

# Rättigheter för ledningar – en studie av upplåtelseformer för ledningar i Göteborgs Stad

Josefin Eklund

Ida Kjörk



**EXAMENSARBETE**  
Lantmäteringenjörsprogrammet  
Institutionen för ingenjörsvetenskap

# EXAMENSARBETE

## Rättigheter för ledningar – en studie av upplåtelseformer för ledningar i Göteborgs Stad

### Sammanfattning

Detta examensarbets syfte är att fördjupa våra kunskaper om ledningsrätt och alternativa upplåtelseformer för ledningar samt att undersöka hur dessa används i praktiken.

Inledningsvis redovisas de olika upplåtelseformerna: servitut, ledningsrätt och olika typer av nyttjanderätter. Servitut och ledningsrätt är upplåtelseformer som är obegränsade i tid, medan nyttjanderättsupplåtelseerna lägenhetsarrende, anläggningsarrende och annan nyttjanderätt är begränsade på kortare eller längre tid. Denna del avslutas med en enkel skiss över de olika formernas för- och nackdelar ur ett mark- respektive ledningsägarperspektiv.

Därefter följer en del som behandlar vilka intressen som bevakas samt vilka upplåtelseformer som föredras av olika intressenter. Denna del är baserad på intervjuer med nio företrädare för olika bolag och förvaltningar med verksamhet i Göteborg. Här redovisas även en del av de avtal som finns i dagsläget.

Vid intervjuerna framkom att ledningsägare är intresserade av att få långvarigt skydd till låg ersättning och därför ur den synvinkeln ser ledningsrätt som en önskvärd upplåtelseform. Denna form används dock mycket sällan inom kommunalägd mark i Göteborg då företagen vill undvika tvångsåtgärder och kommunen generellt sett är negativt inställd till att låsa upp mark genom att den belastas med rättigheter som är obegränsade i tid. Kommunen erbjuder sig istället att upprätta nyttjanderättsavtal. Hur dessa sedan utformas är en förhandlingsfråga som avgörs från fall till fall.

Även om avtal i stor utsträckning har kunnat upprättas är de i samtliga fall kompromisser. I enstaka fall har inte ens avtal kunnat upprättas då parternas intressen står för långt ifrån varandra. Vår slutsats är därför att vi ser ett behov av en förändrad lagstiftning. Det saknas ett mellanting mellan nyttjanderättsavtal, helt baserade på frivillighet, och ledningsrätt som i sin nuvarande form är problematisk eftersom den ger fördelar för den ena parten på den andras bekostnad.

<b>Författare:</b>	Josefin Eklund, Ida Kjörk	
<b>Examinator:</b>	Peter Brynte	
<b>Handledare:</b>	Martin Öbo, Fastighetskontoret Göteborgs Stad	
<b>Program:</b>	Lantmäteringenjörsprogrammet	
<b>Ämne:</b>	Lantmäteriteknik	<b>Utbildningsnivå:</b> Grundnivå
<b>Datum:</b>	2009-06-11	<b>Rapportnummer:</b> 2009:LA01
<b>Nyckelord:</b>	Anläggningsarrende, Annan nyttjanderätt, Avtal, Expropriationslagen, Göteborg, Ledning, Ledningsrätt, Lägenhetsarrende, Nyttjanderätt, Servitut	
<b>Utgivare:</b>	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se	

# **BACHELOR'S THESIS**

## **Legal rights for conduits – a study of forms of tenures for conduits in the City of Gothenburg**

### **Summary**

The aim of this thesis is to expand our knowledge of way-leave and other forms of tenures for conduits and to study how they are adopted in practice.

By way of introduction the various forms of tenures; easement, way-leave and different types of usufructs are described. Easement and way-leave are forms of tenures not limited in time, whereas usufructs as leaseholds are limited to longer or shorter periods. This part of the thesis is concluded by a short summary describing the advantages and disadvantages of the different forms of tenure seen from the perspective of the landowner and that of the owner of the conduit.

This is followed by a part showing which interests are guarded by the different parties and which form of tenure they prefer. This part is based on interviews with nine representatives from different companies and committees in Gothenburg. Some of the agreements that are in use are also described.

During the interviews it became clear that the owner of the conduits main interests lie in reaching agreements that guarantee a long term legal protection at a low-cost and thus they see the advantages of way-leave. Despite this, way-leave is seldom used regarding land owned by the City of Gothenburg since the companies prefer to avoid tenure with compulsory elements. Furthermore the municipality is generally negative towards locking land by allowing rights unlimited in time. The municipality offers usufruct agreements as an alternative. How those are worked out in detail is negotiable and differs from case to case.

Even though agreements are often reached they are always compromises. In some exceptional cases agreements have not been established as the parties have been too far apart. Therefore we have come to the conclusion that there is a need for new legislation. There is presently no cross between usufructs, wholly based on voluntary agreements, and way-leave which, in its present form, is problematic since it gives advantages to one on the expense of the other.

<b>Author:</b>	Josefin Eklund, Ida Kjörk		
<b>Examiner:</b>	Peter Brynte		
<b>Advisor:</b>	Martin Öbo, Property Management Administration City of Gothenburg		
<b>Programme:</b>	Land Surveying		
<b>Subject:</b>	Land Surveying Engineering	<b>Level:</b>	Basic level
<b>Date:</b>	June 11, 2009	<b>Report Number:</b>	2009:LA01
<b>Keywords</b>	Agreements, Conduit, Easement, Expropriation Act, Gothenburg, Leasehold, Usufruct, Way-leave.		
<b>Publisher:</b>	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se		

## **Förord**

Vi har haft roligt under vår tid med detta arbete. Det har varit intressant att fördjupa sig inom ett område och vi har lärt oss en hel del om infrastruktur och hur de viktiga samhällsfunktioner man som enskild medborgare sällan ser eller tänker på fungerar rent praktiskt. Det enda vi har saknat är tid, vår upplevelse är att för varje fråga vi fått besvarad har två nya väckts. När det sedan blev dags att sammanställa rapporten blev det ett hårt arbete med att sälla bort alla de, väl så intressanta men för sammanhanget och frågeställningen mer perifera, lärdomarna.

Vi vill så här i inledningen passa på att tacka alla dem utan vars hjälp denna uppsats aldrig hade blivit till; Tack Christer Häggberg, Göran Spets, Henrik Kant, Magnus Myrén, Marie Eklund, Rickard Barkensjö, Robert Eriksson och Stefan Granat. Utan era bidrag hade vi aldrig haft något att skriva om! Tack Martin och Peter för er konstruktiva kritik som lotsat oss hela vägen fram i mål. Tack också till Leona Johansson Bunting – vilken tur att du visste hur man skulle översätta ”ledning” och ”upplåtelseform” och kunde hjälpa oss när vi körde fast. Sist men inte minst vill vi tacka Jimmie och Henning för stort tålamod under tre månader då vi har haft svårt att få in annat i huvudet, tack för godis och uppmuntran!

*Ida och Josefîn*

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	i
Summary.....	ii
Förord.....	iii
Innehållsförteckning.....	iv
Nomenklatur.....	vi
1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Mål och syfte.....	1
2 Förutsättningar .....	2
2.1 Detaljbeskrivning .....	2
2.2 Avgränsningar.....	2
2.3 Metod.....	2
3 Upplåtelseformer.....	3
3.1 Nyttjanderätter .....	3
3.1.1 Annan nyttjanderätt .....	3
3.1.2 Anläggningsarrende.....	4
3.1.3 Lägenhetsarrende .....	4
3.2 Servitut.....	4
3.2.1 Avtalsservitut .....	5
3.2.2 Officialservitut .....	5
3.2.3 Beständighet.....	5
3.3 Ledningsrätt .....	6
3.3.1 Ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt .....	6
3.3.2 Det nya lagförslaget.....	7
3.4 Överblick.....	8
4 Intressenterna .....	9
4.1 Göteborgs Stad.....	9
4.1.1 Fastighetskontoret.....	9
4.1.2 Trafikkontoret.....	9
4.1.3 Göteborg Vatten .....	10
4.2 Vattenfall.....	10
4.3 Göteborgs Energi.....	10
4.4 Fortum.....	11
4.5 Skanova.....	11
4.6 Telenor.....	11
4.7 Tele2.....	12
5 Upplåtelser i praktiken.....	13
5.1 Markägarens intresse.....	13
5.2 Ledningsägarnas intressen .....	14
5.2.1 Flyttproblematik .....	14
5.3 Avtalen.....	15
5.3.1 Vatten- och Avloppsnet .....	16
5.3.2 Kommunikationsnet .....	16
5.3.3 Distributionsnet för elektrisk ström .....	17

5.4	Tankar om framtiden.....	18
6	Slutsatser.....	20
6.1	Rekommendationer till fortsatt arbete.....	21
	Källförteckning.....	22
	Opublicerade källor.....	23

## **Bilagor**

### A. Intervjufrågor

## **Nomenklatur**

Allmänvanlig störning: Störning som är ny för orten men allmänt förekommande på andra jämförbara orter.

