersökt sakägarbegreppet enligt Miljöbalken kopplade till vindkraft. Forsell (2012) undersöker rätten att föra talan för enskilda när verksamhetsutövare ska etablera och driva miljöfarlig verksamhet.

² PBLs sakägarbegrepp undersöktes, innan nya PBL kom 2011, av Magnusson (2006).

Denna uppsats kommer att, till skillnad från ovan nämnda arbete, enbart fokusera på sakägarbegreppet enligt ledningsrättslagen och göra en djupare analys av detta.

1.5. Disposition

I det inledande kapitel 1 har nu en introduktion till arbetet gjorts: studiens bakgrund och problemformulering, vilka mynnat ut i arbetets uppställda frågeställningar. Nästkommande kapitel 2 beskriver de metoder som valts ut för att besvara ställda frågeställningar.

En redogörelse för äganderätten till mark och dess skydd i grundlag finns i kapitel 3.

Förutsättningarna för att med tvång ianspråkta mark beskrivs och så även vikten av att de som drabbas får föra sin talan i pågående process. I kapitel 4 beskrivs själva ledningsrättslagen och därefter sakägarbegreppet enligt denna, men också andra jämförbara lagar. För att lägga ett perspektiv av ekonomisk effektivitet och rättssäkerhet på arbetet beskrivs de teoretiska ramarna för detta i kapitel 5.

I kapitel 6 redogörs för studiens resultat: rättsfall, undersökning av förrättningsakter samt intervjuer. I efterkommande kapitel 7 analyseras resultaten utifrån arbetets syfte och frågeställningar, förarbetena, men också perspektivet av effektivitet och rättssäkerhet. Avslutningsvis presenteras arbetets slutsatser och förslag till framtida studier i kapitel 8.

2. Metod

Syftet med uppsatsen är att undersöka sakägarbegreppet enligt ledningsrättslagen. Både hur lagen är avsedd att tolkas och hur sakägarbegreppet de facto tolkas och tillämpas i praktiken. De metoder som valts ut för att besvara syfte och frågeställningar kommer nedan att beskrivas och motiveras.

2.1. Teori

Arbetets teoridelar finns i kapitel 3-6. Genom *kapitel 3* ska en teoretisk grund läggas och arbetet sättas i ett större sammanhang. I *kapitel 4* beskrivs ledningsrättslagens sakägarbegrepp och dess rättsliga ramverk. Detta grundar sig i en juridisk metod, vilken beskrivs i avsnitt 2.1.1. I *kapitel 5* beskrivs de teoretiska ramverket för att kunna analysera resultatet ur ett perspektiv av ekonomisk effektivitet och rättssäkerhet. Detta beskrivs närmare i avsnitt 2.1.2.

2.1.1. Juridisk metod

Utgångspunkten för att undersöka det rättsliga ramverk som ligger till grund för ledningsrättslagens sakägarbegrepp har varit de lagar och lagrum som blir tillämpliga i tolkningen av detta. Främst ledningsrättslagens sakägarbegrepp i LL 18 §, men också utredningsplikten som stadgas i fastighetsbildningslagen (FBL 4:11, jfr LL 16 §). I förarbetena hänvisas återkommande till sakägarbegreppet enligt ledningsrättslagen och expropriationslagen, varför även dessa studerats.

Gällande författningstext och dess förarbeten i form av Statens offentliga utredningar, promemorior och propositioner har studerats. Lagkommentarer från två rättsdatabaser, Zeteo och Karnov Juridik, har också studerats. Utöver dessa har Lantmäteriets handböcker använts vid sidan av nämnda källor, både handböckerna till de undersökta lagarna samt handböcker för hur fastighetsutredning och delgivning ska ske.

Avslutningsvis har även rättsfall granskats för att ta del av domstolarnas syn på begreppet och hur praxis i frågan ser ut.

2.1.2. Teoretisk referensram

Del av frågeställningen för arbetet syftar till att gällande lag och tolkning av densamma ska analyseras i ur ett perspektiv av ekonomisk effektivitet och rättssäkerhet. De teoretiska ramar som ligger till grund för denna analys har därför beskrivits i kapitel 5.

Analysen är mycket översiktlig och utgångspunkten har därför varit att beskriva de yttre ramarna för definition och tolkning av begreppen ekonomisk effektivitet och rättssäkerhet.

2.1.3. Risker med vald teorimetod

Vid teorimetoden studeras bland annat lagtext, förarbeten och rättsfall. Samtliga av dessa förutsätter författarens egen tolkning, vilket medför en risk av att författarens egna värderingar återspeglas i framställningen. Ett så neutralt perspektiv som möjligt har eftersträvat i analysen, för att minimera risken för egna värderingar.

2.2. Genomgång av ledningsrättsförrättningar

En del av uppsatsens syfte är som nämnts att undersöka hur sakägarbegreppet enligt ledningsrättslagen tillämpas i praktiken. Det vill säga, hur förrättningslantmätare tolkar och tillämpar sakägarbegreppet i den dagliga handläggningen av ledningsrättsförrättningar.

För att undersöka detta har genomförda ledningsrättsförrättningar studerats.

Tillvägagångssättet för undersökning av förrättningsakter beskrivs i avsnitt 2.2.1. Hur urval av förrättningsakter gjorts och motivering till urval, återfinns i avsnitt 2.2.2.

2.2.1. Tillvägagångssätt

Totalt 40 stycken genomförda ledningsrättsförrättningar har valts ut (urvalskriterier beskrivs i avsnitt 2.2.2) för att undersökas. För varje förrättning har aktuellt ledningsrättsområde utretts. Med ledningsrättsområde åsyftas den sträcka som ledningsrätt bildas för samt dess utbredning i sidled³.

Utredningen har gjorts genom att lokalisera rättigheter som belastar de fastigheter och samfälligheter som ianspråkats av ledningsrätten. Samtliga rättigheter som syns i fastighetsregistret har utretts, både officialrättigheter och avtalsrättigheter. Officialrättigheter som inte registrerats har inte utretts och inte heller oinskrivna avtalsrättigheter. När rättigheterna lokaliserats, åskådliggörs om ledningsrättsområdet går in på upplåtna rättigheters område. I så fall har rättigheterna antecknats och sedan jämförts med sakägarförteckningen i förrättningsakten⁴.

³ Normalt innefattar ledningsrätten ett utrymme om några meter på vardera sida av ledningen, där också restriktioner gäller. Beroende på typ av ledning och omständigheter i övrigt kan detta område variera i bredd.

⁴ Ledningsrättsförrättningarna dokumenteras i förrättningsakter. I dessa finns beslutshandlingarna: karta, beskrivning och protokoll. Dessutom finns alla andra handlingar som ligger till grund för beslutet, såsom ansökan och eventuella tillstånd.

Genom att på detta sätt jämföra vilka rättigheter som ”krockar” med ledningsområdet och vilka som faktiskt betraktas som sakägare i förrättningen, kan förhoppningsvis ett mönster skönjas för hur sakägarbegreppet tolkas.

2.2.2. Urvalskriterier

Som urval valdes förrättningar som avslutats 2018 eller senare i Skåne och Stockholms län. Detta för att få ett aktuellt underlag och som utgångspunkt för att få spridning bland handläggande förrättningslantmätare. Det har dock tydligt visat sig att förrättningslantmäterna på lantmäterimyndigheten handlägger förrättningar över hela landet, oberoende av var i landet de sitter.

Förrättningarna delades in i grupper, beroende på huruvida ledningsrätt bildades på befintliga ledningar eller om de skulle byggas ut (fortsätt benämns dessa som ”nya ledningar”). Vidare noterades information om ledningen var förlagd i mark eller luft och ändamål för ledningen. En gallring har sedan skett av akter där inga rättigheter går in i ledningsrättsområdet. Detta av skälet att de inte tillför något till resultatet.

Av de återstående har 20 akter i Stockholm och 20 akter i Skåne valts ut. Hälften av vardera var befintliga ledningar och hälften nya ledningar. Urvalet har dessutom gjorts för att, i så stor utsträckning som möjligt, få ledningsrättsupplåtelse för varierande ändamål.

Skälet till att granska förrättningar för både befintliga och nya ledningar är för att undersöka om det går att notera någon skillnad i hur bedömningen görs för vilka som är sakägare. Att få variation i ledningarnas ändamål, grundar sig i samma skäl. Inför uppsatsen var en utgångspunkt att hälften av akterna skulle vara ledningsrätter för ledningar förlagda i *luft* och hälften i *mark*, av samma skäl som ovan. Men efter en undersökning av ledningsrättsförrättningar från 2018 och framåt var det tydligt att ytterst få ledningsrätter för luftledning bildats under perioden. Av de undersökta akterna är därmed nästan samtliga markförlagda ledningar. Enbart i en av de 40 förrättningarna bildades ledningsrätt för luftledning.

Efter att förrättningarna granskats har förrättningsakternas beteckningar tagits bort och istället numrerats. Samtliga korsande rättigheter har också numrerats utifrån typ av rättighet. Detta val har gjorts av integritetsskäl. Samtliga aktbeteckningar och rättighetsbeteckningar finns hos författaren.

2.2.3. Risker vid genomgång av förrättningsakter

När förrättningsakter undersökts har utgångspunkten för vilka som betraktats vara sakägare i förrättningen, varit de som antecknats i sakägarförteckningen. I vissa fall har förrättningslantmätaren kontaktat rättighetshavare för att fråga om de har rättigheter som korsas av ledningsrätten och om de har några synpunkter. Dessa finns inte alltid med i sakägarförteckningen. I undersökningarna har därför en koll av dagboksbladet (där anteckningar av kontakter med sakägare och förfrågningar till desamma ofta noteras) genomförts. Även översiktlig koll av protokollet, efter eventuella kommentarer rörande sakägarkretsen har skett. Saknas anteckningar så har det i arbetet antagits att dessa inte har hanterats i förrättningen, något som ger ett missvisande resultat om dessa har kontaktats.

2.3. Intervjuer

Intervjuer har använts för att skapa en tydligare bild av hur sakägarbegreppet tolkas och samla in ytterligare information. Intervjuerna har gjorts via telefon och varit semistrukturerade. De har utgått från förberedda frågor, se bilaga 5, men har i flera fall övergått i en diskussion kring ämnet eller att den intervjuade berättat fritt om dennes syn på frågan. Således har inte samtliga intervjuade svarat på samtliga frågor, utan ibland har hela intervjun kommit att handla om en av frågorna. Semistrukturerade intervjuer lämpar sig för sådana fall, frågorna utmynnars i diskussion och fritt berättande (Bryman, 2012).

Sju intervjuer har genomförts. Av dessa var fyra med förrättningslantmätare, vilka har kunskap om ledningsrättsförrättningar och erfarenhet av att handlägga dessa.

Urvalet av förrättningslantmätare att intervjuas har skett genom förslag från kunniga på Lantmäteriet. Förslag på flera medverkande i Lantmäteriets bredbandsteam (som handlägger ledningsrättsförrättningar för bredband) samt från Linda Aldén på Lantmäteriets sektion för fastighetsrätt har inkommit. Samtliga förrättningslantmätare som föreslagits har kontaktats för medverkan i intervjuerna.

För urvalet av tekniska råd har de domstolar (Mark- och miljödomstolen vid Växjö respektive Nacka Tingsrätt samt Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt) som haft denna typ av mål kontaktats. Domstolarna har sedan inkommit med förslag på Tekniska råd, vilka kontaktats och intervjuats.

2.3.1. Risker med intervjumetod

Intervjuerna genomfördes som telefonintervjuer vilka sedan transkriberades. För att minimera risken för feltolkningar och syftningsfel har den transkriberade intervjun skickats till den intervjuade, som fått godkänna alternativt komma med eventuella synpunkter på framställningen av svaren. Först därefter har intervjuerna sammanfattats till resultatdelen.

3. Äganderätt och tvångsvis markåtkomst

Följande kapitel kommer att först beskriva äganderätt till mark och det grundlagsstadgade egendomsskyddet. Som motpol till äganderätten kommer också tvångsvis markåtkomst att beröras: när – och varför – är det tillåtet att ta annans mark i anspråk med tvång?

Eftersom denna möjlighet finns, blir också den enskildes rätt att få föra sin talan viktig. Därför kommer sakägarbegreppet avslutningsvis att beröras.

3.1. Äganderätten till mark

Äganderätten är i förhållande till många andra juridiska begrepp starkt förankrad hos människor, beskriver Bergström (1956). Ägandet av mark väcker känslor av ilska mot klassamhället, men också välvilja eftersom det medför frihet för enskilda. I västvärlden tas möjligheten att kunna äga sin mark för given av många. Men det ser inte så ut världen över. Hernando de Soto härleder den illa fungerande kapitalismen i U-länder till den oreglerade och dåligt fungerande äganderätten i dessa länder (Vlachos, 2000).

Äganderättsbegreppet (till mark åsyftas här) kan ses ur flera olika perspektiv: äganderätt i lagens mening - eller ur ett filosofiskt perspektiv. Ett sätt att se på äganderätten är som en mängd rättigheter likväl som skyldigheter till fastigheten, snarare än ett totalt ägande (Ekbäck, 2008). Men för att kallas ägande – och inte bara innefatta någon typ av nyttjanderätt till marken – finns ett antal karaktärsdrag för vad äganderätt bör innefatta. Markägaren ska få nyttja marken, såväl som att hindra andra från att göra detsamma. Vidare ska ägaren ha rätt att åtnjuta eventuell avkastning och rätt att få sälja fastigheten vidare. Ur ett något mer filosofiskt perspektiv beskriver Hansson (2010) äganderätten som olika relationer människor emellan, inte en relation mellan ägare och objekt. För att återkoppla till äganderättens karaktärsdrag så kan det avse relationen mellan ägaren och den som utesluts från att nyttja fastigheten eller relationen mellan ägaren och den som köper fastigheten.

3.1.1. Äganderätten i svensk lag

I svensk lag tillåts en fastighetsägare vidta vilka åtgärder som helst på sin fastighet – så länge de inte är otillåtna (Bergström, 1956). Detta kallas att äganderätten är negativt definierad. Konkret omfattas äganderätten av de för tillfället rådande lagarna (Ekbäck, 2008). Begränsningar och inskränkningar i vad fastighetsägaren får vidta för åtgärder med sin fastighet, utgör samtidigt omfattningen av äganderättens begränsningar.

Äganderätten skyddas i svensk grundlag genom regeringsformen 2 kap. 15 §, som kräver angelägna allmänna intressen för att någon ska behöva avstå mark. Paragrafen inleds med ”vars och ens egendom är tryggad”, en formulering med syfte att skapa trygghet i att enskildas äganderätt skyddas (prop. 1993/94:117 s. 48). Detta beskrivs mer i kommande avsnitt 3.2.

3.2. Egendomsskyddet

Svensk rätt har ett grundlagsstadgat egendomsskydd genom regeringsformen. Skyddet har sedan tillkomsten stärkts gradvis. Den första formuleringen år 1974 innehöll, med dagens mått mätt, inte något starkt skydd för den enskilde:

”Enskild skall vara tillförsäkrad ersättning enligt grunder som bestämmes i lag för det fall att hans egendom tages i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande.” (dåvarande RF 8:1).

Genom åren har lagrummet justerats: 1976 ändrades ordet ”enskild” till ”varje medborgare” och några år senare, 1979, fick lagrummet en ny formulering:

”Varje medborgare vilkens egendom tages i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten enligt grunder som bestämmes i lag.” (dåvarande RF 2:18)

Nästa ändring av egendomsskyddet dröjde 15 år. Efter ett förslag av Fri- och rättighetskommittén utökades egendomsskyddet 1994 med anledning av att Europakonventionen skulle inkorporeras i svensk lag (Holmberg, Stjernquist, Isberg, Eliason & Regner, 2016). Tanken med detta var att förtydliga det egendomsskydd som Europakonventionen innefattade i regeringsformen (Jermsten, 2019a). Genom den nya lydelsen infördes även skydd mot rådighetsinskränkningar, d.v.s. skydd mot inskränkningar av fastighetsägarens användning av mark eller byggnader. Några mindre justeringar gjordes 1999, men de större förändringarna dröjde till 2010 och det nuvarande egendomsskyddet i RF 2 kap. 15 §:

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.

Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan.

Nuvarande utformning av paragrafen inleds med att trygga egendomsskyddet och att ingrepp i denna kräver angelägna allmänna intressen. Regler rörande ersättning för sådana intrång finns i andra stycket, medan tredje stycket innehåller regler för ersättning när användningen av mark eller byggnader inskränks av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl. Det fjärde och sista stycket tryggar allemansrätten, som får utövas utan att ersättning ska betalas (Holmberg et al., 2016).

3.2.1. Europakonventionen

Europakonventionen, eller med dess egentliga namn *Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna*, innefattar en mängd fri- och rättigheter. De länder som anslutit sig till Europakonventionen, har också förpliktat sig att garantera dessa rättigheter (Jermsten, 2019b).

Europakonventionen är inkorporerad som svensk lag sedan 1995. Införlivandet skedde genom RF 2 kap. 19 §, vilken anger att andra lagar inte får strida emot Europakonventionen:

”Lag eller annan föreskrift får inte meddelas i strid med Sveriges åtaganden på grund av den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.” (RF 2 kap. 19 §).

Det finns ett egendomsskydd även i Europakonventionen, närmare bestämt i tilläggsprotokoll 1 och artikel 1. Detta föreskriver att såväl enskilda som juridiska personer ska ha rätt till sin egendom och att inskränkningar i den bara får ske till förmån för allmänna intressen. I samband med att Europakonventionen, och därmed dess egendomsskydd, blev del av svensk rätt ansågs också att egendomsskyddet i regeringsformen behövde förtydligas. En justering av regeringsformens egendomsskydd gjordes, vilket beskrevs i avsnitt 3.1.

3.3. Tvångsvis markåtkomst

I ett utvecklat och välfungerande samhälle förväntas en utvecklad infrastruktur. Vägar, järnvägar och ledningar med en mängd olika försörjningsområden är exempel på detta. När dessa nyttigheter ska byggas ut finns ofta ett område eller en sträckning förutbestämd som mest lämpligt. Förhandlingar med markägarna kan bedrivas av aktören som ska bygga, men

det är en i praktiken en omöjlighet att alltid komma överens med alla berörda. Eftersom det krävs visst markområde kan markägarna komma i ett läge där de kan kräva ett pris långt över markens värde (Kalbro, u.å.). Det finns därför ett antal lagar som möjliggör tvångsvis markåtkomst.

Expropriationslagen har sedan länge varit den lag som möjliggjort tvångsvis markåtkomst med äganderätt eller genom tillskapande av rättigheter i annans mark (ExL 1:1). Sedan 1970-talet finns ett antal lagar som innehåller tvångsmöjligheter, beroende på vilken slags intrång det gäller. För att bygga ut ledningar för allmänt behov finns ledningsrättslagen. Med fastighetsbildningslagen kan mark överföras mellan fastigheter med tvång likväl som att servitut kan skapas tvångsvis. Vid markåtkomst enligt dessa lagar finns bestämmelser för att skydda enskilda och allmänna intressen. Utöver detta lyder de under grundlagen och egendomsskyddet som finns i Regeringsformen, vilket beskrevs under avsnitt 3.2.

3.4. Sakägarbegreppet och talerätt

I situationer där mark ska tas i anspråk med tvång för att tillgodose allmänna intressen, finns ytterligare en viktig aspekt av egendomsskyddet: den enskildes rätt att föra sin talan i processen. Bara de som betraktas som sakägare i en process (rättegång eller lantmäteriförrättning exempelvis) har rätt att föra sin talan. Svensk rätt innehåller inte någon generell regel avseende vem som ska betraktas som sakägare. Detta regleras genom bestämmelser i respektive lag (SOU 1972:57). Om, och i så fall hur, sakägarbegreppet ska definieras har varit föremål för diskussion i förarbeten till flera lagstiftningar - fastighetsbildningslagen, expropriationslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen är några exempel.

