

Utkast till lagrådsremiss

Ledningsrätt i tomträtt

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det ska bli möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. På så sätt kan innehavare av ledningar och viktiga anordningar för bland annat telekommunikation få den trygghet som en ledningsrätt innebär även i de fall där en fastighet är upplåten med tomträtt.

Genom förslaget undviks den osäkra ställning som en ledningsrätt hittills har haft när det gäller fastigheter upplåtna med tomträtt. Reformen kommer både ledningsrättshavare, fastighetsägare och tomträttshavare till godo.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2015.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	3
2	Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).....	4
3	Ärendet och dess beredning.....	6
4	Ledningsrättens ställning är oklar om tomträtt gäller i fastigheten ..	6
4.1	Ledningsrätt	6
4.2	Tomträtt	7
4.3	Ledningsrätt som berör tomträtt.....	7
5	Ledningsrätt ska kunna upplåtas i en tomträtt	8
5.1	Ledningsrätt i tomträtt är den bästa lösningen	8
5.2	Samma regler som för ledningsrätt i en fastighet.....	10
5.3	Ersättningsfrågor.....	11
5.4	Förrättningen.....	13
5.5	Vad ska gälla vid ändrade förhållanden?	14
6	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	17
7	Förslagets konsekvenser	19
8	Författningskommentar	21

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

2 Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att 1 och 13 §§ ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 36 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Enligt denna lag kan *den som* för ledning eller annan anordning *vill* utnyttja utrymme inom fastighet *få rätt därtill* (ledningsrätt). *Fråga* om ledningsrätt prövas vid förrättning.

Ledningsrätt omfattar enligt vad som bestäms vid förrättningen *befogenhet* att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren kan *förordnas* att *ledningsrätt* skall höra till *dennes* fastighet eller inskrivna tomträtt.

Föreslagen lydelse

1 §¹

Enligt denna lag kan *det upp-låtas rätt att* för en ledning eller annan anordning utnyttja utrymme inom *en* fastighet (ledningsrätt). *En fråga* om ledningsrätt prövas vid *en* förrättning.

En ledningsrätt omfattar, enligt vad som bestäms vid förrättningen, *befogenheten* att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren kan *det beslutas* att *ledningsrätten* ska höra till *ledningsrättshavarens* fastighet eller inskrivna tomträtt.

Om en inskriven tomträtt gäller i fastigheten, upplåts i stället ledningsrätt på motsvarande sätt i tomträten. En förutsättning för ledningsrättsupplåtelsen är då att upplåtelsen inte orsakar synnerligt men för tomträttens utövning.

Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare ska i fråga om ledningsrätt i en tomträtt avse tomträten och tomträtts-havaren.

¹ Senaste lydelse 2006:43.

13 §²

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets värde, är berättigad till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt första stycket minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetens ägare inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

I fråga om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt är även fastighetsägaren och en innehavare av en rättighet i fastigheten berättigade till ersättning enligt denna paragraf.

36 §

Om en tomträtt upplåts och skrivs in, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i fastigheten i stället i tomträten. Detsamma gäller om en tomträtt utökas till att omfatta utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt.

Om en tomträtt upphör att gälla till följd av uppsägning eller av annan orsak, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i tomträten i stället i fastigheten. Detsamma gäller om en tomträtt inskränks så att utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt inte längre omfattas av tomträten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2015.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.

3. Bestämmelserna i 36 § tillämpas även i fråga om en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet såvitt gäller tomträtter som upplåts därefter.

4. I fråga om en tomträtt som har upplåtits före den 1 januari 1954 tillämpas de nya föreskrifterna endast om parterna har avtalat att lagen (1953:415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom ska gälla för tomträten och avtalet har skrivits in.

² Senaste lydelse 2010:819.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i februari 2002 en särskild utredare i uppdrag att göra en översyn av vissa frågor om ledningsrätt (dir. 2002:17). Utredningen, som antog namnet 2002 års ledningsrättsutredning, överlämnade i oktober 2002 delbetänkandet Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät (SOU 2002:83) och i januari 2004 slutbetänkandet Ledningsrätt (SOU 2004:7). En sammanfattning av slutbetänkandet i nu aktuella delar finns i *bilaga 1*. Slutbetänkandets lagförslag i nu aktuella delar finns i *bilaga 2*.

Förslagen i delbetänkandet behandlades i propositionen Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, som riksdagen har antagit (prop. 2003/04:136, bet. 2003/04:BoU13, rskr. 2003/04:268). Slutbetänkandets förslag om en utvidgning av ledningsrättslagens tillämpningsområde till att omfatta även vissa andra anordningar än ledningar och om utökade möjligheter till andrahandsupplåtelser behandlades i propositionen Från IT-politik för samhället till politik för IT-samhället, som riksdagen har antagit (prop. 2004/05:175, bet. 2005/06:TU4, rskr. 2005/06:142).

Slutbetänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2004/1107/L1).

I lagrådsremissen behandlas slutbetänkandets förslag om att möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Justitiedepartementet har samrått med Lantmäteriet. Skriftliga synpunkter finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2014/4023/L1).

4 Ledningsrättens ställning är oklar om tomträtt gäller i fastigheten

4.1 Ledningsrätt

Med stöd av ledningsrättslagen (1971:1144) kan den som behöver använda någon annans fastighet för en ledning som tillgodoser ett allmänt intresse få rätt till det (ledningsrätt). Det kan röra sig om ledningar av stor betydelse för samhället och det är därför angeläget att möjligheterna att dra fram och använda ledningarna är goda.

Ledningsrätt är en s.k. officialrättighet som uppkommer genom beslut vid en lantmäteriförrättning. Den som beviljas ledningsrätt får i ett visst utrymme inom den aktuella fastigheten utföra de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller en annan anordning (1 § ledningsrättslagen).

Ledningsrätt kan bara beviljas för vissa slag av ledningar och anordningar, bl.a. koncessionspliktiga elektriska starkströmsledningar, vissa vatten- eller avloppsledningar och anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål (2 § ledningsrättslagen). Vidare gäller att ledningsrätt bara kan upplåtas i en fastighet. Vid tillkomsten av ledningsrättslagen övervägdes om det borde införas en möjlighet att instifta ledningsrätt i en tomträtt. Det ansågs dock inte

finnas något praktiskt behov av detta, varför någon sådan regel inte infördes (se prop. 1973:157 s. 129).

4.2 Tomträtt

Tomträtt är en nyttjanderätt som genom avtal får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars ägs av det allmänna. Efter regeringens medgivande får tomträtt även upplåtas i en fastighet som tillhör en stiftelse. I stor utsträckning gäller samma regler för en tomträtt som för en fastighet. Tomträttshavaren får överlåta tomträten och upplåta bl.a. panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt i tomträten.

En tomträttsupplåtelse gäller under obestämd tid. Tomträten kan dock efter uppsägning från fastighetsägarens sida upphöra vid utgången av vissa tidsperioder. Den första perioden ska vara minst sextio år och varje påföljande period minst fyrtio år. Om upplåtelsen avser väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan i stället perioder om lägst tjugo år avtalas. Uppsägning får ske endast om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller i övrigt på något annat sätt än tidigare. Upphör tomträten på grund av uppsägning, är fastighetsägaren normalt skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Parterna har också möjlighet att komma överens om att tomträten ska upphöra. Vidare är det möjligt att genom expropriation åstadkomma att tomträten upphör.

Genom fastighetsbildning tillsammans med avtal om förändring av tomträten är det möjligt att inskränka eller utöka storleken på den upplåtna fastigheten och därmed åstadkomma att det utrymme som tomträten gäller i minskar eller utökas.