Besittningsskydd: Rätt att bibehålla nyttjanderätt, vanligtvis bostads- eller lokalhyra, även om fastighetsägaren önskar uppsägning alternativt få ersättning för upphörandet

Dispositiv paragraf: Regel som parterna har rätt att själva bestämma över huruvida den skall gälla eller ej. Regeln gäller om annat ej avtalats.

Expropriant: Den som med stöd av myndighetsbeslut övertar mark tvångsvis.

Förväntningsvärde: Ett förhöjt marknadsvärde som baseras på en förväntad ändring av markanvändningen.

Individuellt värde: Mervärde för fastighetsägaren baserat på dennes emotionella koppling till fastigheten, exempelvis affektionsvärde för fastighet som gått i arv.

Linjekoncession: Rätt att dra fram elledning längs en viss sträckning. Måste förnyas efter viss tid.

Nomenklatur: Förteckning över termer och beteckningar som används i uppsatsen.

Områdeskoncession: Rätt att bygga och använda elnät för distribution till slutkund inom ett geografiskt område. Nätföretaget får en monopolställning inom det aktuella området. Måste förnyas efter viss tid.

Ortsvanlig störning: En störning som motsvarar en annan störning som sedan tidigare finns på orten.

Planmonopol: Kommunens rätt att bestämma var, när och hur byggande skall ske.

Vinstfördelning: Att vinst som uppstår när marken är mer värd för tillträdaren än för avträdaren vid en fastighetsuppgörelse delas mellan parterna.

Översiktsplan: Icke bindande plan som översiktligt redovisar kommunens policy kring var olika typer av bebyggelse skall lokaliseras. Kommunen är skyldig att upprätthålla aktuell översiktsplan.

Översiktsplanering: Upprättande av (ny) översiktsplan.

# **1 Inledning**

## **1.1 Bakgrund**

I samband med att kursen Fastighetsbildning II hanterade ledningsrätt kom en frågeställning upp om huruvida denna skulle bli mer användbar om de nya förslagen på ersättningsbestämmelser i Expropriationslagen (SOU 2008:99) skulle träda i kraft. Då väcktes en fundering på att titta närmare på i vilka fall ledningsrätt används idag. Arbetet utvidgades sedan till att även behandla andra typer av upplåtelseformer för att ge en mer samlad bild.

## **1.2 Mål och syfte**

Vårt mål har varit att undersöka med vilken juridisk rätt som befintliga ledningar i Göteborg är upplåtna, samt beskriva de olika upplåtelseformernas för- och nackdelar.

Syftet är att fördjupa våra kunskaper och ge en samlad bild av vilka upplåtelseformer som används i det dagliga arbetet.



## **2 Förutsättningar**

### **2.1 Detaljbeskrivning**

Vi har velat undersöka vilka upplåtelseformer som används idag för att ge olika typer av ledningar rättsligt skydd. I rapporten har vi velat beskriva de olika upplåtelseformerna samt om möjligt värdera vilka för- och nackdelar de olika formerna har. Vår tanke har även varit att få en mindre inblick i vilka förväntningar som finns på framtiden. För att bilda oss en uppfattning både om dagsläget och utvecklingen har vi intervjuat olika intressenter.

### **2.2 Avgränsningar**

Vi har begränsat oss till att endast behandla ledningar som finns i kommunalägd mark inom Göteborgs Stad.

### **2.3 Metod**

Vårt arbete baseras i huvudsak på intervjuer samt vissa litteraturstudier gällande rådande och föreslagen lagstiftning. Intervjuerna har genomförts antingen på respektive företags kontor (Vattenfall, Trafikkontoret, Fastighetskontoret, Göteborgs Vatten, Göteborgs Energi) eller som telefonintervju (Skanova och Tele2) alternativt per e-post (Telenor). Vissa av intervjuerna är också kompletterade med kontakt med e-post.

Att komma i kontakt med intressenterna krävde en del arbete men gick på det hela taget över förväntan, med ett undantag: vi har inte lyckats komma i kontakt med Fortum och har därför inte kunnat erhålla deras bild av situationen rörande deras ledningar, vilket vi gärna hade gjort då den situationen är speciell.

## 3 Upplåtelseformer

För att ge rättsligt skydd åt olika typer av ledningar nyttjas i huvudsak tre olika upplåtelseformer: servitut, nyttjanderätt och ledningsrätt.

De olika upplåtelseformerna varierar exempelvis rörande sin beständighet, olika sakägare har olika intressen och föredrar därför olika upplåtelseformer.

### 3.1 Nyttjanderätter

Nyttjanderätt innebär att markägaren ger en annan (fysisk eller juridisk) person rätt att nyttja hela eller delar av en fastighet för något specifikt ändamål. Nyttjanderätt skiljer sig från servitut så till vida att det gäller till förmån för en person och inte för en fastighet, att det kan tecknas för en vidare form av ändamål samt att det är begränsat i tid. Ändamålet behöver inte vara knutet till en fastighets behov utan är ämnat att uppfylla en individs intresse.

En nyttjanderättsupplåtelse är normalt begränsad till maximalt 25 respektive 50 år, beroende på om fastigheten är belägen inom eller utom detaljplanelagt område. För nyttjanderätter betalas normalt en avgift en eller flera gånger per år.

För att ge ledningar ett juridiskt skydd är det i huvudsak tre olika former av nyttjanderätt som kan bli aktuella: anläggningsarrende, lägenhetsarrende och annan nyttjanderätt.

#### 3.1.1 Annan nyttjanderätt

I Jordabalkens sjunde kapitel (SFS 1970:994) används uttrycket ”annan nyttjanderätt” för att beskriva nyttjanderätter som varken är hyra, arrende eller tomträtt. En upplåtelse som endast är partiell, det vill säga där nyttjanderättinnehavarens rådighet inte är total, sorterar under annan nyttjanderätt. Dessa särskiljs från exklusiva nyttjanderätter såsom arrende- och hyresavtal där fastighetsägaren avstår från sin rätt att nyttja marken under avtalstiden. För annan nyttjanderätt saknas särskild lagstiftning och utöver avtal gäller endast de generella bestämmelserna om nyttjanderätt i 7 kap. JB.

Avtal rörande annan nyttjanderätt kan tecknas såväl på bestämd tid (max 25 respektive 50 år) som på obestämd. Det råder avtalsfrihet kring om och hur uppsägning skall ske.

##### 3.1.1.1 Kulverttillstånd

I Göteborg är så kallade kulverttillstånd vanligt förekommande. Ett kulverttillstånd är ett ensidigt medgivande från markägaren (kommunen) som ger en ledningsägare rätt att anlägga och nyttja ledning över kommunens mark utan ersättning för ianspråktagandet. Dock är ledningsägaren skyldig att, helt på egen bekostnad, flytta sin ledning om och när fastighetsägaren så begär. Kulverttillstånd är skriftliga. En stor del

av de så kallade miljonprogrammen anslöts till VA- och fjärrvärmenät via ledningar som anlades med kulverttillstånd. Medgivandena rör, trots sitt namn, inte endast kulvertar utan alla typer av ledningar och formen utnyttjas än idag.<sup>1</sup>

### 3.1.2 Anläggningsarrende

Ett anläggningsarrende är ett markarrende som innefattar rätt att uppföra byggnad av mer än ringa betydelse för en näringsverksamhet. Bestämmelserna för anläggningsarrende återfinns i 11 kap. JB. Anläggningsarrenden har krav på sig att vara skriftliga och arrendetiden skall överstiga ett år. Arrendetiden är fem år om inte annat anges. Om uppsägning inte sker senast sex månader före avtalstidens utgång, förlängs avtalet med en ny avtalsperiod, dock maximalt fem år. Anläggningsarrende ger indirekt besittningsskydd, vilket innebär att arrendatorn har rätt till ersättning om avtalet sägs upp. Såväl reglerna om uppsägningstid och förlängning som besittningsskydd är dispositiva. Om byggnad av den typ som anges ovan saknas eller arrendetiden understiger ett år klassificeras arrendet som ett lägenhetsarrende.

### 3.1.3 Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende är arrende av mark vars ändamål varken är jordbruk eller någon byggnad som används som bostad eller är av betydelse för en näringsverksamhet. Lägenhetsarrenden regleras i 8 kap. JB. Kravet på skriftlighet är dispositivt. Lägenhetsarrenden är vanligtvis tidsbestämda och reglerna om uppsägningstid är dispositiva men även avtal som löper på obestämd tid kan sägas upp.

