



Ledningsrätt i tomträtt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2014/15:74 Ledningsrätt i tomträtt och en motion som väckts med anledning av propositionen.

I propositionen föreslår regeringen ändringar i ledningsrättslagen som innebär att det ska bli möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. 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. Om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning ska det inte vara möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt.

Regeringen anför i propositionen att enligt hittillsvarande regler kan ledningsrätt bara upplåtas i en fastighet. Ledningsrätten får då en oklar ställning om fastigheten också är upplåten med tomträtt. Genom förslaget undanröjs denna oklarhet. Därmed får innehavare av ledningar och viktiga anordningar för bl.a. telekommunikation den trygghet som en ledningsrätt innebär även i de fall där en fastighet är upplåten med tomträtt. Reformen kommer även fastighetsägare och tomträttshavare till godo. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2015.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår motionen.

I betänkandet finns två reservationer och ett särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Ärendet och dess beredning.....	4
Ledningsrätt.....	4
Tomträtt.....	5
Utskottets överväganden.....	6
Lagförslaget.....	6
Ytterligare ändringar i ledningsrättslagen.....	8
Uppföljning av ersättningsreglerna	10
Reservationer	13
1. Ytterligare ändringar i ledningsrättslagen, punkt 2 (FP)	13
2. Uppföljning av ersättningsreglerna, punkt 3 (FP)	13
Särskilt yttrande.....	15
Lagförslaget, punkt 1 (V).....	15
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	16
Propositionen	16
Följdmotionen	16
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	17

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Lagförslaget

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144). Därmed bifaller riksdagen proposition 2014/15:74.

2. Ytterligare ändringar i ledningsrättslagen

Riksdagen avslår motion
2014/15:3055 av Nina Lundström m.fl. (FP) yrkande 1.

Reservation 1 (FP)

3. Uppföljning av ersättningsreglerna

Riksdagen avslår motion
2014/15:3055 av Nina Lundström m.fl. (FP) yrkande 2.

Reservation 2 (FP)

Stockholm den 21 maj 2015

På civilutskottets vägnar

Caroline Szyber

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Caroline Szyber (KD), Ewa Thalén Finné (M), Hillevi Larsson (S), Jessika Roswall (M), Lars Eriksson (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Eva Sonidsson (S), Emma Hult (MP), Thomas Finnborg (M), Leif Nysmed (S), Mikael Eskilandersson (SD), Robert Hannah (FP), Nooshi Dadgostar (V), Johanna Haraldsson (S), Shadiye Heydari (S) och Jimmy Ståhl (SD).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i februari 2002 en särskild utredare i uppdrag att göra en översyn av vissa frågor om ledningsrätt. 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). Betänkandena har remissbehandlats.

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). Förslaget i slutbetänkandet 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).

I den nu aktuella propositionen behandlas förslaget i slutbetänkandet om att möjliggöra upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Justitiedepartementet har samrått med Lantmäteriet. Ett utkast till lagrådsremiss har remissbehandlats.

Regeringen anför i propositionen att övriga förslag i slutbetänkandet inte ger anledning till någon åtgärd.

IT-kommissionen gav i januari 2001 in rapporten Ledningsrätt i IT-tider – utnyttjande av befintlig infrastruktur för att dra fram optokablar för bredband (Ju2001/938/L1) till Justitiedepartementet. I januari 2003 gav 2002 års ledningsrättsutredning in en skrivelse om behovet att utreda frågan om införande av ett ledningsrättsregister (Ju2003/112/L1). Regeringen anför i propositionen att rapporten och skrivelsen inte ger anledning till någon åtgärd.

I propositionen föreslår regeringen att riksdagen antar det förslag till ändringar i ledningsrättslagen (1973:1144) som har lagts fram i propositionen.

Regeringen har inhämtat Lagrådets yttrande i ärendet.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 och lagförslagen i bilaga 2.

En motion har väckts med anledning av propositionen. Motionsförslaget finns i bilaga 1.

Ledningsrätt

Med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144) kan den som behöver använda någon annans fastighet för en ledning som tillgodoser ett allmänt intresse få rätt till det (ledningsrätt).

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.

Tomträtt

Bestämmelser om tomträtt finns i 13 kap. jordabalken. 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 (13 kap. 2 § jordabalken) 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 (13 kap. 1 § jordabalken).

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 60 år och varje påföljande period minst 40 år. Om upplåtelsen avser väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan i stället perioder om lägst 20 år avtalas (13 kap. 14 § jordabalken). Parterna har också möjlighet att komma överens om att tomträten ska upphöra. Vidare är det möjligt att genom expropriation åstadkomma att tomträten upphör.