4.3 Ledningsrätt som berör tomträtt

Även om tomträten till sin natur är lös egendom, likställs den i många avseenden med fast egendom samtidigt som tomträttshavaren likställs med en fastighetsägare. Tomträten är t.ex. vid expropriation eller liknande tvångsförvärv likställd med fast egendom (13 kap. 26 § jordabalken). Detta anses dock inte möjliggöra att en tomträtt tas i anspråk med ledningsrätt. Ledningsrättslagens förarbeten synes i stället utgå från att det ska vara möjligt att upplåta ledningsrätt i en fastighet även om fastigheten är upplåten med tomträtt (se prop. 1973:157 s. 129 och 145).

Svea hovrätt fann i ett utslag den 30 mars 2010 (mål nr Ö 5814-09) att det inte finns något generellt hinder enligt ledningsrättslagen mot att upplåta ledningsrätt i en fastighet som är upplåten med tomträtt. Motsvarande tolkning har gjorts i ett flertal lantmäteriförrättningar både före och efter hovrättens utslag. Enligt fastighetsregistret belastas fler än 4 000 fastigheter av både ledningsrätt och tomträtt.

Även om ledningsrättslagen medger att ledningsrätt upplåts i en fastighet som redan omfattas av tomträtt, är det osäkert vilken ställning ledningsrätten får i en sådan situation. Genom tomträttsupplåtelsen förlorar nämligen fastighetsägaren i stor utsträckning sin rätt att förfoga

över fastigheten. Denna rätt tas i stället över av tomträttshavaren. Vidare omfattar tomträtten hela fastigheten och vid upplåtelse av ledningsrätt saknas den uttryckliga möjlighet som finns vid expropriation att behandla tomträtten som en rättighet som kan upphävas eller begränsas (jfr 1 kap. 2 § expropriationslagen [1972:719]). I förarbetena till ledningsrättslagen anges dessutom att om själva fastigheten tas i anspråk med ledningsrätt, berörs inte tomträttens ställning utan denna kvarstår orubbad (se prop. 1973:157 s. 129). Det är mot denna bakgrund oklart vilken ställning ledningsrätten får i förhållande till tomträtten och tomträttshavaren. Det är också oklart vad som skulle gälla om ledningsrätten skulle avse ett utrymme inom t.ex. en byggnad som tillhör en tomträttshavare, eftersom byggnaden utgör tillbehör till tomträtten och därmed är lös egendom.

Denna osäkerhet orsakar problem och försvårar för lantmäterimyndigheterna att bevilja ledningsrätt, särskilt i områden där tomträtt är vanligt förekommande. Exempel på problematiska situationer är när en teleoperatör vill få ledningsrätt för en anordning, t.ex. en basstation för mobiltelefoni, som ska placeras på en byggnad som tillhör en tomträttshavare. En annan problematisk situation uppstår när en ledning ska anläggas inom byggnader i radhuslängor där några fastigheter innehas med äganderätt och andra med tomträtt.

Det är sammanfattningsvis tydligt att den osäkerhet som finns kring ledningsrättens ställning när den berörda fastigheten belastas av tomträtt kan försvåra framdragningen av ledningar och vidhängande anordningar av allmänt intresse.

5 Ledningsrätt ska kunna upplåtas i en tomträtt

5.1 Ledningsrätt i tomträtt är den bästa lösningen

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet att upplåta ledningsrätt i en tomträtt.
--

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens (se SOU 2004:7 s. 94).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna uttalar sig på ett allmänt plan om utredningens förslag till regler om upplåtelse av ledningsrätt i lös egendom, dvs. inte enbart i tomträtt. En invändning som lyfts fram är de problem som är kopplade till att en ledningsrätt gäller tills vidare medan lös egendom ofta har en begränsad livslängd.

Bland de remissinstanser som uttalar sig särskilt om en möjlighet till ledningsrätt i tomträtt får förslaget bred uppslutning. *Lantmäteriet*, som tillstyrker utredningens förslag i dess helhet, anför att den nuvarande begränsningen till fast egendom i vissa fall har inneburit att ledningar inte har kunnat anläggas på ett effektivt sätt när en berörd fastighet är upplåten med tomträtt. *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* framhåller att det är av stor betydelse att ledningsrätt kan upplåtas i

tomträtt. *Sveriges advokatsamfund* anför att en tomträtt är så varaktig att en upplåtelse av ledningsrätt kan ske i den. *Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun* menar dock att det är komplicerat att göra en begränsad rättighet till fast egendom till föremål för ledningsrätt. Detta kan enligt myndigheten medföra svåröverskådliga rättighetsförhållanden.

Skälen för regeringens förslag: Mot bakgrund av problembeskrivningen i föregående avsnitt anser regeringen att förutsättningarna för att upplåta ledningsrätt bör förbättras i de fall som en fastighet belastas av tomträtt. Det är till fördel för samtliga inblandade – fastighetsägare, tomträttshavare och ledningsrättshavare – att ledningsrättens ställning och förhållande till tomträten klarläggs. Skyddet av ledningen är också av betydelse för t.ex. kreditgivare som kan räkna in ledningsrätten i kreditunderlaget.

Möjligheten att trygga en ledning med ledningsrätt när den aktuella fastigheten har upplåtits med tomträtt skulle kunna stärkas på flera olika sätt. En utgångspunkt bör vara att den lösning som väljs är lätt att tillämpa och inte leder till onödiga kostnader. Dessutom bör de regler som ska gälla i tomträttsfallet inte i onödan avvika från nuvarande regler om ledningsrätt. En ansökan om ledningsrätt bör alltså i så stor utsträckning som möjligt hanteras på samma sätt oavsett om den berörda fastigheten har upplåtits med tomträtt eller inte.

En tänkbar lösning skulle kunna vara att i ledningsrättslagen ta in regler om verkan av en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet som belastas av tomträtt. Sådana regler skulle exempelvis kunna innebära att ledningsrätten alltid har företräde framför en tomträtt i fastigheten och att ledningsrättshavaren får ta byggnader och andra tillbehör till tomträten i anspråk. Alternativt skulle lantmäterimyndigheten kunna ges möjlighet att i ledningsbeslutet förordna om ledningsrättens företräde framför tomträten. Regleringar av dessa slag framstår emellertid som komplicerade, inte minst för att de skulle möjliggöra att ledningsrätten skulle gälla både i fastigheten och i den lösa egendom som utgör tomträttstillbehör.

Enligt regeringens mening framstår det som enklast och tydligast att, som utredningen föreslår, möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt i själva tomträten. Med en sådan ordning kan det aldrig uppstå tvivel om vilken ställning ledningsrätten har i förhållande till tomträten eller fastigheten. Det blir dessutom möjligt att utforma reglerna i nära anslutning till det som redan gäller för upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet (se avsnitt 5.2).

För att en möjlighet till upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt är den bästa lösningen talar också tomträttens varaktighet och karaktär av ett totalt ianspråktagande av fastigheten. Tomträtt är en rättighet som på många sätt är jämställd med äganderätt till fast egendom. Som framgår ovan likställs tomträtt många gånger med fast egendom, inte minst i fråga om expropriation. Det är till exempel möjligt att upplåta panträtt, nyttjanderätt och servitut i en tomträtt. En möjlighet att upplåta ledningsrätt i en tomträtt ligger i linje med hur tomträten behandlas i dessa närliggande avseenden.

Regeringen anser alltså att det bör införas en möjlighet att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. I följande avsnitt behandlas frågor om de nya reglernas närmare utformning.

