

MARKÅTKOMST FÖR FJÄRRVÄRME LEDNINGAR

December 1 997

FJÄRRVÄRME

MARKÅTKOMST FÖR FJÄRRVÄRMELEDNINGAR

ISSN 1401-9264

1997 Svenska Fjärrvärmeföreningens Service AB

FÖRORD

Svenska Fjärrvärmeföreningen tillsatte våren 1996 en arbetsgrupp med uppdrag att studera tillvägagångssätt och kostnader för konvertering av eluppvärmda hus till fjärrvärme (KOF-gruppen). Eftersom inriktningen främst gällde småhusområden och därmed ofta ny ledningsdragning beslöt arbetsgruppen att i en separat rapport redovisa frågeställningar kring markupplåtelse för fjärrvärmeledningar.

Syftet är att översiktligt redovisa de olika sätt som står till buds för att säkerställa rätten att anlägga och för framtiden underhålla fjärrvärmeledning på annans mark samt hur berörda markägare skall kompenseras för det intrång som ledningen förorsakar. Rapporten har sammanställts av Eije Sjödin och Lennart Sjögren, Lantmäteriverket i Gävle. Referensgrupp vid Fjärrvärmeföreningen har varit Mikael Gustafsson och Lars-Olof Linder.

INNEHÅLL

1. SAMMANFATTNING	6
2. TILLSTÅNDSPRÖVNING.....	8
2.1 Rörledningslagen	8
2.2 Den kommunala planeringen.....	8
3. FORMER FÖR I ANSPRÅKTAGANDE AV MARK.....	10
3.1 Nyttjanderätt	10
3.2 Servitut	11
3.3 Abonnemangsavtal	11
3.4 Expropriation, inlösen	12
3.5 Ledningsrätt	13
3.6 Anläggningslagen (samfälligheter).....	14
3.7 Rekommendation för markupplåtelseavtal.....	14
4. FÖRRÄTTNING ENLIGT LEDNINGSRÄTTSLAGEN	16
4.1 Grunderna.....	16
4.2 Det praktiska förfarandet.....	16
4.3 Reglering i flera steg	17
4.4 Dokumentation och sekretess.....	18
4.5 Avdragsrätt och moms	18
5. ERSÄTTNING FÖR I ANSPRÅKTAGEN MARK	19
5.1 Ersättningsregler	19
5.2 Värderingsmetoder	20
5.3 Exempel	24
6. CHECKLISTA - VIKTIGA FRÅGOR ATT UTREDA OCH BESLUTA OM.....	29
7. FÖRTECKNING ÖVER VIKTIGARE LAGAR OCH REFERENSER.....	30

Bilaga 1: Förslag till normalavtal

1. SAMMANFATTNING

Denna rapport behandlar de olika sätt som finns för att säkerställa rätten att anlägga och för framtiden underhålla fjärrvärmeledning på annans mark samt hur berörda markägare skall kompenseras för det intrång som ledningen förorsakar.

Tillståndsprövning

Oberoende av vilken rättighetsform som väljs för att gentemot berörda fastighetsägare säkerställa rätten att använda deras mark, måste de tillåtlighets- och tillståndsregler beaktas, som följer direkt av lag eller av gällande föreskrifter för markanvändningen.

Om fjärrvärmeledningen har eller avses få en längd som överstiger 20 km krävs koncession enligt rörledningslagen. Koncession ges av regeringen och handläggs av NUTEK.

En ledning måste dessutom inpassas i den kommunala planeringen. Även om det inte finns något krav på bygglov måste ledningen förläggas på sådant sätt att den inte strider mot gällande bestämmelser om markanvändningen, t. ex. detaljplaner.

Avtalsrättigheter

Rätt att använda mark för ledningsändamål kan tillskapas genom avtal med berörda fastighetsägare. De avtalsformer som står till buds är nyttjanderätt och servitut. Nyttjanderätt gäller till förmån för fjärrvärmeföretaget som sådant och begränsas till 25 år inom plan och 50 år utanför planlagt område. Servitutsavtal kan träffas till förmån för en av fjärrvärmeföretaget ägd fastighet och har ingen begränsning i tiden. I båda fallen regleras samtidigt den ersättning som skall utgå till den berörde fastighetsägaren. En variant är ett s.k. abonnemangsavtal, som innebär att en slags nyttjanderätt tillskapas, dock utan att ersättningsfrågan avgörs.

Avtalsrättigheter är smidiga på kort sikt för de fall där enighet kan uppnås. Någon garanti för att rättigheterna skall bestå på lång sikt finns dock inte, även om förutsättningarna för detta förbättras genom inskrivning vid tingsrätten.

Ledningsrätt

Genom s k ledningsrätt kan de träffade avtalen säkerställas på ett mer långsiktigt sätt, samtidigt som möjligheten erbjuds att även hantera de situationer där överenskommelser inte kan uppnås.

Ledningsrättsförrättning handläggs av lantmäterimyndigheten. Inom ramen för förrättningen genomförs fastighetsutredning, utstakning, samråd och förhandling. Erfarenhetsmässigt har förrättningsformen visat sig vara en mycket effektiv metod att uppnå samförståndslösningar. Om det trots allt är omöjligt att enas skall lantmäterimyndigheten meddela ett beslut i frågan enligt reglerna i ledningsrättslagen.

Vid förrättningen beslutas bl.a.

vilket utrymme som upplåts inom berörda fastigheter regler
för tillträde till området vid byggande, tillsyn och drift

återställningsarbeten efter byggande och andra krav på hänsynstaganden från fjärrvärmeföretagets sida
restriktioner för fastighetsägarna, t.ex. förbud mot att uppföra byggnad, plantera träd, schakta eller spränga
ersättning för uppkommet intrång

Fjärrvärmeföretaget kan vid förrättningen välja mellan att låta lantmäterimyndigheten hantera samtliga moment i förrättningen eller att själv ombesörja fastighetsutredning, utstakning, värdering, förhandling och upprättande av överenskommelser med varje enskild markägare. Om tillträde till marken är angeläget finns vissa möjligheter att besluta om tillträde innan ersättningsfrågorna m m har avgjorts.

Ersättning

Ersättning för ett ledningsintrång skall utgå för den minskning av fastighetens marknadsvärde som upplåtelsen innebär. För småhusfastigheter brukar intrångsersättningen bestämmas i två poster.

För själva markintrånget tillämpas vanligtvis en tumregel, som innebär att skadan värderas till storleksordningen 5-20 % av tomtmarkens genomsnittsvärde. Om ledningen påverkar fastighetens byggrätt blir dock intrånget större. Därutöver tillkommer de skador som uppstår till följd av att växter och anläggningar tas i anspråk, vilket värderas enligt en särskild metod, som bygger på återanskaffningskostnaderna.

2. TILLSTÅNDSPRÖVNING

Oberoende av vilken rättighetsform som väljs för att gentemot berörda fastighetsägare säkerställa rätten att använda deras mark, måste de tillåtlighets- och tillståndsregler beaktas, som följer direkt av lag eller av gällande föreskrifter för markanvändningen.

2.1 Rörledningslagen

Enligt lagen om vissa rörledningar krävs koncession för att få dra fram eller begagna fjärrvärmeledning om den har eller avses få en längd som överstiger 20 km. Koncession prövas av regeringen men handläggs av NUTEK.

Själva koncessionsförfarandet skall inte närmare beskrivas i detta sammanhang. Det kan dock anmärkas att en koncessionsprövning för en ny ledningsdragnings innebär att ledningssträckningen i princip blir fastlagd genom en avvägning mellan alla berörda allmänna och enskilda intressen. Efter det att koncession har erhållits kvarstår inte längre några tveksamheter om ledningens sträckning eller om att den får anläggas. Detta innebär givetvis i slutänden ett förenklat förfarande i de fall där överenskommelse om markåtkomst inte kan träffas och tvångsbeslut därför måste tillgripas.