Sakägarbegreppet kan delas i två, en processuell och en materiell (Ekbäck, 2000). Den processuella delen innefattar, som namnet antyder, sakägare med rätt att föra sin talan i processen. Talerätt ger möjlighet att bevaka sina intressen, till exempel genom att komma med yrkanden eller överklaga beslut. Utöver rättigheter kan sakägarställningen också innebära skyldigheter, som att betala förrättningskostnader vid en lantmäteriförrättning (Bonde mfl., 2018a). Den materiella delen innefattar de sakägare som är berättigade ersättning (Ekbäck, 2000). Vid expropriationsmål finns en distinktion mellan en processuell och materiell sakägare beskriven i en lagkommentar (Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, 2015). En sakägare kan, men behöver inte, ha rätt till ersättning för att vara sakägare. Men enbart sakägare kan få ersättning vid expropriation. Se utdrag från lagkommentaren:

Att någon är sakägare är alltså – utöver en processförutsättning – en förutsättning för att ett ersättningsanspråk ska kunna bifallas (Dahlsjö, mfl., 2015).

4. Ledningsrättslagen och sakägarbegreppet

I följande kapitel presenteras först institutet ledningsrätt och dess gällande lagstiftning.

Därefter beskrivs arbetets huvuddel, nämligen ledningsrättslagens sakägarbegrepp. Eftersom fastighetsbildningslagen blir tillämplig i vissa delar, kommer även relevanta delar ur denna att beskrivas. Avslutningsvis redogörs för sakägarbegreppet i lagstiftningar som är jämförbara med ledningsrättslagen.

4.1. Ledningsrätt

I ett fungerande samhälle krävs ledningar av olika slag - det kan vara ledningar för vatten och avlopp, starkström eller fiber, för att ge några exempel. För att ledningshavare ska kunna dra fram sina ledningar krävs antingen att de kommer överens med markägarna längs hela sträckan eller att ledningsrätt erhålls. Före ledningsrättslagens tillkomst 1973 träffades ofta en överenskommelse mellan berörd markägare och ledningshavare om att denne fick dra fram sina ledningar. När det inte gick att komma överens fanns möjligheter till markåtkomst med tvång, t.ex. genom ExL eller FBL, men dessa lösningar var osmidiga och kostsamma (prop. 1973:157). Ledningsrättslagen arbetades fram för att möta behovet av en separat lagstiftning som reglerar markåtkomst för just ledningar.

4.1.1. Upplåtelse av ledningsrätt

Ledningsrätt ger en ledningsrättshavare rätt att anlägga och fortsatt ha sina ledningar i annans mark (LL 1 §). En uttömmande uppräkningslista för vilka slags ledningar ledningsrätt kan bildas för finns i LL 2 §. Några exempel är koncessionspliktiga starkströmsledningar, fjärrvärmeledningar och vatten- och avloppsledningar.

Huruvida ledningsrätt kan upplåtas prövas vid en ledningsrättsförrättning och i enlighet med bestämmelserna i ledningsrättslagen (LL 1 §). Parallellt med dessa tillämpas även flertalet av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (LL 16 §). Bland annat bestämmelser rörande förrättningshandläggningen (FBL 4:1), jävsregler för förrättningslantmätare (FBL 4:6), bestämmelser för ansökan (FBL 4:8) och skyldigheten att utreda vilka som är sakägare enligt FBL 4:11.

4.1.2. Villkor för att ledningsrätt ska upplåtas

För att ledningsrätt ska kunna upplåtas måste ett antal villkor vara uppfyllda, dessa finns i ledningsrättslagen 6–10 §§. Genom en lämplighetsprövning ska olika intressen vägas emot varandra, där det alternativ som orsakar minst intrång ska väljas (LL 6 §). Exempel på detta

kan vara ledningens sträckning och valet mellan luft- eller markförlagd ledning (Lantmäteriet, 2018a. s.43).

Om det finns säkerhetsföreskrifter för ledningen, får inte ledningsbeslutet strida emot dessa (LL 7 §). Ledningsrättsupplåtelser får inte heller strida emot detaljplaner och områdesbestämmelser, men en mindre avvikelse kan vara tillåten (LL 8 §). Upplåtelse av ledningsrätt utom detaljplan, får inte motverka framtida planläggning av området eller försvåra ändamålsenlig användning av marken (LL 9 §). Ledningsrätten får inte heller orsaka olägenhet ”av betydelse” för allmänna intressen (LL 10 §).

Nämnda villkor ska alltid prövas, med ett undantag: om beslut om koncession för ledningen har erhållits (LL 11 §). I dessa fall ska bara det som inte finns med i koncessionsbeslutet prövas i ledningsrättsförrättningen (Lantmäteriet, 2018a. s.63).

4.1.3. Beslut om ledningsrätt

Finns det inga hinder mot upplåtelsen, så ska ledningsbeslut meddelas (LL 22 §). I ledningsbeslutet anges ledningens ändamål, vilket område som upplåts och vilka fastigheter som kommer att belastas. Om en ledning ska byggas ut, ska en tidpunkt anges för när detta ska vara färdigt. Ledningsbeslutet kan också innefatta olika föreskrifter rörande ledningen.

Eftersom upplåtelse av ledningsrätt medför ett intrång ska ersättning utgå till fastighetsägaren (LL 13 §). Det är möjligt för parterna att komma överens om ersättningen, men om de inte är överens värderar och beslutar lantmäterimyndigheten om denna. Ersättning för ledningsrätt ska bestämmas i enlighet med reglerna i expropriationslagen kap. 4. Vilket innebär marknadsvärdesminskningen och 25 procent därtill.

4.2. Sakägarbegreppet i ledningsrättslagen

Vid en ledningsrättsförrättning ska sakägarkretsen utredas (LL 16 §, jfr FBL 4:11). Det är förrättningslantmätaren som ska utreda vilka som är sakägare och kalla dessa till ett första sammanträde (se vidare i avsnitt 4.3.1–2). Vilka som ska betraktas som sakägare vid ledningsrättsförrättningar grundas på LL 18 §.

”Innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål, är sakägare vid förrättningen, om hans eller hennes rätt berörs.” (LL 18 § 1 st.)

Ett par självklara sakägare finns till att börja med:

”Utan särskild regel är det klart att såväl sökanden som ägare till en fastighet som tas i anspråk för ledningsrätt eller som inlöses är att betrakta som sakägare vid tillämpning av lagen” (Dahlsjö, 2019).

Om någon berörd fastighet belastas av tomträtt ska såväl tomträttshavaren som fastighetsägaren betraktas som sakägare (Lantmäteriet, 2018a). Vidare ska innehavare av särskild rätt till fastighet som ianspråk tas vid förrättningen vara sakägare om dennes rätt berörs (LL 18 §). Begreppet *innehavare av särskild rätt* ska ha samma innebörd som i Expropriationslagen 1 kap. 2 § (prop. 1973:157 s. 145). Under det paraplyet faller servitut, nyttjanderätt, rätt till elektrisk kraft och liknande rättigheter. Ledningsrätt är ett exempel på en liknande rättighet. Med motsatsvis tolkning så är inte fordringshavare sakägare.

4.2.1. Förarbeten till ledningsrättslagen

I betänkandet inför ledningsrättslagen fördes resonemang kring sakägarbegreppet och huruvida detta skulle definieras i lag eller inte. Eftersom frågan inte är ny utan har varit omdiskuterad vid förarbeten till expropriationslagen, fastighetsbildningslagen och anläggningslagen så gjordes tillbakablickar på dessa (SOU 1972:57, s. 57–58). Till ledningsrättslagen tyckte utredningen att det fanns flera fördelar med ett sakägarbegrepp som definierats för såväl den sökande (ledningshavaren) som för förrättningslantmätaren (SOU 1972:57 s.58). Man ansåg att det skulle medföra en ”principiellt klar gränsdragning” avseende sakägarkretsen för förrättningslantmätaren. För den sökande å andra sidan skulle det underlätta att förstå vilka som berörs och därmed kunna ta kontakt med dessa i ett tidigt skede av ledningsprojektet.

Med skälen ovan som grund ansåg utredningen att en precisering av begreppet vore angelägen. Utredningen menade att sakägarnas intressen vid ledningsrätt var likvärdiga med de vid expropriation, vilket skulle vara en utgångspunkt vid formuleringen (SOU 1972:57 s. 58). En viktig skillnad mellan expropriation och ledningsrätt klargjordes dock. Vid expropriation finns ett förutbestämt intrång (vilket i princip bara ska värderas), medan fråga om ledningsrätt innebär en process (förrättningen) där det läge som orsakar minst intrång och olägenhet ska väljas. Ledningens sträckning kan med andra ord justeras under förrättningen och utredningen menar att en sakägare (förutsatt ekonomiskt intresse i frågan) ska kunna påverka denna prövning (SOU 1972:57 s.59). Förslaget som utredningen formulerade löd:

”Med sakägare förstås i denna lag ägare av fastighet, inom vilken utrymme för ledningen kan komma att upplåtas, samt innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran, i den mån hans rätt beröres

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

Remissinstansernas yttranden

Få remissinstanser hade några synpunkter alls på utformningen av sakägarbegreppet, men ett par inkom. En ansåg att det var för avgränsat i fråga om vissa ärenden: gäller ledningsrättsförrättningen stora vatten- och avloppsledningar, vilka kan påverka grundvattnet, räcker det inte med att fastighetsägare som orsakas av intrång är sakägare. Alla som påverkas ”menligt” borde betraktas som sakägare. En annan synpunkt ansåg att sakägarbegreppet var för allmänt (prop. 1973:157 s.61–62). Avseende sakägare vid grundvattensfrågor svarade föredragande statsråd att tolkningen huruvida grannar ska vara sakägare varierar i olika lagar. Att grannarna skulle betraktas som sakägare skulle stämma med väglagens synsätt, men strida emot synsättet i expropriationslagen och anläggningslagen. De två sistnämnda lagarna ligger närmare ledningsrättslagen och en likvärdig tolkning av grannars ställning bör därför göras (prop. 1973:157 s.110).

Förslag till ledningsrättslagen

När förslaget till ledningsrättslagen lades fram så framhölls att frågan om att definiera sakägarbegreppet har beaktats i flera tidigare lagstiftningsarbeten. Föredragande statsråd menade att det inte vore lämpligt att tydligt definiera sakägarbegreppet i ledningsrättslagen:

”Under förarbetena till ExL uttalade jag (prop. 1972: 109 s. 187) att en legaldefinition av sakägarbegreppet inte kunde anses tillräddlig, särskilt med hänsyn till de svåröverskådliga verkningar som en sådan bestämning kunde få” (prop. 1973:157, s.109.)

Förslaget var istället att lösa det på samma sätt som i anläggningslagen och därmed enbart ha definitionen att ”innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller eljest tages i anspråk för ledningsändamål, skall anses som sakägare vid förrättningen om hans rätt berörs” (prop. 1973:157, s.109). Fastighetsägare vars fastigheter tas i anspråk av ledningsrätten är givna sakägare och innehavare av fordran utesluts. I enlighet med ExL så omfattas ”innehavare av särskild rätt” av nyttjanderätt, servitut, rätt till elektrisk kraft och liknande rätt. Rättighetshavare (med sådan typ av rättighet) ska alltså vara sakägare om ledningsrätten belastar den fastighet de har rätt till - om deras rätt berörs.

4.3. Sakägarbegreppet och utredningsplikten i FBL

Som nämnts tidigare i arbetet blir delar av fastighetsbildningslagens bestämmelser tillämpliga vid ledningsrättsförrättningar. Däribland delar av fjärde kapitlet, vilket reglerar själva förrättningshandläggningen. Fastighetsbildningslagens sakägarbegrepp och

lantmäterimyndighetens utredningsplikt stadgas i FBL 4:11. De som betraktas vara sakägare i förrättningen ska kallas till ett sammanträde, vilket regleras i FBL 4:18. Dessa delar, som ska tillämpas även vid ledningsrättsförrättningar, kommer att beskrivas nedan.

4.3.1. Sakägarbegreppet i fastighetsbildningslagen

I fastighetsbildningslagen, fortsatt FBL, har inte sakägarbegreppet någon definition. Den formulering rörande sakägarfrågan som tagits upp finns i FBL 4 kap. 11 § och stadgar enbart att lantmäterimyndigheten ska utreda vilka som ska vara sakägare:

FBL 4 kap. 11 § 1 st.: I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

Frågan om huruvida sakägarbegreppet ska definieras eller inte har diskuterats sedan länge.

Vid jorddelningslagen⁵ resonerade man kring detta och i förarbeten till FBL har frågan åter aktualiserats. I ett betänkande av 1954 års fastighetsbildningskommitté diskuterades för- och nackdelar med ett definierat sakägarbegrepp. Att det skulle innebära tydlighet för förrättningslantmätaren anses som den största fördelen (SOU 1963:68 s.241). Nackdelarna beskrivs som långtgående och komplexa - varför det beskrivs som olämpligt att i lag bestämma vilka som ska vara sakägare mer ingående. För att återknyta till fördelen med en definition, tydligheten för förrättningslantmätaren, så menar kommittén att det på det stora hela inte har varit bekymmersamt att avgöra sakägarfrågan (SOU 1963:68 s.241-242).

I förslaget till fastighetsbildningslagen uttalar även departementschefen problematiken med en definition. Vid fastighetsbildning (som kan omfatta flertalet olika åtgärder) kan omständigheterna variera avsevärt. Det är därför inte möjligt att utforma en tydlig definition till lagen, även om det vore eftersträvansvärt (prop. 1969:128). I samstämmighet med betänkandet från 1963 ansåg departementschefen att det fungerat bra tidigare, trots avsaknad av definition, och att nya lagen, om något, kommer göra tolkningen lättare (prop. 1969:128).

Fastighetsbildningskommittén menar att förrättningslantmätaren har en skyldighet att anteckna vilka som betraktas som sakägare, lämpligen i en egen sakägarförteckning (SOU 1963:68). I en sådan förteckning borde också nämnas på vilken grund någon är sakägare, även om detta inte har någon betydelse för hur de ska behandlas i förrättningen.

Departementschefen anger att alla sakägare, oberoende grund, ska få föra sin talan på samma sätt (prop. 1969:128).

⁵ Se SOU 1944:46

4.3.2. Utredningsplikten

Så som nämndes i avsnittet 4.3.1. ovan, så är det förrättningslantmätaren som ska utreda och avgöra vilka som är sakägare i förrättningen, vilket stadgas i FBL 4:11 1 st.:

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

Eftersom ofta fler parter än den som sökt lantmäteriförrättning påverkas av förrättningen, måste även dessa få chansen att yttra sig och föra sin talan (prop. 1969:128 s. 220). Ur detta konstaterande kom bestämmelsen i FBL 4:11 1 st. som stadgar att förrättningslantmätaren ska utreda vilka som är sakägare i förrättningen. Eftersom kommittén ansåg att utredningsplikten inte kan vara ofrånkomlig så formulerades något av en reservation i form av orden ”*i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt*” (prop. 1969:128 s. 221). Förklaringen till detta är att det vid vissa tillfällen måste vara möjligt att inte utreda sakägarkretsen, till exempel när förrättningen inte kan genomföras utan behöver ställas in. Även vid förrättningsåtgärder som genomförs bör utredningens omfattning kunna variera beroende på rådande förhållanden (Bonde mfl., 2018a). Vid en omfattande fastighetsregleringsförrättning krävs en omfattande utredning. När det å andra sidan är ”enkla och lättöverskådliga” förhållanden så kan utredningen vara mindre komplicerad. Vilken utredningsinsats som krävs måste därmed avgöras från fall till fall. Bonde mfl. (2018a) beskriver i lagkommentaren:

Viktigt är att se till de konsekvenser för olika rättsägare som en fastighetsbildningsåtgärd kan få. Att utreda ägareförhållandena beträffande samfälligheter är ofta mycket tidsödande och dyrbart. Det måste bli en avvägningsfråga mellan rättssäkerhet och effektivitet hur mycket som ska satsas på sådana utredningar.

Själva utredningen kan ske när som helst under förrättningsprocessen, även om den ofta är förlagd tidigt i processen. Lagstiftningen innehåller inte några krav på hur utredningen ska genomföras. Uppvisade handlingar och lämnade uppgifter av exempelvis en fastighetsägare ses som självklara delar av utredningen, likaså uppgifter som finns i fastighetsregistret.

I andra stycket av FBL 4 kap. 11 § åläggs ägare till berörd fastighet en skyldighet att uppge eventuella rättighetshavare med rätt till ägarens fastighet. Det är en skyldighet som åligger fastighetsägaren först efter att lantmäterimyndigheten har begärt detta och innefattar bara uppgifter som är kända för denne (Bonde mfl., 2018a). Lagtexten lyder:

FBL 4 kap. 11 § 2 st: Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen skall på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

Tredje stycket behandlar de tillfällen då det råder oklarheter om vem som är fastighetsägare eller rättighetsinnehavare och därför ska vara sakägare. Vid sådana omständigheter ska samtliga anses vara sakägare:

FBL 4 kap. 11 § 3 st: Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

Det fjärde och sista stycket rör förrättningar som innefattar samfälld mark. Om förvaltningen sköts av en samfällighetsförening så är denna sakägare, i stället för var och en av delägarna:

FBL 4 kap. 11 § 4 st: Om en förrättning angår samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.

Handbok fastighetsutredning

Lantmäteriet har tagit fram en handbok i fastighetsutredning i syfte att ge vägledning i utredningsfrågor för olika ärendetyper. En avgränsning har gjorts, där hantering avtalsrättigheter inte finns med i handboken, utan enbart officialrättigheter och samfälligheter. Riktlinjerna tar sikte på de normalt förekommande situationerna och dessa behöver justeras för förrättningens förutsättningar. Som aspekter att väga in i hur omfattande utredning som ska göras anförs markvärden (d.v.s. höga eller låga), typ av markanvändning och en avvägning mellan nytta och risk med utredningen (Lantmäteriet, 2017).

En översiktlig genomgång för hur utredningen bör gå till finns beskriven. Kortfattat innefattar denna att i registerkartan se över det berörda området och de fastigheter som kommer att beröras. Undersöka när berörda fastigheter bildades och om det nämns någonting om bildade servitut eller samfälligheter och vidare undersöka senare åtgärder där fastigheten avstått eller erhållit mark (Lantmäteriet, 2017).

För ledningsrättsåtgärder (och anläggningsåtgärder) finns två exempel på utredning: mark som har höga markvärden eller intensivt nyttjande (bostadsfastigheter till exempel) respektive mark som har låga markvärden eller extensivt nyttjande. Oberoende av situation, anges att utredningen först och främst ska inledas med den översiktliga utredningsinsatsen beskriven ovan (Lantmäteriet, 2017).

Höga markvärden eller intensivt nyttjad mark

När det råder tvistiga förhållanden, höga markvärden eller exploatering, ska akten för när fastigheten bildades undersökas. Eventuella avstyckningar som genomförts i närheten ska utredas, eftersom servitut ha bildats i dessa. Vid bildande av ledningsrätt skriver Lantmäteriet att servitut och samfälligheter ska utredas. Det krävs inte att rättigheterna redovisas i förrättningskartan i de fall som det kräver en väldigt stor arbetsinsats (Lantmäteriet, 2017).

Ska ledningsrätten förläggas längs samfällig väg så ska denna utredas fullständigt. Även annars ska samfälligheter utredas fullständigt om de är värdefulla, eller stora (ytmassigt). Ett undantag i utredningen är då förvaltning finns, utredning av delägare kan då underlåtas (Lantmäteriet, 2017).