5.2 Samma regler som för ledningsrätt i en fastighet

Regeringens förslag: En upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ska i allt väsentligt följa samma regler som en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet. Ledningsrätten ska gälla i ett visst utrymme som omfattas av tomträten. Det ska inte vara möjligt att få ledningsrätt i en tomträtt, om upplåtelsen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningens förslag innehåller dock ingen begränsning till upplåtelser som inte skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning (se SOU 2004:7 s. 94 f. och 104 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågan.

Skälen för regeringens förslag

Ledningsrätten bör gälla i ett utrymme som omfattas av tomträten

Som framhålls i avsnitt 5.1 bör utgångspunkten vara att en upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt i så stor utsträckning som möjligt hanteras på motsvarande sätt och enligt samma regler som en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet. Den beviljade ledningsrätten bör så långt som möjligt få samma skydd i båda situationerna. Bara om det är nödvändigt bör särskilda regler införas för tomträttsfallet.

En ledningsrätt ger ledningsrättshavaren rätt att utnyttja ett utrymme inom en fastighet för en ledning eller en annan anordning (1 § ledningsrättslagen). Det utrymme som upplåts för ledningen ska anges i ledningsbeslutet (22 § ledningsrättslagen). En upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt bör på motsvarande sätt gälla i ett visst utrymme som omfattas av tomträten. Även i tomträttsfallet bör utrymmet för ledningen anges i ledningsbeslutet.

Ingen ledningsrätt vid synnerligt men för tomträttens utövning

Utgångspunkten vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet är att mark eller annat utrymme endast får tas i anspråk för en ledning, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten (12 § ledningsrättslagen). Om en ledningsrättsupplåtelse skulle orsaka synnerligt men för fastigheten, kan ledningsrätt alltså i normalfallet inte beviljas. Är ledningen av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller ska ledningen enligt beslut av en koncessionsmyndighet dras fram över fastigheten, kan ledningsrätt dock beviljas trots att det skulle orsaka synnerligt men för fastigheten.

I de fall ledningsrätt kan beviljas trots att synnerligt men uppkommer, har fastighetsägaren rätt att få fastigheten eller en del av den inlöst av ledningsrättshavaren. Ledningsrättshavaren har för sin del rätt att lösa in hela eller en del av fastigheten om detta skulle medföra endast en liten höjning av ersättningen till fastighetsägaren och fastighetsägaren inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen.

Det skulle vara möjligt att anpassa reglerna om inlösen till de fall där upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt skulle komma i fråga. Som jämförelse

kan nämnas att det genom expropriation är möjligt att både upphäva och – i vart fall i teorin – begränsa en tomträtt (1 kap. 2 § expropriationslagen). Detta sker genom s.k. självständig rättighetsexpropriation, alltså en expropriationsåtgärd som riktar sig direkt mot tomträten oberoende av eventuell expropriation av äganderätten till fastigheten. På motsvarande sätt skulle begränsning eller upphävande av en tomträtt vara tänkbar om en ledningsrätt skulle medföra synnerligt men för tomträttens utövande.

En möjlighet till inlösen av en tomträtt skulle emellertid medföra att flera svåra problem skulle behöva lösas med komplicerad detaljreglering som följd. Som exempel kan nämnas att en tomträtt endast kan upplåtas i en hel fastighet (se 13 kap. 2 § jordabalken). Frågan inställer sig därmed om en möjlighet till inlösen av en del av tomträten borde vara möjlig och hur en sådan reglering i så fall skulle utformas. Dessutom uppkommer frågan om hur den underliggande fastigheten skulle behandlas – skulle även den inlösas i en sådan situation? Det synes under alla omständigheter vara mindre lämpligt att ledningsrättshavaren genom inlösen skulle kunna inträda i tomträttshavarens roll och bli part i ett löpande tomträttsavtal.

Med hänsyn till att existerande tomträtter i stor utsträckning har upplåtits inom tätbebyggda områden är det vidare troligt att de ledningar och anordningar som kan komma i fråga för en tomträttsfastighet sällan är så omfattande att synnerligt men för tomträttens utövning uppkommer.

Enligt regeringens mening skulle en möjlighet att upplåta ledningsrätt i tomträtt trots synnerligt men för tomträttens utövning medföra en detaljreglering som inte står i proportion till behovet av en sådan möjlighet. För den som vill dra fram en ledning i en sådan situation kvarstår dessutom möjligheten att träffa avtal med tomträttshavaren eller, om förutsättningarna är för handen, ansöka om expropriation för ledningen. Regeringen anser därför att det inte finns skäl att möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt, om detta skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning. Därmed minskas i någon mån genomslaget för de nya reglerna. Den effekten bör dock vara högst begränsad.

5.3 Ersättningsfrågor

Regeringens förslag: Både fastighetsägaren och tomträttshavaren ska vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ha rätt till ersättning enligt vad som gäller vid expropriation. Detsamma gäller en innehavare av särskild rätt i tomträten eller fastigheten som påverkas av upplåtelsen.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens (se SOU 2004:7 s. 197).

Remissinstanserna: *Lantmäteriet* delar utredningens uppfattning att ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen kan tillämpas också vid upplåtelse av ledningsrätt i lös egendom. Övriga remissinstanser uttalar sig inte särskilt i frågan.

Skälen för regeringens förslag

Ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet

Ledningsrättshavaren är skyldig att ersätta fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt för intrång och annan skada som orsakas av ledningsrättsupplåtelsen.

Ersättningsfrågorna ska avgöras med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen (13 § ledningsrättslagen). Det innebär i huvudsak följande. För en fastighet som inlöses i sin helhet ska ledningsrättshavaren betala löseskilling med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om bara en del av en fastighet inlöses, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom beslutet om inlösen. I båda fallen ska fastighetsägaren dessutom få ett påslag på ersättningsbeloppet med 25 procent samt ersättning för annan skada. Upplåtelse av utrymme inom en fastighet är i ersättningshänseende att jämställa med inlösen av en del av fastigheten.

De angivna principerna tillämpas även vid bestämmande av ersättning till en innehavare av särskild rätt som påverkas av ledningsrättsupplåtelsen. Samtidigt tillämpas då särskilda regler om fördelningen av ersättningen mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren.

Vilka ersättningsregler bör gälla vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt?

Det framstår som naturligt att tomträttshavaren och en innehavare av särskild rätt i tomträten ska vara berättigade till ersättning på det sätt som i dag gäller för fastighetsägaren och rättighetshavare i fastigheten. Frågan är dock hur de sistnämnda bör behandlas i ersättningshänseende. Vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt påverkas ju i första hand tomträttshavaren och inte fastighetsägaren av upplåtelsen. Fastighetsägarens rådighet över det utrymme som ledningsrätten avser är ju i hög grad utsläckt redan genom tomträttsupplåtelsen. Dessutom kan fastighetsägaren räkna med att erhålla tomträttsavgäld i samma storlek som före upplåtelsen av ledningsrätt, se vidare nedan.

Det sagda innebär emellertid inte att en ledningsrättsupplåtelse aldrig påverkar fastighetsägaren i tomträttsfallet. I avsnitt 5.5 föreslår regeringen att ledningsrätten, om tomträten upphör att gälla, i stället ska gälla i fastigheten. Ledningsrätten gäller i princip för all framtid och en köpare av fastigheten kan således utgå från att fastigheten förr eller senare kommer att bli direkt belastad av ledningsrätten. Detta kan medföra att fastighetens marknadsvärde minskar i någon mån. Det kan inte uteslutas att en viss värdeminskning inträffar även om en köpare av fastigheten räknar med att under lång tid kunna tillgodogöra sig avgäld för tomträten i oförminskad grad.