Ledningskoncessionen får inte strida mot en detaljplan eller andra bestämmelser om markanvändningen. I anslutning till en koncessionsprövning kan således planändringar aktualiseras, se vidare under nästa rubrik.

2.2 Den kommunala planeringen

Något krav på bygglov finns inte för fjärrvärmeledningar. Lokaliseringen av en ledning får därför läggas fast genom en dialog mellan ledningsägaren och den berörda kommunen. Utgångspunkten är därvid att en ledning inte får dras fram på ett sätt som strider mot gällande detaljplan eller andra bestämmelser om markanvändningen. Att någon formell tillståndsprövning inte sker innebär inte i sig något undantag från kravet på att nya anläggningar skall följa gällande planer och bestämmelser.

Inom detaljplan sker lokaliseringen ofta inom allmän plats, dvs. gator, parker och vägar. För sådan mark kan man utgå från att den skall kunna användas för olika slags allmänna behov, bl.a. framdragande av ledningar. Markens ägare (normalt kommun, exploatör eller samfällig-hetsförening) får dock i sådana fall rent praktiskt stort inflytande på hur ledningen skall dras fram. Även andra ledningsintressenter blir normalt berörda och även deras intressen måste givetvis beaktas.

Inom kvartersmark i en detaljplan kan ledningens lokalisering ha prövats genom att detaljplanen innehåller bestämmelser om s.k. u-områden, med vilket avses markreservat för allmänna underjordiska ledningar, till vilka fjärrvärmeledningar räknas.

Saknas u-område på viss kvartersmark och om det inte framgår av planbeskrivningen att avsikten är att allmänna ledningar skall kunna förläggas till kvartersmark, torde man omvänt få förutsätta att kommunen i samband med upprättandet och antagandet av planen har bedömt att några sådana ledningar inte behöver belasta enskild tomtmark. Eftersom det vid utbyggnaden av ett fjärrvärmenät kan bli fråga om relativt stora markintrång torde ett nyupptäckt

behov av att utnyttja enskild mark normalt kräva en planändring, varvid möjlighet ges till påverkan från markägare, boende, olika kommunala förvaltningar, andra berörda myndigheter, intresseorganisationer m.fl. Ytterst är det den enskilda kommunen som har ansvaret för att avgöra huruvida planändring är nödvändig.

Utanför planlagt område får ledningsdragningen inte strida mot gällande områdesbestämmelser och i övrigt skall ledningsdragningen ske på ett planmässigt sätt. Överinseendet över detta ankommer på kommunen.

3. FORMER FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV MARK

I detta avsnitt beskrivs de former som finns för att genom överenskommelse eller tvångsbeslut förvärva rätt att använda annans mark för att anlägga och underhålla en fjärrvärmeledning.

För varje markåtkomstform behandlas dess grundläggande innebörd samt eventuella hänsynstaganden som krävs om den berörda fastigheten är upplåten med tomträtt eller om den är belägen inom respektive utanför detaljplan.

Vidare beskrivs förvärvsformens för- och nackdelar, sett ur ledningsägarens perspektiv.

3.1 Nyttjanderätt

En fjärrvärmeleverantör kan träffa ett civilrättsligt avtal med en markägare om rätt att anlägga och underhålla ledningen. Avtalet klassificeras som nyttjanderätt om det gäller till förmån för ledningens ägare, t.ex. kommunen, ett bolag eller annan juridisk person. Nyttjanderätt kan gälla högst 50 år. Inom detaljplan är dock tiden begränsad till 25 år.

För att ett avtal med säkerhet skall kunna göras gällande även mot ny markägare vid ägarbyte måste avtalet inskrivas hos tingsrätten. Kostnaden för detta är f.n. 375 kronor per fastighet. En nyttjanderätt kan emellertid komma att upphöra vid ändringar i fastighetsindelningen eller vid utmätning av fastigheten, trots att rättigheten är inskriven.

Det finns ingen koppling mellan ett avtal om nyttjanderätt och den grundläggande plan- och koncessionslagstiftningen. Att en fastighetsägare medger att hans mark får utnyttjas för ledningsändamål, fritar givetvis inte ledningsägaren från att inhämta erforderliga tillstånd och från att ta den hänsyn till detaljplaner m.m. som kan krävas, jfr avsnitt 2.

Nyttjanderätt kan även upplåtas och inskrivas i tomträtt. I sådant fall behöver inte något avtal träffas med fastighetsägaren.

Den största fördelen med avtal om nyttjanderätt är att det på kort sikt är ett förhållandevis enkelt och billigt sätt att arbeta i de fall där parterna är överens. (För en relevant kostnadsjämförelse med andra metoder måste dock även den tid som åtgår för ledningsägaren att förhandla med markägaren och att upprätta avtal beaktas.)

På lång sikt uppvisar emellertid nyttjanderättsformen vissa påtagliga nackdelar, eftersom rättigheten inte är helt säkerställd. För det första måste nyttjanderätter kontinuerligt bevakas av rättighetshavaren vid ändringar i fastighetsindelningen och vid utmätningar, vilket dels ställer krav på särskilda administrativa rutiner, dels kan innebära att rättigheten försvinner och måste omförhandlas. För det andra blir det alltid fråga om omförhandling efter 25 eller 50 år (inom respektive utom plan) när rättigheten enligt jordabalken upphör att gälla.

Läget av inskrivna rättigheter redovisas inte i den till fastighetsregistret knutna registerkartan. Den närmare dokumentationen av en nyttjanderätt är därför helt beroende av ledningsägarens egna ambitioner och rutiner.

3.2 Servitut

En annan typ av civilrättsligt avtal betecknas servitut. Grundläggande för att ett avtal skall ha karaktären av servitut är att det gäller till förmån för en fastighet, t.ex. en fastighet där någon anläggning som tillhör ledningsägaren är belägen. Ett servitut gäller till skillnad från nyttjanderätt utan tidsbegränsning, såväl inom som utom plan.

I fråga om inskrivning och upphörande i vissa fall gäller motsvarande som för nyttjanderätt. Likaså att servitut kan upplåtas och inskrivas i tomträtt samt att ett träffat avtal inte förändrar behovet av koncession eller av att följa gällande planer och andra bestämmelser om markanvändningen.

De fördelar som nämndes för nyttjanderätt gäller även för servitut, men en viktig fördel som tillkommer är att servitut kan upplåtas på evig tid. Därmed bortfaller nackdelen med att omförhandling måste göras efter 25 (eller 50) år, men även servitut måste bevakas och kan få vika vid en ändring i fastighetsindelningen eller vid utmätning.

I fråga om dokumentationen gäller liksom för nyttjanderätt att denna är helt beroende av ledningsägarens egna ambitioner. Inte heller läget av inskrivna servitut redovisas på någon officiell karta, t.ex. registerkartan till fastighetsregistret.

3.3 Abonnemangsavtal

En speciell form av civilrättsligt avtal är det s.k. abonnemangs- eller leveransavtal, där olika villkor som skall gälla mellan leverantör och brukare regleras.

För fjärrvärme har det varit brukligt att tillämpa ett system som bygger dels på ett "Kontrakt angående leverans av fjärrvärme" med till detta knutna "Allmänna avtalsvillkor". De senare finns i två varianter, dels för leverans av fjärrvärme som används för enskilt bruk, dels för annat än enskilt bruk.