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).

Utskottets överväganden

Lagförslaget

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag.

Jämför särskilt yttrande (V).

Propositionen

I propositionen föreslår regeringen att det ska införas en möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. 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 tomträtten. Om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning ska det inte vara möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. Regeringen anför som skäl för förslaget bl.a. att 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 gäller 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. Ett exempel på en problematisk situation 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.

Mot bakgrund av denna problembeskrivning 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.

Enligt regeringens mening framstår det som enklast och tydligast att 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. För en möjlighet till upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt talar också tomträttens varaktighet och karaktär av ett totalt ianspråktagande av fastigheten. Tomträtt likställs många gånger med fast egendom, inte minst i fråga om expropriation. Det är t.ex. 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

En konsekvens av den nya möjligheten att upplåta ledningsrätt i en tomträtt är att om fastigheten är upplåten med tomträtt bör ledningsrätt bara kunna beviljas i tomträten och inte i den underliggande fastigheten.

I propositionen föreslår regeringen vidare att vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ska både fastighetsägaren och tomträttshavaren 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.

Enligt regeringens bedömning bör förrättningen 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. 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).

Om tomträtt upplåts i en fastighet som belastas av ledningsrätt föreslås att ledningsrätten därefter i stället ska gälla i tomträten. Detsamma ska gälla om en tomträtt utvidgas 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.

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 i fråga om 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 1954 och som fortfarande följer äldre lagstiftning.

Utskottets ställningstagande

Regeringens lagförslag har inte mött invändningar i någon motion. Utskottet anser att riksdagen av de skäl som anförs i propositionen bör anta regeringens lagförslag.

Utskottet övergår nu till att behandla den följdmotion som innehåller förslag om tillkännagivanden i frågor som anknyter till lagförslaget.

Ytterligare ändringar i ledningsrättslagen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om ytterligare ändringar i ledningsrättslagen. Utskottet hänvisar till innehållet i de lagändringar som utskottet ställt sig bakom.

Jämför reservation 1 (FP).

Motionen

Nina Lundström m.fl. (FP) anför i motion 2014/15:3055 att de tomträtter som finns i Sverige så gott som alltid är upplåtna i fastigheter som ägs av kommuner medan tomträttshavarna är småhusägare, bostadsrättsföreningar eller i vissa fall småindustrier. Då en kommun i egenskap av planmyndighet ofta har en intressegemenskap med en aktör som ansöker om att få dra fram en ledning kan kommunen i egenskap av fastighetsägare vid en ledningsförrättning vara benägen att tillgodose önskemålen från den som ansöker om ledningsrätt. I ett sådant läge kommer en tomträttshavare att ha små möjligheter att hävda sina intressen. Denna obalans i maktförhållandena får inte leda till att kommunen och den aktör som ansöker om ledningsrätt bildar en allians på bekostnad av enskilda tomträttshavare. Motionärerna menar att regeringen inte har uppmärksammat denna aspekt tillräckligt i lagförslaget. Ett tillkännagivande föreslås om att regeringen bör ta fram förslag till kompletterande lagbestämmelser som gör det lättare för tomträttshavare att hävda sina intressen när kommunen står som fastighetsägare (yrkande 1).

Gällande regler

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. 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 (12 § ledningsrättslagen).

Propositionen

Regeringen föreslår i propositionen att det inte ska vara möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning. Enligt regeringens mening skulle en möjlighet att mot tomträttshavarens vilja utverka 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 ett sådant fall kvarstår dessutom möjligheten att träffa avtal med tomträttshavaren (t.ex. ett nyttjanderättsavtal eller en överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen) eller, om förutsättningarna finns, ansöka om expropriation för ledningen. Regeringen anser därför att det inte finns skäl att möjliggöra tvångsupplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt om detta skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning. I en sådan situation, anför regeringen vidare, kan inte heller ledningsrätt upplåtas i den underliggande fastigheten. Om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning, kan ledningsrätt alltså inte beviljas i tomträtten utan tomträttshavarens och övriga sakägares medgivande. Detta gäller även om ledningen skulle vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt och oavsett en koncessionsmyndighets eventuella beslut om ledningsdragningen.