Mot denna bakgrund bör även fastighetsägaren ha rätt till ersättning för värdeminskning och annan skada som drabbar honom eller henne på grund av upplåtelsen. Normalt finns det inte andra innehavare av särskild rätt i fastigheten än tomträttshavaren. Om så ändå undantagsvis skulle vara fallet bör en rätt till ersättning kunna uppkomma även för en sådan rättighetshavare. I linje med vad *Lantmäteriet* framhåller bör ersättning till fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten kunna

åstadkommas inom ramen för de nuvarande ersättningsreglerna. Det bör dock i lagen tydliggöras att fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten kan vara berättigade till ersättning även i tomträttsfallet.

Inverkan på tomträttsavgälden?

Tomträttshavaren är skyldig att betala en årlig avgäld till fastighetsägaren (13 kap. 1 § jordabalken). Avgälden utgör i princip en ersättning för rätten att nyttja marken. Däremot beräknas avgälden inte utifrån nyttjandet av de byggnader som finns på fastigheten. I allmänhet ägs dessa byggnader av tomträttshavaren. Avgälden ska betalas med oförändrat belopp under vissa perioder. Om inte längre tid avtalas, utgör varje period tio år (13 kap. 10 § jordabalken).

För den första tidsperioden gäller avtalsfrihet i fråga om avgäldens storlek. Inför varje ny avgäldsperiod därefter har både fastighetsägaren och tomträttshavaren möjlighet att väcka talan om omprövning av avgälden och få avgälden för den kommande perioden bestämd på grundval av markvärdet vid tiden för prövningen (13 kap. 11 § jordabalken). Avgälden kan vidare ändras (jämkas) under en löpande period, dels genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren, dels genom ett domstolsbeslut på talan av tomträttshavaren (13 kap. 12 § jordabalken).

Regeringens förslag innebär att tomträttshavaren på motsvarande sätt som en fastighetsägare ska ha rätt till ersättning av ledningsrättshavaren för värdeminskning och annan skada som drabbar tomträttshavaren på grund av ledningsrätten. Därmed bör upplåtelsen av ledningsrätt inte inverka på avgälden till fastighetsägaren. Ledningsrättsupplåtelsen bör alltså varken föranleda jämkning av avgälden under en löpande avgäldsperiod eller påverka avgäldens storlek inför en ny avgäldsperiod.

5.4 Förrättningen

Regeringens bedömning: Förrättningen bör följa samma regler när ledningsrätt upplåts i en tomträtt som vid upplåtelse i en fastighet. Det bör alltså inte införas några särskilda regler om hur sakägarkretsen bestäms i tomträttsfallet. Inte heller bör det införas några särskilda regler om registrering av en upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt.

Utredningens bedömning: Utredningen uttalar sig endast beträffande frågan om registrering av ledningsrättsupplåtelsen. Utredningens bedömning i den delen överensstämmer med regeringens (se SOU 2004:7 s. 99).

Remissinstanserna: *Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun* anför att utredningen inte redovisar hur en ledningsrätt i lös egendom ska erhålla den publicitet som krävs för att en ny ägare av den lösa egendomen ska bli bunden av ledningsrättsupplåtelsen. De övriga remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågorna.

Skälen för regeringens bedömning

Samma regler om förrättningen som vid upplåtelse i en fastighet

För en förrättning enligt ledningsrättslagen gäller i stor utsträckning fastighetsbildningslagens (1970:988) förrättningsregler (16 § ledningsrättslagen). Samma regler bör enligt regeringens mening gälla vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt.

Behövs det särskilda regler om sakägarkretsen?

I ledningsrättslagen finns inte någon uttömmande reglering av vem som kan vara sakägare i en ledningsförrättning. I lagens förarbeten uttalades, med hänvisning till hur frågan hade lösts i bl.a. expropriationslagen, att en definition i lag av sakägarbegreppet inte kunde anses tillräddig, särskilt med hänsyn till de svåröverskådliga verkningar som en sådan bestämning kunde få (prop. 1973:157 s. 109).

Det anges i ledningsrättslagen endast att en innehavare av en särskild rätt till en fastighet som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål är sakägare vid förrättningen, om hans eller hennes rätt berörs (18 §). Att sökanden, fastighetsägaren och en eventuell tomträttshavare är att anse som sakägare står klart utan någon särskild lagregel (se prop. 1973:157 s. 109 f. och 145).

Den omständigheten att ledningsrätt kommer att kunna upplåtas i en tomträtt ger enligt regeringens bedömning inte anledning att i lagen ta in regler som på något annat sätt än hittills definierar sakägarkretsen. De nuvarande reglerna, inklusive 18 §, får därmed tillämpas på motsvarande sätt i tomträttsfallet. Det får också i tomträttsfallet anses givet att sökanden, tomträttshavaren och fastighetsägaren är sakägare utan en uttrycklig lagregel om detta.

Registerfrågor

När en förrättning enligt ledningsrättslagen har avslutats och vunnit laga kraft ska en uppgift om förrättningen snarast föras in i fastighetsregistrets allmänna del (32 § ledningsrättslagen). Reglerna om registrering bör gälla även då ledningsrätt upplåts i en tomträtt. Därigenom blir det möjligt för tredje man, t.ex. en ny tomträttshavare, att få kännedom om ledningsrättens existens.

5.5 Vad ska gälla vid ändrade förhållanden?

Regeringens förslag: Om tomträtt upplåts i en fastighet som belastas av ledningsrätt, ska ledningsrätten därefter i stället gälla i tomträten. Detsamma ska gälla om en tomträtt utökas till att omfatta ett utrymme för en tidigare upplåten ledningsrätt.

Om en tomträtt som belastas av ledningsrätt upphör att gälla, ska ledningsrätten därefter i stället gälla i fastigheten. Detsamma ska gälla om en tomträtt inskränks så att ett utrymme för en tidigare upplåten ledningsrätt inte längre omfattas av tomträten.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår dock inte någon regel avseende att en tomträtt inskränks eller utökas på ett sätt som påverkar en ledningsrätt (se SOU 2004:7 s. 94 och 104 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågan.

Skälen för regeringens förslag

Ledningsrätten ska kunna övergå från en fastighet till en tomträtt och vice versa

Som framgår av avsnitt 4.2 kan uppsägning av en tomträtt från fastighetsägarens sida ske till utgången av bestämda tidsperioder. Efter uppsägning upphör tomträtten när den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och eventuell lösesumma har deponerats hos länsstyrelsen (13 kap. 19 § jordabalken). Om fastighetsägaren och tomträttshavaren kommer överens om att tomträtten ska upphöra eller tomträtten kommer i fastighetsägarens hand eller äganderätten till fastigheten övergår på tomträttshavaren, upphör tomträtten när inskrivningen av tomträtten har dödat (13 kap. 22 § jordabalken).

Vid uppsägning från fastighetsägarens sida upphör rättigheter som har upplåtits i tomträtten när tomträtten upphör. Samtidigt blir inskrivningar i tomträtten utan verkan (13 kap. 19 § jordabalken). Om tomträtten upphör efter överenskommelse mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren eller på något av de andra sätt som anges i 13 kap. 22 § jordabalken, gäller i stället att fastigheten därefter svarar för rättigheter som inte är inskrivna. Detta hänger samman med att inskrivna rättigheter i tomträtten i princip hindrar att inskrivningen av tomträtten dödas (21 kap. 6 § jordabalken).