Låga markvärden eller extensivt nyttjad mark

Har avstyckningar skett i området kan det finnas rättigheter för dessa vilka kan behöva utredas. Är det en befintlig ledning, och i synnerhet om den är synlig, menar man att det kan antas att en rättighet för denna finns och att ersättning har utgått. Men – om det finns anledning att tro att så inte är fallet, måste utredning genomföras (Lantmäteriet, 2017).

Det är inte ovillkorligt så att alla samfälligheter behöver utredas i dessa situationer. Utredning (som är mer omfattande än vad riktlinjerna anger) ska ske om ledningshavaren yrkar på det eller om någon delägare yrkar på ersättning, med två undantag: om ledningsrätt förläggs längs en samfällig väg eller om det finns värdefulla eller stora (ytmassigt) samfälligheter. Då ska fullständig utredning ske (finns förvaltning ska inte utredning av delägarna göras), (Lantmäteriet, 2017).

Avseende utredning för upplåtelse av ledningsrätt vid denna typsituation skriver Lantmäteriet (2017):

Det är speciellt viktigt vid ledningsrättsupplåtelse för extensivt nyttjande vid låga markvärden att ledningshavaren ska bedöma hur långt man ska utreda vad gäller korsande samfälliga vägar och diken utöver den i riktlinjerna angivna nivån, eftersom denna är relativt låg (Lantmäteriet, 2017. s.17).

Sammanfattningsvis kommer handboken med riktlinjer för utredning av officialrättigheter.

Vid denna bedömning görs skillnad för mark som är intensivt nyttjad eller har höga markvärden respektive mark som är extensivt nyttjad med låga markvärden. Några riktlinjer för hantering av avtalsrättigheter lämnas inte.

4.3.3. Kallelse till sammanträde och delgivning

Vid en lantmäteriförrättning är grundregeln att sammanträde ska hållas (FBL 4:14). På första sammanträdet får sakägarna normalt ta del av den ansökan som ligger till grund för förrättningen. Detta inledande sammanträde jämförs i en lagkommentar med tvistemålsprocessens stämningsförfarande (Bonde, mfl. 2018c). Till sammanträdet ska sakägarna kallas, både kända och okända (FBL 4:18). Kända sakägare är de som kommit fram genom förrättningslantmätarens utredning (beskrivet i avsnitt 4.3.2). Oberoende av hur grundlig utredningen varit kan det finnas sakägare som förrättningslantmätaren inte känner till, okända sakägare, som också ska kallas till sammanträdet (prop. 1969:128 s.248–249). Utredningen kan också antas ge en fingervisning huruvida det finns okända sakägare att kalla till sammanträdet (Bonde, mfl. 2018c), mer om detta under *Något om delgivning*.

Vilka som är okända sakägare är inte helt tydligt. I lagkommentaren av Bonde mfl. (2018c) beskrivs begreppet enligt följande:

Begreppet okända sakägare är i någon mån oklart. I första hand avses därmed sådana personer som inte är kända till namnet. Även om namnet är känt får en person anses okänd, om det inte går att identifiera denne.

Begreppet blir också tillämpligt när sakägarkretsen är oviss, till exempel rörande vilka som är delägare i samfällighet (Bonde, mfl. 2018c). Annat exempel på okända sakägare är innehavare av oinskrivna avtalsrättigheter, som berörs vid förrättningen.

Något om delgivning

Syftet med delgivning är att den myndighet som handlägger ett ärende eller mål ska veta att en handling eller information har nått fram till berörd part (Sveriges domstolar, 2019b). Detta avsnitt kommer inte att gå djupare in på frågor rörande delgivning, men beröra ämnet och främst begreppet kungörelsedelgivning, kopplat till de fall då okända sakägare ska delges. Bestämmelser rörande delgivning finns i delgivningslagen (fortsättningsvis DelgL). Att delgivning sker ansvarar den myndighet som handlägger ärendet för, exempelvis lantmäterimyndigheten vid en lantmäteriförrättning (DelgL 7 §). Valet av delgivningssätt ska ske enligt DelgL 4 §:

Delgivningssätt ska väljas med utgångspunkt från att det ska vara ändamålsenligt med hänsyn till handlingens innehåll och omfattning och medföra så lite kostnader och besvär som möjligt. Delgivning får inte ske på ett sätt som är olämpligt med hänsyn till omständigheterna i delgivningsärendet.

Det finns ett antal olika delgivningsformer: vanlig delgivning, muntlig delgivning, förenklad delgivning, särskild delgivning med juridisk person, stämmingsmannadelgivning och så kungörelsedelgivning (DelgL 2 §). I delgivningslagen finns bestämmelser för de olika delgivningssätten, bland annat regleras när de är tillämpliga, hur de genomförs och när delgivning anses vara genomförd.

Vid lantmäteriförrättningar anser Lantmäteriet (2018b) att vanlig delgivning i första hand bör väljas eftersom denna är enklast och billigast. Det är en delgivningsform som alltid är tillåten och går ut på att handlingen skickas till mottagaren (DelgL 16-17 §§). Normalt följer ett delgivningskvitto som mottagaren ska fylla i och sänd till myndigheten, som en bekräftelse på att delgivningen genomförts (Delgivningsförordningen 5 §).

Kungörelsedelgivning får tillämpas vid ett antal tillfällen som anges i lagen. Detta är bland annat det sätt som okända sakägare vid lantmäteriförrättningar kan delges. Vad kungörelsedelgivning är stadgas i DelgL 47 §:

Kungörelsedelgivning sker genom att myndigheten beslutar att den handling som ska delges hålls tillgänglig viss tid hos myndigheten eller på annan plats och ett meddelande om detta och om handlingens huvudsakliga innehåll inom tio dagar från beslutet kungörs och i vissa fall ges till känna på annat sätt i enlighet med vad som närmare anges i 48–50 §§.

Kungörelsedelgivning kan tillämpas när mottagaren saknar känd hemvist och det inte går att få fram var personen bor (DelgL 48 §). Enligt DelgL 49 § kan kungörelse också vara tillämpligt bland annat när det rör sig om en obestämd krets:

Kungörelsedelgivning får ske

1. om en obestämd krets ska delges,
2. om ett stort antal personer ska delges och det med hänsyn till ändamålet med delgivningen inte är rimligt att delgivning sker med var och en av dem, eller
3. om delägare i samfällighet eller medlemmar i sammanslutning ska delges, det inte finns någon som är delgivningsmottagare för dem enligt 14 § första stycket och delägarna eller medlemmarna är fler än tio.

I fråga om delgivning till obestämd krets kan det exempelvis röra sig om okända sakägare enligt FBL (Lantmäteriet, 2018b). Avseende samfälligheter och sammanslutningar skriver Lantmäteriet:

Härmed avses samfälligheter och sammanslutningar som inte företräds av känd styrelse eller förvaltare och som saknar sammankallade. Denna bestämmelse kan även tillämpas när en fastighet innehas av fler än tio samägare och när ett servitut gäller till förmån för fler än tio fastigheter med skilda ägare, 4 kap. 22 § FBL (Lantmäteriet, 2018b. s.72).

Det ska alltså finnas skäl för att kungörelse sker. Innan man väljer att kungöra någon som saknar hemvist krävs en utredning, hur omfattande bedöms från fall till fall (Lantmäteriet, 2018b). När kungörelse ska användas för att ”*ett stort antal personer ska delges och det med hänsyn till ändamålet med delgivningen inte är rimligt att delgivning sker med var och en av dem*” ska detta övervägas grundligt (Lantmäteriet, 2018b). Lantmäteriet exemplifierar när det inte får anses lämpligt att använda sig av kungörelse på denna grund, trots många sakägare:

Om det t.ex. rör sig om en tvångsförrättning där större ersättningsbelopp kan bli aktuella är inte kraven för kungörelsedelgivning enligt denna punkt uppfyllda (Lantmäteriet, 2018b. s.73)

4.4. Jämförbar lagstiftning

I följande avsnitt kommer sakägarbegreppet enligt två andra, närliggande, lagstiftningar att beskrivas: expropriationslagen och anläggningslagen. Anledningen är att det återkommande hänvisats till dessa vid resonemang om sakägarbegreppet i ledningsrättslagens förarbeten.

4.4.1. Sakägarbegreppet i expropriationslagen

I expropriationslagen finns bestämmelser som gör att mark kan tas i anspråk med tvång, likväl som att rättigheter i annans mark kan tillskapas tvångsvis (ExL 1:1). För tillskansa sig mark eller rättigheter i annans mark måste det ske för något av expropriationsändamålen i 2 kap ExL. När någons egendom tas i anspråk, antingen med äganderätt eller inskränks av rättighet, måste de berörda få föra sin talan. I likhet med flera andra lagar saknas definition av sakägarbegreppet i ExL (SOU 1969:50). Sakägarbegreppet i ExL lyder:

ExL 1 kap. 5 § 2 st: Bestämmelserna i denna lag om sakägare gäller ej innehavare av fordran för vilken fastigheten svarar.

Före 1966 beskrevs begreppet i en lydelse som ”å fastighetens ägare, så ock å andra ersättningsberättigade, om sådana sakägare av sökanden uppgivas”. Denna utformning har också varit grunden för tolkning i doktrin, som menade att någon bara kan betraktas som sakägare om denne har rätt att få ersättning (SOU 1969:50, s.63-64). Synsättet att utesluta de som inte är berättigade ersättning har avvisats senare – trots fördelen att det ger en avgränsad sakägarkrets och skulle underlätta handläggningen. Se utdrag ur förslag till expropriationslag:

Otvivelaktigt skulle en begränsning av sakägarbegreppet vara till fördel från handläggningssynpunkt i vissa fall men den låter sig inte genomföra med hänsyn till att frågan huruvida rättsägaren har rätt till ersättning eller ej måste prövas som en sakfråga och inte som en processuell fråga. Dessutom anser jag liksom utredningen att man inte här bör införa begränsningar och inskränkningar som kan ge upphov till onödiga konflikter och processuella tvister. (Prop. 1972:109 s. 187)

Det har gjorts försök att räkna upp alla som ska betraktas som sakägare. En uppräknings eller ingående bestämning av sakägarbegreppet skulle ge ett mycket litet utrymme för tolkning av vilka som ska vara sakägare i varje situation. Begreppet behöver därför i lagtext vara just allmänt och överskådligt, men med riktlinjer (SOU 1969:50, sid. 66). Till förslaget framhöll föredragande statsråd att det visserligen saknas definition av sakägarbegreppet – men att rättstillämpningen i någon mån förtydligat detta:

Även om ExL:s sakägarbegrepp får anses ha blivit någorlunda preciserat genom rättstillämpningen, förhåller det sig obestriddligen så att man här i stor utsträckning är hänvisad till teoretiska principer som inte har kommit till uttryck i lag (Prop. 1972:109 s. 186).

På frågan om en definition ska finnas eller inte framförde statsrådet att detta diskuterats tidigare: både när miljöskyddslagen och fastighetsbildningslagen kom till ansåg man att en definition borde undvikas. Vid fråga om expropriation finns många svårigheter om en sådan bestämning skulle göras. Statsrådet anförde sedan:

Särskilt med hänsyn till de svåröverskådliga verkningar som en sådan bestämning kan få finner jag en definition av sakägarbegreppet inte tillräddlig. Visserligen skulle denna som i utredningens förslag kunna hållas mycket allmän men värdet av en sådan bestämmelse är ringa och den kan därför lika gärna avvaras (Prop. 1972:109 s. 187).

4.4.2. Sakägarbegreppet i anläggningslagen

Genom anläggningslagen kan gemensamhetsanläggningar inrättas (AL 1 §). En gemensamhetsanläggning är en anläggning, exempelvis en väg eller grönområde, gemensam för flera fastigheter. Lantmäterimyndigheten prövar huruvida en gemensamhetsanläggning kan inrättas vid en anläggningsförrättning (AL 4 §). I likhet med flera av ovan nämnda lagar kan mark ianspråkta med tvång för att gemensamhetsanläggningen ska kunna inrättas (AL 12 §). Stora likheter finns i utformningen av anläggningslagen och ledningsrättslagen. Dels ett sakägarbegrepp med i stort sätt samma lydelse (LL 18 §, jfr AL 20 §), dels hänvisar båda till FBL i ett antal frågor – främst rörande handläggningen (AL 19 §). Sakägarbegreppet för AL finns i AL 20 § och lyder:

Innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller eljest tages i anspråk för gemensamhetsanläggning, är sakägare vid förrättningen, om hans rätt beröres.

Vid en anläggningsförrättning ska förrättningslantmätaren utreda vilka som är sakägare (AL 19 § jfr FBL 4:11). I promemoriaförslaget ansågs att ägarna till alla fastigheter som ska delta i anläggningen ska vara sakägare och så även ägare till fastighet som ianspråkta för gemensamhetsanläggningen, oaktat om denne ska delta i anläggningen (Prop. 1973:160 sid 229). Att ianspråkta mark för en gemensamhetsanläggning anfördes i promemorian juridiskt

sett motsvara ett tvångsbildat servitut (NJA II 1974 s.32). Vidare sades där att frivilligt upplåtna rättigheter skulle behöva vika för gemensamhetsanläggningen (Prop. 1973:160 sid 229). Dock skulle sådana rättighetshavare (nyttjanderättshavare och servitutshavare) anses vara sakägare och få föra sin talan i förrättningen.

I förslaget till anläggningslagen formulerades sakägarbegreppet som ”innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller eljest tas i anspråk för gemensamhetsanläggning, är sakägare, om hans rätt berörs”. Särskilt rätt ska anses vara nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft och liknande rätt – i enlighet med förslaget till ny expropriationslag (Prop. 1973:160 sid 230).

5. Processekonomi och rättssäkerhet

Lantmäterimyndigheterna ska handlägga lantmäteriförrättningar ”så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts”. Detta stadgas i förvaltningslagen 9 § 1 st. Förvaltningslagen (fortsatt FL) är en övergripande lagstiftning som blir tillämpning för alla förvaltningsmyndigheter vid handläggning av ärenden (FL 1 §).

I de kommande avsnitten ska ekonomisk effektivitet och rättssäkerhet belysas och beskrivas översiktligt. Tanken är att belysa sakägarbegreppet och den obligatoriska utredningsplikten ur detta perspektiv. Det rör sig inte om någon djup analys, utan snarast en översiktlig jämförelse.

5.1. Något om ekonomisk effektivitet

Effektivitet är ett begrepp som ur ekonomiskt hänseende analyserats av många författare. Begreppet beskrivs i sin renaste form som *måluppfyllelse* – men fortsatt beskrivs att tolkningen av uttrycket är så vid, att det blir otydligt vilket mål som avses (DS 2001:42). Sett ur ett samhälleligt perspektiv beskriver Hultkrantz och Nilsson (2004) effektivitetsbegreppet som:

Med *effektivitet* avses hur väl ett samhälles knappa resurser användas för att tillgodose mänskliga behov och önskemål (Hultkrantz & Nilsson, 2004. s.93).

Ekonomisk effektivitet kan alltså beskrivas som ett slags optimalt tillstånd där alla resurser används där de gör störst nytta. I ett sådant tillstånd kan inte resurserna omfördelas så att någon får det bättre, utan att någon annan får det sämre enligt Pareto-kriteriet (Hultkrantz & Nilsson, 2004).

Pareto-kriteriet: En viss resursfördelning – en viss situation – är effektiv om inga förändringar kan göras av resursfördelningen som är till gagn för någon utan att försämra situationen för någon annan (Hultkrantz & Nilsson, 2004. s.94).

Fokus i kriteriet ligger på varje individ, inte på en grupp av människor. Föreställer man sig en situation där en omfördelning skulle medföra en stor vinst för många personer, så går den inte att genomföra om någon individ förlorar på den – om så än förlusten är liten (Hultkrantz & Nilsson, 2004). För att exemplifiera får inte en enskild fastighetsägare förlora på omfördelningen av resurser, trots att det skulle gagna hela kollektivet av fastighetsägare.

För att kunna ta hänsyn till situationer likt den nyss nämnda, finns ett annat kriterium: Kaldor-Hicks-kriteriet. Detta har ett synsätt likt utilitarismen och innebär att en omfördelning kan vara effektiv bara vinnarnas vinst är större än förlorarnas förlust, enkelt uttryckt (Hultkrantz & Nilsson, 2004).

Kaldor-Hicks-kriteriet: En åtgärd är effektiv även om den leder till försämringar för någon/några, det räcker med att förlorarna skulle kunna kompenseras, dvs. att vinnarna får mer än vad förlorarna går miste om (Hultkrantz & Nilsson, 2004. s.95).

Som bedömningsunderlag för att se om kriteriet uppfylls adderas nyttor och kostnader. Nyttan ska vara större än förlusten för att Kaldor-Hicks-kriteriet ska infrias (Hultkrantz & Nilsson, 2004). I en situation som denna. Där de totala vinsterna är större än förlusterna men omfördelning hindras av Pareto-kriteriet eftersom någon individ får det sämre, kan lösas genom offentliga beslut. D.v.s. det offentliga styr med syftet att imitera en situation som hade uppstått genom Kaldor-Hicks-kriteriet (Ekbäck, 2000).

5.2. Rättssäkerhet

För att inleda med en översiktlig syn på vad som är rättssäkerhet, så kan det beskrivas som att stat och myndigheter är bundna att följa gällande lagar (Gustafsson, 1988). I likhet med många begrepp finns det olika teorier, uppfattningar och tolkningar av rättssäkerhetsbegreppet⁶. Utan att dyka allt för djupt i olika uppfattningar och bakomliggande resonemang, så ska innebörden av rättssäkerhet beröras. Detta för att förstå vad som syftas på när man säger att den inte får eftersättas vid myndigheters handläggning, enligt FL 9 §.

Begreppet rättssäkerhet beskrivs i Nationalencyklopedins ordlista som:

Någon entydig definition finns inte, men i allmänt språkbruk brukar benämningen innebära att ett land har en lagstiftning och ett system i övrigt som innebär att den enskilde medborgaren har ett skydd mot godtyckliga ingrepp från samhället självt, t.ex. att man inte åtalas eller döms utan tillräcklig bevisning, att man inte döms utan tydligt stöd i lag och att alla medborgare oavsett samhällsställning eller ursprung bedöms på ett likartat sätt.

Den enskilde medborgaren är även tillförsäkrad juridisk trygghet för sin person och egendom samt att rättsreglerna ska tillämpas på ett förutsebart och effektivt sätt.

Även om Nationalencyklopedin inte står för någon juridisk korrekt definition, stämmer den nog med bilden gemene man har av rättssäkerhet.

När rättssäkerhetsbegreppet ska teoretiseras och innebörden åskådliggöras, spaltas ofta viktiga aspekter för rättssäkerheten ned. En sådan är att all form av godtycke vid tillämpning av gällande lagar ska motverkas (Gustafsson, 1988). En annan viktig och återkommande princip är ett krav på förutsebarhet, som innebär att det ska vara möjligt att förutse vilka följder som kommer med en handling (Ekelöf, 1942).

⁶ Bland annat Zila (1990) analyserar rättssäkerhetsbegreppet och de olika synsätt och tolkningar som finns.

Den betydelse som tillmätas rättssäkerheten visar sig genom att kravet på densamma gives absolut karaktär. Rättssamhället utmärkes av att dess lagar ha generell giltighet och att det sålunda icke gives några undantag från deras tillämpning (Ekelöf, 1942. s.11)

5.3. Avvägning mellan effektivitet och rättssäkerhet

När kraven på ett effektivt förfarande är höga och kraven på rättssäkerhet likaså, kan en krock mellan dessa begrepp uppstå. Visserligen kan begreppen anpassas efter sammanhang så att intressena framstår förenliga med varandra, något som beskrivs av Orton (1983):

”I rättssäkerhet innefattas snabbhet i förfarandet, så att saken snabbt blir avgjord. Vad gäller effektivitet kan man säga, att däri måste inbegripas kvalitet i avgörandena. Finns inte det, är förfarandet inte effektivt.” (Orton, 1983. s.556)

Fortsatt beskrivs hur en rationaliseringsprocess inte bara eliminerar överflödiga och onödiga moment i en process utan också riskerar rättssäkerheten. Den effektivisering Orton (1983) beskrivit handlade om domstolarna i allmänhet och för domaryrket i synnerhet. Riskerna med att ställa krav på en ökad ärendegenomströmning menade han kunde innebära att exempelvis undersökningar och utredningar skulle avvaras, för att inte krångla till handläggningen.