Leverantören åtar sig att tillhandahålla och kunden att mottaga fjärrvärme på vissa i kontraktet angivna villkor. Dessutom gäller vid varje tidpunkt gällande taxa och allmänna bestämmelser för leverans av fjärrvärme. Kontraktet gäller med ett års uppsägningstid. Överenskommelser om avtalsvillkoren har träffats dels med Konsumentverket, dels de större bostadsorganisationerna.

Markfrågorna behandlas i punkt 7 av avtalsvillkoren, rubricerad "Upplåtelse av fastighet". Där regleras frågor om tillträde till berörda fastigheter, förbud mot att uppföra byggnader m.m., frågor om flyttning av ledningen samt skyldighet att på begäran teckna servitutsavtal eller medverka till att leverantören erhåller ledningsrätt. Den rättighet som direkt följer av avtalet torde närmast få karaktäriseras som en nyttjanderätt. Ersättningsfrågan regleras inte i avtalet på annat sätt än att det sägs att skälig ersättning skall utgå.

Utöver de tidigare nämnda fördelarna med nyttjanderättsavtal är det givetvis en fördel för ledningsägaren att i ett och samma avtal kunna klara ut såväl leveransfrågor som upplåtelsefrågor.

Förutom de nackdelar som tidigare berörts för nyttj andrerätter tillkommer när det gäller abonnemangsavtal att det, bortsett från rationalitetsaspekten, kan ifrågasättas om det är lämpligt att kombinera överenskommelser om leverans och om markupplåtelse. Risken är att det kan uppstå orättvisor mellan konsumenter som får värme levererad utan uppoffring i form av markupplåtelse och sådana som även avstår markutrymme.

Vid traditionell framdragning av fj ärrvärmeledningar använder man sig så mycket som möjligt av allmän plats, främst gatumark. Ledningsdragningar på enskild tomtmark blir då inte så om-fattande. Dessutom är det mestadels fråga om servisledningar till enbart den berörda fastig-heten. I sådana fall kanske det är acceptabelt från rättssäkerhetssynpunkt att använda för-farandet med en kombination av leveranskontrakt och allmänna avtalsvillkor.

Den utbyggnadsteknik som blir alltmer aktuell, den s.k. kammetoden, innebär emellertid att ett generellt sett betydligt större ingrepp kan bli nödvändigt i berörda fastigheter, både i mark, byggnader och andra anläggningar. Det är då rimligt att rättsförhållandet mellan parterna beträffande markfrågor löses på ett mer omsorgsfullt sätt än vad som blir fallet då leveranskontrakt används tillsammans med allmänna avtalsvillkor.

3.4 Expropriation, inlösen

Enligt expropriationslagen kan en ledningsägare, om behovet har ett dokumenterat allmänt intresse, få rätt att tvångsvis ta mark i anspråk. Expropriationstillstånd ges normalt av regeringen och för att få utnyttja tillståndet måste den exproprierande därefter stämma fastighetsägaren inför fastighetsdomstolen för att dels få tillträde till marken, dels klara ut ersättningsfrågan.

Genom expropriation tillskapas en s.k. officialrättighet. En sådan rättighet behöver inte inskrivas, eftersom den gäller med bästa rätt i den berörda marken vad som än händer med fastigheten i framtiden. Officialrättigheter redovisas i fastighetsregistret och den tillhörande registerkartan.

Expropriation tillgrips normalt endast om det är oundgängligen nödvändigt. Sannolikt skulle en fjärrvärmeleverantör kunna få ett expropriationstillstånd om den aktuella ledningssträckningen inte till rimliga kostnader kan ändras och om planering och förhandling skötts på ett sätt som tillgodoser den enskilde fastighetsägarens intressen av att få komma till tals.

Den stora fördelen med en officialrättighet är att den gäller för all framtid och att den är oberoende av förändringar i fastighetsindelningen och av ägarbyten och konkurser. Den kräver således inget bevakningsarbete från ledningsägarens sida, efter det att rättigheten väl har tillskapats.

En nackdel med expropriation är att förfarandet brukar anses medföra good-will-förluster. En annan nackdel är att en expropriationsprocess ofta leder till betydande kostnader och långa handläggningstider, jfr prop. 1996/97:136 med förslag till ny ellag, s. 56.

Det kan tilläggas att det inte finns någon inlösenrätt enligt plan- och bygglagen för mark som i en detaljplan reserverats genom ett s.k. u-område. Enligt förarbetena förutsätts att lednings-rättslagen skall tillämpas i sådana situationer, jfr nästa avsnitt. Omvänt gäller dock enligt plan- och bygglagen en inlösen skyldighet för mark inom u-områden. Om den berörde

fastighets-ägaren begär det skall huvudmannen för den ledning för vilken reservatet har tillskapats förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

3.5 Ledningsrätt

Sedan 1974 finns en särskild lagstiftning just för ledningar, ledningsrättslagen. Lagens syfte är att kombinera de tidigare nämnda formerna och därmed rationalisera förfarandet för sådana ledningar som är av särskilt allmänt intresse. Ledningsrättslagen är bl.a. tillämplig för fjärrvärmeledning som tillgodoser ett allmänt behov.

Ledningsrätt är en officialrättighet utan tidsbegränsning, dvs. den behöver inte inskrivas för att gälla mot nya fastighetsägare och den påverkas inte av ändringar i fastighetsindelningen eller av utmätning. Ledningsrätt kan som en nyttjanderätt gälla till förmån för ledningsägaren, men den kan också, som ett servitut, gälla till förmån för en ledningsägaren tillhörig fastighet. Ledningsägaren väljer vilken form som skall gälla. Ledningsrätt tillskapas genom en lant-mäteriförrättning. Formerna för detta skall närmare beröras nedan i avsnitt 4.

En betydelsefull fördel med ledningsrätt är att man kan arbeta med en kombination av avtal och viss beslutsmöjlighet. Detta har visat sig vara en bra form för att nå resultat. En annan fördel är att man kan välja om ledningsrätten skall knytas till aktuell ledningsägare eller till ledningsägarens fastighet. Knyts ledningsrätten till fjärrvärmeföretaget som sådant kommer ledning inklusive ledningsrätt att utgöra lös egendom och kan då överlåtas som all annan lös egendom. Om rättigheten knyts till ledningshavarens fastighet blir både ledning och ledningsrätt tillbehör till fastigheten. Insteckningslån kan då tas mot säkerhet i hela egendomen. Ledningen kan i så fall inte säljas utan att fastighetsanknytningen först upphävs.

I det sammanhanget bör dock nämnas att tillbehörsfrågan är något oklar när det gäller ledning som är anlagd på egen fastighet, t.ex. en kommunal fjärrvärmeledning i gatumark. Enligt reglerna i jordabalken är då ledningen tillbehör till den fastighet där den är belägen. Om sedan ledningsrätt upplåts och anknyts till exempelvis en fjärrvärmeverksfastighet är det sannolikt så att ledningen i och med detta inte övergår till att bli tillbehör till denna fastighet. Den fortsätter i så fall att vara tillbehör till gatumarksfastigheten. Lantmäteriverket har nyligen gjort en framställning till Inrikesdepartementet med ett förslag till lagändring som skulle möjliggöra bl.a. en överflyttning av det nyss nämnda slaget.

En normal kostnad för ledningsrätt ligger på ca 750 kr/fastighet exklusive värdering, och uppskattningsvis 2 000-3 000 kr/fastighet om värderingen utförs av lantmäterimyndigheten. Kostnaden kan dock variera avsevärt beroende på förhållandena i varje enskilt fall. Frågan om ledningsrätt på av tomträtt belastad fastighet är inte helt utklarad i rättstillämpningen. Otydligheten i lagstiftningen gäller dels möjligheten att upplåta ledningsrätt i tomträtt, dels hur ersättningen för upplåtelsen skall fördelas mellan fastighetsägare och tomträttshavare.