## 3.2 Servitut

Ett servitut är en möjlighet att kunna utnyttja annans fastighet i begränsad omfattning. Ett servitut tecknas till förmån för en fastighet, inte en person. Ett exempel på servitut kan vara rätt att ha sin utfartsväg över angränsande fastighet.

De fastigheter som berörs av servitutet kallas härskande (den fastighet som innehar rättigheten) och tjänande fastighet (där rättigheten utnyttjas). Om ersättning utgår för servitutet erläggs denna som en engångssumma i samband med bildandet.

Servitutet ska vara till nytta för härskande fastighet och det ska avse något beständigt, alltså inte tillfälliga anordningar. I tidigare praxis fanns även krav på närhet mellan den härskande och den tjänande fastigheten, men detta krav används i stort sett inte längre. (Nilsson, Sjödin, 2003)

Det finns tre varianter av servitut: rätt för den härskande fastighetens ägare att göra något på den tjänande fastigheten, rätt för den härskande fastighetens ägare att göra något på den egna fastigheten som den tjänande fastighetens ägare annars skulle kunna hindra (till exempel bedriva verksamhet som genererar buller eller annan störning som påverkar angränsande fastighet) samt rätt för den härskande fastighetens

---

<sup>1</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 25 maj 2009.

ägare att kräva att den tjänande fastighetens ägare avstår från något han eller hon annars skulle ha rätt till (till exempel plantera träd som skymmer utsikten) (Lundén, 2006).

Servitut delas in i två grupper beroende på hur de har uppkommit: avtalsservitut och officialservitut.

### **3.2.1 Avtalsservitut**

För att skapa ett avtalsservitut måste ägarna till den härskande och den tjänande fastigheten komma överens och upprätta ett frivilligt skriftligt avtal. Detta avtal kan skrivas in i fastighetsregistret för att säkert fortsätta gälla även efter en fastighetsöverlåtelse.

Avtalsservitut kan, till skillnad från officialservitut, vara tidsbegränsade (dock med inskränkningen att de måste vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten) och innehålla villkor.

Reglerna om avtalsservitut återfinns i 14 kap. JB.

### **3.2.2 Officialservitut**

Ett officialservitut tillkommer genom fastighetsbildningsförrättning och syns på registerkartan och i fastighetsregistret. Det kan varken bildas eller upphävas genom överenskommelser mellan fastighetsägarna.

Officialservitut har högre krav, till skillnad från vid avtalsservitut måste ändamålet vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Ett siktservitut (som innebär att tjänande fastighet hålls fri från träd eller buskage som skymmer utsikten för härskande fastighet) är ett exempel på ett servitut som kan godkännas för inskrivning som avtalsservitut men som förrättningslantmätare nekar som officialservitut. Servitutet får inte vara tidsbegränsat eller innehålla villkor.

Lagreglerna för officialservitut återfinns i Fastighetsbildningslagens sjunde kapitel (SFS 1970:988).

### **3.2.3 Beständighet**

Huvudregeln är att ett servitut gäller för all framtid. Däremot kan ett servitut undantagsvis ändras eller upphävas om det hindrar användningen av den tjänande fastigheten, om den härskande fastigheten inte behöver det längre, om nyttan är liten i förhållande till belastningen eller om det inte använts på länge. Äldre servitut som är otidsenliga kan upphävas tvångsvis.

Ett avtalsservitut kan ändras eller upphävas genom skriftlig överenskommelse. Ett officialservitut ändras eller upphävs genom fastighetsreglering. Ofta förekommer ersättning i samband med ett servituts upphävande.

### 3.3 Ledningsrätt

Ledningsrätt är ett juridiskt skydd som kan beviljas för allmännyttiga ledningar. Den är en form av officialrättighet som upplåts vid lantmäteriförrättning och den gäller för all framtid. Ledningsrätt lämnas endast för allmännyttiga ledningar och medges således inte för ledning som tjänar en enskild persons, eller fastighets, syfte. Exempelvis ges ledningsrätt inte för en vattenledning som endast tjänar en fastighet. Bestämmelserna om ledningsrätt återfinns i Ledningsrättslagen (SFS 1973:1144).

Tidigare var det endast ledningar tillhörande bolag med skyldighet att tillhandahålla tjänster för allmänheten, exempelvis gamla Televerket, som räknades som allmännyttiga. Nu har det ändrats så att alla bolag upptagna på Post- och Telestyrelsens lista över företag som tillhandahåller tjänster för elektronisk kommunikation anses ha allmännyttiga ledningar. I dagsläget omfattar listan cirka femhundra företag. (Post- och Telestyrelsen, 2009) Detta innebär att nu kategoriseras även ledningar som har en ganska begränsad användarkrets som allmännyttiga, exempelvis kan ett företag som innehar flera fastigheter och har ledningar mellan dessa få ledningsrätt om företagets tjänster är allmännyttiga, även om den enskilda ledningen endast tjänar de egna fastigheterna.<sup>2</sup>

#### 3.3.1 Ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt

Ledningsrättslagen hänvisar i ersättningsfrågor direkt till Expropriationslagens (SFS 1972:719) fjärde kapitel. Expropriationslagens grundtanke är att förmögenhetsställningen för den enskilde ska vara oförändrad efter intrånget. Ersättningen delas in i flera poster: Först ersätts marknadsvärdet, därutöver ges ersättning för övrig skada, däribland företagsskada.

Marknadsvärdet anses vid inlösen av hel fastighet motsvara värdet som fastigheten skulle ha sålts för vid försäljning på en fri och öppen marknad. Om endast en del av fastigheten berörs likställs marknadsvärdet med nivån på värdesänkningen på fastigheten på grund av intrånget.

Övrig skada är ekonomisk förlust som har direkt koppling till expropriationsföretaget men inte utgörs av vare sig marknadsvärde eller företagsskada, exempelvis flyttkostnader.

Företagsskada är sådan ekonomisk förlust som är kopplad till expropriationsföretaget men som inte utgörs av markavstående, exempelvis buller eller andra störningar på den del av fastigheten som inte skall inlösas.

Trots grundregeln att marknadsvärdet ska ersättas finns i expropriationslagen vissa undantag. Presumptionsregeln (4 kap. 3 § ExL) innebär att ersättning inte ska utgå för förväntningsvärde som uppkommit under de senaste tio åren. Tanken bakom detta är att kommunen, som ofta är den som exproprierar, inte ska behöva betala för

---

<sup>2</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 20 maj 2009.

värdeökning som man själv har ansvarat för genom exempelvis översiktsplanering. Presumptionsregeln kan idag uppfattas som orättvis men vid regelns tillkomst var situationen en annan. Då skedde expropriation oftare för att bygga ut de så kallade miljonprogramsområdena där tanken var att boendekostnaderna skulle hållas nere, vilket krävde låga byggnadskostnader. På den tiden var behovet av fler bostäder stort då trångboddheten var större än idag. Bostadsutbyggnaden ansågs därför vara ett viktigt samhällsintresse. Dessutom märktes en tendens att markområden som kunde bli aktuella för utbyggnaden ökade i värde, denna effekt ville lagstiftaren eliminera. (Nya ersättningsregler i Expropriationslagen, 2008)

En annan regel som också gör avsteg från huvudregeln att marknadsvärdet ska ersättas är influensregeln (4 kap. 2 § ExL). Den innebär att exproprianten inte ska behöva ersätta för sådana störningar som kan anses vara orts- eller allmänvanliga. Syftet med influensregeln är att den markavstående ska behandlas på samma sätt som de i samma grad störda grannarna.

Enligt praxis görs ett toleransavdrag från ersättningen eftersom det anses oskäligt om ersättning skulle utgå för sådant som andra fastighetsägare utifrån Miljöbalkens trettioandra kapitel, första paragrafen, (SFS 1998:888) rimligtvis bör tåla. Toleransavdraget har enligt praxis legat på fem procent av det oskadade fastighetsvärdet. (Sjödén m.fl. 2007)

Ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt skall utgå som ett engångsbelopp.

### **3.3.2 Det nya lagförslaget**

Det har kommit ett nytt lagförslag på ersättningsregler i Expropriationslagen. Enligt detta skall marknadsvärdet även i fortsättningen vara utgångspunkt för ersättningen. Förslaget innebär dock att ett schablontillägg på 25 procent av marknadsvärdeminskningen ska göras som ersättning för fastighetsägarens individuella värden, samt att vinstfördelning ska tillämpas.

Förslaget är också att presumptionsregeln ska upphävas och influensregeln ändras så att det inte längre görs något toleransavdrag.