Som nämndes tidigare är *förutsebarhet* återkommande för att beskriva ett rättssäkert förfarande. Kan ett beslut förutses, minskar risker för godtyckliga beslut. Att alla beslut är fullständigt förutsebara torde vara omöjligt, en viss gråzon behöver finnas för att inrymma den aktuella situationens förutsättningar. Ju större utrymme för sådan anpassning är, desto svårare är det att tillämpa förutsebarhetskravet (Bendz, 2010). Samtidigt som förutsebarhet minimerar godtycklighet, kan processen framstå stelbent hos enskilda.

6. Resultat

I det följande kapitlet kommer studiens resultat att presenteras. Inledningsvis redogörs för fem rättsfall, för att åskådliggöra domstolarnas syn på frågan. Avsnittet efter kommer att beskriva resultatet av de undersökta ledningsrättsförrättningarna. Avslutningsvis redovisas resultatet från intervjuerna med förrättningslantmätare och tekniska råd.

6.1. Rättsfall

För vägledning i hur LL 18 § ska tolkas och därmed vilka som ska vara sakägare i ledningsrättsförrättningarna kommer nedan att redogöras för fem rättsfall. Två av dessa är klagan över domvilla där rättighetshavare inte tagits med som sakägare men själva ansett att de borde betraktats som sakägare. Fokus i redogörelserna läggs på de delar som är hänförliga till sakägarbegreppet, i de fall även annat tas upp.

Avslutningsvis, i avsnitt 6.1.5, följer en sammanfattande jämförelse av rättsfallen.

6.1.1. F 7365–13

Svenska Kraftnät (fortsatt SvK) ansökte om ledningsrätt för en markförlagd 320 kV likströmsledning hos Lantmäteriet (fortsatt LM). LM meddelade ledningsbeslut i slutet av 2012 och beslutade samtidigt om förtida tillträde och förskott på ersättning.

Beslutet överklagades av E.ON Elnät. Deras förstahandsyrkande var att såväl ledningsbeslut som beslut om förtida tillträde skulle undanröjas och förrättningen återförvisas till LM. I andra och tredje hand yrkade de på att i ledningsbeslutet införa formuleringar rörande ansvars- och kostnadsfördelning vid arbeten med ledningarna.

Mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen (fortsatt MMD) redogör för LL 18 §. De rättigheter som E.ON åberopat är dels ledningsrätt (luftledning), dels ett avtalsservitut (jordkabel). MMD anser utifrån detta att E.ON ska vara sakägare i förrättningen. I figur 1 visas korsningen mellan E.ONs ledningsrätt och SvKs nya ledningsrätt.

Vidare redogör MMD för reglerna i FBL 4:18 (vilka tillämpas genom LL 16 §), som stadgar att alla kända sakägare ska kallas till det första sammanträdet *om* det inte kan antas att sakägare ändå infinner sig. E.ON Elnät har inte kallats till sammanträdet och inget ombud har heller närvarat vid detta. E.ON Sverige, moderbolaget till E.ON Elnät, finns däremot med som sakägare i egenskap av fastighetsägare. Genom E.ON Sverige, har dotterbolaget inkommit

med ett yrkande, vilket finns med i akten. Eftersom förrättningslantmätaren bemött detta och noterat att det var från E.ON Elnät (och inte från moderbolaget) så anser MMD att de var kända sakägare och borde ha kallats till sammanträdet. Denna brist finns kvar, trots att kungörelsedelgivning skett.

Om och hur SvKs ledningsrätt påverkar E.ON Elnäts ledningar behöver utredas. Beslutet undanröjs i de delar som korsar E.ON Elnäts tre angivna kraftledningar och återförvisas till LM.



Figur 1: Ett av de ställen som SvK och E.ONs ledningar korsar varandra. Se pilen. (Källa: GeoVy, Lantmäteriet, hämtad: 2019-05-22)

Mark- och miljööverdomstolen

SvK överklagade. De yrkade i första hand på att domen från MMD skulle upphävas och LMs beslut fastställas. Andrahandsyrkandet var att Mark- och miljööverdomstolen (fortsatt MÖD) skulle återförvisa målet till MMD för prövning. E.ON bestred detta.

I MÖD redogörs för LL 18 § samt kallelse till sammanträde enligt FBL 4 kap. 18 §. Fortsatt beskrivs att kungörelse är delgivning av okända sakägare, enligt delgivningslagen 49 §. När ledningsrätt och officialservitut finns upplåtet på en fastighet, så bör det i normalfallet vara tydligt för förrättningslantmätaren var dessa finns lokaliserade. Vidare bör dessa rättighetshavare anses vara *kända sakägare* om deras rätt berörs. Upplåts ny ledningsrätt och denna korsar eller går nära befintliga ledningar, borde dessa vara sakägare:

När ny ledningsrätt upplåts i mark där det redan finns befintliga ledningar som upplåtits med ledningsrätt eller servitut och den nya ledningsrätten korsar eller dras nära intill redan existerande ledningsrätter eller servitut, måste innehavaren av den existerande rättigheten anses vara berörd på ett sådant sätt att denne är att anse som sakägare vid förrättningen (F 7365-13 s. 5-6).

E.ON Elnät skulle betraktas som sakägare vid förrättningen eftersom deras befintliga kraftledningar skulle korsas av SvKs ledningar. Vid lantmäteriförrättningen var E.ONs moderbolag sakägare i egenskap av fastighetsägare och framförde då ett yrkande åt dotterbolaget. Detta prövades i förrättningen och avslogs då.

Trots att inte E.ON kallats som sakägare så har yrkandet framställts av moderbolaget och det är i stort sätt samma som de vill ska prövas vid en återförvisning till Lantmäteriet. MÖD anförde vidare:

E.ON har inte angett på vilket annat sätt bolaget ska ha lidit förfång genom att inte ha blivit kallat till förrättningen. Med hänsyn till att Lantmäteriet i det överklagade beslutet också har prövat E.ON:s yrkande har det inte funnits anledning att återförvisa målet till Lantmäteriet (F 7365-13 s. 6).

MÖD undanröjde domen i MMD och återförvisade målet dit för fortsatt handläggning.

6.1.2. RH 1995:131

Statens vattenfallsverk (i dag Svenska Kraftnät, som de fortsatt kommer att benämnas) beviljades koncession för en starkströmsledning 1984 och sökte då ledningsrätt hos fastighetsbildningsmyndigheten (fortsatt FBM). Senare samma år beslutade FBM om upplåtelse av ledningsrätt. En belastad fastighet hade 18 utarrenderade tomter. Dessa var för fritidsändamål och hade bebyggt med hus på ofri grund. FBM beslutade att två av arrendatorerna (Sivert och SSU) skulle få ersättning för den värdeminskning som uppstod på deras byggnader. Ytterligare en arrendator, Bela, fick ingen ersättning. Arrendatorn överklagade av den anledningen FBMs beslut. Även Svenska Kraftnät överklagade, p.g.a. att FBM beslutat om ersättning till Sivert och SSU.

Fastighetsdomstolen, Växjö Tingsrätt

Arrendatorn Bela yrkade ersättning för bland annat störningar och värdeminskning. Svenska Kraftnät yrkade å sin sida på FBMs ersättningsbeslut, gällande ersättning till Sivert och SSU, skulle undanröjas och att Belas talan skulle avvisas.

Fastighetsdomstolen anförde att arrendatorerna Sivert, SSU och Bela skulle anses vara sakägare i egenskap av nyttjanderättshavare till fastigheten. Svenska Kraftnäts yrkande lämnades utan bifall. Svenska Kraftnät överklagade till Hovrätten.

Göta Hovrätt

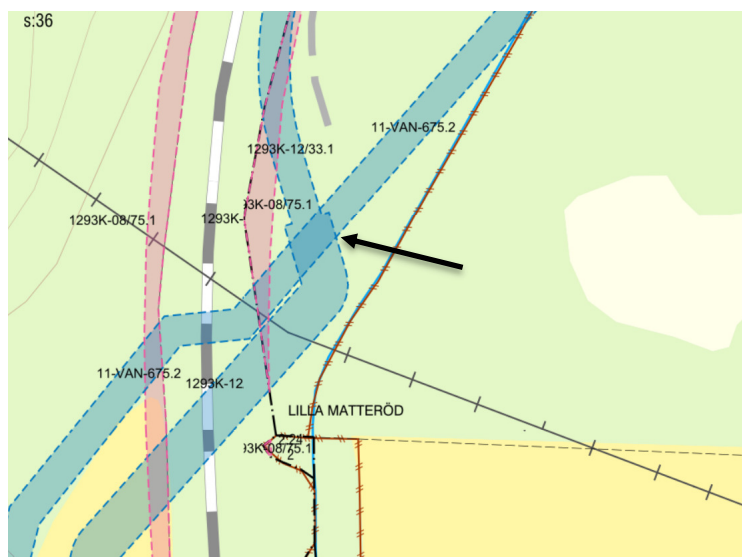
Frågan rör huruvida de tre arrendatorerna ska anses vara sakägare i ledningsrätten, trots att deras arrendetomter inte är belägna inom det ianspråktagna ledningsrättsområdet. En hänvisning till ett mål från Högsta domstolen (NJA 1968 s. 488), enligt Expropriationslagen från 1917, gjordes. En hyresgäst ansågs då vara sakägare, trots att denne bodde i ett hus beläget på den återstående delen av fastigheten. Hovrätten menar vidare, trots att ExL gjorts om finns ingenting i förarbetena som tyder på att sakägarbegreppet inskränkts.

Hovrätten ansåg att de tre arrendatorerna var sakägare i ledningsrätten och att beslutet från fastighetsdomstolen skulle fastställas.

6.1.3. F 8967-13

Efter ansökan av Svenska Kraftnät (fortsatt SvK) meddelade Lantmäteriet (fortsatt LM) beslut om ledningsrätt och förtida tillträde i oktober 2012. Ledningsrätten gällde en 400 kV starkströmsledning för en delsträcka av Sydvästlänken, där aktuell del var markförlagd.

Beslutet överklagades av Hässleholms Vatten (fortsatt HV). De yrkade på engångsersättning för grävskydd till sina vatten- och avloppsledningar (till de ställen där dessa skulle korsas av SvKs ledningar). HV menade att deras och SvKs ledningar skulle ”komma för nära” varandra på cirka 25 ställen. De anförde risker för sin personal vid akutreparationer av ledningarna samt risk för utsläpp av spillvatten som farhågor. Figur 2 visar en av dessa korsningar mellan deras ledningsrätter.



Figur 2: Ledningsrätterna är de båda blåmarkerade områdena. Där dessa korsas, visas en av flera korsningar av mellan Svenska Kraftnäts och Hässleholms Vattens ledningar. (Källa: GeoVy, Lantmäteriet, hämtad 2019-05-20)

Mark- och miljödomstolen

Första instans inledde prövningen med att avgöra huruvida HV skulle vara sakägare eller inte (HV var närvarande vid sammanträdet som hölls i förrättningen). Lagtexten i LL 18 § redovisades och sedan anfördes:

”Det innebär att HV är sakägare när ny ledningsrätt upplåts i mark som redan är upplåten med ledningsrätt eller servitut till förmån för HV”

Domstolen konstaterade sedan att de båda ledningarna är markförlagda och kan krocka, särskilt om de förläggs på samma djup, eftersom de har samma rätt enligt ledningsbeslutet. Lantmäteriet ska ange hur sådana konflikter ska lösas i sitt beslut – även om de inte kan antas vara vanligt förekommande. Avslutningsvis anförde domstolen att ”detta kan inte anstå till ersättningsbeslutet eller lämnas för avgörande enligt dispositiv rätt” och upphävde beslutet inom ett antal områden. Lantmäteriet återfår förrättningen för ny handläggning avseende dessa områden.

Mark- och miljööverdomstolen

SvK överklagade och yrkade att domen från MMD skulle upphävas och Lantmäteriets beslut fastställas.

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) menade att det faktum att HVs ledning på flera ställen skulle korsas av (eller hamna nära) SvKs nya ledning var ostridigt. Med hänvisning till LL 18 § var detta också tillräckligt för att HV skulle betraktas som sakägare i förrättningen:

”När ny ledningsrätt upplåts i mark där det redan finns befintliga ledningar som upplåtits med ledningsrätt och den nya ledningsrätten korsar eller dras nära intill redan existerande ledningsrätter, måste innehavaren av den existerande rättigheten anses vara berörd på ett sådant sätt att denne är att anse som sakägare vid förrättningen.”

I ledningsbeslutet nämns visserligen inte något om ansvarsfördelningen, men detta får tolkas som att Lantmäteriet bedömer att rättigheterna kan utövas parallellt. HVs yrkanden borde därför ha prövats av MMD. MMDs dom undanröjdes och MÖD återförvisade målet dit för fortsatt handläggning.

6.1.4. F 1995-13

Efter ansökan om ledningsrätt från Svenska Kraftnät (SvK) meddelade Lantmäteriet beslut om ledningsrätt. Ledningsbeslutet gällde en 400 kV likströmsledning och beslut om förtida tillträde. Hässleholms Vatten (HV) klagade över domvilla. De yrkade att Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) skulle undanröja ledningsrättsbeslutet och det förtida tillträdet samt återförvisa ärendet till Lantmäteriet.

HV anför att de inte kallats som sakägare till förrättningen och inte finns med i sakägarförteckningen, trots att de anser sig ha berörda rättigheter. Eftersom de inte känt till förrättningen har de inte kunnat föra talan i förrättningen och mot beslutet. De fick först kännedom om förrättningen genom ett brev i februari 2013 rörande skadeskördeersättning (då SvK haft tillträde till HVs ledningsrätter sedan augusti 2012). I figur 3 syns hur ledningsrätterna korsar varandra. HV anser sig berörda på så vis att de kan mista tillgängligheten till deras allmänna va-anläggningar som SvKs kablar kommer att korsa och att dessa kablar kan riskera föroreningar av grundvattnet bland annat. SvK bestrider.



Figur 3: Ledningsrätterna är de blå områdena. Pilen visar en korsning av Hässleholms Vattens ledningsrätt och Svenska Kraftnäts ledningsrätt. (Källa: GeoVy, Lantmäteriet, hämtad 2019-06-04)

Beslut

I aktuell fråga om domvilla ska MÖD tillämpa rättegångsbalken 59 kap. 1-3§§ och 5 § 1 st. De skäl HV åberopar i sin klagan över domvilla anser MÖD hänföras ett av dessa tillämpliga lagrum i rättegångsbalken, vilket förutsätter att de ska ha lidit förfång för att domen ska undanröjas:

Dom som vunnit laga kraft skall efter klagan av den vars rätt domen rör på grund av domvilla undanröjas...

...om domen givits mot någon, som inte har varit rätteligen stämd och inte heller har fört talan i målet, eller genom domen någon, som inte har varit part i målet, lider förfång, (RB 59 kap. 1 § 1 st. 2.)

MÖD anför i beslutet att SvKs ledningsrätt inte kommer att rubba eller inskränka HVs befintliga ledningsrätt och de har inte heller visat att de lidit förfång. MÖD avslår klagan över domvilla.

6.1.5. F1327-13

Efter ansökan om ledningsrätt från Svenska Kraftnät (SvK) meddelade Lantmäteriet beslut om ledningsrätt. Ledningsbeslutet tillät en 400 kV likströmsledning och beslutet gällde även förtida tillträde. E.ON Elnät klagade över domvilla och yrkade att LMs ledningsbeslut skulle undanröjas och återförvisas till LM för ny handläggning. De yrkade också på att det förtida tillträdet skulle inhiberas.

E.ON Elnät anförde att de är innehavare av rättigheter som kommer att korsas av SvKs nya ledningar. Eftersom de inte fått föra sin talan, har de inte kunnat framföra sina yrkanden om föreskrifter och de anser därmed att det är domvilla.

Beslut

Tillämpligt lagrum för prövningen är rättegångsbalken 59 kap. 1-3§§ och 5 § 1 st. Skälen E.ON åberopat i sin klagan över domvilla hänförs till RB 59 kap. 1 § 1 st. 2:

Dom som vunnit laga kraft skall efter klagan av den vars rätt domen rör på grund av domvilla undanröjas...

...om domen givits mot någon, som inte har varit rätteligen stämd och inte heller har fört talan i målet, eller genom domen någon, som inte har varit part i målet, lider förfång, (RB 59 kap. 1 § 1 st. 2.)

Domstolen anför att E.ON enligt uppgift har inskrivna rättigheter i de fastigheter som nu kommer att belastas av SvKs ledningsrätt och att de skulle varit sakägare. Kända sakägare ska kallas till sammanträde (FBL 4:18) och eventuella okända sakägare ska kallas genom kungörelse (DelgL 49 §). De anför vidare:

”Av handlingarna i målet har inte framkommit något som talar för att E.ON ska anses som känd sakägare. Lantmäteriet har därför inte kunnat kalla bolaget till den aktuella förrättningen på annat sätt än genom kungörelse”

Genom att Lantmäteriet kallat till sammanträde med kungörelse enligt delgivningslagen, anser MÖD att de ”inte kan anses vara förhindrade att tillvarata sin rätt”. Klagan över domvilla avslögs.

6.1.6. Sammanfattande analys av rättsfallen

De rättsfall som finns rör främst när ledningsrätten som ska upplåtas korsar andra ledningar (upplåtna med avtalsservitut eller ledningsrätt). Men ett av rättsfallen, det äldsta, hanterar arrenden (nyttjanderätter) och huruvida arrendatorer är sakägare.

I rättsfallen F 7365-13 och F 8967-13 gör domstolen först en prövning huruvida de klagande rättighetshavarna är sakägare. I båda målen är det ledningar, upplåtna med ledningsrätt och avtalsservitut respektive ledningsrätt, som kommer att korsas av den nya ledningsrätten. Dessa rättigheter anses falla in under *särskild rätt* enligt LL 18 §. De anses också vara *berörda* enligt samma paragraf och konstateras därmed vara sakägare. De korsande ledningarna var både förlagda i mark och luft. I åtminstone ett fall korsades en luftledning av den markförlagda ledningsrätten. Detta är ingenting som kommenterats i rättsfallen, d.v.s. huruvida detta påverkade bedömningen.

I rättsfall RH 1995:131 ansågs även arrendatorerna vara sakägare. Detta trots att deras arrendetomter inte kommer att belastas av ledningsrätten – utan bara den fastighet som nyttjanderätterna är upplåtna i. Hovrätten hänvisade här till ett expropriationsfall (enligt ExL) där hyresgäster var sakägare trots att deras rättighet var på en annan del av fastigheten än den som skulle exproprieras.

Avslutningsvis de två fallen rörande domvilla: F 1327-13 och F 1995-13. I dessa fall rör det sig också om ledningsrätter som kommer att korsa befintliga ledningar. Klagan över domvilla kan exempelvis göras när ett ärende vunnit laga kraft och någon (som ser sig berörd) inte behandlats som sakägare och därmed inte givits möjlighet att yttra sig. Detta kan medföra att ett beslut undanröjs (RB 59: 1).