Den lägestolkning som kan göras är att ledningsrätt av allt att döma inte kan upplåtas i tomträtt. Upplåtelsen skall således ske i fastigheten. Tomrätten blir därmed endast indirekt påverkad av upplåtelsen.

När det gäller ersättningen så är utgångspunkten att kompensationen för det långsiktiga intrånget skall tillfalla fastighetsägaren. Tomträttshavarens skydd i detta fall blir istället

bestämmelserna i jordabalken om att han kan begära jämkning av tomträttsavgälden om "värdet av tomträtten avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som inte är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne". Den effekt som ledningsupplåtelsen har på utövandet av tomträtten, t.ex. skador på växtlighet m.m., bör dock tillfalla tomträttshavaren direkt.

Ledningsrätt får inte upplåtas så att den strider mot gällande detaljplan. Om ledningssträckningen har prövats i detaljplanen finns det inom kvartersmark normalt utlagt ett s.k. u-område, vilket förutsätts följas vid förrättningen. Det finns dock även viss möjlighet att göra mindre avvikelser från planen om dess syfte inte motverkas. Utrymmet för detta i fråga om fjärrvärmeledningar torde dock vara tämligen begränsat.

Om u-område saknas bör, som tidigare har berörts, normalt en planändring ske. Planfrågorna klargörs vid förrättningen genom samråd mellan lantmäterimyndigheten och kommunen, varvid givetvis även ledningsägarens och fastighetsägarnas intressen beaktas.

För ledning inom allmän plats sker motsvarande samråd med kommunen. Genom åren har en diskussion förts om möjligheterna att upplåta ledningsrätt på allmän plats, i de fall där kommunen motsätter sig att upplåtelse sker. Från kommunalt håll har hävdats att ledningsrättslagen inte är tillämplig för det fallet att upplåtelse kan lösas på annat sätt, dvs. genom avtal. Den frågan torde emellertid numer vara avförd från dagordningen. Bl.a. har ledningsrätt upplåtits och vunnit laga kraft för omfattande naturgasledningar inom allmän plats i Göteborgs och Mölndals kommuner.

Även utanför detaljplan skall ledningsrätt upplåtas på ett planmässigt sätt. Det innebär att den inte får försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Ledningsrätt får inte heller strida mot områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen.

3.6 Anläggningslagen

Enligt anläggningslagen kan en anläggning inrättas som gemensam för flera fastigheter. Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning vid lantmäterimyndigheten efter ansökan av i första hand ägare av fastighet som skall delta i anläggningen.

En gemensamhetsanläggning kan t.ex. avse undercentraler och ledningar för värmeleverans till enskilda fastigheter. På motsvarande sätt som för va-anläggningar måste i så fall klargöras var ansvaret upphör för leverantören och var mottagaransvaret tar vid, en s.k. förbindelsepunkt. Gränsdragningen måste redovisas i anläggningsbeslutet, i vilket även det inbördes ansvaret mellan de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna fördelas genom andelstal. Deltagande fastigheter utgör en s.k. anläggningssamfällighet, vilken förvaltas av en samfällighetsförening.

3.7 Rekommendation för markupplåtelseavtal

Lantmäteriverket har tagit fram ett förslag till normalavtal för fjärrvärmeledningar, som kan användas såväl för upplåtelse av servitut/nyttjanderätt som för ledningsrätt. I bilaga 1 redovisas detta förslag till avtal som bygger på den avtalskonstruktion som tillämpas för kraftledningar.

Det bör dock understrykas att det kan stöta på vissa problem att på en och samma gång teckna avtal om helt olika slag av rättigheter. Lantmäteriverket har ifråga om kraftledningar intagit den ståndpunkten att vissa av formuleringarna i de gällande normalavtalen *inte* kan tas in i ett ledningsbeslut. Det gäller i huvudsak regleringen av ersättning för framtida avverkning av skog och andra framtida skador, vilka enligt en uttrycklig bestämmelse i 13 a § ledningsrätts-lagen inte får skjutas på framtiden utan måste avgöras en gång för alla vid upplåtelsen.

4. FÖRRÄTTNING ENLIGT LEDNINGSRÄTTSLAGEN

I detta avsnitt skall något mer i detalj redovisas de regler och rutiner som gäller för genomförandet av en lantmäteriförrättning för tillskapande av ledningsrätt för fjärrvärmeändamål.

4.1 Grunderna

Ansökan om ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten, som kan vara antingen statlig eller kommunal. Om kommunen är med som part vid förrättningen och om en markägare begär det skall förrättningen handläggas av den statliga myndigheten.

En förrättning enligt ledningsrättslagen handläggs av en förrättningslantmätare. I särskilt komplicerade frågor kan förrättningslantmätaren till sin hjälp förordna särskilda sakkunniga, vilket bl.a. förekommer för att hantera ersättnings- och värderingsfrågor. På begäran av sakägare kan vidare två gode män ingå i lantmäterimyndigheten, som då består av tre personer med förrättningslantmätaren som ordförande.

Ambitionen vid en förrättning är alltid att parterna skall komma överens om en viss lösning och det är förrättningslantmätarens uppgift att med beaktande av parternas argumentation och med stöd av gällande lagregler genom aktiv medling åstadkomma en lösning som så långt möjligt tillgodoser alla de krav som ställs.

Erfarenhetsmässigt har förrättningsformen visat sig vara en mycket effektiv metod att uppnå samförståndslösningar. Om det trots allt är omöjligt att enas skall förrättningslantmätaren meddela ett beslut i frågan enligt reglerna i ledningsrättslagen. Den som är missnöjd kan överklaga till fastighetsdomstolen.

Vid förrättningen beslutas bl.a. i följande frågor

vilket utrymme som upplåts inom berörda fastigheter
regler för tillträde till området vid byggande, tillsyn och drift
återställningsarbeten efter byggande och andra krav på hänsynstaganden från
fjärrvärmeföretagets sida
restriktioner för fastighetsägarna, t.ex. förbud mot att uppföra byggnad, plantera träd,
schakta eller spränga
ersättning för uppkommet intrång

4.2 Det praktiska förfarandet

En ledningsförrättning kan sägas bestå av följande moment

- ansökan
- fastighetsutredning, utstakning
- samråd, förhandling
- beslut om ledningsrätt
- beslut om tillträde
- beslut om ersättning
- avslutningsbeslut
- överprövning/laga kraft
- registrering

Även om dessa moment ingår i alla förrättningar, kan arbetet läggas upp på olika sätt.

Ett sätt är att markåtkomst- och ersättningsfrågorna i sin helhet hanteras av lantmäterimyndigheten. Myndigheten ombesörjer då fastighetsutredning, utstakning av ledningssträckning och fastighetsgränser samt värdering. I stället för att ledningsägaren förhandlar med varje markägare för sig informerar lantmäterimyndigheten alla berörda skriftligen och kallar till sammanträde. Vid sammanträdet möts mark- och ledningsägare, varefter markupplåtelse, tillträde och ersättning kan beslutas efter överläggningar mellan parterna.

Om fjärrvärmeföretaget har tillgång till egna resurser kan företaget självt utföra fastighetsutredning, utstakning, värdering, förhandling och upprättande av överenskommelser med varje enskild markägare. Dessa överenskommelser läggs sedan till grund för lantmäte-rimyndig-hetens beslut om ledningsrätt, tillträde och ersättning. Även de fall där överenskommelse inte har kunnat träffas blir då föremål för beslut efter prövning av parternas yrkanden.