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan föreslås i propositionen att det inte ska vara möjligt att mot tomträttshavarens vilja upplåta ledningsrätt i en tomträtt om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning. Detta gäller även om ledningen skulle vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt och oavsett en koncessionsmyndighets eventuella beslut om ledningsdragningen. I en sådan situation kan inte heller ledningsrätt upplåtas i den underliggande fastigheten. I förhållande till de fall då en ledningsrätt upplåts i en fastighet innebär förslaget således en inskränkning i möjligheten att utan medgivande av berörda sakägare ta egendom i anspråk för en ledningsrätt.

Mot denna bakgrund kan utskottet, som ställt sig bakom förslagen i propositionen, inte se att det finns skäl till ett sådant tillkännagivande som föreslås i motionen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Uppföljning av ersättningsreglerna

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande med förslag om ett tillkännagivande om en uppföljning av ersättningsreglerna vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomrätt. Utskottet förutsätter att en sådan uppföljning kommer att göras.

Jämför reservation 2 (FP).

Motionen

Nina Lundström m.fl. (FP) anför i motion 2014/15:3055 att regeringens förslag innebär att både fastighetsägaren och tomrättshavaren ska ha rätt till ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomrätt. Motionärerna anser att det får anses uppenbart att det normalt är tomrättshavaren som ska ha hela eller så gott som hela ersättningen, i vart fall när ärendet gäller tomrätt som upplåts för privatbostäder, eftersom fastighetsägaren i det fallet ändå saknar möjlighet till alternativ framtida användning av fastigheten. I de fall då fastighetsägaren drabbas reellt genom ledningsrätten ska dock även fastighetsägaren kunna få ersättning. Motionärerna anser att regeringen noggrant bör följa tillämpningen av ersättningsreglerna och om så krävs skyndsamt återkomma med lagförslag. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 2).

Gällande regler

Ledningsrättshavaren är skyldig att ersätta fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt för intrång och annan skada som orsakas av ledningsrättsupplåtelsen. Enligt 13 § ledningsrättslagen ska ersättningsfrågorna avgöras med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Det innebär i huvudsak att 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.

Propositionen

I propositionen föreslås att vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ska både fastighetsägaren och tomträttshavaren ha rätt till ersättning enligt vad som gäller vid expropriation. Detsamma gäller en innehavare av särskild rätt i tomträtten eller fastigheten som påverkas av upplåtelsen. Regeringen anför i propositionen att det framstår som naturligt att tomträttshavaren och en innehavare av särskild rätt i tomträtten 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 i första hand tomträttshavaren och inte fastighetsägaren av upplåtelsen. Fastighetsägarens rådighet över det utrymme som ledningsrätten avser är i hög grad utsläckt redan genom tomträttsupplåtelsen. Dessutom kan fastighetsägaren räkna med att erhålla tomträttsavgäld i samma storlek som före upplåtelsen av ledningsrätt. Detta innebär emellertid inte att en ledningsrättsupplåtelse aldrig påverkar fastighetsägaren i tomträttsfallet. I propositionen föreslås att ledningsrätten, om tomträtten upphör att gälla, i stället ska gälla i fastigheten. En fastighetsägare måste därför utgå från att fastigheten förr eller senare kan komma 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 fastighetsägaren räknar med att under lång tid kunna tillgodogöra sig avgäld för tomträtten 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. Ersättning till fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten bör kunna åstadkommas inom ramen för de nuvarande ersättningsreglerna. Det bör dock tydliggöras i lagen att fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt i fastigheten kan vara berättigade till ersättning även i tomträttsfallet.

Regeringen anför vidare att 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 tomträtten. Om tomträttsupphörande är nära förestående, t.ex. om tomträtten har sagts upp, kan däremot marknadsvärdeminskningen på fastigheten 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 tomträtten har sagts upp (jfr 13 kap. 17 § jordabalken). Ersättningen

bestäms individuellt för tomträtthavaren, rättighetshavare i tomträten, fastighetsägaren och eventuella rättighetshavare i fastigheten. Den sammanlagda ersättning som ledningsrätthavaren får betala till dem bör normalt bli densamma som det sammantagna ersättningsbeloppet om ledningsrätten i stället – tomträten förutan – hade upplåtits i fastigheten. Vid en marknadsvärde-minskning på fastigheten som berättigar fastighetsägaren till ersättning får det nämligen regelmässigt antas att tomträtthavarens ersättningsgilla skada är begränsad i motsvarande mån.