Om det nya lagförslaget går igenom träder reglerna ikraft tidigast från och med 1 juli, 2010. (Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, 2008)

### 3.4 Överblick

Upplåtelseform	Ur markägarens synvinkel	Ur ledningsägarens synvinkel
<b>Annan nyttjanderätt</b>	+ Kan sägas upp + Flexibla ersättningsnivåer	+ Flexibel - Osäkerhet kring beständighet - Osäkerhet kring framtida ersättningsnivåer
<b>Kulverttillstånd</b>	+ Mycket lätt att säga upp - Ingen ersättning för markanvändandet	+ Billig när inga förändringar inträffar - Osäkerheten mycket stor - Risk för stora kostnader i samband med flytt
<b>Anläggnings- arrende</b>	+ Möjligt att säga upp - Ersättningsskyldighet vid uppsägning	+ Indirekt besittningsskydd - Ofta kort avtalstid
<b>Lägenhets- arrende</b>	+ Möjligt att säga upp utan ersättning	- Saknar beständighet - Ofta kort avtalstid
<b>Servitut</b>	- Belastar marken för all framtid - Engångsersättning	+ Upplåtelse för all framtid + Ersättningsnivå baserad på intrånget - Krav att påvisa samband med fastighet
<b>Ledningsrätt</b>	- Belastar marken för all framtid - Engångsersättning	+ Upplåtelse för all framtid + Ersättningsnivå baserad på intrånget - Tvångsåtgärd (ger ”bad will”) - Kräver förrättning (tar tid och medför kostnader)

## 4 Intressenterna

När frågan om en ledningsdragning aktualiseras är det många som vill bevaka sina intressen. Intressenterna kan i huvudsak delas in i markägare och ledningsägare. Det finns såväl kommunala som privata intressenter.

### 4.1 Göteborgs Stad

Kommunen är indelad i förvaltningar som har olika intressen att bevaka och därför kan komma att spela roller som till viss del är motstridiga. Kommunen är både markägare och förvaltare av allmänna anläggningar i form av såväl gator och övriga allmänna platser som ledningar och annan infrastruktur. Kommunen är också ensam ägare till vinstdrivande bolag som nyttjar kommunal mark för sina ledningar.

Göteborgs Stad har valt att fördela ansvaret för markupplåtelser mellan i huvudsak Fastighetskontoret och Trafikkontoret.

#### 4.1.1 Fastighetskontoret

Fastighetskontoret representerar kommunen i egenskap av markägare och ansvarar för upplåtelser som skall inregistreras i fastighetsregistret, exempelvis ledningsrätter och servitut. De är även ansvariga för hur kommunens fastigheter förvaltas.

Göteborgs Stad äger 25 000 ha mark vilket utgör ungefär halva kommunens yta (Göteborgs Stad, Fastighetskontoret, 2007). Utöver mark i de centrala delarna av staden har kommunen också en stor markreserv som utgörs av icke planlagd mark i stadens ytterområden. Detta är mark som kommunen har köpt in under 60- och 70-talen då det fanns en förväntning om att staden skulle växa flerfaldigt under de kommande decennierna.<sup>3</sup>

Fastighetskontoret har intresse av att marken ska vara möjlig att använda för framtida utveckling och är därför intresserad av att hålla marken fri från laster i form av servitut, ledningsrätt och liknande som innebär att kommunen skulle vara ansvarig för flyttkostnader vid en eventuell förändrad markanvändning.

#### 4.1.2 Trafikkontoret

Ungefär hälften av den mark som ägs av Göteborgs Stad består av så kallade ”svarta ytor”, det vill säga gator, torg och liknande.<sup>4</sup> Trafikkontoret ansvarar för förvaltningen av kommunens vägar och spårvägar. Trafikkontoret förvaltar cirka 130 mil gator samt 50 mil separata gångbanor och cykelvägar.<sup>5</sup>

Trafikkontoret ansvarar för markavtal och partiella nyttjanderätter, exempelvis lägenhetsarrende. Trafikkontoret ansvarar för upplåtelser för ledningar även på

---

<sup>3</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 30 mars 2009.

<sup>4</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 30 mars 2009.

<sup>5</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.



allmänplatsmark vars drift och underhåll sköts av Park- och naturförvaltningen (parker samt vissa torg som saknar trafik). Trafikkontoret ska alltid kontaktas för åtgärder som rör gatumark.

### **4.1.3 Göteborg Vatten**

Göteborg Vatten är en kommunal förvaltning som ansvarar för såväl dricksvattenförsörjning som avloppshantering. Göteborg Vatten ansvarar för lite drygt 170 mil färskvatten- och cirka 250 mil avloppsledningar, därutöver har de dagvattenledningar, pumpstationer, reservoarer, vattenverk och avloppsreningsverk. De har även en mindre mängd elledningar som försörjer deras vattenverk med elektricitet.<sup>6</sup>

Det ligger i förvaltningens intresse att deras ledningar får vara såväl tillgängliga som säkra mot flytt men då de är samma juridiska person som kommunen står de i en annan ställning i förhållande till Fastighetskontoret än exempelvis Göteborg Energi.

En kommun är skyldig att tillhandahålla VA-tjänster och får ta ut avgift för detta. Göteborg Vatten är taxefinansierat och tar ut avgifter från sina abonnenter för den dagliga verksamheten. En kommun har inte rätt att ta ut avgifter som överstiger de direkta kostnaderna. Göteborg Vatten får således inte ta ut avgifter för framtida behov utan endast för sådana investeringar som görs inom fem år. Detta regleras i Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) samt praxis.

## **4.2 Vattenfall**

Vattenfall är helägt av svenska staten. Vattenfall har ingen egen leverans till privatkunder inom Göteborgsområdet utan har endast regionledningar där de levererar ström till bland annat Göteborgs Energi. För att dra fram sina ledningar över områden där andra energibolag har områdeskoncession har de linjekoncession.

Vattenfall uppskattar att de har mindre än en mil ledning i mark ägd av Göteborgs Stad.<sup>7</sup>

## **4.3 Göteborgs Energi**

Göteborgs Energi är helägt av Göteborgs Stad. Koncernen har såväl eldistribution som fjärrvärme och bredbandsnät i olika dotterbolag. Göteborgs Energi har områdeskoncession i stora områden i Göteborg. Inom Göteborgs Stad ansvarar de för drygt 800 mil elledningar, ett par hundra mil fiberoptisk kabel<sup>8</sup> samt ungefär 100 mil fjärrvärme och fjärrkyla. Av dessa ledningar ligger mellan 500-580 mil i gatumark.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Henrik Kant Avdelningschef, Projekteringsavdelningen, Göteborg Vatten, intervju den 15 april 2009.

<sup>7</sup> Magnus Myrén Lantmätariingenjör, Vattenfall, intervju den 14 april 2009.

<sup>8</sup> Christer Häggberg Bolagsjurist, Göteborgs Energi Nät AB, intervju den 16 april 2009.

<sup>9</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

Göteborgs Energi förvaltar många olika typer av ledningar. Även om de generellt inte vill flytta ledningar varierar behovet av beständighet mellan olika typer av ledningar.

#### **4.4 Fortum**

Fortum är ett energibolag som levererar el och i viss utsträckning fjärrvärme och gas. Majoritetsägare av Fortum är finska staten som äger femtio procent av aktierna.

I Göteborg levererar Fortum el till slutkunder i Askim och södra skärgården. (Fortum, 2009-05-26)

#### **4.5 Skanova**

TeliaSonera Skanova Access AB är ett helägt dotterbolag till TeliaSonera AB som i sin tur är ett aktiebolag som har såväl svenska (knappt fyrtio procent) som finska staten (drygt tio procent) bland delägarna (TeliaSonera, 2009-04-23).

Bolagets huvudsakliga uppgift är att ansvara för TeliaSonerans nät i form av fiberoptisk kabel och kopparkabel för tele- och bredbandsteknik. Den del av nätet som försörjer fler än enskilda fastigheter ligger i huvudsak i gatumark.<sup>10</sup> TeliaSonera har även telestationer som kopplar samman nätet. Telestationerna är belägna antingen i teknikbyggnader ägda av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, eller i lokaler hyrda från andra fastighetsägare. Ungefär hälften av telestationsbyggnaderna ägda av TeliaSonera står på kommunalägd mark och hälften på andra fastighetsägares mark.<sup>11</sup> Uppgifterna om storleken på Skanovas nät inom kommunalägd mark i Göteborgs Stad varierar mellan 100 och 400 mil.<sup>12 13</sup> En källa till oklarheten angående längden kan vara att Fastighetskontoret endast intresserar sig för schaktlängden eftersom detta styr vilket område som är ianspråktaget, medan Trafikkontoret beräknar kostnader per meter ledning då fler ledningar i samma schakt innebär en större belastning i form av mer frekventa underhållsarbeten.<sup>14</sup> Vid vår intervju hade Skanovas företrädare inte själva någon klar uppfattning om hur många mil ledningar de hade inom kommunalägd mark i Göteborg.<sup>15</sup>

Skanova har såväl huvudledningar som lokalnät inom kommunalägd mark i Göteborg.