Normalt meddelas samtliga beslut vid ett och samma tillfälle i samband med att förrättningen avslutas. Om det är angeläget med ett snabbt tillträde är det emellertid möjligt att besluta om detta innan ersättningsfrågorna m.m. har avgjorts. Vad som krävs är i så fall att beslutet om ledningsrätt vinner laga kraft och att ledningsägaren betalar förskott på den kommande ersättningen.

I speciella fall kan även beslutas om s.k. förtida tillträde. För att detta skall vara möjligt krävs att det är uteslutet att ledningsbeslutet kommer att ändras vid en överprövning. Detta kräver i sin tur att ledningsrätten grundas på bestämmelser i en detaljplan eller på en koncession. Vid förtida tillträde behöver tillträdaren inte avvakta att ledningsbeslutet vinner laga kraft, utan får tillträda efter det att förskott betalats och säkerhet för resterande ersättning har ställts hos länsstyrelsen.

Om berörda markägare medger det kan naturligtvis tillträde ske utan de beskrivna formaliteterna.

En lantmäteriförrättning inleds med en skriftlig ansökan. Lantmäterimyndighetens möjligheter att behandla en ledningsfråga innan en ansökan inges är mycket begränsade. Förutsättningarna för ett snabbt genomförande ökar således påtagligt om ansökan inges i ett så tidigt skede i utbyggnadsprocessen som möjligt. En ansökan föregås lämpligen av en dialog med lantmäterimyndigheten om formerna för fjärrvärmeföretagets egen medverkan i förrättningsarbetet, om vad som är en realistisk tidsplan och om förrättningskostnaderna.

4.3 Reglering i flera steg

Det är inte ovanligt att frågor om markåtkomst och ersättning regleras i flera steg. Exempelvis kan det vara så att en ledningsägare väljer att först teckna abonnemangsavtal eller avtal om servitut eller nyttjanderätt och sedan vill överföra dessa rättigheter till en ledningsrätt.

Vid ledningsförrättningen måste man därvid givetvis beakta de rättigheter som gäller sedan tidigare. Om den gamla rättigheten är ett servitut på evig tid, kan en överföring till ledningsrätt ske utan ytterligare prövning av ersättningsfrågan, förutsatt att befogenheter och

skyldigheter är desamma. I annat fall görs en bedömning av hur de ändrade föreskrifterna påverkar den berörda fastigheten.

Om den gällande rättigheten är en nyttjanderätt, måste hänsyn tas till att rättigheten kommer att upphöra om 25 eller 50 år. För tiden efter avtalets upphörande skall ersättning utgå som för nyupplåtelse, efter s.k. nuvärdeberäkning (jfr avsnitt 5.1).

Om den gällande rättigheten är ett abonnemangsavtal, finns visserligen en rätt att tillträda marken och en tidsbegränsad nyttjanderätt till utrymmet ifråga. Men eftersom ersättningsfrågan inte avgörs när ett abonnemangsavtal träffas återstår själva ersättningsregleringen, vilken därvid får ske som för nyupplåtelse. Det kan tilläggas att värdetidpunkten vid en sådan prövning blir tillträdesdagen, vilket innebär kostnadsfördyringar för ledningshavaren jämfört med om ersättningsfrågan regleras direkt, jfr vad som sägs om värdetidpunkt i avsnitt 5.1.

4.4 Dokumentation och sekretess

Ledningsrätt redovisas först och främst i förrättningsaktens beslut och karta. När beslutet har vunnit laga kraft registreras ledningsrätten i fastighetsregistret som är en del av fastighetsdatasystemet. Ledningsrätten läggs också in på den till systemet hörande registerkartan. En digital registerkarta håller på att byggas upp över hela landet.

Alla uppgifter i fastighetsdatasystemet är offentliga. Om ledningens ägare anser att ledningsdragningen bör sekretessbeläggas kan denne begära att förrättningshandlingarna skall hemligstämplas med stöd av sekretesslagen. Därvid sker inte heller någon redovisning på registerkartan. Lantmäterimyndighetens chef får ta ställning till om begäran kan tillgodoses. Det torde inte vara möjligt att sekretessbelägga handlingar av affärsmässiga skäl.

Varje gång någon sedan önskar ta del av hemliga handlingar måste lantmäterimyndigheten göra en prövning enligt sekretesslagen.

4.5 Avdragsrätt och moms

Regeringsrätten har i en dom 1988-01-18 i mål angående förhandsbesked från Riksskatteverket i en förfrågan från Östernärkes Kraft AB avgjort vissa viktiga skattefrågor. Enligt domen har bolaget inte rätt att som driftskostnader i sin rörelse göra avdrag för förrättningskostnader enligt ledningsrättslagen. Bolaget har inte heller rätt att som driftskostnader i rörelsen göra avdrag för ersättning avseende intrång eller annan bestående skada, t.ex. för markförlust och bestående brukningshinder. Sådant avdrag får dock göras för skada eller intrång som inte är bestående, t.ex. skördebortfall.

På grund av 4 kap. 6-7 §§ mervärdesskattelagen (SFS 1994:200) är kostnaderna för lantmäteriförrättning inte momspliktiga.

5. ERSÄTTNING FÖR IANSPRÅKTAGEN MARK

Oavsett vilken förvärvsform som väljs uppkommer frågan om vilken ersättning som skall utgå till berörda markägare. En rimlig utgångspunkt för ett fjärrvärmeföretag bör därvid vara att ersättningen till den enskilde fastighetsägaren blir i huvudsak densamma, oavsett vilka former som väljs för markåtkomst. En sådan likabehandling är sannolikt värdefull för företagets förtroende på lång sikt inom sitt verksamhetsområde.

I detta avsnitt berörs dels de regler, principer och metoder som stadgas i lag, dels Lantmäteriverkets uttolkning av hur ersättningsfrågorna bör hanteras när det gäller fjärrvärmeledningar.

5.1 Ersättningsregler

Utgångspunkten för compensationen till den som berörs av en ledningsupplåtelse är den skadeståndsrättsliga principen att den som drabbas av en skada skall försättas i samma ekonomiska läge som om någon skada inte hade inträffat.

I fråga om fast egendom preciseras denna princip av reglerna i 4 kap. 1 § expropriationslagen, som säger att ersättning skall utgå för den minskning av fastighetens marknadsvärde som upplåtelsen innebär (intrångsersättning). Uppkommer därutöver skada, skall även denna skada ersättas (annan ersättning). Det sistnämnda avser t.ex. personliga ekonomiska skador eller skador på en rörelse som drivs på fastigheten, vilka skador inte påverkar fastighetens marknadsvärde.

Som komplement till dessa grundprinciper finns i 4 kap. expropriationslagen vissa bestämmelser om hur man vid bestämmande av ersättning skall behandla allmänna förväntningsvärden och sådana värdeinflenser, positiva eller negativa, som har uppkommit till följd av själva "expropriationsföretaget", dvs. fjärrvärmeledningen i det aktuella fallet. Förenklat innebär bestämmelserna att förväntningsvärden som uppkommit under de senaste tio åren inte skall ersättas (den s.k. presumtionsregeln) och att värdeinverkan av expropriationsföretaget skall beaktas endast om den berör så många fastigheter utöver den som exproprieras att influensen kan betecknas som "vanlig" (den s.k. influensregeln). Ett exempel på hur den sistnämnda bestämmelsen skulle kunna få betydelse vid en fjärrvärmeutbyggnad redovisas i exemplet i avsnitt 5.3.

Bland bestämmelserna i expropriationslagen bör även nämnas att värdetidpunkten, dvs. den tidpunkt till vilken fastighetens skick, värdenivåer etc. knyts, normalt är dagen för dom eller beslut om ersättning. Värdetidpunkten flyttas således framåt i tiden, om en ersättningsfråga prövas i flera instanser.