Inte i något av dessa mål har klagan över domvilla givits bifall. I F 1995-13 har de klagande inte lyckats visa att de lidit förfång genom att inte vara sakägare i förrättningen. MÖD anför vidare att ledningsrätten varken rubbar eller inskränker deras rätt. I F 1327-13 konstateras att E.ON skulle varit sakägare vid förrättningen i de fall att de har inskrivna rättigheter i en fastighet som belastas av ledningsrätten. Däremot finns inget i målet som tyder på att de skulle anses vara kända sakägare, varför det är tillräckligt med att LM kallat till sammanträde genom kungörelse. Av vilken anledning E.ON inte skulle ses som kända sakägare, nämns inte vidare. Deras rättighet beskrivs som inskriven, men inte vidare vad det är för rättighet.

Sammanfattningsvis kan domarnas utfall tolkas som att villkoren för att anses vara sakägare enligt LL 18 § är relativt lågt ställda. Därmed ingenting sagt om möjligheterna att få ersättning, justerad sträckning, föreskrifter intagna i beslutet – utan enbart att få föra sin talan.

6.2. Undersökning av förrättningsakter

Nedan presenteras resultatet från de undersökta ledningsrättsförrättningarna att presenteras. Totalt 40 förrättningsakter har undersökts. Av dessa var 20 förrättningar genomförda i Skånes län och 20 i Stockholms län. I hälften av de undersökta förrättningarna har ledningsrätt bildats för ledningar som redan är byggda och hälften för ledningar som ska byggas. För enkelhets skull kommer i fortsättningen dessa att benämnas som ”befintliga” ledningar respektive ”nya” ledningar.

I en av de 40 undersökta förrättningarna bildades ledningsrätten för luftledning, resterande 39 var ledningsrätter för markförlagda ledningar. Ledningssträckorna i de undersökta förrättningarna varierar i längd mellan ett femtiotal meter upp till ett par kilometer. För närmare beskrivning av urvalskriterierna, se avsnitt 2.2.2.

Alla rättigheter som belastar de fastigheter vilka ianspråkats av ledningsrätten har undersökts och lokaliserats: såväl officialrättigheter som avtalsrättigheter (inskrivna sådana⁷). Tidigare förrättningsakter och laga skiften har däremot inte utretts för att hitta oregistrerade rättigheter.⁸

När en rättighet och utrymmet som upplåts för ledningsrätt går in i varandra har rättigheten noterats: typ av rättighet och vilket ändamål den har. För enkelhetens skull kommer detta fortsatt beskrivas som att rättighetsområdena ”korsar” varandra – även om det kan vara så att de bara överlappar varandra på något ställe.

En svårighet som uppkommit, särskilt vid äldre rättigheter, är att de kan vara svåra att lokalisera. Tillhörande kartor är inte sällan mycket otydliga och ibland obefintliga. Dessa har utretts översiktligt. Om de troligt lokaliserats till en annan del av fastigheten (beroende på

⁷ En avtalsrättighet uppkommer genom att fastighetsägare ingår avtal med varandra (vid nyttjanderätt är det dock mellan fastighetsägare och en enskild). Dessa kan skrivas in i fastighetsregistret, till exempel för att de ska fortsätta gälla även mot nya fastighetsägare. Men det kan också finnas avtalsrättigheter som inte är inskrivna i fastighetsregistret.

⁸ Laga skiften och äldre förrättningsakter kan innehålla uppgifter om rättigheter som bildats. Om dessa inte på senare tid registrerats i fastighetsregistret, så finns dessa enbart att finna i akterna.

ändamål och förmånsfastighet exempelvis) har de inte tagits med. Men om de kan antas beröras finns de med i redovisningen (dock med en notering om att det är oklart).

I förrättningsakterna finns angivet vilka som är sakägare i förrättningen – *sakägarförteckningen*. Innehavarna av de rättigheter som korsat ledningsrättsområdet har jämförts med sakägarförteckningarna, för att se vilka som är sakägare. I vissa fall har förrättningslantmätaren kontaktat rättighetshavare för att fråga var deras rättigheter är lokaliserade och ibland även om de har några synpunkter på ledningsrättsupplåtelsen – utan att de tagits med i sakägarförteckningen. Om detta antecknats i förrättningens dagboksblad eller protokoll, så finns det också noterat i genomgången av förrättningsakter.

Sammanställning över de undersökta akterna finns i bilagorna 1-4. Förrättningar i Skånes län finns i bilagorna 1-2, uppdelat på befintliga och nya ledningar. I bilagorna 3-4 redovisas förrättningar i Stockholms län med samma uppdelning i befintliga och nya ledningar.

Nedan följer en redogörelse för hur rättighetshavarna har hanterats i ledningsrättsförrättningarna. Först redogörs för officialrättigheterna i avsnitt 6.2.1 och sedan avtalsrättigheterna i 6.2.2. I avsnitt 6.2.3 görs en kortare sammanfattande analys av dessa.

6.2.1. Officialrättigheter

Officialrättigheter är de rättigheter som tillkommit genom myndighetsbeslut. Dessa rättigheter redovisas normalt i registerkartan, men det finns många äldre rättigheter som inte syns i kartan. Det finns olika slags officialrättigheter och redogörelsen delas in efter dessa: gemensamhetsanläggningar, officialservitut och ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggningar

I totalt 27 av de 40 förrättningar som undersökts krockar det upplåtta utrymmet för ledningsrätten med *minst* en gemensamhetsanläggning. Av dessa 27 var 11 i förrättningar med befintliga ledningar och resterande 16 i förrättningar med nya ledningar. Observera att detta anger hur många förrättningar där *minst* en gemensamhetsanläggning korsades av ledningsrättsområdet, i vissa fall var det flera.

Hur många behandlades som sakägare?

Av de 11 förrättningarna med befintliga ledningar behandlades *minst* en gemensamhetsanläggning som sakägare i 5 av förrättningarna. Bland de 16 förrättningarna med nya ledningar, behandlades *minst* en gemensamhetsanläggning som sakägare i samtliga 16 förrättningar.

Som nämnts ovan anges hur många av förrättningarna som korsas av *minst* en gemensamhetsanläggning och sedan hur många som betraktar *minst* en av dessa som sakägare. I några av förrättningarna korsas *flera* gemensamhetsanläggningar av ledningsrättens upplåtna utrymme. I de fall där någon men inte samtliga finns med som sakägare, har tänkbara skäl till detta undersökts.

Ett exempel är en förrättning där ledningsrätt bildas på befintliga ledningar för fjärrvärme och elektronisk kommunikation. Tre gemensamhetsanläggningar, vars rättighetsområde krockar med ledningsrätten, finns. Endast två av bedömts vara sakägare. Båda gemensamhetsanläggningarna har ändamål *väg*, medan den tredje har ändamålet *vägbelysning* (Bilaga 1, förrättning 1.8).

I en annan förrättning korsas två gemensamhetsanläggningar av ledningsrättsområdet. Båda har ändamål *väg*. Den gemensamhetsanläggning som inte är sakägare, har bara ett mycket litet rättighetsområde som korsas av ledningsrätten. Den gemensamhetsanläggningen som är sakägare, har ett betydligt större område som berörs (Bilaga 3, förrättning 3.2).

Sammanfattningsvis

- I 27/40 förrättningar krockade ledningsutrymmet med minst en gemensamhetsanläggning, av dessa var:
 - 11/27 i förrättningar med befintliga ledningar varav 5/11 betraktades som sakägare.
 - 16/27 i förrättningar med nya ledningar varav 16/16 betraktades som sakägare.

Officialservitut

I totalt 17 av de undersökta förrättningarna krockade ledningsrättens utrymme med *minst* ett officialservitut. Av dessa 17 var 9 i förrättningar med befintliga ledningar och 8 i förrättningar med nya ledningar. På samma sätt som ovan, beskriver detta hur många förrättningar som hade något korsande officialservitut, i vissa fall fanns det flera.

Ett antal av förrättningarna med korsande officialservitut var den härskande fastigheten i servitutsförhållandet (förmånsfastigheten) redan sakägare i egenskap av belastad fastighet. Dessa har inte räknats med, eftersom det inte är möjligt att avgöra huruvida dessa skulle betraktats vara sakägare i egenskap av rättighetshavare.

Hur många behandlades som sakägare?

Av de 9 förrättningarna med befintliga ledningar hade servitutsinnehavarna betraktats som sakägare i 2 av dessa. Motsvarande siffror för förrättningarna med nya ledningar var 4 av 8 förrättningar.

I förrättningarna korsades alltifrån 1 till 14 servitut av ledningsrätten. Som jämförelse med gemensamhetsanläggningarna finns inte samma skillnad i att bara något av servituten som

belastas är sakägare. Det tycks snarast vara så att antingen samtliga servitutsinnehavare eller ingen servitutsinnehavare betraktas vara sakägare i dessa förrättningar.

Sammanfattningsvis

- I 17/40 förrättningar krockade ledningsutrymmet med minst ett officialservitut, av dessa var:
 - 9/17 i förrättningar med befintliga ledningar varav 2/9 betraktades som sakägare.
 - 8/17 i förrättningar med nya ledningar varav 4/8 betraktades som sakägare.

Ledningsrätter

I 22 av de 40 undersökta förrättningarna korsar ledningsrättens upplåtna utrymme *minst* en tidigare upplåten ledningsrätt. Av dessa 22 var hälften i förrättningar med befintliga ledningar och hälften med nya ledningar. I de fall befintliga ledningsrätter krockar med en ledningsrätt, vars ledningshavare är samma som sökanden, har dessa inte räknats med eftersom det inte svarar på huruvida dessa hade tagits med som sakägare i egenskap av rättighetshavare.

Hur många behandlades som sakägare?

Av de 11 förrättningarna för befintliga ledningar betraktades minst en ledningsrättshavare som sakägare i 5 av dessa. Motsvarande siffra i ledningsrättsförrättningarna för nya ledningar var 8 av 11.

Vid många av dessa förrättningar korsar ledningsområdet (för ledningsrätten som ska upplåtas) med flera andra ledningsområden. I de flesta av dessa förrättningar betraktas antingen alla, eller ingen, som sakägare. Vid enstaka fall behandlas alla ledningshavare utom en som sakägare, enligt sakägarförteckningen. Någon uppenbar förklaring till detta går inte att finna.

Sammanfattningsvis

- I 22/40 förrättningar krockade ledningsutrymmet med minst en ledningsrätt, av dessa var:
 - 11/22 i förrättningar med befintliga ledningar varav 8/11 betraktades som sakägare.
 - 11/22 i förrättningar med nya ledningar varav 5/11 betraktades som sakägare.

6.2.2. Avtalsrättigheter

Avtalsrättigheter är, som det låter, rättigheter som grundar sig i avtal mellan parterna. Genom ett avtalsservitut får en fastighet (härskande fastighet) rätt att nyttja annan fastighet (tjänande fastighet) i något avseende. En nyttjanderätt å andra sidan ger en enskild person rätt att nyttja en fastighet i något avseende. Avtalsrättigheter kan skrivas in i fastighetsregistret och det går då att se att en fastighet belastas av denna.

Många fastigheter belastas av någon eller några avtalsrättigheter – och inte sällan är det de stora ledningshavarna som har avtal för att få ha ledningar i annans mark. Eftersom de stora ledningshavarna är innehavare av många rättigheter, är det relativt vanligt att de också är sökande i förrättningen eller att de också har en ledningsrätt som korsar och lika väl kan vara sakägare i egenskap av denna. De kan därmed bevaka sina avtalsrättigheter, men det är i analysen svårt att avgöra på vilket grund de är sakägare och om de hade tagits med enbart för avtalsrättigheterna.

För sammanställningen har rättighetshavares samtliga avtalsrättigheter lagts samman. Dvs. om en ledningshavare har 10-20 avtalsrättigheter redovisas dessa tillsammans (med en notering om att det är flera). I vissa fall saknas karta, eller kartan är mycket otydlig, i sådana fall finns de med (även här med en notering om detta) eftersom samma oklarhet torde råda vid lantmätarens bedömning om rättigheten berörs eller ej.

Utöver de ovan nämnda rättigheterna finns naturligtvis ett antal avtalsservitut och nyttjanderätter som privata fastighetsägare och enskilde personer tecknat själva.

Nedan redogörs för hur avtalsrättigheterna hanterats, med indelning i avtalsservitut respektive nyttjanderätter.

Avtalsservitut

Totalt 20 av de 40 förrättningarna berör minst ett avtalsservitut. Av dessa 20 fanns 11 i förrättningar med nya ledningar och 9 befintliga ledningar. Som ovan nämndes, kan det finnas ett stort antal avtalsservitut med samma härskande fastighet och/eller fastighetsägare.

I de fall då fler än ett avtalsservitut korsas, har genomgående samtliga avtalsservitut eller inget avtalsservitut betraktats som sakägare. I ett fall är innehavarna till ett avtalsservitut inte sakägare, medan ett är sakägare. Denna rättighetshavare, som också har en korsande ledningsrätt, kan lika gärna vara sakägare på den grunden. Varför det är svårt att dra någon slutsats ur detta.

Hur många behandlades som sakägare?

Av förrättningarna med nya ledningar, betraktades minst en rättighetshavare som sakägare (alternativt fått en förfrågan om någon rättighet korsas och/eller om de har några synpunkter) i 9 av 11 fall. Av förrättningarna med befintliga ledningar var det 4 av 9 som betraktats som sakägare (alternativt fått en förfrågan).

Sammanfattningsvis:

- I 20/40 förrättningar krockade ledningsutrymmet med minst ett avtalsservitut, av dessa var:
 - 9/20 i förrättningar med befintliga ledningar varav 4/9 betraktades som sakägare.
 - 11/20 i förrättningar med nya ledningar varav 9/11 betraktades som sakägare.

Nyttjanderätter

Motsvarande genomgång har gjorts för nyttjanderätter. Totalt var det 10 förrättningar där minst en nyttjanderätt korsades. Av dessa gällde 4 förrättningar med nya ledningar och 6 befintliga ledningar.

Hur många behandlades som sakägare?

I de 4 förrättningarna med nya ledningar betraktades minst en nyttjanderättshavare som sakägare (alternativt fått en förfrågan om någon rättighet korsas och/eller om de har några synpunkter) i 3 förrättningar. Bland förrättningarna för befintliga ledningar behandlades 3 av 6 som sakägare (alternativt fått en förfrågan om någon rättighet korsas och/eller om de har några synpunkter).

I nästan samtliga förrättningar där någon nyttjanderätt korsas, är det också bara en nyttjanderätt som korsas. De enstaka fall där flera korsas, är samtliga med som nyttjanderättshavare.

Sammanfattningsvis

- I 10/40 förrättningar krockade ledningsutrymmet med minst en nyttjanderätt, av dessa var:
 - 6/10 i förrättningar med befintliga ledningar varav 3/6 betraktades som sakägare.
 - 4/10 i förrättningar med nya ledningar varav 3/4 betraktades som sakägare.

6.2.3. Sammanfattande analys av förrättningsakterna

Av de 40 stycken undersökta förrättningarna, har samtliga korsande rättighetshavare i förrättningen – oberoende av rättighet – betraktats som sakägare i 13 av förrättningarna. På motsvarande sätt har ingen av de korsande rättighetshavarna betraktats som sakägare i 11 av förrättningarna. I resterande 16 förrättningar är någon eller några ägare i varierande grad. Det tydliggör en uppenbar skillnad i bedömning och hantering.

I de 13 förrättningar där *samtliga* behandlas som sakägare är 11 förrättningar ledningsrätt för nya ledningar och bara 2 för befintliga ledningar. Av de 11 förrättningar där ingen behandlas som sakägare, är bara en förrättning på nya ledningar och övriga 10 förrättningar på befintliga ledningar. Detta är ett samband som visat sig genomgående. När ledningsrätt bildas på nya

ledning, är fler med som sakägare än vid befintliga ledningar. D.v.s. ledningsrätt för redan befintliga ledningar, tycks sänka graden av rättighetshavare som är sakägare i förrättningen.

6.3. Intervjuer

Sju stycken intervjuer har genomförts och kommer att redogöras för i kommande avsnitt. Fyra av intervjuerna är med förrättningslantmätare, med erfarenhet av ledningsrättsförrättningar. Resterande tre intervjuer genomfördes med tekniska råd, för att få deras bild av sakägarbegreppet i ledningsrättslagen. Avslutande avsnitt 6.3.2 sammanfattar och analyserar svaren från intervjuerna.

I avsnitt 2.3 beskriver närmare om hur intervjuerna genomförts och hur urvalet skett.

De förrättningslantmätare som intervjuats är:

Nils Fält, *specialist förrättningslantmätare på Lantmäteriets kontor i Kristianstad*

Christine Rollne, *beslutande förrättningslantmätare på Lantmäteriets kontor i Göteborg*

Samuel Norrlin, *senior förrättningslantmätare på Lantmäteriets kontor i Eksjö*

Lisa Gassner, *senior förrättningslantmätare på Lantmäteriets kontor i Ulricehamn*

De tekniska råd som intervjuats är:

Björn Bodin, *Mark- och miljödomstolen i Växjö Tingsrätt*

Björn Rossipal, *Mark- och miljödomstolen i Nacka Tingsrätt*

Jan Gustafsson, *Mark- och miljööverdomstolen i Svea Hovrätt*

6.3.1. Resultat från intervjuer

- *Enligt LL 18 § ska rättighetshavare med rätt till fastigheten som ianspråkats av ledningsrätten vara sakägare om deras rätt berörs. När anser du att en rättighetshavares rätt berörs?*

De intervjuade beskriver på olika sätt sin syn på när någons rätt berörs, men flera tycker också att det är svårt att ge ett generellt svar på frågan. En lantmätare gör bedömningen att en rättighetshavare berörs om det påverkar och försvårar utnyttjandet av rättigheter, permanent eller åtminstone under byggskedet. En likartad bedömning är att rättighetshavare som i framtiden måste vidta försiktighetsåtgärder vid arbete med sina ledningar, p.g.a. den nya ledningsrätten, är berörda. Ett sådant exempel är att en rättighetshavare måste gräva med spade vid sin ledning, på grund av att en annan rättighet finns i närheten.

En lantmätares rekommendation är att hellre behandla rättighetshavare som sakägare i förrättningen än att utesluta dem. Samma lantmätare anser att denne gör en vid bedömning av begreppet och menar att detta synsätt inte delas av alla kollegor, som istället gör en snävare

tolkning. En annan beskriver att denne vidgat sin syn på sakägarbegreppet jämfört med tidigare: förut uteslöts rättighetshavare vars rättigheter bedömdes kunna utövas parallellt, men nu betraktas även dessa som sakägare.

Ett tekniskt råd hänvisar till ett rättsfall mellan E.ON och SvK och svarar att det finns en logik i att Lantmäteriet inte för bedömningen av om en rättighetshavare är sakägare eller inte. Så fort det överhuvudtaget är fråga om någon sådan bedömning ska rättighetshavaren hanteras som sakägare:

”Det blir lite höna och ägg på något vis när man först gör en grundlig utredning av hur de berörda rättighetshavarna berörs varvid man bedömer att rättigheterna kan utövas parallellt och att de därför inte berörs. Rättighetshavaren måste få föra talan kring bedömningen av om denne berörs, varför den måste hanteras som sakägare.”

Ett av de andra tekniska råden svarade att denne inte har något definitivt svar utan bara kan utgå från de rättsfall som finns, däribland målet om domvilla mellan SvK och Hässleholms Vatten. Där ansågs inte att starkströmsledningen rubbade eller inskränkte vattenledningen och att det inte var domvilla.