#### **4.6 Telenor**

Telenor är ett aktiebolag vars största ägare, norska staten, äger lite drygt hälften av aktierna. Telenor tillhandahåller tjänster inom tele, bredband, mobiltelefoni och TV.

---

<sup>10</sup> Göran Spets Lantmätare, TeliaSonera Skanova Access AB, intervju den 21 april 2009.

<sup>11</sup> Marie Eklund Lantmätare, TeliaSonera Sverige Net fastigheter AB, intervju den 30 maj 2009.

<sup>12</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 22 april 2009.

<sup>13</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

<sup>14</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 20 maj 2009.

<sup>15</sup> Göran Spets Lantmätare, TeliaSonera Skanova Access AB och Marie Eklund Lantmätare, TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, intervju den 21 april 2009.

Telenor i Sverige äger Bredbandsbolaget, GlocalNet och Canal Digital. (Telenor, 2009-04-23)

Telenor har olika typer av anläggningar i Göteborg men vid vår intervju diskuterades endast bredband. En del av Bredbandsbolagets huvudledning, den så kallade Sverigeringen, passerar Göteborg. Telenors representant kunde inte svara på hur många mil ledningar de har på mark ägd av Göteborgs Stad.<sup>16</sup>

## **4.7 Tele2**

Tele2 är ett aktiebolag vars största ägare är Kinnevikkoncernen. (Tele2, 2009-05-15)  
Tele2 tillhandahåller tjänster inom tele, bredband, mobiltelefoni (Comviq) och TV.

Tele2:s anläggningar inom Göteborgs Stad utgörs av transmissionsnät (fiberoptisk kabel), basstationer samt master för mobiltelefonkommunikation. Företaget har ungefär 23 km rör och 65 km fiberoptisk kabel i mark ägd av Göteborg Stad, huvudsakligen gatumark. På kommunalägd mark i markreserven har Tele2 tre master med tillhörande teknikbodrar. Dessa anläggningar tar vardera cirka 200 kvm mark i anspråk, inklusive tillfartsväg.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Robert Eriksson Sitejurist, Avdelningen Site Rollout, Telenor, intervju den 8 april 2009.

<sup>17</sup> Rickard Barkensjö Avtalsansvarig, Tele2 Sverige AB, intervju den 24 april 2009.

## 5 Upplåtelser i praktiken

Inom ramen för vårt arbete har vi intervjuat företrädare för olika ledningsägare och kommunala förvaltningar som ansvarar för markupplåtelser. Generellt har avtal kunnat upprättas mellan kommunen och ledningshavarna och de flesta är nöjda med avtalen, dock är samtliga avtal kompromisser.

### 5.1 Markägarens intresse

Kommunens grundinställning är att inte upplåta rättigheter som är obegränsade i tid annat än i undantagsfall. Således medges ledningsrätt endast för mycket stora ledningar eller på sådan kvartersmark där den varken stör medgiven byggrätt eller där någon förändrad markanvändning som skulle kunna äventyras av ledningsrätten är att vänta. (Tjänsteutlåtande, Dnr. 600-0502/06)

Orsaken till att kommunen inte vill medge ledningsrätt är dels att det förhindrar förändring av markanvändningen och dels att det i viss allmänplatsmark kan ge ledningsrättsinnehavaren en monopolställning gentemot andra ledningsägare. En monopolställning kan uppkomma eftersom en gata är ett begränsat utrymme där det inte ryms mer än någon eller några ledningsrättsutrymmen då dessa är bredare än själva ledningen för att ge plats för grävning. Kommunen vill av princip inte upplåta ledningsrätt eftersom den är för all framtid. Visserligen kan en ledningsrätt omprövas men kommunen upplever att de vid en omprövning har en svagare ställning än vid en ny prövning.<sup>18</sup>

Ledningar i gatumark är problematiskt eftersom renovering och liknande leder till trafikstörningar samt en förkortad livslängd på gator eftersom grävning sker. Gatornas livslängd förkortas även när återställandet sker enligt rådande bestämmelser. Trafikkontorets representant menade också att ledningsrätt är problematisk då de upplever att den ersättning som utbetalas inte står i proportion till de ökade kostnaderna samt att det inom ramen för ledningsrätt inte går att reglera hur trafiksäkerhetsfrågor och återställande skall hanteras vid underhåll.<sup>19</sup> Denna problematik är känd från ledningsrättssammanhang: Om parterna träffar en frivillig överenskommelse som sedan skall ligga till grund för en ledningsrättsupplåtelse kan det förekomma att avtalet innehåller klausuler som inte är möjliga att ta in i ledningsrättbeslutet, så kallat avtalsöverskott. Det finns inga givna regler hur denna fråga skall hanteras, ibland läggs de ursprungliga handlingarna med som bilagor i den slutgiltiga lantmäteriakten. Även vid rena ledningsrättsbeslut kan sidoavtal som reglerar extra klausuler förekomma.

---

<sup>18</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 22 april 2009.

<sup>19</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

Kommunens förstahandsval i en förhandling är att ge ledningshavaren ett lägenhetsarrende med en avtalstid på ett till fem år med löpande förlängning.<sup>20</sup> Detta ger kommunen frihet att förändra markanvändningen i normal takt då en planerad ändring ofta är känd en längre tid i förväg. Inte heller i markreserven vill kommunen tillåta rättigheter med avtalstid på mer än fem år. Beslutsordningen inom kommunen ger fastighetsnämnden rätt att göra upplåtelser på upp till tio år. För upplåtelser på mer än tio år krävs beslut i kommunfullmäktige.<sup>21</sup>

Kommunen vill ha ersättning för såväl användandet av marken<sup>22</sup> som, i förekommande fall, för fördyrat framtida underhåll (slitage av gator).<sup>23</sup>

## 5.2 Ledningsägarnas intressen

Ledningsägare vill generellt ha så lång upplåtelsestid som möjligt då de ekonomiska värdena på anläggningarna ofta är stora och flytt av ledningar vanligtvis är förenad med höga kostnader. Om en förändrad markanvändning skulle framtvunga en flytt vill ledningsägarna helst att den som initierat flytten ska stå för samtliga kostnader som en ledningsflytt innebär. Ju större ledning desto större komplikationer, i form av driftstörningar, och kostnader uppkommer vid en flytt. Därför anses huvudledningarna vara i behov av starkare skydd än mindre ledningar. Samtidigt är ledningsägaren intresserad av att arrendekostnaderna ska vara så låga som möjligt.

De flesta ledningsägare vi talat med menar att det ekonomiskt mest fördelaktiga för dem vore om de kunde erhålla ledningsrätt för samtliga ledningar men som redovisas nedan väljer de många gånger andra lösningar vid förhandlingar. Flera ledningsägare nämner däremot att de utnyttjar markavtal som grund för att i ett senare skede ansöka om ledningsrätt.

### 5.2.1 Flyttproblematik

Vid upplåtelser på obestämd tid blir den som framtvingar en flytt normalt sett skyldig att stå för flyttkostnaderna. Vad kostnaderna grundas på varierar mellan olika typer av ledningar. För större elledningar beror kostnaderna på att elledningen i sig måste specialbeställas vilket leder till höga kostnader. Även ledningstyp påverkar kostnaden: en luftledning är mindre komplicerad (bland annat på grund av luftens förmåga att kyla ledningen) än en markledning.<sup>24</sup> Ett vanligt elschakt i gata för 10kV-ledningar beräknas kosta cirka 3000 kronor per meter.<sup>25</sup>

---

<sup>20</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

<sup>21</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 22 april 2009.

<sup>22</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 22 april 2009.

<sup>23</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

<sup>24</sup> Magnus Myrén Lantmätariingenjör, Vattenfall, intervju den 14 april 2009.

<sup>25</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

Vatten- och avloppsledningar är inte komplicerade att skarva men problem kan uppstå vid skarvning av avloppsledningar eftersom lutningen måste vara noga avvägd.<sup>26</sup>

I kommunikationsnät används ofta koppar- eller fiberoptisk kabel. Svårigheten vid en flytt ligger i att skarva dessa kablar. Kopparkablar med tio-femtio par är de lättaste att skarva medan stora kopparkablar kan vara väl så komplicerade att skarva som optokablar.<sup>27</sup> Svårigheten med att skarva optokabel ligger i att alla kablar måste kopplas rätt och att svetsningen är dyr.<sup>28</sup>

Vid en flytt av en telestation beror kostnaderna bland annat på i vilken utsträckning teknisk utrustning och teknikbyggnad kan återanvändas.<sup>29</sup> För mobilmaster gäller att masten vanligtvis kan flyttas men eftersom nätet kräver en viss konfiguration kan en flytt av en enskild mast leda till att en eller två nya master måste anläggas för att bibehålla samma mobiltäckning som tidigare.<sup>30</sup>

Olika anläggningar har olika lång livslängd där kommunikationsanläggningar har kortare livslängd på grund av teknikutvecklingen medan avloppsledningar kan ha en livslängd på hundra år.