Om ledningsägaren tillträtt marken, genom överenskommelse eller genom beslut om tillträde, är det emellertid tillträdesdagen som är värdetidpunkt, även om ersättningsfrågan avgörs långt senare. I sådant fall bestäms ersättningen efter förhållandena vid värdetidpunkten, varefter ersättningsbeloppet först räknas upp med konsumentprisindex till dagen för dom eller beslut, varefter avkastningsränta enligt räntelagen utgår på det uppräknade beloppet från värdetidpunkten till dess betalning sker. Räntan beräknas som rak ränta och uppgår till det för varje dag gällande diskontot plus två procent. Vid betalning efter utsatt tid utgår istället dröjsmålsränta enligt räntelagen (diskonto + 8 %).

Bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen är enligt hänvisning i 13 § ledningsrättslagen tillämpliga även vid upplåtelse av ledningsrätt.

I ledningsrättslagen regleras dessutom ytterligare tre grundprinciper, som alla har sin direkta motsvarighet i expropriationslagen. Enligt 13 a § ledningsrättslagen skall, som tidigare har berörts, ersättning för ledningsrätt bestämmas genom engångsersättning i pengar. Om en viss utpekad skada är särskilt svårbedömd, men kan antas bli lättare att bedöma inom en tioårsperiod, får dock lantmäterimyndigheten undanta skadan från ersättningsprövningen och istället ge parterna möjlighet att senare begära en ny förrättning för att klara ut just denna fråga, om den inte kan lösas i godo.

En fråga som en gång har avgjorts av domstol (eller av lantmäterimyndigheten) kan inte prövas en gång till. I 13 b § ledningsrättslagen klargörs emellertid att detta inte gäller för skador som inte kunde förutses vid beslutstillfället. Med detta menas inte att skadebeloppet missbedömts, utan att skadan som sådan inte gick att förutse. Det klassiska exemplet som brukar nämnas är att en vattenledning går sönder. Om så sker har den skadedrabbade rätt att få den oförutsebara frågan prövad, men inte vid ny förrättning utan enligt gängse skadeståndsrättsliga principer.

Skador som uppkommer vid byggandet av en ledning och som inte inträffar inom det utrymme som ledningsägaren disponerar genom ledningsrätten - man kan t.ex. tänka sig sättningar, spräng skador eller sönderkörda vägar - skall inte ersättas enligt expropriationslagen. En tvist om sådana skador får därför normalt hanteras genom stämning inför domstol enligt sedvanliga skadeståndsrättsliga principer. Om en sådan skada uppmärksammas under en ledningsförrättning och om såväl ledningsägaren som den berörda fastighetsägaren medger det, kan emellertid även en sådan fråga prövas av lantmäterimyndigheten, 13 c § ledningsrättslagen. Vitsen med bestämmelsen är att det är mest praktiskt för alla berörda att få alla sina mellanhanvanden reglerade i en och samma process.

För avtal om nyttjanderätt eller servitut gäller inte bestämmelserna i expropriationslagen. Som tidigare har nämnts bör det dock ligga i ledningsägarens eget intresse att vid tecknande av avtal inte alltför långt avvika från de regler som gäller i tvångssituationer.

Om avtalet avser en tidsbegränsad rättighet, t.ex. en nyttjanderätt, borde detta rent principiellt avspeglas även i ersättningsnivån, eftersom förfoganderätten vid avtalsperiodens slut återgår till fastighetsägaren. En kalkylhorisont på 25 år eller mer innebär emellertid enligt klassisk nuvärdeberäkning att skillnaden mot en evighetsupplåtelse blir mycket liten. Ju mer man närmar sig den tidpunkt när ett sådant avtal skall omförhandlas, desto större betydelse får dock det faktum att förfoganderätten kommer att upphöra.

5.2 Värderingsmetoder

Som en generell värderingsmodell gäller vid alla fastighetsintrång att det första problemet är att klargöra vilka effekter, rent fysiskt, som intrånget har. Nästa steg är att värdera de ekonomiska skadorna av dessa effekter. Slutsteget är att överföra de konstaterade ekonomiska skadorna till expropriationslagens regler om marknadsvärdeminskning (intrångsersättning) och övrig skada (annan ersättning).

Värderingen av de skador som uppkommer till följd av att en ledning för fjärrvärme anläggs på en fastighet är främst beroende av hur fastigheten används (eller får användas) och var på fastigheten ledningen dras fram. De praktiska värderingsmetoder som tillämpas för att värdera intrånget och bestämma ersättningen kan inte beskrivas i detalj inom det begränsade utrymme som här står till buds, men i det följande ges en sammanställning av de arbetsätt som enligt Lantmäteriverkets rekommendationer bör tillämpas av lantmäterimyndigheterna.

Småhusfastigheter

Enligt numer tämligen väl utbildad praxis bedöms intrånget på en småhusfastighet i två poster, nämligen dels förlusten av viss markareal, dels förlusten av de anläggningar m.m. som finns på den berörda arealen.

För själva markintrånget tillämpas vanligtvis en schablon, som innebär att skadan sätts i relation till det oskadade markvärdet för fastigheten ifråga. En tumregel för ledningar är att marginalvärdet av ett intrång kan värderas till storleksordningen 5-20 % av tomtmarkens genomsnittsvärde, om den mark som tas i anspråk inte får bebyggas. Om ledningen påverkar fastighetens bygggrätt blir dock intrånget större. För sådana fall finns inga schablonmetoder att tillgå, utan dessa måste bedömas från fall till fall.

Därutöver tillkommer de skador som uppstår till följd av att växter och anläggningar tas i anspråk. För detta ändamål finns en särskild av Lantmäteriverket utarbetad metod, som redovisas i LMV-rapport 1988:17, Värdering av tomtanläggningar vid intrång. Metoden bygger på att återanskaffningskostnaderna beräknas, varefter kostnaderna för växter räknas upp och kostnaderna för anläggningar räknas ned, med hänsyn till ålder och skick.

Värdering av småhusintrång beskrivs även i det exempel som redovisas i avsnitt 5.3.

Storhusfastigheter

För storhusfastigheter, med vilket avses fastigheter med flerfamiljshus, affärer och kontor, finns inga på motsvarande sätt etablerade värderingsmetoder.

Generellt kan dock sägas att värdet av fastigheter av detta slag i mycket hög grad är knutet till den avkastning som går att få ut genom hyresintäkterna, efter avdrag av förvaltningskostnader m.m. Vare sig hyresnivån eller kostnaderna har någon tydlig koppling till om fastigheten berörs av upplåtelser, vare sig för ledningar eller andra ändamål.

Om någon bygggrätt inte berörs är således intrånget i den pågående markanvändningen normalt endast de nettoskador i form av kostnader för fastighetsägaren som eventuellt återstår efter det att ledningen har grävts ner och marken ifråga har återställts av ledningsbyggaren. Om gällande bygggrätt inskränks, får en bedömning ske av marknadsvärdeeffekterna av detta i varje enskilt fall.

En ledningsdragnings innebär dessutom att det utrymme som tas i anspråk inte står till förfogande för bebyggelse vid en tänkt nyexploatering i framtiden. Det långsiktiga intrånget brukar därför uppskattas efter en nuvärdeberäkning av den exploateringspotential som går förlorad inom det berörda markområdet.

Industrifastigheter

Intrång på en industrifastighet värderas vanligtvis efter samma grundmodell som för småhusfastigheter. Marginalvärdet av markupplåtelsen brukar således uppskattas i förhållande till tomtmarkens genomsnittsvärde.

Direkt i anspråktagande av mark inom en industrifastighet brukar ofta värderas högt, eftersom den tillgängliga arealen för en sådan fastighet normalt har stor betydelse för dess användning och marknadsvärde. Dessutom är tomtmark för industri enligt gällande planer vanligtvis möjlig att bebygga i betydligt högre grad än annan tomtmark.