Mot denna bakgrund är frågan vad som bör gälla för en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt, om tomträtten upphör att gälla. Det är angeläget, bl.a. från kreditsäkerhetssynpunkt, att ledningsrätten kan bestå. Det är också viktigt att merarbete, t.ex. i form av omprövningsförrättningar, för fastighetsägare, tomträttshavare och ledningsrättshavare kan undvikas. Enligt regeringens mening bör det därför i ledningsrättslagen regleras vad som ska gälla om en tomträtt i vilken ledningsrätt har upplåtits upphör.

De anläggningar som ledningsrätten avser torde i tomträttsfallet ofta komma att placeras på eller i en byggnad som är tillbehör till tomträtten. När tomträtten upphör övergår i normalfallet byggnaden och andra tillbehör till att vara tillbehör till fastigheten. Det framstår mot denna bakgrund som naturligt att en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt bör övergå till att i stället belasta fastigheten när tomträtten upphör.

En omvänd situation är att tomträtt upplåts i en fastighet som redan är belastad av en ledningsrätt. Byggnader och andra anläggningar som har varit tillbehör till fastigheten övergår då till att bli tillbehör till tomträtten (13 kap. 5 § jordabalken). Det är logiskt och följdriktigt att ledningsrätten i dessa fall bör övergå till att gälla i tomträtten. Därmed behåller ledningsrätten den stabilitet och det skydd den tidigare har haft.

En ledningsrätts övergång från en tomträtt till en fastighet och vice versa bör hanteras så att övergången orsakar så låga kostnader för

parterna som möjligt. Regelmässigt bör enbart den omständigheten att objektet för ledningsrätten ändras inte medföra skäl att ompröva de villkor som gäller enligt ledningsbeslutet. Övergången bör därför kunna ske automatiskt och utan krav på förrättning.

Det förtjänar att påpekas att ledningsrättslagen förblir tillämplig på ledningsrätten även efter dess övergång till ett nytt objekt i enlighet med det sagda.

Frågan om hur de föreslagna reglerna bör tillämpas på de ledningsrättsupplåtelser som har gjorts före reglernas ikraftträdande behandlas i avsnitt 6.

Vad gäller om tomträten inskränks eller utökas?

En situation som liknar den att tomträten upphör är att fastighetsägaren och tomträtthavaren kommer överens om att inskränka det område som tomträten avser. En förutsättning för att en sådan inskränkning ska vara giltig är att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet (13 kap. 21 § jordabalken). Bakgrunden till detta krav är att en tomträtt endast kan upplåtas i en hel fastighet och inte kan delas upp på särskilda områden av fastigheten (13 kap. 2 och 9 §§ jordabalken).

En ledningsrätt gäller, liksom andra rättigheter som har upplåtits genom myndighetsbeslut, oberoende av förändringar i fastighetsindelningen (se prop. 1973:157 s. 117 f.). Det krävs därför inte någon särskild lagregel för att åstadkomma att ledningsrätten anpassas till den nya fastighetsindelningen. För det fall en tomträts utrymme minskas genom fastighetsbildning bör det däremot införas en regel om att en ledningsrätt i tomträten, till den del ledningsrätten efter fastighetsbildningen inte längre innefattas i tomträtts utrymme, ska övergå till att gälla i fastigheten. Om även den nya fastigheten är upplåten med tomträtt, bör ledningsrätten i stället gälla i den tomträten. Någon särskild lagregel för den situationen framstår inte som behövlig.

En omvänd situation är att en fastighet som sedan tidigare är upplåten med tomträtt utvidgas genom fastighetsbildning till att omfatta ett utrymme för ledningsrätt. En konsekvent och följdriktig ordning är då att ledningsrätten i den delen övergår till att gälla i tomträten. En särskild lagregel om detta bör införas.

6 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: De nya reglerna ska träda i kraft den 1 juli 2015.

Reglerna om upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt ska inte tillämpas på en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.

Reglerna om ledningsrättens övergång mellan en fastighet och en tomträtt ska tillämpas även beträffande en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet. Detta innebär att en sådan ledningsrätt övergår till att gälla i en tomträtt som upplåts efter ikraftträdandet.

De nya reglerna ska inte gälla i fråga om en tomträtt som har upplåtits före år 1954 och som fortfarande följer äldre lagstiftning.

Utredningens förslag: Utredningen föreslår ett ikraftträdande den 1 juli 2005 och att de nya reglerna ska tillämpas också på förrättningar som pågår när lagen träder i kraft (se SOU 2004:7 s. 25).

Remissinstanserna: Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågorna.

Skälen för regeringens förslag: De nya reglerna bör träda i kraft så snart som möjligt. Detta bedöms vara den 1 juli 2015.

Ett beslut om ledningsrätt är ett myndighetsbeslut som ger upphov till civilrättsliga rättigheter och skyldigheter. Utgångspunkten är enligt allmänna rättsgrundsatser att äldre regler ska tillämpas på rättigheter och skyldigheter som har uppkommit före nya reglers ikraftträdande. För de ledningsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet gäller alltså som utgångspunkt äldre regler. Genom övergångsbestämmelser kan dock nya regler ges genomslag även beträffande befintliga ledningsrätter, om det finns vägande skäl för det.

Utan särskild reglering kommer alltså inte de ledningsrätter som före ikraftträdandet har upplåtits i fastigheter som belastas av tomträtt att beröras av reglerna. En sådan ledningsrätt kommer, med den verkan den kan ha, att fortsätta gälla i fastigheten oberoende av tomträttens bestånd. Enligt regeringens mening skulle det bära för långt och vara alltför oförutsägbart för de inblandade om dessa ledningsrätter vid ikraftträdandet skulle övergå till att gälla i tomträtten. En ledningsrättshavare som vill att ledningsrätten ska gälla i tomträtten i stället för i den underliggande fastigheten får därför ansöka om omprövning av ledningsrätten vid en ny förrättning. Vid en sådan omprövningsförrättning ska de nya reglerna tillämpas.

Enligt regeringens mening framstår det som olämpligt att, som utredningen föreslår, låta de föreslagna reglerna om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt få verkan direkt i pågående förrättningar. Sakägarnas möjlighet att förutse konsekvenserna av sitt handlande talar emot att de föreslagna reglerna får ett sådant genomslag. En särskild övergångsregel bör därför införas med innebörden att pågående förrättningar ska följa äldre regler.

Den föreslagna ordningen att en ledningsrätt som är upplåten i en fastighet i vissa fall ska övergå till att gälla i en tomträtt innehåller inte

något krav på beslut vid en förrättning. Övergången till tomträten sker så att säga automatiskt. Detsamma gäller motsvarande regel om att en ledningsrätt som är upplåten i en tomträtt i vissa situationer ska övergå till att gälla i fastigheten. Dessa reglers tillämpning utlöses av händelser som inträffar efter ikraftträdandet, nämligen av att en tomträtt upplåts, utökas, upphör att gälla eller inskränks. Frågan är dock om det är lämpligt att reglerna ges tillämpning på en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet. Den omständigheten att en ledningsrätt som före ikraftträdandet har beviljats i en fastighet vid en framtida tidpunkt – på grund av de nya reglerna – övergår till att gälla i en tomträtt, kan anses utgöra en förändring av ett bestående rättsförhållande. När ledningsrätten upplåts i fastigheten skedde ju detta med utgångspunkten att upplåtelsen tills vidare skulle gälla i fastigheten.