Regeringen anför när det gäller förslagets konsekvenser att den ersättning som en ledningsrättsupplåtelse medför kan generellt sett antas vara omkring 10 procent lägre vid en ledningsrättsupplåtelse än den ersättning som hittills har följt av avtal med ledningsägaren (jfr t.ex. SOU 2012:61 s. 225 ff.). Å andra sidan får tomträtthavaren en tydligare bild av hur han eller hon påverkas av en ledningsrätt än vad som är fallet om en ledningsrätt upplåts i tomträttsfastigheten.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening är det alltid angeläget att beslutad lagstiftning av den här typen följs upp. Utskottet förutsätter att en uppföljning av den nya lagstiftningen kommer till stånd utan något tillkännagivande från riksdagens sida, varför motionsyrkandet bör avslås.

Reservationer

1. Ytterligare ändringar i ledningsrättslagen, punkt 2 (FP)

av Robert Hannah (FP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2014/15:3055 av Nina Lundström m.fl. (FP) yrkande 1.

Ställningstagande

Regeringens förslag innebär att ledningsrätt ska kunna upplåtas direkt i en tomträtt, i stället för som i dag enbart i den fastighet som är upplåten med tomträtt. Jag instämmer i att en sådan reform skapar större juridisk tydlighet. Däremot menar jag att regeringens förslag inte i tillräcklig grad har beaktat de ojämna maktförhållandena mellan fastighetsägare och tomträttshavare. De tomträtter som finns i Sverige är så gott som alltid upplåtna i fastigheter som ägs av kommuner medan tomträttshavarna är småhusägare, bostadsrättsföreningar eller i vissa fall småindustrier. Då en kommun i egenskap av planmyndighet ofta har en intressegemenskap med en aktör som ansöker om att få dra fram en ledning kan kommunen i egenskap av fastighetsägare vid en ledningsförrättning vara benägen att tillgodose önskemålen från den som ansöker om ledningsrätt. I ett sådant läge kommer en tomträttshavare att ha små möjligheter att hävda sina intressen. Denna inbyggda obalans i maktförhållandena får inte leda till att kommunen och den aktör som ansöker om ledningsrätt bildar en allians på bekostnad av enskilda tomträttshavare. Enligt min mening har regeringen i lagförslaget inte uppmärksammat denna aspekt tillräckligt.

Jag anser därför att regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till kompletterande lagbestämmelser som gör det lättare för tomträttshavare att vid en ledningsförrättning hävda sina intressen när en kommun är fastighetsägare. Det får ankomma på regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Vad jag nu anfört bör riksdagen, med bifall till motion 2014/15:3055 yrkande 1, som sin mening ge regeringen till känna.

2. Uppföljning av ersättningsreglerna, punkt 3 (FP)

av Robert Hannah (FP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2014/15:3055 av Nina Lundström m.fl. (FP) yrkande 2.

Ställningstagande

Regeringens förslag innebär att både fastighetsägaren och tomträttshavaren ska ha rätt till ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Jag har ställt mig bakom regeringens lagförslag. Det bör dock observeras att tomträtter som är bebyggda med bostäder (småhus eller bostadsrätter) i praktiken saknar alternativ användning för fastighetsägaren. Det är bara för de relativt fåtaliga verksamhetsfastigheterna som upplåts med tomträtt som det finns en reell möjlighet för fastighetsägaren att i framtiden låta tomträten upphöra och därmed möjliggöra ett alternativt utnyttjande av fastigheten. Regeringen konstaterar i propositionen att fastighetsägarens rådighet över det utrymme som ledningsrätten avser i hög grad redan är utsläckt i och med tomträtsupplåtelsen.

Vilken ersättning som ska tillkomma tomträttshavaren och fastighetsägaren får naturligtvis avgöras i det enskilda fallet. Jag anser dock att det får anses uppenbart att det normalt är tomträttshavaren som ska ha hela eller så gott som hela ersättningen, i vart fall när ärendet gäller tomträtt som upplåts för privatbostäder, eftersom fastighetsägaren i det fallet ändå saknar möjlighet till alternativ framtida användning av fastigheten. I de fall då fastighetsägaren drabbas reellt genom ledningsrätten ska dock även fastighetsägaren kunna få ersättning. Enligt min mening bör regeringen noggrant följa tillämpningen av ersättningsreglerna och vid behov ta nödvändiga initiativ.

Vad jag nu anfört bör riksdagen, med bifall till motion 2014/15:3055 yrkande 2, som sin mening ge regeringen till känna.

Särskilt yttrande

Lagförslaget, punkt 1 (V)

Nooshi Dadgostar (V) anför:

Jag har ställt mig bakom regeringens lagförslag. Liksom regeringen anser jag att både fastighetsägaren och tomträttshavaren ska ha rätt till ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt. Detsamma ska gälla en innehavare av särskild rätt i tomträten eller fastigheten som påverkas av upplåtelsen.