### 5.3 Avtalen

I dagsläget finns en rad olika avtal mellan Göteborgs Stad och olika ledningsägare.

De större aktörerna som har färdiga avtal behöver, när de ska utvidga sitt nät, endast ansöka hos Trafikkontoret om ledningsläge, trafikanordning och starttillstånd för byggnationen.<sup>31</sup>

Trafikkontoret tecknar ett tiotal markavtal per år, som rör alltifrån små privatägda ledningar till kommunikationskablar för mobilmaster. Dessa ledningsägare tecknar nya avtal för varje enskild ledning. De flesta avtal tecknas på ett år, dock förekommer avtal på upp till fem år om ledningsägaren insisterar. Löpande ettårsavtal med tre månaders uppsägningstid är att anse som standard. De längre avtalen är ofta upplagda så att kommunen ansvarar för hela flyttkostnaden de tre första åren, under avtalets tredje till femte år delas kostnaderna lika, efter fem år står ledningsägaren för hela flyttkostnaden.

Ledningsägarna har enligt normalavtalen tillgång till sina ledningar men måste betala ersättning för de skador som grävningen ger upphov till i samband med att reparationen utförs. Trafikkontoret har ett regelverk för hur återställandet ska ske beroende på gatans storlek, belastning och utformning.

---

<sup>26</sup> Henrik Kant Avdelningschef, Projekteringsavdelningen, Göteborg Vatten, intervju den 15 april 2009.

<sup>27</sup> Göran Spets Lantmätare, TeliaSonera Skanova Access AB, intervju den 21 april 2009.

<sup>28</sup> Christer Häggberg Bolagsjurist, Göteborg Energi Nät AB, intervju den 16 april 2009.

<sup>29</sup> Marie Eklund Lantmätare, TeliaSonera Sverige Net fastigheter AB, intervju den 21 april 2009.

<sup>30</sup> Rickard Barkensjö Avtalsansvarig, Tele2 Sverige AB, intervju den 24 april 2009.

<sup>31</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

### 5.3.1 Vatten- och Avloppsnät

Göteborg Vatten har ett samarbetsavtal med Trafikkontoret som innebär att de betalar cirka fem miljoner kronor per år för att få ha sina ledningar i allmän gata.<sup>32</sup> Vad denna ersättning innebär är parterna oense om då företrädare för Trafikkontoret menar att pengarna ersätter de faktiska merkostnader som de får av att gatumark grävs upp vilket leder till kostnader för förtida framtida underhåll, samordningskostnader med mera<sup>33</sup>, medan företrädare för Göteborg Vatten anser att detta är en form av otillåten sponsring av skattekollektivet på VA-kollektivets bekostnad. Göteborg Vatten anser att en allmän ledning som tjänar allmänhetens behov, på det sätt som en vattenledning gör, bör få ligga på allmän plats utan ersättning då allmän plats är avsedd för att tjäna allmänna intressen.<sup>34</sup> Göteborg Vatten betalar ersättning för sitt nyttjande av kommunens mark genom att den ianspråktaga marken kostnadsbokförs direkt hos Göteborg Vatten som sedan betalar internränta. Fastighetskontoret får således varken kostnader eller intäkter för den aktuella marken.<sup>35</sup> Göteborg Vatten betalar enligt uppgift en lägre avgift än andra stora ledningsägare eftersom deras ledningar ligger djupare, grävs upp mer sällan och därför gör mindre skada.<sup>36</sup>

Göteborg Vatten har ett flertal större tunnlar. För närvarande är inte alla tunnlar samtliga sträckningar säkrade ur juridisk synvinkel. Detta har historiska skäl då det tidigare inte upprättades avtal eftersom Försvaret ville att tunnelarnas sträckningar skulle vara sekretessbelagda då de i en krigssituation skulle kunna komma att nyttjas. Tunnelarna ligger så pass djupt att de sällan märks, men på senare år har frågan aktualiserats då vissa fastighetsägare önskat borra efter bergvärme och tunnelarna kräver en buffertzona på omkring femtio meter.<sup>37</sup>

På grund av att Göteborg Vatten är en del av kommunen finns inga klara avtal rörande samtliga anläggningar då det är samma ägare till såväl anläggningar som marken. Tanken är att Fastighetskontoret i samband med en eventuell försäljning av marken skall ansvara för att säkra upp ledningen juridiskt gentemot framtida ägare. Detta fungerar oftast väl men det har förekommit incidenter då fastighetskontoret sålt fastigheter där Göteborg Vatten (och Göteborgs Energi) haft anläggningar utan att innan försäljningen skydda anläggningarna juridiskt.<sup>38</sup>

### 5.3.2 Kommunikationsnät

Skanova och Göteborgs Stad har upprättat ett avtal som trädde i kraft första januari 2008. Detta avtal bygger på att Skanova betalar en årlig avgift till kommunen på fem miljoner kronor uppräknat med index. (Markavtal för Skanovas ledningar i Göteborgs

---

<sup>32</sup> Henrik Kant Avdelningschef, Projekteringsavdelningen, Göteborg Vatten, intervju den 15 april 2009.

<sup>33</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

<sup>34</sup> Henrik Kant Avdelningschef, Projekteringsavdelningen, Göteborg Vatten, intervju den 15 april 2009.

<sup>35</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 25 maj 2009.

<sup>36</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

<sup>37</sup> Henrik Kant Avdelningschef, Projekteringsavdelningen, Göteborg Vatten, intervju den 15 april 2009.

<sup>38</sup> Henrik Kant Avdelningschef, Projekteringsavdelningen, Göteborg Vatten, intervju den 15 april 2009.

Stad, 2008) Kostnaden påverkas inte av nätets storlek, vilket förenklar vid en eventuell utbyggnad. Ersättningen är en klumpsumma som innefattar bland annat fördyrat framtida underhåll, klottersanering, grävningstillstånd samt slut- och garantibesiktningar. Om avgiften även innefattar ersättning för markutnyttjande anser Skanovas representant vara oklart då de betalar en klumpsumma som ej är detaljerat specificerad. Avtalet innebär att flyttkostnaderna i de flesta fall delas lika, men för större kablar i markreserven står den som initierat flytten för hela kostnaden. Likaledes får Skanova stå för hela kostnaden om de initierar en flytt av någon av kommunens ledningar.<sup>39</sup>

Tidigare hade Skanova ett avtal som liknade detta men där kommunen stod för en mindre del av flyttkostnaderna. Avtalet var inte tydligt i alla detaljer och en del tvister uppstod. När förhandlingarna om det nuvarande avtalet inleddes hade Skanova ett nyttjanderättsavtal i tankarna, då de inte trodde att kommunen skulle ställa sig positiv till andra alternativ.<sup>40</sup> Skanova är mycket nöjda med avtalet och deras bild är att det på det stora hela alltid fungerat bra i Göteborg.

Telestationerna skyddas huvudsakligen med anläggningsarrenden eller ledningsrätt, varav anläggningsarrendena utgör cirka tjugo stycken och ledningsrätterna är cirka tio. Några av de större stationerna står på mark upplåten med tomträtt, enstaka servitut förekommer också.

Skanova har även servicetunnlar som ligger djupt ner. I allmänplatsmark ingår dessa i huvudavtalet. På privat mark och på kommunalägd kvartersmark finns servitut.

Vid vår intervju med företrädaren för Tele2 ansåg han att det finns en skillnad i synen på mobilmaster jämfört med kabelnätet. Mobilmasten ses som en potentiell inkomstkälla medan ledningen bara är något som ligger i marken.

För sina mobilmaster har Tele2 anläggningsarrende, i och med att teknikboden ger en möjlighet att få det eftersträvarvärda besittningsskyddet. För ledningarna har de markavtal med kommunen där de betalar en avgift på tio kronor per meter för att få ha ledningen i gatan. Inom ramen för avtalet täcks eventuella flyttkostnader genom att kommunen står för dessa. Tele2 anser att det befintliga avtalet för ledningar ej anger vilken upplåtelseform som avses, men tolkar det som ett arrendeavtal.

Tele2 menar att de gärna skulle söka ledningsrätt, men de vill inte riskera att dra på sig kommunens och allmänhetens ogillande. De säger att Göteborg är en svår kommun att dra fram ledningar i, samtidigt som de upplever det som positivt att de lyckats komma överens.

### 5.3.3 Distributionsnät för elektrisk ström

Göteborgs Energi har olika upplåtelseformer för olika typer av anläggningar.

---

<sup>39</sup> Martin Öbo Utvecklingsledare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad, intervju den 20 maj 2009.

<sup>40</sup> Göran Spets Lantmätare, TeliaSonera Skanova Access AB, intervju den 21 april 2009.