Ianspråktagande av utrymme underjord måste dock prövas i varje särskilt fall utifrån hur markanvändningen kan eller inte kan fortgå inom det berörda området. Därvid får beaktas fastighetens befintliga bebyggelse, dess pågående användning och dess utbyggnadspotential.

Skogsfastigheter

För intrång på skogsfastigheter tillämpas allmänt de s.k. 1950 års skogsnormer, vilka bygger på att olika skadeposter beräknas och adderas till en ersättning. Posterna är t.ex. minskad produktionsareal, förtidig avverkning och framtida storm- och torkskador längs ledningsgatan.

För att normerna skall hållas ajour fastställer Lantmäteriverket för lantmäterimyndigheternas räkning regelbundet vissa ingångsparametrar, s.k. typträdspriser, vilka nivålägger skadeberäkningen utifrån gällande virkes- och marknadspriser.

Det går dock inte att bortse från att normerna måste betecknas som föråldrade, eftersom de i grunden bygger på det skogsbruk som bedrevs för femtio år sedan. Inom Lantmäteriverket pågår därför f.n. utvecklingsarbete i syfte att skapa en modernare metod för intrångsvärdering i skog. Metodarbetet bygger på en vidareutveckling av den inom skogsnäringen dominerande värderingsmetoden BM-Win, Beståndsmetoden, vilken även den har utvecklats och förvaltas av Lantmäteriverket.

Jordbruksfastigheter

När det gäller intrång på jordbruksfastigheter genomförde Lantmäteriverket under 1989-1991 ett utvecklingsarbete i syfte att utarbeta en principiell och heltäckande modell för underjordiska ledningar. Arbetet redovisas i LMV-rapport 1991:6, Ersättning för gasledning i åkermark. En kompletterande studie för ledningar med en diameter understigande 3 dm redovisas i LMV-rapport 1994:4, Ersättning för smala underjordiska ledningar i åkermark.

En viktig pusselbit i den nya modellen är att framtida skördeskador med stor noggrannhet kan bestämmas i förväg, vilket i hög grad förenklar förfarandet. Andra skadeposter som kan ersättas är t.ex. sönderskurna fält och permanenta brukningshinder.

Råmarksfastigheter

Med råmark menas mark vars värde är oberoende av markens nuvarande användning och istället beror på förväntningar om en kommande förändrad markanvändning. Råmarksvärden förekommer företrädesvis i och omkring större tätorter.

För att uppskatta intrång i råmark måste en bedömning göras av vilka möjligheter som finns att vid en framtida planläggning anpassa markdispositionen efter de nya förutsättningarna. Om det är möjligt att förlägga ett ledningsområde på ett sådant sätt, att den förväntade exploateringsgraden ändå kan uppnås, blir intrånget mycket marginellt. Om däremot möjligheterna till bebyggelse påverkas, kan intrånget bli betydande. Dessa bedömningar måste göras från fall till fall.

Gator, vägar och parker

Sådan mark saknar i princip marknadsvärde. Intrångsersättningen måste därför bestämmas efter en skälighetsuppskattning utifrån markens potential för att i framtiden förädlas till tomtmark. Dessutom bör ersättning utgå för skog, anläggningar o.dyl. som tas i anspråk genom upplåtelsen och som eljest hade kunnat utnyttjas.

Därutöver kan annan ersättning, efter prövning i varje enskilt fall, utgå för direkta skador som markägaren (t.ex. kommunen) drabbas av, t.ex.

markskador m.m. i anslutning till själva anläggningsarbetet
framtida administrativa merkostnader som uppkommer till följd av
ledningsrättsupplåtelsen och som inte skall täckas av kommunens myndighetsansvar
merkostnader till följd av hänsynstaganden vid framtida arbeten på mark i ledningens
närhet
skador vid framtida reparationsarbeten m.m. på ledningen

5.3 Exempel

Exemplet utgör en omarbetning av exempel 4.5.2.1 i Lantmäteriverkets Ersättningshandbok.

Förutsättningar

I samband med utbyggnaden av ett t] ärrvärmenät behöver ledningen i några fall passera över tomtmark. Genom en planändring, som antogs 1 augusti 1997, läggs u-områden ut över bl.a. fastigheterna Alby 1:144 och 1:152.



Ledningsgatan har en bredd på 5 meter. Därtill kommer ett arbetsområde om 2 meter på varje sida om ledningen. Enligt överenskommelse vid förrättningsammansammanträdet skall ledningsbeslutet innebära att ledningshavaren återanlägger alla tekniska anläggningar, planterar ny växtlighet istället för den som tas ner samt att marken i övrigt så långt möjligt skall återställas i förut befintligt skick.

Alby 1:144 är en villafastighet på 906 m² bebyggd med ett bostadshus från 1973. Ledningen berör inte fastigheten med hela sin bredd och det ianspråktagna utrymmet omfattar totalt ca 55 m². På området finns ett trästaket, del av en infart samt två större prydnadsträd.

Alby 1:152 är en villafastighet på 1 416 m² som bebyggdes 1980. Ledningsområdet tar i anspråk 288 m². I vardera kortändan finns ett staket (totalt 18 meter) och vidare berörs en sandlåda, planteringar, träd, en flaggstång och prydnadsbuskar.

Enligt planbestämmelserna är minsta tillåtna tomtstorlek 700 m². En delning är således formellt möjlig av fastigheten 1:152 med hänsyn enbart till arealen. Eftersom ledningen måste dras mitt över den obebyggda delen av fastigheten skulle det dock bli nödvändigt att lägga de nya byggnaderna längst ut i fastighetens hörn, vilket bedömdes som olämpligt ur plansyn-

punkt. Därför lades byggförbud (prickmark) på i stort sett hela fastigheten - utom den del som redan tagits i anspråk för bebyggelse. En delning blir därmed inte längre möjlig.

Ersättningsregler

Intrång till följd av en ledningsrättsupplåtelse skall ersättas enligt bestämmelserna i 13 § ledningsrättslagen. Denna paragraf hänvisar i sin tur till 4 kap. expropriationslagen.

Enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen skall ersättning utgå för den minskning i marknadsvärde som intrånget innebär för berörda fastigheter (intrångsersättning). Drabbas någon fastighetsägare därutöver av ytterligare ekonomisk skada skall även sådan skada kompenseras (annan ersättning).

Utgångspunkten är att marknadsvärdeminskningen skall bedömas för fastigheten i dess pågående markanvändning eller den användning som tillåts enligt gällande plan. I vissa fall kan dock finnas skäl att bortse från dessa faktiska förhållanden.

Enligt 4 kap. 2 § expropriationslagen skall man - om det är skäligt - bortse från sådan värdesänkning som beror på det företag för vilken marken tas i anspråk. Skälighetsbedömningen skall göras med hänsyn till Orts- och allmänvanligheten av den inverkan som föranlett värdesänkningen. Är inverkan vanlig får den tålas. I annat fall skall ersättningen bestämmas som om inverkan inte hade ägt rum.

Värderingsprinciper

I det aktuella fallet skall olika regler tillämpas på de båda fastigheterna, beroende på deras skilda planförhållanden.

YöxAlby 1:144 gällde tidigare en byggnadsplan från 1972. Fastigheten var inte delbar enligt planen och *Alby 1:144* drabbas därför inte av någon planmässig skada utöver den som direkt följer av ledningsdragningen. För denna fastighet skall därför grundprincipen i 4 kap. 1 § expropriationslagen tillämpas, vilket innebär att ersättningen bestäms som fastighetens marknadsvärdeminskning enligt pågående markanvändning och gällande plan.