Det måste dock beaktas att det rättsliga skyddet för ledningen inte försvagas av övergången. Tvärtom innebär övergången att ledningsrätten i princip behåller samma verkan som den tidigare haft i fastigheten. Det finns därför ur ledningsrättshavarens perspektiv inga starka skäl mot att låta reglerna tillämpas även på ledningsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet. Övergången innebär inte heller någon nackdel för fastighetsägaren. Tomträttshavaren kan för sin del redan innan tomträttsavtalet ingås förutse att ledningsrätten kommer att belasta tomträten. Regeringen anser mot denna bakgrund att det finns tillräckligt vägande skäl för att reglerna om ledningsrättens övergång bör tillämpas även på äldre ledningsrätter. Detsamma bör följaktligen gälla för det fall ledningsrätten därefter, vid tomträttens upphörande, ska övergå till att åter gälla i fastigheten. En särskild övergångsbestämmelse bör införas om detta.

En tomträtt som har upplåtits före år 1954 och som fortfarande omfattas av den lagstiftning som då gällde bör enligt regeringens mening inte kunna bli föremål för en ledningsrättsupplåtelse. Det beror på att de äldre reglerna, som fanns i den upphävda lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, skiljer sig alltför mycket från de nuvarande reglerna om tomträtt.

7 Förslagets konsekvenser

Regeringens bedömning: Möjligheten att upplåta ledningsrätt i en tomträtt undanröjer den oklarhet om ledningsrättens ställning som i dag finns vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet som belastas av tomträtt. Detta är till fördel bl.a. för ledningsrättshavare och kreditgivare.

Förslagen kan leda till att antalet ansökningar om ledningsrätt ökar i någon mån. Fler tomträttshavare – privatpersoner och företag – kommer därmed att beröras av ledningsförrättningar. För fastighetsägarna, som i tomträttsfallet oftast är kommuner, innebär förslagen att påverkan av ledningsförrättningar minskar i någon mån.

Ersättningen vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt kan komma att avvika från den ersättning som en tomträttshavare i dag erhåller när parterna avtalar om ledningsdragningen.

Förrättningsverksamheten är avgiftsfinansierad. Det ökade antalet förrättningar påverkar därför inte Lantmäteriets behov av anslag. Inte heller i övrigt bedöms förslagen få några nämnvärda konsekvenser för domstolar eller myndigheter.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens. Utredningens bedömning avser dock dess förslag att möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt även i andra slag av lös egendom än tomträtt (se SOU 2004:7 s. 215 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna uttalar sig inte särskilt i frågan.

Skälen för regeringens bedömning

Allmänt om förslagets konsekvenser

Genom förslagen undanröjs den oklarhet som i dag finns beträffande ledningsrättens ställning när upplåtelsen avser en fastighet som är upplåten med tomträtt. Förslagen leder till att ledningsrättshavaren uppnår samma skydd för ledningen som om fastigheten inte var belastad av tomträtt. För fastighetsägaren och tomträttshavaren klargörs ledningens betydelse och inverkan på deras rätt.

Konsekvenser för ledningsägare

Det finns i dag omkring 57 000 ledningsrätter i Sverige. De senaste åren har det upplåtits ungefär 1 500–2 000 nya ledningsrätter varje år. Dessa nyupplåtelse berör omkring 10 000 fastigheter årligen. Uppgifter i fastighetsregistret visar att i vart fall omkring något hundratal av de fastigheter som berörs av ledningsrättsärenden varje år är belastade av tomträtt.

Ledningsrättshavare finns i många olika branscher och utgörs av både det allmänna och enskilda aktörer. Det kan exempelvis handla om energibolag, företag i telekombranschen eller va-företag. I allmänhet rör det sig om förhållandevis stora företag. Förutom att förslagen leder till ökad trygghet för ledningsrättshavarna minskar de också deras administrativa kostnader i de fall där en ledning ska dras fram i ett område där

vanliga fastigheter är blandade med fastigheter upplåtna med tomträtt. I stället för att i ett sådant fall vara hänvisad till flera olika upplåtelseformer kan ledningsägaren efter lagändringarna skydda hela sträckan med ledningsrätt.

Förslagen ökar också tryggheten för de kreditgivare som har en ledning som säkerhet, vilket i sin tur inverkar sänkande på ledningsrättshavarnas lånekostnader.

Konsekvenser för tomträttshavare och fastighetsägare

Det finns i dag omkring 60 500 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Cirka 47 000 upplåtelser avser småhusändamål. Övriga upplåtelser avser andra ändamål, t.ex. flerbostadshus, kontor och industrier.

Tomträterna är ojämnt fördelade över landet. Ungefär 97 procent av tomträterna finns i 41 kommuner. Sju kommuner står för drygt hälften av tomträterna: Göteborg, Kiruna, Luleå, Malmö, Norrköping, Stockholm och Västerås. Stockholm och Göteborg äger tillsammans omkring 20 000 tomträttsfastigheter. I hög grad är tomträter alltså en storstadsföreteelse.

Det sagda innebär att de personer och företag som berörs av förslagen i egenskap av tomträttshavare i första hand finns i landets större tätorter. Det kan handla om såväl småhusägare, bostadsrättsföreningar, hyresvärdar och andra företag. Förslagen innebär för tomträttshavarnas del att ledningar som berör deras fastigheter i ökad utsträckning kommer att upplåtas med ledningsrätt i stället för att dras fram med stöd av avtal. Tomträttshavarna kommer därmed i något högre grad än i dag att beröras av ledningsförrättningar. Den ersättning som en ledningsrättsupplåtelse medför kan vara något lägre än den ersättning som hittills har följt av avtal med ledningsägaren. Å andra sidan får tomträttshavaren en tydligare bild av hur han eller hon påverkas av en ledningsrätt än vad som är fallet om en ledningsrätt upplåts i tomträttsfastigheten.

För fastighetsägarna, som i tomträttsfallet oftast är kommuner, innebär förslagen att de i något lägre grad än i dag kommer att beröras av ledningsförrättningar. Även vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt kommer dock fastighetsägaren att vara sakägare med den möjlighet till insyn i förrättningsprocessen som detta medför.

Konsekvenser för myndigheter och domstolar

De myndigheter som är ledningsägare påverkas av förslagen på samma sätt som övriga ledningsägare. Motsvarande gäller för myndigheter som är tomträttshavare respektive ägare till fastigheter som är upplåtna med tomträtt.

Det är troligt att förslagen leder till att antalet ledningsförrättningar ökar något när det blir möjligt att få ledningsrätt även i en tomträtt. Det beror på att sådana upplåtelser som tidigare har gjorts avtalsvägen i stället kommer att kunna göras med ledningsrätt. Eftersom förrättningarna är avgiftsfinansierade leder förslagen inte till något behov av ökade anslag för Lantmäteriet.

Om antalet förrättningar ökar, kan även antalet överklaganden till mark- och miljödomstol komma att öka. En sådan ökning torde

emellertid bli försumbar och inte föranleda något behov av höjda anslag för domstolarna.

Övriga konsekvenser

Förändringarna föranleder ett visst behov av informationsinsatser, främst från Lantmäteriets sida. Information om möjligheten att få ledningsrätt i en tomträtt kan t.ex. spridas via Lantmäteriets webbplats.

Lagändringarna kan inte antas få några konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män. Åtgärderna strider inte mot de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

8 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Inledande bestämmelser

1 § Enligt denna lag kan *det upplåtas rätt att för en ledning eller annan anordning utnyttja utrymme inom en fastighet (ledningsrätt). En fråga om ledningsrätt prövas vid en förrättning.*

En ledningsrätt omfattar, enligt vad som bestäms vid förrättningen, befogenheten att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. På begäran av ledningsrättshavaren kan det beslutas att ledningsrätten ska höra till ledningsrättshavarens fastighet eller inskrivna tomträtt.