Beträffande större ledningar, huvudsakligen de cirka tio mil 130kV-ledningar som företaget äger, är ledningsrättsupplåtelser för dessa under upprättande. För ledningar med lägre spänningar nyttjas för närvarande en rad olika upplåtelseformer. En stor del av nätet saknar i nuläget giltigt avtal, då de tidigare avtalen sagts upp. Göteborg Energi arbetar tillsammans med kommunen för att upprätta ett liknande avtal som mellan kommunen och Skanova. De ligger för närvarande i förhandlingar med varandra rörande ersättningsnivåer och hur eventuella flyttkostnader ska fördelas. Det nya avtalet skall även täcka gamla kulverttillstånd.<sup>41</sup>

För berggrum används ledningsrätt. För mindre transformatorstationer nyttjas lägenhetsarrende då kommunen inte vill medge den beständighet som ett anläggningsarrende innebär. Göteborgs Energi tror att om frågan skulle avgöras i domstol skulle utfallet bli att arrendet anses vara ett anläggningsarrende med hänvisning till att byggnaden är väsentlig. Fastighetskontorets representant påpekade dock att avtalen är tecknade på just under ett år vilket innebär att tidskravet på minst ett år inte är uppfyllt, vilket i sin tur leder till att det inte kan röra sig om ett anläggningsarrende. I centrala staden är marktillgången mycket begränsad och Göteborgs Energi hyr därför utrymmen för transformatorstationer i befintliga byggnader.

Vattenfall har ledningsrätt för sina regionledningar i markreserven. Ledningsrätterna accepteras eftersom ledningarna är av sådan storlek att en flyttning skulle vara mycket kostsam och medföra störningar i elförsörjningen. Dessa ledningsrätter tillkom på 90-talet genom omvandling av gamla servitut från 1900-talets början.

Vattenfall äger ett par stora transformatorstationer i Göteborg. Deras grundprincip är att de vill äga marken där stationerna står eftersom markkostnaden är liten i förhållande till investeringskostnaden för anläggningen och äganderätten ger det starkaste juridiska skydd de kan ha.<sup>42</sup>

Den juridiska statusen för Fortums ledningar är för närvarande komplicerad då läget är låst. I nuläget saknar Fortum giltiga avtal och har efter tvist i domstol nått fram till en stadfäst förlikning i Hovrätten. Baserat på detta betalar Fortum en månatlig avgift till Göteborgs Stad (Förlikningsavtal, 2001-06-28) och får på grundval av detta bibehålla sitt befintliga nät men de saknar rätt att utvidga nätet. Enligt företrädare för Trafikkontoret väljer staden att se mellan fingrarna vid anslutning av nya bostadshus för att inte enskilda privatpersoner ska komma i kläm.<sup>43</sup>

## **5.4 Tankar om framtiden**

”Förr skrevs ledningsavtalen mellan två tekniker. Nu sitter jurister och tolkar dessa avtal. Det har blivit ett annat klimat.” Dessa ord från Christer Häggberg, bolagsjurist

---

<sup>41</sup> Christer Häggberg Bolagsjurist, Göteborg Energi Nät AB, intervju den 16 april 2009.

<sup>42</sup> Magnus Myrén Lantmätariingenjör, Vattenfall, intervju den 14 april 2009.

<sup>43</sup> Stefan Granat Planeringsledare, Trafikkontoret Göteborgs Stad, intervju den 17 april 2009.

vid Göteborgs Energi, sammanfattar det intryck vi fått av hur utvecklingen har varit fram till idag.

När vi under intervjuerna frågade om framtiden och vad intressenterna trodde om det nya förslaget på ändringar i expropriationslagens ersättningsbestämmelser varierade svaren, men huvudsakligen var de flesta inne på att det inte skulle påverka vilken upplåtelseform som används utan att det endast skulle få ekonomiska konsekvenser, vilket i sin tur skulle komma att få effekter på omfattningen på nybyggnationer.

Längst i sina uttalanden gick representanten från Telenor, som menade att det skulle kunna bli svårt att få lönsamhet i vissa utbyggnader på landsbygden. Det i sin tur skulle innebära att operatörerna skulle avstå från utbyggnad, vilket han menar skulle kunna leda till att Sverige förlorar sin topplacering som IT-nation.<sup>44</sup> Även Skanovas representant trodde att det skulle påverka prisnivån och uttryckte frustration över tanken på vinstfördelning då han ansåg att det inte var klarlagt hur detta skulle genomföras i praktiken.<sup>45</sup> Vattenfalls representant var inne på samma linje och frågade om även en eventuell förlust skall delas?<sup>46</sup> Det framgår inte av utredningen vem som ska utföra värderingen eller på vilka grunder den ska göras, ej heller finns några kommentarer om hur vinstdelning ska göras för investeringar som går med förlust, exempelvis en mastutbyggnad som görs för att få bättre konfiguration i nätet. Detta togs upp av flera ledningsägare vi talade med. Såväl Skanova som Tele2 trodde också att högre ersättningar för ledningsrätt skulle komma att påverka hyres- och arrendeersättningarna.

Göteborgs Stad stöder utredningens förslag att vinstfördelningen ska göras när privata intressenter tvångsvis förvärvar mark, då de anser att ersättningsnivåerna är låga i förhållande till att planmonopolet inskränks. Kommunen stöder dock inte utredningens förslag om ersättning utöver marknadsvärdet. (Tjänsteutlåtande, Dnr. 1468/08)

Tele2 efterlyste att Lantmäteriet upprättar tydligare schabloner för prissättning av mark för master. De uppfattar det som att arrende- och hyresnämnderna har upprättat en egen taxenivå speciellt utvecklad för telecombranschen och att de därför måste betala mer.<sup>47</sup>

Vår handledare Martin Öbo föreslog i samband med en av våra diskussioner att det vore bra om det fanns en möjlighet till tidsbegränsade ledningsrätter och att de i förekommande fall skulle vara kopplade till koncessionstiden. När vi prövade tanken på Tele2 ställde de sig positiva till detta, eftersom 30-40 år skulle räcka gott för deras del då utrustningen inte beräknas ha längre livslängd.

---

<sup>44</sup> Robert Eriksson Sitejurist, Avdelningen Site Rollout, Telenor, intervju den 8 april 2009.

<sup>45</sup> Göran Spets Lantmätare, TeliaSonera Skanova Access AB, intervju den 21 april 2009.

<sup>46</sup> Magnus Myrén Lantmätariingenjör, Vattenfall, intervju den 14 april 2009.

<sup>47</sup> Rickard Barkensjö Avtalsansvarig, Tele2 Sverige AB, intervju den 24 april 2009.

## 6 Slutsatser

Sammanfattningsvis kan sägas att det förekommer en rad olika avtalsformer som är mer eller mindre väl reglerade, alltifrån handskakningar till rena arrendeavtal och ledningsrättsbeslut. Vi har inte sett alla avtal, men vid intervjuerna framkom att ett flertal av dem som är ansvariga för avtalen menar att vissa avtal är så oklart skrivna att det inte ens är tydligt vilken upplåtelseform som avses.

Den klart dominerande upplåtelseformen för ledningar i mark som ägs av Göteborgs Stad är avtal som skulle kunna liknas vid en annan nyttjanderätt. Avtalen har oftast en upplåtelseperiod på ett till fem år, med en löpande förlängning på ett till två år. Sägs avtalen upp i gällande ordning utgår ingen ersättning.

I dagsläget är vissa ledningshavare mycket nöjda med sina upplåtelseformer medan andra inte ens har avtal.

Efter intervjuerna är vår slutsats att den upplåtelseform som vid en första anblick kan tyckas vara den man ”borde” använda mest i praktiken är den som används minst. Vårt intryck är att orsaken till att ledningsrätt inte används i större utsträckning är kommunens policy, där de arbetar mycket aktivt för att undvika att mark låses upp på obestämd tid, att ledningsägare inte vill ta till tvångsåtgärd samt att vissa företrädare från båda sidor tycker att ledningsrätt fungerar dåligt i stadsmiljö.

Efter att ha tittat på upplåtelseformer för ledningar och hur dessa praktiseras i Göteborg kan vi se ett behov av en förändrad lagstiftning då det saknas ett mellanting mellan nyttjanderättsavtal och ledningsrätt. Många ledningsägare drar sig för att använda ledningsrätt på grund av dess inslag av tvång och den ”bad will” det ger. Markägaren å sin sida motsätter sig ledningsrätt då de anser sig ha svårt att få gehör för sina åsikter vid en eventuell omprövning samt att ersättningen inte speglar de ökade kostnaderna och den belastning upplåtelsen innebär. Flera av dem vi intervjuat sade rent ut att ledningsrätt inte alls är lämpligt i stadsmiljö utan ett verktyg anpassat för att, inom ett och samma ärende, hantera en större mängd fastighetsägare på landsbygd. Där ledningsrätt inte fungerar återstår nyttjanderätt som kan vara problematisk då den baseras på frivillighet och en medlare, likt lantmäterimyndigheten vid en ledningsrättsförrättning, saknas. Nyttjanderättsavtal upplevs många gånger inte kunna tillgodose det krav på beständighet som ledningsägarna har, då avtalstiden generellt är för kort.