- *Krävs det att en rättighetshavare ska kunna få ersättning, alternativt påverka sträckning av ledningen, för att vara berörd och därmed sakägare?*

Flera av de intervjuade är ense om att en rättighetshavare kan vara sakägare oberoende av om den är ersättningsberättigad eller anses ha möjlighet att kunna påverka ledningssträckningen. En lantmätare konstaterar att sakägare kan yrka på vad de vill i en förrättning och att lantmätaren sedan får pröva inkomna yrkanden. Men att konstatera att de inte berörs innan de yttrat sig är i praktiken svårt, eftersom man ju då inte vet vilka argument de har. En annan lantmätare gör en liknelse för att beskriva distinktionen mellan att vara sakägare och att vara berättigad ersättning:

”Om någon lägger handen på din axel är du *berörd*, det betyder inte att du får ett (ersättningsgillt) blåmärke för det.”

Ett av de tekniska råden uttalar att ”berörs ju innebär att få föra sin talan, även om det är noll kronor i ersättning”. Ytterligare ett svar är att det i princip skulle kräva en prövning i sak innan och att det då är bättre att de tas med som sakägare. Ett av de tekniska råden svarar att det slutligen landar på rättighetshavaren att visa vilken skada som uppstår. I ett tidigt skede kan det vara svårt att avgöra vilka som är sakägare och då kan alla tas med som en försiktighetsprincip, så att de kan bevaka sin rätt. Men sen bör en rättighetshavare kunna visa på sin förlust.

- *För att vara berörd, och därmed sakägare, anser du att det spelar någon roll om:*

1) Ledningen är befintlig eller ska byggas?

Flera förrättningslantmätare anser att detta inte har någon betydelse för bedömningen om vilka som är sakägare. En lantmätare svarar att ledningsrättsupplåtelsen får ledningshavaren rätt att verka i området och underhålla sin ledning, ibland även rätt att förnya den. Ofta är detta nya befogenheter, även om ledningarna i sig är befintliga. Ett argument är också att sådan hänsyn inte tas i lokaliseringsprövningen. D.v.s. ledningshavaren har inte större chans att få ledningsrätt i viss sträcka enbart med stöd för omständigheten att ledningarna redan finns där. En omständighet som en förrättningslantmätare anser ge stöd till tolkningen att sakägarkretsen är densamma oavsett om det gäller en ny eller befintlig ledning. En förrättningslantmätare tycker inte det påverkar prövningen om någon är sakägare eller ej - men tycker att det är lättare att landa i att rättigheterna kan utövas parallellt, när ledningarna som ledningsrätt söks för är befintliga.

En av förrättningslantmätare anser å andra sidan att det kan ha betydelse om ledningarna är befintliga eller ej. Detta exemplifieras med en befintlig vatten- och avloppsledning som går under en väg som belastas av servitut, dessa rättigheter kan leva parallella liv utan problem. Enligt förrättningslantmätaren skulle servitutshavaren inte anses vara sakägare, då dennes rätt inte påverkas. Om ledningen däremot skulle grävas ned, påverkas rätten när vägen grävs av för att anlägga ledningen.

Ett av de tekniska råden tycker också det kan ha påverkan. Om ledningarna redan finns nedgrävda i marken borde det finnas någon slags rättighet för dessa. Att det då är ledningsrätt har i sig inte så stor betydelse utan den faktiska belägenheten. En annan åsikt från ett annat tekniskt råd är att det inte har någon betydelse. Snarast skulle det vid en befintlig ledning, där inget reglerats innan, vara enklare att påvisa vilka skador som uppstått. Jämför förhållandet mellan ledningshavare och markägare: alla markägare är sakägare oavsett befintlig eller ny ledning.

2) Om ledningen är förlagd i mark eller luft?

Huruvida det har någon betydelse för sakägarfrågan om ledningen förläggs i mark eller luft, råder det till viss del varierande syn på. Två av förrättningslantmätarna tycker mark- eller luftförläggning har betydelse och ger varsitt exempel på sådana situationer:

Exempel 1: Ledningsrätt söks för en luftledning, vilken korsar en markförlagd ledning.

Lantmätaren anser inte att dennes rätt påverkas (såvida stolparna placeras där den markförlagda

ledningen går).

Exempel 2: Ledningsrätt söks för luftledning som hänger på lämplig höjd ovanför en väg upplåten med servitut. I det fallet menar lantmätaren att servitutshavaren inte är sakägare. Dennes rätt berörs inte - om inte en stolpe placeras i vägen, då berörs rättigheten.

En förrättningslantmätare är av åsikten att det inte är några problem när en luftledning och en markförlagd ledning korsar varandra, men brukar ändå behandla rättighetshavaren genom att skicka en förfrågan eller information. En av de intervjuade förrättningslantmätnarna är däremot av åsikten att ledningsrätten inte avser *enbart* det fysiska utrymme som ledningen faktiskt tar i anspråk. Ledningsrättens föreskrifter gäller ofta en bred korridor och det kan dessutom ingå en olokaliserad rätt att ta väg, som är lika aktuell för luftledningar som markförlagda ledningar.

Två av tekniska råden svarade att det kan ha betydelse. Om en befintlig nedgrävd ledning korsar en ny luftledning, är det lättare att säga att den inte berörs, jämfört med två nedgrävda ledningar. Ytterligare ett exempel är en luftledning som korsar en väg med avtalservitut – den berörs inte överhuvudtaget. Om det är en officialrättighet ska de tas med som sakägare, däremot är det inte säkert att de får ersättning.

3) Typ av rättighet som korsar?

Bland de intervjuade lantmätnarna råder enighet i att typ av rättighet inte påverkar bedömningen för huruvida någon är sakägare eller inte i förrättningen. Men flera påpekar att det kan ha betydelse för delgivningen och hur de kallas till sammanträdet. En av förrättningslantmätnarna utvecklar svaret och säger att rättigheterna (official- respektive avtalsrättigheter) kan utredas och kallas till sammanträde på olika sätt. Men i en situation där en rättighetshavare med officialrättighet och en med avtalsrättighet infinner sig på ett sammanträde, så hade lantmätaren behandlat dem lika.

4) Ändamål för den korsande rättigheten? (Väg, ledningar, etc).

Åsikterna går till viss del isär bland lantmätnarna. En lantmätare är av åsikten att det inte spelar någon roll vad rättighetens ändamål är. Två lantmätare tycker att det är av betydelse ur den aspekten att de brukar lämna företräde för en ny underjordisk ledning när en yrrättighet finns. I dessa lägen blir rättighetshavarna sakägare.

Ytterligare en åsikt är att det har betydelse, vilket exemplifieras med en luftledning som korsar en avloppsledning. Dessa påverkar inte varandra och rättighetshavaren behöver inte ens vara sakägare.

- *Tycker du att det är svårt att avgöra när någons rätt ska anses vara berörd och därmed sakägare? Om ja, exempel?*

En av lantmäterna anser att rättighetshavarna berörs och ska kallas till sammanträde när rättighetsområdena går in i varandra och tycker därför inte att själva bedömningen om vilka som berörs är det svåra. En annan lantmätare anser att det inte är avgörandet om någon berörs som är svårigheten. Denna ligger snarast i när alla sakägare ska namnges (i sakägarförteckningen) eller kan redovisas i grupp, till exempel som ”delägare i samfällighet”. Svårigheten är därför en delgivningsfråga snarare än en fråga rörande sakägarkretsen. Ytterligare en åsikt är att, när det är osäkert om någon ska vara sakägare, hellre ta med för många än för få.

- *Att konstatera i protokollet att det finns korsande rättigheter och att dessa ska visas hänsyn vid arbeten med ledningen – men inte ta med den som sakägare – kan det vara tillräckligt?*

En lantmätare, som svarar nej på frågan, anser att ett konstaterande av att nya och befintliga rättigheter kan utövas parallellt snarare är ett skäl till att de konkurrerande rättighetshavarna inte ska få någon ersättning. Men inte ett skäl till att de inte ska vara sakägare i förrättningen. En annan lantmätare tycker att det snarast är ett konstaterande av att de berörs och att de då borde vara sakägare. En ytterligare åsikt är rättighetshavarna antingen berörs, och då ska de vara sakägare, eller inte berörs och då behöver de inte nämnas alls.

Men en lantmätare uttrycker att det nog kan vara tillräckligt när rättighetsområden korsar varandra, men då det går att konstatera att de inte påverkar varandra överhuvudtaget. Även ett av de tekniska råden är inne på samma spår och menar att det borde vara möjligt när det är alldeles uppenbart: t.ex. då en luftledning går över en väg.

- *Hur stor utredningsinsats tolkar du av lagkravet (FBL 4:11) krävs av förrättningslantmätaren för att utreda sakägarkretsen?*

Två av lantmäterna diskuterar problemet med korta respektive långa ledningsrättssträckor kopplat till hur mycket det är skäligt att utreda. Den ena lantmätaren har en grundprincip att allt ska utredas: därmed även inskrivna avtalsrättigheter. En självklarhet vid korta ledningsrätter (som bara omfattar några fastigheter) och att detta borde gälla oberoende av hur lång ledningsrätten är. Detta exemplifieras med ett av de ärenden lantmätaren handlägger, en ledningsrätt som är flera mil lång, i detta fall har lantmätaren landat i att inte utreda allt. En vanlig hantering är att de stora ledningshavarna får en förfrågan om vilka av deras rättigheter som korsas. Också den andra lantmätaren pekar på en skälighetsprincip vid milslånga sträckor

och anser inte att det är rimligt att utreda alla avtalsservitut. Det som finns i registerkartan bör däremot utredas.

En annan lantmätare beskriver hur denne på senare tid har utrett alla rättigheter i sina förrättningar: därmed också avtalsrättigheter. De högre förrättningskostnaderna som kommer med en mer omfattande förrättningshandläggning, motiveras med högre rättssäkerhet. Även denne lantmätare tar upp skillnaden i ledningsrättens längd och menar att en stor förrättning (exempelvis en milslång ledningsrätt) inte ger rätt att tumma på rättssäkerheten, utan sakägarkretsen ska utredas lika noga som i mindre förrättningar.

Nästa lantmätare anser att utredningsinsatsen beror på: dels vad det är för typ av ledning, dels hur totalt ianspråktagandet är. Vid ledningsrätt för mast eller transformatorstation till exempel, då rör det sig om ett totalt ianspråktagande av marken. Sådana fall kräver noggrann utredning, för att hitta eventuella rättigheter som belastar marken. Om det å andra sidan ska bildas ledningsrätt för en luftledning så krävs det inte en lika omfattande utredning längs hela sträckan, möjligen där stolparna ska stå. Lantmätaren säger också att det som är kontroversiellt är att utredning tar väldigt mycket tid och kostar väldigt mycket pengar. En lösning, beroende på intrångets storlek bland annat, kan vara att betrakta rättighetshavarna som okända och kalla dem genom kungörelse.

Ett av de tekniska råden föreslår att lantmätaren kan ta hjälp av den sökande för att inkomma med uppgifter (en bestämmelse i FBL 4:8 2 st). I ett sådant fall skulle sökanden inkomma med uppgifter som är till hjälp för lantmätarens utredning, om det är skäligt. Till exempel vid kommunala fastigheter som belastas av stora mängder rättigheter⁹. I många fall har de sökande projekterat sträckan och känner till de rättigheter som finns. Ett tekniskt råd anser att det är svårt att ge något exakt svar, men att det som syns i registerkartan ska utredas. Däremot att kräva att allt som finns i fastighetsregistret ska utredas, kan vara att dra det väl långt. En tänkbar lösning kan vara att fråga fastighetsägarna om några rättigheter berörs.

6.3.2. Sammanfattande analys av intervjuerna

Flera av de intervjuade har uttryckt svårigheter i tolkningen av sakägarbegreppet enligt ledningsrättslagen. Några uttrycker att de funderat mycket kring begreppet själva och diskuterat det med kollegor. Främst tycks problemen uppstå när ledningssträckorna blir längre

⁹ FBL 4:8 2 st 2 meningen: ”Om det kan anses skäligt att sökanden skaffar uppgifter om det eller om sökanden ändå har tillgång till uppgifterna, ska han eller hon också ange de andra fastigheter som saken angår samt namn på fastighetsägarna och på de innehavare av servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft som kan beröras av åtgärden.”. Skäligheten beskrivs i en lagkommentar inträda när den sökande redan känner till uppgifterna. Att kräva att den sökande ska utreda, är inte att betrakta som skäligt (Bonde, mfl. 2018b).

och kostnader för utredning och hantering av en större sakägarkrets blir påtagliga – samtidigt som man anser att detta inte ska ha någon betydelse.

I vissa frågeställningar finns en stor enighet. Till exempel i fråga om rätten att vara sakägare och få föra sin talan oberoende av huruvida man är ersättningsberättigad. Svaren på andra frågor spretar något mer. Till exempel om det har någon betydelse om ledningarna är förlagda i mark eller luft, eller om det spelar någon roll om ledningarna är befintliga eller ska byggas ut. Att synsätt och sätt att resonera skiljer sig så mycket åt mellan både lantmätare och tekniska råd ger en tydlig indikation på tolkningssvårigheterna i dessa frågor.

7. Diskussion och analys

I avsnitten nedan kommer resultatet från kapitel 6 att återkopplas till syfte och frågeställningarna från arbetets inledande kapitel. Resultatet diskuteras och analyseras. Det kommer också att återkoppla till teoriavsnitten och då främst processekonomi och rättssäkerhet, som presenterades i kapitel 5.

7.1. När berörs en rättighetshavares rätt?

Den som är innehavare av särskild rätt till fastighet som tas i anspråk för ledningsrätt ska vara sakägare i förrättningen, om dennes rätt berörs. I ledningsrättslagens förarbeten hänvisas till expropriationslagen ifråga om vad som anses vara ”särskild rätt”. Enligt dessa är särskild rätt: nyttjanderätt, servitut, rätt till elektrisk kraft och liknande rätt. Vad begreppet *berörs* innefattar eller hur det ska tolkas beskrivs inte närmare i förarbetena.

Det finns två rättsfall där ledningshavare tvistat i domstol om befintliga rättigheter som kommer att korsas av en ny ledningsrätt som upplåts. Tolkningen av rättsfallen F 8967–13 och F 7365–13 är att enbart det faktum att rättigheterna korsar eller går i närheten av varandra är tillräckligt för att rättighetshavaren ska anses vara berörd och betraktas som sakägare.

Tröskeln för att anses vara berörd tycks därmed vara relativt låg. I rättsfallet RH 1995:131 ansågs arrendatorer vara sakägare trots att ledningen inte belastade deras arrendetomter utan bara fastigheten de hade rätt till. Även det stärker tesen om att tröskeln för att vara berörd är låg.

I mål F 1327-13 anförde MÖD att E.ON skulle ha varit sakägare om de har inskrivna rättigheter på fastigheten vilken ianspråktofs av ledningsrätten. Huruvida de skulle varit att anse som kända sakägare var inte klart och eftersom kallelse med kungörelse skett ansågs de inte vara hindrade att tillvarata sin rätt, varför klagan om domvilla avslogs. D.v.s. i linje med resonemanget fört i stycket ovan. I det andra domvillomålet (F 1995-13) krävdes att Hässleholms Vatten skulle visa att de lidit förfång. MÖD menade att de inte kunde visa detta och beslutet kunde därför inte undanröjas. Författarens tolkning av detta är inte att en rättighetshavare behöver lida förfång för att vara sakägare, utan att detta är kraven i rättegångsbalken för att riva upp en dom eller ett beslut för domvilla. Om så är fallet, borde inte detta påverka bedömningen i förrättningar huruvida en rättighetshavare är berörd eller ej. Som nämnts saknas en närmare beskrivning av hur begreppet *berörs* ska tolkas i förarbetena. Synsättet i nämnda rättsfall borde innebära att en rättighetshavare ska vara sakägare om ledningsrätten korsas eller går i närheten av dennes rättighet. Särskilt om rättigheten i fråga,

likt flera rättsfall, är en ledning. Notera att detta enbart rör frågan om när rättighetshavare ska anses vara berörda, d.v.s. i de fall lantmätaren känner till rättighetshavaren och ska avgöra huruvida den berörs och ska betraktas som sakägare eller ej. Det är därmed inte svar på hur djup utredning som ska göras eller på vilket sätt kallelse till sammanträde ska ske.

7.1.1. Hur görs tolkningen i praktiken?

Sett till de undersökta ledningsrättsförrättningarna kan konstateras att tillämpningen av sakägarbegreppet i praktiken är mycket varierande. Som beskrevs i avsnitt 6.2.3 är det 13/40 undersökta förrättningar där samtliga rättighetshavare behandlas som sakägare och 11/40 förrättningar där ingen rättighetshavare betraktas som sakägare. Sedan finns ett spann där resterande 16 förrättningar har någon eller några rättighetshavare med som sakägare. Ett genomgående samband som noterats är att rättighetshavare i större utsträckning betraktas vara sakägare i förrättningar där ledningsrätt bildas för nya ledningar. D.v.s. ledningar som ska byggas ut. I de fall ledningarna redan är befintliga, är det färre rättighetshavare som betraktas vara sakägare i undersökta förrättningar. Mer om detta i avsnitt 7.2.1.

Intervjuerna förstärker bilden av att det inte är självklart hur begreppet *berörs* ska tolkas. Ett par av lantmätarna anser att en rättighetshavare berörs om utövandet av rättigheten påverkas eller försvåras – alternativt att försiktighetsåtgärder krävs runt den egna rättigheten. Ett tekniskt råd anser att en rättighetshavare ska tas med som sakägare så fort det är fråga om en bedömning huruvida dennes rätt berörs eller ej. Men svårigheter att ge ett generellt svar framförs också.

Sammanfattningsvis är det svårt att hitta stöd för något annat än att de rättighetsområden som ledningsrättens upplåtna utrymme korsar eller går in i ska vara sakägare. De relativt få rättsfall som finns har gjort bedömningen att dessa är sakägare. En tanke från författaren, utan något egentligt stöd i resultatet, är utformningen av lagrummet. Detta har utformats så att en rättighetshavare ska vara sakägare om dennes rätt *berörs* – om kravet för att vara sakägare skulle vara mycket högt, så som att det krävs att en sakägare lider skada, kanske också ordvalet hade varit annorlunda.

7.2. Spelar rättigheternas egenskaper in på sakägarbegreppet?

En del i arbetet har varit att se om andra omständigheter kring ledningsrätten och upplåtna rättigheter spelar in i avgörandet för när någon ska vara sakägare. I ledningsrättslagens förarbeten finns, som nämnts, inte någon beskrivning av begreppet *berörs*. Därmed nämns inte

heller huruvida ledningsrättens – eller rättigheters – egenskaper påverkar bedömningen om någons rätt berörs. Med ledningsrättens egenskaper åsyftas skillnader i om ledningar är befintliga eller nya – eller om de förläggs i mark eller luft. Rättigheternas egenskaper rör dess ändamål (väg, ledning, etc.) eller typ av rättighet (officialservitut, ledningsrätt, avtalsservitut, etc.). Dessa kommer redogöras för nedan.

7.2.1. Befintliga eller nya ledningar

Baserat på de undersökta akterna kan en tydlig skillnad noteras här: de ledningsrätter som bildas för nya ledningar har genomgående en högre andel rättighetshavare som betraktas som sakägare. Som nämndes i avsnitt 6.2.3 fanns det 13 förrättningar där **alla** rättighetshavare (med en korsande rättighet) behandlades som sakägare – 11 av dessa var ledningsrätt för nya ledningar. Vidare fanns det 11 förrättningar där **ingen** rättighetshavare (med en korsande rättighet) som behandlades som sakägare – 10 av dessa var ledningsrätt för befintliga ledningar.

De intervjuades syn på detta varierade: några ansåg att det inte spelar någon roll om ledningarna är befintliga eller ska byggas, medan några var av motsatt åsikt och tyckte en befintlig ledning kunde lätta upp undersökningsplikten eftersom rättigheterna kunde utövas parallellt. En åsikt var också att en rättighetshavare har *lättare* att visa på att skada uppstått om det är en befintlig ledning.