Enligt 13 § ledningsrättslagen (1973:1144) ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas när ersättningen vid en ledningsrättsupplåtelse bestäms. Jag anser att utgångspunkten enligt såväl ledningsrättslagen som expropriationslagen borde vara att en skadelidande ska försättas i samma situation som om någon skadegörande handling inte hade skett. Ersättningen för upplåtelse av rättigheter, expropriation m.m. skulle då bestämmas i enlighet med marknadsvärdesprincipen. Den skadelidande skulle alltså få full ersättning för sin skada, men inte som i dag kunna överkompenseras genom att det görs ett schablon tillägg om 25 procent utöver marknadsvärdet. Jag avser att i annat sammanhang återkomma med förslag i frågan.

BILAGA I

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2014/15:74 Ledningsrätt i tomträtt:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

Följdmotionen

2014/15:3055 av Nina Lundström m.fl. (FP):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kompletterande lagbestämmelser som gör det lättare för tomträttshavare att hävda sina intressen när kommunen står som fastighetsägare.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ersättningsfrågor vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

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

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att 1, 12 och 13 §§ ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 36 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

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.

Enligt denna lag kan den som för *en* ledning eller annan anordning vill utnyttja *ett* utrymme inom *en* fastighet få rätt *till det* (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 *får det beslutas* att *ledningsrätten* ska höra till *ledningsrättshavarens* fastighet eller inskrivna tomträtt.

Om en tomträtt gäller i *fastigheten* och *har skrivits in*, *upplåts ledningsrätt i tomträten*. *Det som sägs i denna lag om fastighet och fastighetsägare* ska i *fråga om ledningsrätt i en tomträtt* avse *tomträten och tomträttshavaren*.

12 §²

Mark eller annat utrymme för ledning eller sådan anordning som avses i 2 a § får tas i anspråk på fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väs-

Mark eller annat utrymme för *en* ledning eller sådan anordning som avses i 2 a § får tas i anspråk på *en* fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Även om synnerligt men uppkommer, är *en* fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väs-

¹ Senaste lydelse 2006:43.

² Senaste lydelse 2010:819.

entlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det, ska fastigheten *inlösas*. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, ska endast den delen *inlösas*.

Ledningsrättshavaren är berättigad att lösa sådan fastighet eller del av fastighet som avses i andra stycket, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av *den ersättning som tillkommer* fastighetsägaren och denne inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen. Vid *bedömning* av frågan om rätt till inlösen föreligger, ska *kostnad* för åtgärd som anges i 4 kap. 1 § fjärde stycket expropriationslagen (1972:719) räknas in i ersättningen.

Bestämmelserna i 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen ska tillämpas vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf. Trots dessa bestämmelser kan dock särskild rätt som tillkommer staten och inte utgör vägrätt rubbas. Vidare får förordnas att rätten till utrymme för ledningen eller anordningen ska ha företräde framför särskild rätt som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, dock inte om den särskilda rätten utgör vägrätt.

entlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av *en* koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det, ska fastigheten *lösas in*. Är olägenheten begränsad till *en* viss del av fastigheten, ska endast den delen *lösas in*.

Ledningsrättshavaren *har rätt* att lösa *en* sådan fastighet eller del av fastighet som avses i andra stycket, om detta skulle medföra endast en ringa höjning av *ersättningen till* fastighetsägaren och denne inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen. Vid *bedömningen* av frågan om *det finns en* rätt till inlösen, ska *kostnaden* för *en* åtgärd som anges i 4 kap. 1 § fjärde stycket expropriationslagen (1972:719) räknas in i ersättningen.

Vid upplåtelse och inlösen enligt denna paragraf tillämpas 1 kap. 3 och 4 §§ expropriationslagen. En särskild rätt som staten har kan dock rubbas, om rättigheten inte är en vägrätt. Vidare får det beslutas att rätten till utrymme för ledningen eller anordningen ska ha företräde framför en särskild rätt som har tillskapats genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt, dock inte om den särskilda rätten är en vägrätt.

Andra och tredje styckena tillämpas inte vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt.

13 §³

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

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

³ Senaste lydelse 2010:819.

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.

Om en innehavare av en rättighet som minskar en fastighets värde har rätt 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.

Vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt har även fastighetsägaren och en innehavare av en rättighet i fastigheten rätt 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 utvidgas till att omfatta utrymmet för en tidigare upplåten ledningsrätt.

Om en tomträtt upphör att gälla till följd av uppsägning eller av någon 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 när det 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.