Om en inskriven tomträtt gäller i fastigheten, upplåts i stället ledningsrätt på motsvarande sätt i tomträten. En förutsättning för ledningsrättsupplåtelsen är då att upplåtelsen inte orsakar synnerligt men för tomträttsens utövning.

Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare ska i fråga om ledningsrätt i en tomträtt avse tomträten och tomträttshavaren.

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om ledningsrätt. Den ändras så att det blir möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I det nya *tredje stycket* regleras upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt. Om en fastighet belastas av en inskriven tomträtt, ska enligt *tredje stycket första meningen* ledningsrätt upplåtas i tomträten. Ledningsrätten besväras då tomträten och inte den underliggande fastigheten. På motsvarande sätt som vid upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet gäller en upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt i ett visst utrymme som omfattas av tomträten. En tomträtt gäller alltid i en hel fastighet, dvs. tomträttsens utövning begränsas rumsligt av fastighetens gränser (jfr 13 kap. 2 § jordabalken). Det utrymme som ledningsrätten avser ska anges i ledningsbeslutet (22 §). I beslutet ska också anges vilken befogenhet ledningsrättshavaren ska ha att inom tomträten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning.

Enligt *tredje stycket andra meningen* får ledningsrätt inte upplåtas i en tomträtt, om upplåtelsen skulle orsaka synnerligt men för tomträttsens

utövning. För att synnerligt men ska anses föreligga måste det vara fråga om ett höggradigt intrång. Bedömningen ska göras på motsvarande sätt som bedömningen av om synnerligt men föreligger enligt 12 §. Det innebär att det aldrig kommer i fråga att lösa in en tomträtt enligt 12 § andra eller tredje styckena. Vägledning för bedömningen av om synnerligt men föreligger i ett enskilt fall får därutöver hämtas från tillämpningen av andra bestämmelser där motsvarande villkor förekommer, t.ex. 31 kap. 8 § och 32 kap. 11 § miljöbalken samt 3 kap. 8 § expropriationslagen (1972:719).

Om ledningsrätt inte får beviljas för att synnerligt men skulle uppkomma för tomträten, är det inte heller möjligt att bevilja ledningsrätt i den underliggande fastigheten. Detta innebär bl.a. att den som vill dra fram en ledning i denna situation är hänvisad till att träffa ett avtal om detta med tomträttshavaren. I vissa fall kan det också vara möjligt att få rätt att dra fram ledningen genom expropriation.

Regleringen medger att ledningsrätt upplåts i en tomträtt även i de fall där det utrymme som ska tas i anspråk är helt eller delvis beläget i eller på en byggnad eller annan anläggning som utgör tillbehör till tomträten (se 2 kap. och 13 kap. 9 § andra stycket jordabalken). Detta utgör ingen skillnad i förhållande till vad som gäller i fråga om fastighetstillbehör, när ledningsrätt upplåts i en fastighet.

Av det nya *fjärde stycket* framgår att det som sägs i lagen om fastighet och fastighetens ägare i fråga om ledningsrätt i tomträtt ska avse tomträten och tomträttshavaren. Detta gäller både om ledningsrätten har upplåtits i tomträten enligt 1 § och om den övergått till att gälla i tomträten enligt den nya 36 § (se författningskommentaren till den paragrafen). Bestämmelser om fastighet och fastighetens ägare finns i ett flertal paragrafer, t.ex. 4, 12–13 a, 14, 18, 22, 33 och 34 a §§. Tillämpningen av några av dessa paragrafer med anledning av fjärde stycket kommenteras i det följande särskilt.

I 12 § behandlas ledningsrättshavarens rätt att inom en fastighet ta i anspråk utrymme för ledningsändamål. Paragrafen tillämpas på motsvarande sätt på utrymmen som omfattas av tomträtt. Det blir dock aldrig aktuellt att tillämpa 12 § andra och tredje styckena, eftersom möjligheten att upplåta ledningsrätt i tomträtt är begränsad till fall där upplåtelsen inte skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövande.

I 12 § fjärde stycket anges att vissa bestämmelser i expropriationslagen ska tillämpas vid upplåtelse av utrymme och inlösen enligt paragrafen. Av hänvisningen till 1 kap. 4 § expropriationslagen följer att en ledningsrätt som upplåts i en tomträtt har företräde framför rättigheter som har upplåtits i tomträten på annat sätt än genom bl.a. expropriation eller annat tvångsförvärv. I en konkurrenssituation gäller alltså ledningsrätten framför exempelvis ett avtalsservitut eller en avtalad nyttjanderätt. De undantag från 1 kap. 4 § expropriationslagen som anges i 12 § fjärde stycket ledningsrättslagen gäller även i tomträttsfallet.

Enligt 12 a § finns en möjlighet att i rättsligt avseende avskilja en anläggning från den fastighet som anläggningen dittills har utgjort tillbehör till. Ett sådant beslut innebär även att äganderätten till anläggningen går över till ledningsrättshavaren. Paragrafen tillämpas på motsvarande sätt vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt. Lantmäterimyndigheten kan alltså med stöd av 12 a § besluta att en byggnad eller annan anläggning

som utgör tillbehör till en tomträtt (se 13 kap. 9 § andra stycket jordabalken) inte längre ska höra till tomträten, om förutsättningarna enligt paragrafen är uppfyllda. Äganderätten till anläggningen övergår då till ledningsrättshavaren.

I 13 § behandlas frågan om ersättning för upplåtelse av utrymme och inlösen enligt 12 § och beslut att avskilja en anläggning enligt 12 a §, se vidare kommentaren till den paragrafen.

I 13 a § finns bl.a. regler som ger lantmäterimyndigheten möjlighet att skjuta prövningen av vissa ersättningsfrågor på framtiden. Paragrafen tillämpas på motsvarande sätt vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. De regler i 13 a § andra stycket som tar sikte på att en fastighet besväräs av en gemensam inteckning saknar dock betydelse i tomträttsfallet, eftersom en tomträtt inte kan besväräs av en gemensam inteckning (se 22 kap. 15 § jordabalken).

Enligt 18 § är en innehavare av särskild rätt till en fastighet som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål sakägare vid förrättningen, om rättighetshavarens rätt berörs. Vid upplåtelse av ledningsrätt i tomträtt tillämpas paragrafen på motsvarande sätt på den som har en särskild rätt i tomträten. Däremot är inte panthavare i tomträten sakägare. I övrigt definieras sakägarkretsen inte i lagen. Det är dock givet att sökanden, tomträttshavaren och fastighetsägaren är sakägare.

Ersättning för utrymme m.m.

13 § I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Om en innehavare av en rättighet, som minskar en fastighets värde, är berättigad till ersättning, ska det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt första stycket minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som ska tillgodoräknas fastighetens ägare inte kan minskas utan att skada uppkommer för innehavaren av en fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

I fråga om upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt är även fastighetsägaren och en innehavare av en rättighet i fastigheten berättigade till ersättning enligt denna paragraf.

Paragrafen behandlar frågan om ersättning när ett utrymme tas i anspråk eller inlösen sker för ledningsändamål. Ändringen säkerställer att även bl.a. fastighetsägaren ska vara berättigad till ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

Av *första stycket*, som är oförändrat, framgår att 4 kap. expropriationslagen ska tillämpas när ersättningen bestäms. Så är även fallet när ledningsrätt upplåts i en tomträtt. Detta innebär sammanfattningsvis att tomträttshavaren har rätt till ersättning för värdeminskning och annan skada till följd av att utrymmet inom tomträten tas i anspråk. Detsamma gäller för en innehavare av särskild rätt i tomträten som påverkas av upplåtelsen. Även ersättningens storlek bestäms med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen.