7.2.2. Ledningar förlagda i mark eller luft

Enbart en av de 40 undersökta förrättningarna var ledningsrätt för luftledning och resterande för markförlagda ledningar. Något mönster för hur hanteringen gjorts i genomförda förrättningar kan därmed inte skönjas.

Intervjuerna tyder på ett delat synsätt. Några intervjuade exemplifierar en luftledning som korsar en markförlagd ledning eller en väg (båda upplåtna med någon typ av rättighet) och anser att dessa rättighetshavare inte berörs – såvida inte en stolpe placeras mitt i vägen eller där markförlagda ledningen går. Men det finns också ett synsätt om att detta inte spelar roll, utan att korsande rättighetshavarna ska vara sakägare oavsett.

Varken förarbeten eller rättsfall har nämnt någon skillnad i hur denna tolkning ska göras. Men intervjuerna indikerar att tolkningen – och därmed antagligen också tillämpningen – skiljer sig åt mellan lantmätarna.

7.2.3. Typ av rättighet och rättighetens ändamål

I de undersökta förrättningarna finns inte några uppenbara skillnader i hantering av rättighetshavare beroende på rättighetens ändamål. De studerade rättsfallen rör uteslutande rättigheter med ledningar som ändamål och i ett fall även arrende för fritidsbostäder. Inget resonemang kring rättigheternas ändamål har förts och det är därmed inte möjligt att säga att det har betydelse. Den skillnad som framkommer i intervjuerna är att det i vissa fall lämnas företräde till ledningsrätten – om den till exempel korsar en yrättighet som väg.

Rättighetshavarna tycks behandlas på samma sätt, oberoende av rättighetens ändamål.

Huruvida det skiljer sig åt beroende på vad det är för typ av rättighet som korsas kommer nu att behandlas. I förarbetena nämns vilka särskilda rättigheter som omfattas: nyttjanderätt, servitut, rätt till elektrisk kraft och liknande rätt. I rättsfallen anses såväl ledningsrätter som avtalsservitut och nyttjanderätter (arrenden) vara sakägare. Det tycks därmed inte göra någon skillnad beroende på vilken typ av rättighet det rör sig om.

Sett till den praktiska hanteringen i förrättningar är en försiktig observation att innehavare av officialservitut betraktas vara sakägare i lägre omfattning än andra officialrättigheter (ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar). Det är i övrigt svårt att avgöra om skillnader i hantering beror på utredningsplikten eller vilken typ av rättighet det är.

Utifrån förarbeten och rättsfall, tycks det inte finnas grund för att typ av rättighet – inom ramen för de särskilda rättigheter som angivits – ska ha inverkan på frågan huruvida en rättighetshavare ska vara sakägare eller ej.

7.3. Förrättningslantmätarens utredningsplikt

Vid en analys av ledningsrättslagens sakägarbegrepp blir utredningsplikten en viktig faktor. Många gånger tycks inte knäckfrågan vara när någons rätt är berörd utan snarast hur mycket som ska utredas för att nå fram till denna bedömning.

Att hantera ett flertal sakägare i förrättningen kan antas vara överkomligt: de ska delges och kallas till sammanträde. De har också rätt att inkomma med yrkanden som, i så fall, ska hanteras. Men av allt att döma är bekymret hur omfattande utredningsinsatsen ska vara. Officialrättigheter, särskilt de som syns i registerkartan, är normalt inte några större svårigheter att utreda och kan nog anses vara en rimlig utredningsinsats. Men därefter blir utredningsinsatsen mer omfattande, om inskrivna avtalsrättigheter och/eller rättigheter bildade

i äldre förrättningar men som inte registrerats i fastighetsregistret ska utredas. Men å andra sidan: hur avgör man att en rättighet inte berörs om den inte utreds?

Tillämpligt lagrum stadgar att utredningens omfattning ska ske i den utsträckning som är ”påkallat med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållanden i övrigt”. I förarbetena exemplifieras endast åtgärder enligt fastighetsbildningslagen (förståeligt eftersom LL hänvisar till FBL i frågan), hantering vid ledningsrättsförrättningar nämns inte.

Inte heller i undersökta rättsfall görs någon djupdykning i utredningsplikten, utan från fall till fall konstateras om de skulle varit sakägare eller ej. I rättsfall F 7365-13 anförs att ledningsrätt och officialservitut i normalfallet borde vara tydligt lokaliserade och, om deras rätt berörs, anses vara kända sakägare. Något som tyder på att officialrättigheter, särskilt de som redovisas i registerkartan, ska utredas.

Utredningsplikten kopplad till avtalsrättigheterna är mer svävande och har inte drivits till sin spets i något av målen. Det går därför varken att konstatera att inskrivna avtalsrättigheter ska ses som kända eller okända sakägare.

Vid intervjuerna visade sig såväl skillnader i hantering som de svårigheter flera lantmätare erfar. Distinktionen mellan långa och korta ledningsrättssträckor nämns som en svårighet: trots att man inte anser att det borde vara skillnad i utredningsinsatsen beroende på om ledningssträckan är lång eller kort, upplevs att det inte är rimligt att utreda allt (avtalsrättigheter till exempel) vid långa sträckor. Skillnad i syn på hantering grundar sig i att en lantmätare utreder alla rättigheter, även avtalsrättigheter, medan en annan anser att utredningen beror på hur stort ianspråktagandet av marken är.

I intervjuerna framfördes ett förslag att börja nyttja en möjlighet i fastighetsbildningslagen (FBL 4 kap. 8 § 2 st.), där den sökande kan inkomma med uppgifter om berörda rättighetshavare. Något som skulle kunna tillämpas i de fall som den sökande ha projekterat sträckan och har kännedom om dessa. Detta kommer vidare att nämnas i avsnitt 8.3, som förslag till fortsatta studier.

7.4. Avvägning mellan rättssäkerhet och effektivitet

Att en förrättning ska handläggas ”så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts”, kan i detta sammanhang nästan betecknas som en orimlighet. I många ledningsrättsförrättningar, särskilt större sådana, står dessa begrepp i direkt motsats till varandra. Utredds alla rättigheter, såväl avtals- som officialrättigheter, kan knappast

handläggning av en milslång ledningsrätt beskrivas som snabb och kostnadseffektiv. Utredningen kommer att ta mycket tid och därmed också kosta mycket pengar. Om å andra sidan inga rättigheter utreds och heller inga rättighetshavare är med som sakägare – trots att de kanske borde vara det – kan anses att rättssäkerheten eftersätts. Alternativet är då något mittemellan: men hur avgörs vilka intressen som ska bevakas? Kontakta bara de stora rättighetshavarna, som själva kan peka ut vilka rättigheter som korsas, åsidosätts de mindre rättighetshavarna som inte får uttala sig.

För att återkoppla till grunderna i äganderätten och dess egendomsskydd är det av fundamental betydelse att en fastighetsägare, vars mark ianspråkats med ledningsrätt, är sakägare. Denne måste få föra sin talan oberoende av om ledningen är befintlig eller inte. Samma fundamentala rätt för att en rättighetshavare ska betraktas som sakägare saknas. Men föreställer man sig en situation där en fastighet har rätt till att ta väg på en annan fastighet (vilken dessutom kan vara fastighetstillbehör till förmånsfastigheten) och en rättighetshavare får rätt att gräva av vägen, är magkänslan att de borde vara sakägare och därmed få yttra sig.

7.4.1. Jämförelse med rättssäkerhet och ekonomisk effektivitet

Ur perspektivet rättssäkerhet

Som tidigare nämnts ska förrättningen handläggas fort, billigt och rättssäkert. I många förrättningar (särskilt större sådana) kan antas att förrättningslantmätare ställs inför ett vägval i denna fråga: ska handläggningen gå fort och vara billig eller ska allt utredas, så att inte rättssäkerheten eftersätts?

Gällande lagar ska följas och vid utövande av dessa ska resultatet gå att förutse – det så kallade *förutsebarhetskravet*. Tolkningen av lagen ska inte göras godtyckligt, utan den ska ha ”generell giltighet”. Om förutsebarhetskravet appliceras på ledningsrättslagens sakägarbegrepp är författarens bedömning att hanteringen av detta inte går att förutse. Varken för den sökande eller potentiell berörd rättighetshavare. Lagstiftningens utformning gör att kravet på förutsebarhet inte uppfylls och att ett rättssäkert förfarande därmed riskeras.

Ur perspektivet ekonomisk effektivitet

Det bör klargöras att analysen av effektivitet inte syftar till att den som söker ledningsrätt ska gynnas och få en billigare process. Snarast är det ett tankeexperiment om hur ”samhällets knappa resurser” gör största totala nytta. Men inte heller en fastighetsägare gynnas av en onödigt utdragen process.

Om utgångspunkten är ett Pareto-effektivt läge där att alla rättighetshavare, vars rättighet korsas av ledningsrätten, ska vara sakägare. Då kommer ingen ändring av detta att kunna ske om någon får det sämre. Ett skifte, där rättighetshavarna inte behandlas som sakägare skulle försämra för dem, och en sådan ändring är inte möjlig, enligt Pareto-kriteriet. Om istället Kaldor-Hicks-kriteriet används, så kan en förändring genomdrivas om den totala vinsten är större än den totala förlusten. Vinsten här kan adderas som förkortad förrätningsprocess och lägre förrätningskostnader. Förlusten skulle innebära att rättighetshavarna inte får föra sin talan. Om vinsten är större än förlusten kan bara spekuleras i, och det kommer att göras nedan.

Att mista rätten att föra sin talan i egenskap av rättighetshavare kan upplevas som en stor förlust. Med ett stort mått av försiktighet i påståendet, tycks rättighetshavarna mycket sällan varken få ersättning i förrättningen eller påverka ledningens sträckning. En sådan slutsats kräver mer belägg. Men om så är fallet är utredning och hantering av sakägare snarast mängder av processuell tid ”för att göra rätt”, utan att det egentligen medför särskilt mycket nytta. I ett sådant läge skulle antagligen Kaldor-Hicks-kriteriet gå att applicera, för att inte alla korsande rättighetshavare skulle betraktas som sakägare.

8. Slutsatser

Den inledande ambitionen var att en termins djupdykning i ledningsrättslagens sakägarbegrepp skulle ge svar på *hur* detta egentligen ska tolkas och praktiseras. Riktigt så blev inte fallet, men ovissheten i rådande rättsläge blev än tydligare än innan.

Nedan kommer arbetets slutsatser att beskrivas tillsammans med förslag till förändringar. Avslutningsvis kommer förslag på framtida studier att presenteras.

8.1. Slutsatser

Att tolkning och hantering av ledningsrättslagens sakägarbegrepp varierar med förrättningarna kan konstateras. Det varierande hanteringen borde dessutom medföra brister i rättssäkerhet och vara ineffektiv: en förrättningslantmätare som gör en gedigen utredning och tar med alla tänkbara sakägare kan anses fördröja och fördyra förrättningen. En förrättningslantmätare som inte utreder eller tar med någon rättighetshavare som sakägare kan anses tumma på rättssäkerheten.

Även om sakägarbegreppet tillämpas mycket olika och rådande rättsläge är otydligt, torde några slutsatser kunna dras i hur sakägarbegreppet ska hanteras - främst utifrån undersökta rättsfall. Den som är innehavare av särskild rätt (nyttjanderätt, servitut, rätt till elektrisk kraft och liknande rätt) ska vara sakägare om ledningsrätten korsar eller går i närheten av en befintlig rättighet – *särskilt* om rättigheten likt undersökta rättsfall är en ledning. Vidare tolkas rättsfallen som att åtminstone de officialrättigheter som syns i register ska utredas. Huruvida officialrättigheter som inte syns i registerkartan och avtalsrättigheter ska utredas är fortfarande oklart.

8.2. Förslag till förändring

Ledningsrättslagens sakägarbegrepp behöver ett omtag. Ett förtydligande av hur begreppet *berörs* ska tolkas, men kanske främst ett ställningstagande i hur omfattande utredningsplikten ska vara. Vilka rättigheter ska utredas: de som syns i registerkartan, alla officialrättigheter eller kanske alla rättigheter som finns i fastighetsregistret?

En process där rättighetshavare får föra sin talan, behövs i många fall, men tiden för utredning behöver minimeras. En modernare form av kungörelse, som juridiskt korrekt kan fånga upp rättighetshavarna kan vara ett alternativ. Att vidare undersöka möjligheten att begära in uppgifter från en sökande (enligt FBL 4:8 2 st) är ett annat. En ytterligare möjlighet kan vara

att rättighetshavare med rätt till en fastighet som kommer att belastas av ledningsrätten får information om förrättningen. Därefter skulle de själva få att höra av sig om de anser att deras rätt är berörd. På så sätt skulle tidsåtgång för att utreda rättigheterna minimeras och förrättningslantmätaren får utreda huruvida de är att se som sakägare först efter rättighetshavaren själv tagit kontakt.

8.3. Förslag till fortsatta studier

Detta arbete har fokuserat på rättighetshavarna vid sakägarbegreppet. Men frågetecken kopplat till ledningsrättslagens sakägarbegrepp finns även i frågor rörande utredning och hantering av samfälligheter, vilket också är ett förslag på framtida studier.

Ett ytterligare förslag är att i någon form vidare undersöka möjligheten att genom FBL 4 kap. 8 § 2 st. begära in uppgifter från den sökande.

Källförteckning

Litteratur

- Benz, A. 2010. *Rättssäkerhet som välfärdspolitiskt ideal: Reformen av socialförsäkringens administrations från 1955 till 2008*. Centrum för forskning om offentlig sektor: Göteborgs universitet.
- Bergström, S. 1956. "Om begreppet äganderätt i fastighetsrätten." *Svensk Juristtidning*, 1956, s. 145-162.
- Bryman, A. 2012. *Social research methods*. Oxford: Oxford Univ. Press
- Ekbäck, P. 2000. *Förfaranden vid planering och markåtkomst; En rättsekonomisk analys*. Stockholm: Kungliga Tekniska högskolan.
- Ekbäck, P. 2008. *Markens indelning i individuella, samfälliga och allmänna rättigheter - Ett property rights-perspektiv*. Stockholm: Kungliga Tekniska högskolan.
- Ekelöf, P-O. 1942. *Rättssamhälle och rättssäkerhet*. *Svensk Juristtidning*, 1942, s. 7-19.
- Forsell, J. 2012. *Överklagan och sakägare enligt miljöbalken*. Luleå tekniska universitet.
- Gustafsson, H. 1988. *Rättssäkerheten, moralen och "socialsäkerheten"*. *Tidskrift för rättssociologi* vol. 5. Nr ¾
- Hansson, S-O. 2010. "Äganderätt ur begreppslig och etisk synvinkel". Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Henriksson-Witt, M. 2011. *Vem är egentligen sakägare? Om talerätt vid tillståndsprövningar av vindkraftsverk*. Lunds Universitet.
- Kalbro, T. u.å. *Legitimitetsfrågor vid tvångsförvärv av mark och rättigheter*. Stockholm: Kungliga Tekniska högskolan.
- Lantmäteriet. 2017. *Fastighetsutredning: Riktlinjer för utredning av samfälligheter och officialservitut*. Hämtad 2019-03-20. Från Lantmäteriet
- Lantmäteriet. 2018a. *Handbok LL: Ledningsrättslagen*. Hämtad 2019-02-15 från Lantmäteriet
- Lantmäteriet. 2018b. *Handbok LM: Lantmäterimyndigheten*. Hämtad 2019-03-26 från Lantmäteriet
- Larsson, M., Lund, E. 2014. *Sakägarbegreppet vid lantmäteriförrättningar*. Lunds Tekniska Högskola

Lundgren, R. 2017. *Miljöbalkens sakägarbegrepp – om enskildas möjlighet till överprövning av vindkraftsetableringar*. Lunds Universitet.

Magnusson, U. 2006. *Rätten att komma till tals i plan- och byggärenden*. Lunds universitet.

Orton, F. (1983). *Rättssäkerhet och effektivitet*. Svensk Juristtidning, 1983. s. 556-560.

Vlachos, J., 2000. *Om äganderättens betydelse, En sammanfattning av boken The Mystery of Capital av Hernando de Soto*. Nationalekonomiska Institutionen, Handelshögskolan, Stockholm

Zila, J. 1990. *Om rättssäkerhet*. Svensk Juristtidning, 1990. s. 284-305

Muntliga källor

Bodin, B. Mark- och miljödomstolen. Intervju 2019-05-09

Fält, N. Lantmäteriet. Intervju 2019-04-16

Gassner, L. Lantmäteriet. Intervju 2019-04-15

Gustafsson, J. Mark- och miljööverdomstolen. Intervju 2019-05-02

Norrlin, S. Lantmäteriet. Intervju 2019-04-15

Rollne, C. Lantmäteriet. Intervju 2019-05-03

Rossipal, B. Mark- och miljödomstolen. Intervju 2019-04-16

Offentligt tryck

DS 2001:42. *Rättvisa och effektivitet – en idéanalys*

Proposition 1969:128. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till Fastighetsbildningslag.*

Proposition 1972:109. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till expropriationslag m.m.*

Proposition 1973:157. *Förslag till ledningsrättslag m.m.*

Proposition 1973:160. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till Anläggningslag*

Proposition 1993/94:117. *Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor.*

SOU 1944:46. *Betänkande med förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet samt lag om sammanläggning av fastigheter å landet m. m.*

SOU 1963:68. *Fastighetsbildning*

SOU 1969:50 *Expropriationsändamål och expropriationsersättning m.m. Betänkande III*

SOU 1972:57. *Ledningsrättslag*

Lagkommentarer

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B. 2018a. *Fastighetsbildningslagen en kommentar.*

Kommentaren till 4 kap 11 § fastighetsbildningslag. Hämtad från Zeteo 2019-03-18

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B. 2018b. *Fastighetsbildningslagen en kommentar.*

Kommentaren till 4 kap 8 § fastighetsbildningslag. Hämtad från Zeteo 2019-05-22

Bonde, F., Dahlsjö, A., Julstad, B. 2018c. *Fastighetsbildningslagen en kommentar.*

Kommentaren till 4 kap 14 § fastighetsbildningslag. Hämtad från Zeteo 2019-05-22

Dahlsjö, A., Hermansson, M., Sjödin, E. 2015. *Kommentar till expropriationslagen 1 kap. 5 §.*

Hämtad från Zeteo 2019-03-28

Dahlsjö, A. 2019. *Kommentar till ledningsrättslagen 18 §.* Hämtad från Karnov 2019-03-25

Holmberg, E., Stjernquist, N., Isberg, M., Eliason, M., Regner, R. 2016. *Grundlagarna.*

Kommentaren till 2 kap. 15 § regeringsformen. Hämtad från Zeteo 2019-04-25

Jermsten, H. 2019a. *Kommentar till regeringsformen 2 kap. 15 §.* Hämtad från Karnov 2019-04-02

Jermsten, H. 2019b. *Kommentar till regeringsformen 2 kap. 15 §.* Hämtad från Lexino 2019-04-02

Rättsfall

F 1995-13

F 1327-13

F 7365-13

F 8967-13

RH 1995:131

Webbsidor

Nationalencyklopedin. Rättssäkerhet. <http://www.domstol.se/> Hämtad 2019-05-03

Sveriges domstolar. 2019a. Juridisk ordlista. <http://www.domstol.se/> Hämtad 2019-02-04

Sveriges domstolar. 2019b. Delgivning. <http://www.domstol.se/> Hämtad 2019-04-04

Bilaga 1. Skånes län: befintliga ledningar.