En lösning skulle kunna vara förändringar i lagstiftningen men vi ser ett behov av större ändringar än den nu föreslagna ändringen av ersättningsnivåerna. Problemen vi har sett handlar sällan endast om priset på marken utan rör frågor om flyttkostnader vid förändring av markanvändningen och att arbeten som utförs på ledningarna förstör andra anläggningar. En ny lagstiftning skulle även behöva hantera rättsliga

förhållanden mellan olika ledningsägare för att undvika att den ledningsägare som först söker rätt får en monopolställning.

Behovet av en förändrad lagstiftning rörande ledningar är känt sedan tidigare. Mellan åren 2002 och 2004 gjordes en statlig utredning om ledningsrätt. Denna ledde dock endast fram till mindre ändringar varav den viktigaste var ett utvidgande av vilka typer av anläggningar som kan få ledningsrätt samt slutsatsen att ersättningsnivåerna för expropriativa förvärv behövde ses över, vilket nu skett. Nya utredningar är att vänta.

### **6.1 Rekommendationer till fortsatt arbete**

Som förslag på framtida undersökningar och fördjupningsarbeten skulle det vara intressant att behandla frågan om vad som skulle kunna vara en lämplig lagstiftning. Skulle det vara praktiskt möjligt med en tidsbegränsad ledningsrätt? Hur ställer sig olika intressenter till detta? Hur kan olika ledningsägare samverka?

Ett annat fördjupningsarbete skulle kunna ta upp frågan om hur lantmäterimyndigheterna i praktiken handlägger frågor om annan skada, samt hur man i ledningsrättsbeslut hanterar frågan om avtalsöverskott, exempelvis regleringar för återställande av anläggningar som påverkas när ledningsägare utnyttjar sin rätt att nå sin ledning. Frågor om hur man som lantmätare ska agera när två allmänna intressen står mot varandra är också intressant att ta upp.

## Källförteckning

Fortum/ Om Fortum/ Press/ Aktuellt driftsläge/ Västra Götaland/ Göteborg (senast uppdaterad: 2009-05-26) [Elektronisk].

Tillgänglig:

<<http://fortum.se/framelink.asp?path=19923;22344;22361;22315;24310;22453;33389>>

[2009-05-26]

Fortum/ Om Fortum/ Investerare/ Aktieinformation/ Största aktieägare (senast uppdaterad: 2009-04-30) [Elektronisk].

Tillgänglig:

<[http://fortum.se/general\\_framelink\\_body.asp?path=19923;22344;22361;22315;22412;22413;23800;24851](http://fortum.se/general_framelink_body.asp?path=19923;22344;22361;22315;22412;22413;23800;24851)>

[2009-05-26]

Göteborgs Stad, Fastighetskontoret (2007). *Årsredovisning 2007*. [Elektronisk].

Göteborgs Stad

Tillgänglig:

<[http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c1/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwN\\_t0AXA6MQN8ewgBAfJ0NLQ6B8pFm8n79RqJujp6GhhZmroYGRmYeJk0-Yp4G7izEB3X4e-bmp-gW5EeUAhY2Lmw!!/dl2/d1/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=/wps/wcm/connect/goteborg.se/goteborg\\_se/PolitikoOrganisation/Organisation/Fackforvaltningar/Fastighetskonto ret/lnkrubr\\_N200\\_POLORG\\_Om%20oss/art\\_POLORG\\_N200\\_Arsredovisning](http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c1/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwN_t0AXA6MQN8ewgBAfJ0NLQ6B8pFm8n79RqJujp6GhhZmroYGRmYeJk0-Yp4G7izEB3X4e-bmp-gW5EeUAhY2Lmw!!/dl2/d1/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/goteborg.se/goteborg_se/PolitikoOrganisation/Organisation/Fackforvaltningar/Fastighetskonto ret/lnkrubr_N200_POLORG_Om%20oss/art_POLORG_N200_Arsredovisning)>

[2009-04-20]

Lundén, Björn (2006). *Fastighetsjuridik*. Näsviken: Björn Lundén Information AB

Nilsson, Leif I & Sjödin, Eije (2003). *Servitut: en handbok*. Stockholm: Nordstedts Juridik AB

Post- och Telestyrelsen/ Bransch/ Anmälningsplikt/ Operatörer (senast uppdaterad 2009-05-05) [Elektronisk].

Tillgänglig: <<http://www.pts.se/sv/Bransch/Telefoni/Anmalningsplikt-operatorer/Operatorer---anmalda-och-avanmalda/>>

[2009-06-01]

Sjödin, Eije m.fl. (2007). *Markåtkomst och ersättning, för bebyggelse och infrastruktur*. Gävle och Stockholm: Nordstedts Juridik AB

Tele2/ Investors/ The Share (senast uppdaterad 2009). [Elektronisk].

Tillgänglig: <[http://www.tele2.com/investor\\_relations/341.html](http://www.tele2.com/investor_relations/341.html)>

[2009-05-15]

Telenor/ Om Telenor/ Finansiell informasjon/ Største aksjeposter (senast uppdaterad 2009-01-01) [Elektronisk].

Tillgänglig: <<http://www.telenor.no/om/finansiell-informasjon/storste-aksjeposter/>>  
[2009-04-23]

TeliaSonera/ Om TeliaSonera/ Bolagsstyrning/ Aktieägare (senast uppdaterad 2009). [Elektronisk].  
Tillgänglig: <[http://www.teliasonera.se/om\\_teliasonera/bolagsstyrning/aktieagare](http://www.teliasonera.se/om_teliasonera/bolagsstyrning/aktieagare)>  
[2009-04-23]

Utredningen om expropriationsersättning (2008). *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m. : slutbetänkande*. Stockholm: Fritze (SOU 2008:99)

## **Opublicerade källor**

*Förlikningsavtal*. Diarienummer 1360/99. Göteborg (2001-06-28)

*Justitiedepartementets remiss: "Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen m m (SOU 2008:99)". Tjänsteutlåtande (2006-08-30)*. Diarienummer 1468/08. Fastighetskontoret, Göteborgs Stad.

*Markavtal för Skanovas ledningar i Göteborgs Stad*. (2008-06-26) Diarienummer 2306/06. Trafikkontoret, Göteborgs Stad.

*Principöverenskommelse med bolag i Göteborg Energikoncernen om ledningsrätt*. Tjänsteutlåtande (2008-12-08). Diarienummer 600-0502/06. Fastighetskontoret, Göteborgs Stad.

## **Omslagsbild**

Ringkallen, Nordingrå. Foto: Ida Kjörk

---

## A. Intervjufrågor

Följande frågor är de som vi ställt till intressenterna vid personligt möte, över telefon eller per e-post:

1. Vilken typ av ledningar och andra anordningar ni har på kommunalägd mark i Göteborg?

Ungefär hur många mil det rör sig om.

2. Med vilken rätt är era ledningar upplåtna i dagsläget (lägenhetsarrende, hyresavtal, ledningsrätt eller liknande)?

Utnyttjar ni olika upplåtelseformer för olika typer av ledningar/anordningar? Beskriv gärna närmare.

På hur lång tid tecknas avtalen (frågan gäller ej ledningsrätt)? Hur regleras förlängning? Har ni besittningsskydd?

Har ni tagit över ledningar från något annat bolag? Hur har i sådana fall rättighetsfrågorna hanterats, har nya avtal tecknats med fastighetsägaren (Göteborgs Stad)?

3. Vilken upplåtelseform är ert förstahandsval när ni går in i en förhandling?

Varför?

4. Vad baserar ni era ersättningsnivåer på?

Det har kommit ett lagförslag på ändrade ersättningsnivåer vid expropriativa förvärv. Tror ni att detta kommer att påverka de avtal ni tecknar, i så fall på vilket sätt? Kommer ni att välja andra upplåtelseformer än idag om lagen går igenom?

5. Om ni skulle tvingas att flytta en befintlig ledning längs en kortare sträckning (för att exempelvis gå över grannfastigheten istället) vilka kostnader skulle då uppkomma?

Hur regleras eventuella flyttkostnader i avtalen?

6. I vilken typ av mark har ni ledningar/anläggningar (kvartersmark, allmänplats eller markreserven – icke detaljplanelagd mark)?

Om ni har anläggningar i olika typer av mark, skiljer sig upplåtelseformen/avtalen åt?

För att kunna ange källa i vårt arbete behöver vi även veta namn, titel och kontaktuppgifter (mail och telefonnummer, dessa publiceras ej) på den som svarat.