I *andra stycket*, som också är oförändrat, regleras det fallet att det finns en innehavare av särskild rätt som är berättigad till ersättning. I

tomträttsfallet innebär regeln att ersättningen till tomträttshavaren som huvudregel ska minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning för tomträten som rättigheten inneburit. En förutsättning är att rättigheten är upplåten i tomträten. Det fallet att rättigheten är upplåten i fastigheten behandlas i stället i tredje stycket.

I det nya *tredje stycket* klarläggs att även fastighetsägaren och en annan rättighetshavare i fastigheten än tomträttshavaren är berättigade till ersättning när ledningsrätt upplåts i en tomträtt. Detta klarläggande är behövligt, eftersom första och andra styckena i tomträttsfallet tillämpas enbart på tomträttshavare och rättighetshavare i tomträten (se 1 § fjärde stycket).

En förutsättning för att fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten – vid sidan av tomträttshavaren – ska få ersättning är givetvis att dessa har orsakats en ersättningsgill skada. Det är regelmässigt fråga om små belopp med tanke på att en ledningsrätt i en bestående tomträtt normalt bör inverka högst begränsat på den underliggande fastighetens värde. Denna inverkan består främst i att ledningsrätten vid en framtida tidpunkt kan komma att belasta fastigheten i stället för tomträten (se 36 §). Om tomträttsens upphörande kan sägas vara nära förestående, t.ex. om tomträten har sagts upp, kan däremot marknadsvärdeminskningen på fastigheten antas bli mer betydande.

Normalt torde det inte finnas någon rätt till ersättning för fastighetsägaren, om det enbart är en byggnad eller annan anläggning som berörs av ledningsrättsupplåtelsen. Det beror på att ledningsrätten i ett sådant fall torde inverka sänkande på fastighetsägarens skyldighet att betala lösen för sådana anläggningar sedan tomträten har sagts upp (jfr 13 kap. 17 § jordabalken).

Den sammanlagda ersättning som ledningsrättshavaren får betala till tomträttshavaren, rättighetshavare i tomträten, fastighetsägaren och eventuella rättighetshavare i fastigheten bör normalt bli densamma som det sammantagna ersättningsbeloppet om ledningsrätten i stället – tomträten förutan – hade upplåtits i fastigheten. Vid en marknadsvärdeminskning på fastigheten som berättigar fastighetsägaren till ersättning får det nämligen regelmässigt antas att tomträttshavarens ersättningsgilla skada är begränsad i motsvarande mån.

Verkan av ändrade förhållanden m.m.

36 § Om en tomträtt upplåts och skrivs in, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i fastigheten i stället i tomträten. Detsamma gäller om en tomträtt utökas till att omfatta utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt.

Om en tomträtt upphör att gälla till följd av uppsägning eller av annan orsak, gäller därefter en ledningsrätt som har upplåtits i tomträten i stället i fastigheten. Detsamma gäller om en tomträtt inskränks så att utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt inte längre omfattas av tomträten.

I paragrafen, som är ny, finns bestämmelser om ledningsrättens ställning bl.a. när tomträtt upplåts i den fastighet som ledningsrätten belastar och

när en tomträtt som belastas av ledningsrätt upphör att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

Första stycket första meningen innebär att en ledningsrätt som belastar en fastighet övergår till att gälla i en tomträtt som upplåts i fastigheten. En förutsättning för detta är dock att inskrivning av tomträten beviljas. Bestämmelser om inskrivning av tomträtt finns i 21 kap. jordabalken.

Första stycket andra meningen innebär att en ledningsrätt övergår till att gälla i en sedan tidigare upplåten tomträtt till den del tomträten på grund av avtal och fastighetsbildning kommer att omfatta det utrymme som belastas av ledningsrätten (jfr 13 kap. 21 § jordabalken). Om tomträten redan är inskriven, gäller ledningsrätten omedelbart i tomträten, sedan fastighetsbildningen har fått laga kraft.

Ledningsrättens övergång till att gälla i tomträten sker med automatik i så motto att det inte krävs något särskilt beslut eller dylikt för att ledningsrätten ska gälla i tomträten i stället för i fastigheten.

I de fall som en ledningsrätt på grund av denna paragraf kommer att gälla i en tomträtt tillämpas 1 § fjärde stycket. Det innebär att det som sägs i lagen om fastighet och fastighetens ägare i dessa fall ska avse tomträten och tomträttshavaren. Därmed kommer bl.a. företrädesreglerna i 12 § fjärde stycket att gälla även i denna situation (se vidare kommentaren till 1 §). Eftersom övergången till tomträten sker utan förrättning är det dock inte möjligt att besluta om ledningsrättens företräde framför en annan rättighet som har upplåtits genom expropriation eller annat myndighetsbeslut. Skulle ett sådant beslut behövas, kan det meddelas vid en omprövningsförrättning.

Enligt *andra stycket första meningen* övergår en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt till att gälla i fastigheten, om tomträten upphör att gälla. Bestämmelsen omfattar både att tomträten upphör efter uppsägning från fastighetsägarens sida (jfr 13 kap. 14 § jordabalken) och de upphörandefall som behandlas i 13 kap. 22 § jordabalken. Dessutom omfattas de fall då en tomträtt upphör på grund av expropriation.

Andra stycket andra meningen innebär att en ledningsrätt som har upplåtits i en tomträtt övergår till att gälla i fastigheten till den del tomträttens område inskränks så att utrymmet för ledningsrätten inte längre omfattas av tomträten. Ledningsrättens övergång till att gälla i fastigheten sker med automatik i så motto att det inte krävs något särskilt beslut eller dylikt för att ledningsrätten ska gälla i fastigheten i stället för i tomträten. Se vidare kommentaren till första stycket andra meningen.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2015.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet.
3. Bestämmelserna i 36 § tillämpas även i fråga om en ledningsrätt som har upplåtits före ikraftträdandet såvitt gäller tomträtter som upplåts därefter.
4. I fråga om en tomträtt som har upplåtits före den 1 januari 1954 tillämpas de nya föreskrifterna endast om parterna har avtalat att lagen (1953:415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom ska gälla för tomträten och avtalet har skrivits in.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2015 (*punkten 1*).

Äldre bestämmelser ska fortfarande tillämpas på en ansökan om ledningsrätt som har gjorts före ikraftträdandet (*punkten 2*). För en sådan ansökan gäller alltså att förutsättningarna för att upplåta ledningsrätt i fastigheten får prövas utifrån tidigare gällande regler och att upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt inte är möjlig.

Den nya 36 § tillämpas i fråga om ledningsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet (*punkten 3*). Om det efter ikraftträdandet upplåts tomträtt i en fastighet som belastas av en ledningsrätt, övergår ledningsrätten alltså till att gälla i tomträten (36 § första stycket). Även övriga bestämmelser i 36 § blir tillämpliga, om tomträten efter upplåtelsen utökas, inskränks eller upphör.

Lagändringarna gäller inte för en tomträtt som har upplåtits före den 1 januari 1954, om inte parterna har avtalat att den lagstiftning som trädde i kraft den dagen ska gälla för tomträten och detta avtal har skrivits in (*punkten 4*). En sådan tomträtt kan alltså inte belastas av ledningsrätt. Beträffande sådana avtal om tillämplig lagstiftning, se övergångsbestämmelserna till lagen (1953:415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.