Förrättning 1.1. Befintliga avloppsledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Avlopp	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 2	Tele	Ja	
Avtalsservitut 1*	Elledning	Nej	*Flera rättigheter. Otydliga kartor, men ser ut som att några av rättigheterna korsar rättighetsområdet

Förrättning 1.2. Befintliga ledningar för gas. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Gas	Ja.	
Ledningsrätt 2	Tele	Ja.	
Avtalsservitut 1*	Kraftledning, jordkabel, elledningar	Ja.	*har fått en förfrågan avseende samtliga avtalsrättigheter.
Nyttjanderätt 1	Tele	Ja.	

Förrättning 1.3. Befintliga vatten- och avloppsledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Väg	Nej	
Officialservitut 2	Väg	Nej	
Ledningsrätt 1	Avlopp	<i>Samma som sökanden</i>	*samma som sökanden
Ledningsrätt 2	Vatten	<i>Samma som sökanden</i>	*samma som sökanden
Avtalsservitut 1*	Elledning	Nej	*otydlig karta, men ledningar i samma område. Ser ut att korsa varandras områden.

Förrättning 1.5. Befintlig. Gasledning. Markförlagd.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1-2	Gas	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 3	Starkström	Ja.	
Ledningsrätt 4	Tele	Nej	
Ledningsrätt 5	Starkström	Ja.	
Ledningsrätt 6	Vatten	Ja	
Ledningsrätt 7	Avlopp	Ja.	
Avtalsservitut 1*	Kraftledningar & elledningar	Ja.	*ett tiotal rättigheter, ledningshavaren är sakägare och får bevaka samtliga avtalsrättigheter.
Avtalsservitut 2*	Vattenledningar	Ja.	*cirka fem rättigheter som ledningshavaren är sakägare och får bevaka samtliga avtalsrättigheter.
Avtalsservitut 3	Avloppsledning, ledning	Ja.	
Avtalsservitut 4	Avloppsledning	Ja.	

Förrättning 1.6. Befintliga ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Nej	
Ledningsrätt 2	Tele	Nej	
Officialservitut 1	Väg	Nej	
Officialservitut 2	Vatten	Nej	
Officialservitut 3	Avlopp	Nej	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Nej	
Avtalsservitut 1	Optokabel	<i>Samma som sökanden</i>	
Avtalsservitut 2*	Elledning, kraftledning	Nej	*ledningshavaren har ett tiotal rättigheter
Avtalsservitut 3*	Ledningar, vattenledningar	Nej	*ledningshavaren har cirka fem rättigheter

Förrättning 1.7. Befintliga vatten- och avloppsledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Nej	
Officialservitut 1	Väg i samfälld mark	Nej	
Ledningsrätt 1	Avlopp	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 2	Vatten	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 3	Tele	Nej	

Förrättning 1.8. Befintliga ledningar för fjärrvärme och elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Tele	Ja	
Officialservitut 1	Väg	<i>Ja, dock i egenskap av belastad fastighet</i>	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 2	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 3	Vägbelysning	Nej	
Nyttjanderätt 1*	Tele	Ja	*flera rättigheter, får bevaka samtliga
Avtalsservitut 1*	Fjärrvärmeledningar, Ledningar, mm	<i>Samma som sökanden</i>	*flera rättigheter
Avtalsservitut 2	Avloppsledningar	<i>Samma som sökanden</i>	
Avtalsservitut 3*	Elledning, jordkabel	Ja	*flera rättigheter, får bevaka samtliga
Avtalsservitut 4*	Optokabel	Ja	*flera rättigheter, får bevaka samtliga

Förrättning 1.9. Befintliga ledningar för starkström. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 2	Starkström	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 3	Tele	Nej	
Ledningsrätt 4	Vatten och avlopp	<i>Sakägare i egenskap av belastad fastighet</i>	
Ledningsrätt 5	Spillvatten	<i>Sakägare i egenskap av belastad fastighet</i>	
Officialsservitut 1	Väg	Nej	
Officialsservitut 2	Väg	<i>Sakägare i egenskap av belastad fastighet</i>	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 2	Väg	Ja	
Avtalsservitut 1*	Starkströmsledning, elledning	<i>Samma som sökanden</i>	<i>*flera rättigheter</i>
Avtalsservitut 2*	Vattenledningar	<i>Sakägare i egenskap av belastad fastighet</i>	
Nyttjanderätt 1*	Tele	Nej	<i>*rättigheten saknar karta. Finns dock inte med i sakägarförteckningen och har inte fått någon förfrågan huruvida dessa korsas (enligt vad som noterats).</i>

Förrättning 1.10. Befintliga ledningar för vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialsservitut 1	Väg	Ja	.
Officialsservitut 2	Väg	Ja	
Officialsservitut 3	Väg	Ja	
Officialsservitut 4	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 2	Vägar, grönområden, mm.	Ja	
Gemensamhetsanläggning 3	Vägar, grönområden, mm.	Ja	
Avtalsservitut 1*	Elledningar, transformatorstation, jordkabel	Nej	
Avtalsservitut 2*	Vattenledningar	<i>Samma som sökanden</i>	<i>*sökanden har ett antal avtalsrättigheter för vattenledningar, dessa avtal är ej kontrollerade. Sakägare i egenskap av sökande.</i>
Nyttjanderätt 1*	Tele	Nej	
<i>En nyttjanderätt för område, har inte undersökts och finns därför ej med i resultatet.</i>			

Bilaga 2. Skånes län: nya ledningar.

Förrättning 2.1. Nya ledningar för elektronisk kommunikation.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Ja	Ja.
Ledningsrätt 2	Tele	<i>Samma som sökande</i>	
Gemensamhetsanläggning 1	Vägar	Ja	
Gemensamhetsanläggning 2	Vägar	Ja	
Avtalsservitut 1	Elledning	Ja*	*dock sakägare i egenskap av ledninghavare till korsande ledningsrätt, avtalsservitutet omnämns ej.

Förrättning 2.2. Nya ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Vatten och avlopp	Ja	.
Ledningsrätt 2	Vatten och avlopp	Ja	
Avtalsservitut 1	Kraftledning	Inte med som sakägare, men har fått en förfrågan om de har några synpunkter.	
Gemensamhetsanläggning 1	Vägar, grönområden	Ja	

Förrättning 2.3. Nya ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Ja	.
Ledningsrätt 2	Tele	Ja	
Gemensamhetsanläggning 1	Vägar	Ja	
Avtalsservitut 1*	Kraftledningar	Ja	*Sakägare och får bevaka sina samtliga rättigheter.
Avtalsservitut 2*	Elledningar, transformator-kiosk	Ja	*Sakägare och får bevaka sina samtliga rättigheter.
Nyttjanderätt 1	Tele	Ja	

Förrättning 2.4. Nya ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Ja.	.
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja.	
Gemensamhetsanläggning 2	Väg	Ja.	
Avtalsservitut 1	Elledning	<i>Inte sakägare, men har fått en förfrågan och möjlighet att yttra sig</i>	

Förrättning 2.5. Nya ledningar för elektronisk kommunikation.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Ja	
Ledningsrätt 2	Tele	Ja	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja	
Officialservitut 1	Väg	Ja	
Avtalsservitut 1	Vatten- och avloppsledning	Nej	

Förrättning 2.6. Nya ledningar. Vatten och avlopp. Markförlagda			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Vägar	Ja*	. *Dock kallade genom kungörelsedelgivning, finns inte utrett vilka som är med i ga:n.
Övrigt: Servitut som inte finns registrerat i fastighetsregistret har utretts och servitutsinnehavarna är sakägare.			

Förrättning 2.7. Nya ledningar. Vatten och avlopp. Markförlagda			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Nej	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja.	

Förrättning 2.8. Nya ledningar för vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja.	.

Förrättning 2.9. Nya ledningar för vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Avtalsservitut 1	Kraftledning	Ja*	*får bevaka samtliga rättigheter
Avtalsservitut 2	Väg	Ja	

Förrättning 2.10. Nya vatten- och avloppsledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Gas	Ja	.
Ledningsrätt 2	Tele	Nej	
Ledningsrätt 3	Tele	Ja	
Ledningsrätt 4	Starkström	Ja	
Officialservitut 1	Väg i samfällid mark	Nej	
<i>Officialservitut 2*</i>	<i>Avlopp</i>	<i>Nej</i>	<i>*rättigheten inte utmärkt i karta, oklart huruvida den berörs eller ej.</i>
Gemensamhetsanläggning 1		Ja	
Gemensamhetsanläggning 2		Ja	
Gemensamhetsanläggning 3		Ja	
Nyttjanderätt 1*	Teleledning	Nej*	<i>*Flera rättigheter, karta saknas., Därför oklart huruvida den korsar. Har inte fått någon förfrågan, deltog inte på sammanträde och är inte med i sakägarförteckningen.</i>
Avtalsrättighet 1*	Kraftledning	Nej*	<i>*Flera rättigheter, karta saknas. Därför oklart huruvida den korsar. Har inte fått någon förfrågan, deltog inte på sammanträde och är inte med i sakägarförteckningen.</i>
Avtalsservitut 2*	Elledningar, starkströmsledning	Ja**	<i>*många rättigheter med samma ledningshavare som förmån. ** har inkommit med yrkande för avtalsrättigheterna, men fått förfrågan i egenskap av "ledningrätt 4"</i>
Övrigt:	Officialservitut för väg har tagits med som sakägare, bedöms dock inte korsas i denna studie.		

Bilaga 3. Stockholms län: befintliga ledningar.

Förrättning 3.1. Befintliga vatten- och avloppsledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Vattenledning	Nej.	
Officialservitut 2	Avlopp	Nej.	
Officialservitut 3	Väg	<i>Förmånsfastigheten belastas av ledningsrätten</i>	
Officialservitut 4	Väg	Nej. *	*två förmånsfastigheter, den ena är sakägare eftersom den belastas. Den som enbart har rättighet är inte sakägare.
Officialservitut 5	Vattenledning	Nej.	
Officialservitut 6	Avlopp	Nej.	
Officialservitut 7	Vattenledning	Nej.	
Officialservitut 8	Avlopp	Nej.	
Officialservitut 9	Vattenledning	Nej.	
Officialservitut 10	Avloppsledning	Nej.	
Officialservitut 11	Avlopp	Nej.	
Officialservitut 12	Vattenledning	Nej.	
Officialservitut 13	Avlopp	Nej.	
Officialservitut 14	Vattenledning	Nej.	

Förrättning 3.2. Befintliga vattenledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Vägar	Ja.	
Gemensamhetsanläggning 2	Vägar	Nej.	<i>Mycket litet område där rättigheterna krockar</i>
Ledningsrätt 1	Starkström	Ja.	
Ledningsrätt 2	Starkström	Ja.	
Ledningsrätt 3	Starkström	Ja.	
Nyttjanderätt 1	Dagvattendiken	Ja.	
Nyttjanderätt (ej i FR)	Arrendator	Ja.	
Övrigt: Ledningshavare med avtalsservitut har fått en förfrågan huruvida de korsar ledningen.			

Förrättning 3.3. Befintliga ledningar för vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Väg, parkering, grönytor m.m.	Nej	<i>Delägarförvaltning med cirka 50 fastigheter.</i>

Förrättning 3.4. Befintliga vatten- och avloppsledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Nej.	Bedöms kunna utövas parallellt i protokollet.
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja.	
Officialservitut 1	Väg	Nej.	
Officialservitut 2	Väg	Nej.	Bedöms kunna utövas parallellt i protokollet.
Övrigt: Ledningshavare med avtalsrättigheter har fått en förfrågan rörande dessa, dock ingen rättighet som korsade nya ledningsrätten.			

Förrättning 3.5. Befintliga ledningar för elektronisk kommunikation.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Vägar, grönytor, etc	Nej	
Ledningsrätt 1	Vatten och avlopp	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 2	Fjärrvärme	<i>Samma som sökanden</i>	

Förrättning 3.6. Befintliga ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Trädsäkring	Ja	
Avtalsservitut 1	Tryckbankar	Ja	<i>Har även fått en förfrågan om de anser sig vara berörda.</i>
Nyttjanderätt 1	Tele	<i>Samma som sökanden</i>	
Avtalsservitut 2	Kraftledning	Har fått en förfrågan	

Förrättning 3.7. Befintliga vattenledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Vatten och avlopp	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 2	Avlopp	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 3	Vattenledning	Nej.	

Övrigt: En rättighet som inte lokaliserats och som inte tagits med här.

Förrättning 3.8. Befintliga ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Starkström	Nej	
Ledningsrätt 2	Tele	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 3	Tele	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 4	Starkström	Nej	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Nej	
Avtalsservitut 1	Väg	Nej	<i>Något otydligt område, men ser ut att korsas av ledningsrätten.</i>

Finns gamla avtalsrättigheter utan karta och där det är oklart vilken som förmånsfastighet, dessa är inte med.

Förrättning 3.9. Befintliga ledningar för elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Väg	Nej	(två förmånsfastigheter, en är med i egenskap av belastad fastighet)
Officialservitut 2	Väg	Nej	Inte tydligt i kartan, men ser ut att beröras på ett litet område.
Nyttjanderätt 1*	Tele	Nej	<i>Flera rättigheter. Saknas kartor, oklart huruvida de berörs.</i>
Avtalsservitut 1*	Kraftledning	<i>Sakägare i egenskap av fastighetsägare.</i>	*Flera rättigheter. .

Förrättning 3.10. Befintliga ledningar för starkström. Luftledningar.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Nej	
Ledningsrätt 1	Starkström	<i>Samma som sökanden</i>	
Ledningsrätt 2	Starkström	<i>Samma som sökanden</i>	
<i>Avtalsservitut 1*</i>	<i>Ledning</i>	<i>Nej</i>	<i>Saknas karta i avtalet. Oklart om den berörs.</i>
<i>Avtalsservitut 2*</i>	<i>Kraftledning</i>	<i>Samma som sökanden</i>	<i>Finns ett flertal rättigheter som saknar kartor.</i>
<i>Avtalsservitut 3*</i>	<i>Väg</i>	<i>Nej</i>	<i>Saknas karta i avtalet. Oklart om den berörs.</i>

Bilaga 4. Stockholms län: nya ledningar.

Förrättning 4.1. Nya ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Avtalsservitut 1	Kraftledning, mark	Ja.	
Nyttjanderätt 1	Tele	Ja.	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja.	
Officialservitut 1	Väg	Nej.	
Officialservitut 2	Avlopp	Nej.	
Gemensamhetsanläggning 2	Grönområden, etc	Ja.	
Gemensamhetsanläggning 3	Vattentäkt, pumphus etc.	Ja.	
Gemensamhetsanläggning 4	Grönområde	Ja.	

Förrättning 4.2. Nya ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagd.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Vatten- och avloppsledningar	Ja.	Delägarförvaltning, samtliga delägare är sakägare.
Gemensamhetsanläggning 2	Väg	Ja.	Delägarförvaltning, samtliga delägare är sakägare

Förrättning 4.3. Nya ledningar för starkström och elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Väg	Nej	
Officialservitut 2	Väg	Nej	
Gemensamhetsanläggning 1	Vägar, parkmark	Ja	
Gemensamhetsanläggning 2	Väg	Ja	

Förrättning 4.4. Nya ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Avtalsservitut 1*	Kraftledning	Ja	*flera avtalsservitut, är sakägare och får bevaka sin rätt för samtliga
Nyttjanderätt 1*	Tele	Ja	*flera nyttjanderätter, är sakägare och får bevaka sin rätt för samtliga
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 2	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 3	Väg och VA-anläggning	Ja*	*Delägarförvaltning, alla ingående fastigheter är sakägare
Gemensamhetsanläggning 4	Väg	Ja*	*Delägarförvaltning, alla ingående fastigheter är sakägare
Ledningsrätt 1	Starkström	Ja.	
Avtalsservitut 2*	Elledning, luftledning	Ja.	*flera avtalsservitut, är sakägare och får bevaka sin rätt för samtliga
Officialservitut 1	Väg	Ja	
Officialservitut 2	Väg	Ja	
Officialservitut 3	Väg	Ja	
Officialservitut 4	Väg	Ja	
Officialservitut 5	Väg	Ja	
Officialservitut 6	Väg	Ja	
Officialservitut 7	Väg	Ja	
Officialservitut 8	Vatten	Ja	
Officialservitut 9	Väg	Ja	
Officialservitut 10	Väg	Ja	
Officialservitut 11	Väg	Ja	
Nyttjanderätt 2*	Elledningar	Ja.	*flera nyttjanderätter, är sakägare och får bevaka sin rätt för samtliga

Förrättning 4.5. Nya ledningar för elektronisk kommunikation. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja	
Gemensamhetsanläggning 2	Väg	Ja*	*delägarförvaltning, alla ingående fastigheter är sakägare
Officialservitut 1	Röjningsrätt	Ja	
Ledningsrätt 1	Starkström	Ja	
Nyttjanderätt 1	Elledning	Ja	

Förrättning 4.6. Nya ledningar för vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Väg	Ja	<i>Ledningen förlagd längs med servitutsvägen.</i>
Ledningsrätt 1	Vatten och avlopp	<i>Samma sökande som sökanden</i>	
Ledningsrätt 2	Tele	Nej	<i>Ett litet område, där ledningsrättsområdena krockar.</i>

Förrättning 4.7. Nya ledningar för vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Sakägare	Anmärkning
Ledningsrätt 1	Elektronisk kommunikation	Ja.	Inkommit med yttrande.
Ledningsrätt 2	Vatten och avlopp	Ja. <i>Samma ledningshavare som är sökande.</i>	
Ledningsrätt 3	Vatten	Ja. <i>Samma ledningshavare som är sökande.</i>	
Avtalsservitut 1	Elledning	Ja.	Inkommit med yttrande.

Förrättning 4.8. Nya ledningar för vatten- och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Gemensamhetsanläggning 1	Bryggor, båtplatser m.m.	Nej	Mycket litet område där rättighetsområdena krockar
Gemensamhetsanläggning 2	Vägar, parkering	Ja	
Gemensamhetsanläggning 3	Bryggor, båtplatser, m.m.	Ja	
Ledningsrätt 1	Vatten och avlopp	<i>Samma som sökanden</i>	
Avtalsservitut 1	Kraftledning	Nej	

Förrättning 4.9. Nya vattenledningar. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Vatten och avlopp	Nej	
Gemensamhetsanläggning 1	Väg	Ja	

Förrättning 4.10. Nya ledningar för vatten och avlopp. Markförlagda.			
Rättighet	Ändamål	Betraktas som sakägare	Anmärkning
Officialservitut 1	Väg	Nej	
Avtalsservitut 1	Vatten- och avloppsledningar	<i>Samma som sökanden</i>	

Bilaga 5. Intervjufrågor

1. Enligt LL 18 § ska rättighetshavare med rätt till fastigheten som ianspråkats av ledningsrätten vara sakägare om deras rätt berörs. När anser du att en rättighetshavares rätt berörs?

2. Krävs det att en rättighetshavare ska kunna få ersättning, alternativt påverka sträckning av ledningen, för att vara berörd och därmed sakägare?

3. För att vara berörd, och därmed sakägare, anser du att det spelar någon roll om:

- Ledningen är befintlig eller ska byggas?
- Om ledningen är förlagd i mark eller luft?
- Typ av rättighet som korsas? (Officialservitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, avtalsservitut, nyttjanderätt, etc.).
- Ändamål för den korsade rättigheten? (Väg, ledningar, etc)

4. Tycker du att det är svårt att avgöra när någons rätt ska anses vara berörd och därmed sakägare? Om ja, exempel på sådana fall?

5. Att konstatera i protokollet att det finns korsande rättigheter och att dessa ska visas hänsyn vid arbeten med ledningen – men inte ta med den som sakägare – kan det vara tillräckligt?

6. Hur stor utredningsinsats tolkar du av lagkravet (FBL 4:11) krävs av förrättningslantmätaren för att utreda sakägarkretsen?

7. Vad är din egen åsikt om utredningsinsatsen, tycker du att den är rimlig?

TRITA-ABE-MBT-19156

www.kth.se