För *Alby 1:152* gällde tidigare en stadsplan från 1980, enligt vilken fastigheten var delbar (minimiareal 700 m²). Denna delbarhet kvarstår inte efter planändringen. Normalt får en sådan planskada tålas av fastighetsägaren, men i detta fall är inskränkningen uppenbarligen en *direkt* följd av ledningsdragningen, dvs. det företag för vilken marken tas i anspråk. Den planändring genom vilken delbarheten togs bort måste ses som helt sammankopplad med detta företag. Eftersom planåtgärden specifikt drabbar just denna fastighet - och således inte är "vanlig" inverkan - är bedömningen att man med stöd av 4 kap. 2 § expropriationslagen skäligen bör bortse från planändringens värdesänkande effekt.

Konsekvensen av detta är att man vid värderingen skall utgå från förutsättningen att den gamla planen fortfarande hade varit gällande vid värdetidpunkten. Genomförandetiden för denna plan gick emellertid ut den 30 juni 1992 och därmed fanns inte längre någon garanti för

att planen verkligen skulle få genomföras. Osäkerheten till följd av detta skall vägas in i bedömningen av den värdeminskning som ledningsrättsupplåtelsen innebär.

Värdering

Till grund för värderingen läggs en ortsprisutredning, som omfattar 12 försäljningar under de sex senaste åren av obebyggd tomtmark inom tätorten. (Det bör anmärkas att ortspriser för tomtmark är en stor bristvara i dagsläget. Om försäljningsstatistik saknas brukar istället riktvärdena vid fastighetstaxeringen användas som utgångspunkt.) Av utredningen framgår att normalstorleken för nybildade tomter i tätorten är ca 800 m². Värdet av en obebyggd tomt utan vatten och avlopp med denna storlek kan vidare bedömas uppgå till 175 000 kronor. Sammantaget innebär detta ett genomsnittsvärde på 220 kr/m².

För att kunna bedöma värdet av olika stora tomter måste ett marginal värde bestämmas. Därmed avses det nf-värde med vilket en fastighets totalvärde förändras vid en arealminskning eller arealökning. Marginalvärdet brukar normalt anses uppgå till 20-50 % av genomsnittsvärdet beroende på hur betydelsefullt området är.

För små tomter, under 1 000 m², bedöms att marginalvärdet av en arealförlust kan sättas till ca 40 % av genomsnittsvärdet eller 90 kr/m². För större tomter uppskattas marginalvärdet till ca 30 % av genomsnittsvärdet eller 65 kr/m².

Även marginalvärdet av en upplåtelse skall bestämmas. Eftersom marken i en sådan situation fortfarande tillhör fastigheten och kan användas även framgent - om än med vissa restriktioner - så är det uppenbart att marginal värdet är lägre än vid ett markavstående. Normalt torde marginalvärdet kunna uppskattas till ca 5-10 % av genomsnittsvärdet, dvs. motsvarande ca 11-22 kr/m² för normaltomten enligt ovan. I den fortsatta värderingen kommer värdenivån 15 kr/m² att användas.

Alby 1:144

Ersättningen skall enligt tidigare angivna principer bestämmas till den marknadsvärdeminskning som uppkommer för Alby 1:144 av att 55 m² av fastigheten berörs av ledningsområdet.

Enligt nyss redovisad bedömning kan marginalvärdet av en upplåtelse uppskattas till 15 kr/m². Värdeminskningen kan därmed beräknas till 15 x 55 = 800 kr.

Till detta skall läggas marknadsvärdeminskningen av att vissa tomtanläggningar går förlorade. Därvid skall givetvis de skadebegränsande åtgärderna beaktas, dvs. att trästaketet och den asfalterade infarten skall återanläggas av ledningshavaren. Något bestående intrång kommer därmed inte att uppstå i denna del. De två träden kommer att nyplanteras. Marknadsvärdeskillnaden mellan de uppvuxna träden och de nyplanterade kan med ledning av den s.k. LMV-metoden uppskattas till ca 2 000 kr (beräknat marknadsvärde minus planteringskostnader).

Sammanfattningsvis bedöms marknadsvärdeminskningen för Alby 1:144 till 3 000 kronor.

Alby 1:152

Det nämnda ortsprismaterialet används även för att bestämma värdeminskningen för Alby 1:152 som förlorar delningsmöjligheter. Med utgångspunkt från genomsnittstomten kan värdet av olika stora tomter bedömas genom antaganden om hur värdet förändras med hänsyn till arealen. Därefter kan en kalkyl ställas upp för att beräkna värdeinverkan av att fastigheten efter ledningsrättsupplåtelsen i princip består av en stor tomt istället för två små. Såväl före som efter har fastigheten en va-anslutning, så värderingen kan utgå från värdet exklusive va-avgifter. Effekten av genomförandetiden löpt ut kan endast bedömas resonemangsvis.

När värderingen görs utifrån förlust av delbarhet görs bedömningen att den berörda växtligheten ändå skulle gå förlorad om tomterna exploaterades. Berörda anläggningar skall återställas av kommunen. Något särskilt värdetillägg för tomtanläggningar görs därför inte.

Värde före

En tänkt avstyckning från Alby 1:152 kan antas ha erhållit arealen 700 m². Restfastigheten skulle därmed få arealen 716 m². Detta ger följande utgångsvärden.

700 m ² -tomten	$175\ 000\ \text{kr} - 100\ \text{m}^2 \times 90\ \text{kr/m}^2 = 166\ 000\ \text{kr}$
716 nf-tomten	$175\ 000\ \text{kr} - 84\ \text{m}^2 \times 90\ \text{kr/m}^2 = 167\ 000\ \text{kr}$
Totalt	333 000 kr

Även med en garanterad byggrätt måste dessa värden reduceras med hänsyn till avstycknings-kostnader m.m. Dessutom tillkommer den omständigheten att planens genomförandetid hade gått ut och att den extra byggrätten således kunde ha tagits bort utan ersättning till fastighetsägaren.

Denna situation är relativt ny för den svenska fastighetsmarknaden och någon erfarenhet att falla tillbaka på i form av rättsliga avgöranden eller prisstatistik finns inte tillgå. Resonemangsvis kan konstateras att det på marknaden torde finnas förväntningar, som endera bygger på att trots utgången genomförandetid få genomföra planen eller på andra planlösningar som kan tänkas arbetas fram. Den aktuella markens läge i ett bebyggelsekvarter talar för att dessa förväntningar måste anses som förhållandevis stora. Den trots allt begränsade "extra arealen" som det är fråga om för Alby 1:152 talar å andra sidan mot alltför starka förväntningar på den berörda marken.

Vid värderingstillfället sitter vi med "facit i handen" och vet att någon byggrätt inte medgavs. I den snarlika situationen när råmark har utlagts som gata tas dock inte denna vetskap till intäkt för att åsätta marken ett lägre värde än råmark som utvecklats till bebyggelseomter. Osäkerheten bör således mer ses som spridd inom alla obebyggda delar av planen och inte specifikt riktas mot det berörda ledningsområdet.

Utifrån dessa mer allmänna grundsatser görs här den bedömningen att markens förväntningsvärde i detta fall kan sättas till ca hälften av det utfall som en delning skulle ge. Värdet före kan mot den bakgrunden uppskattas till ca 167 000 + 83 000 = 250 000 kronor.

Värde efter

Om fastigheten inte delas kan dess tomtvärde beräknas enligt följande.

$175\ 000 + 616\ \text{m}^2 \times 65\ \text{kr/m}^2 \gg 215\ 000\ \text{kr}$

Ersättning

Marknadsvärdeminskningen av ledningsupplåtelsen kan således bedömas till
 $250\ 000 - 215\ 000 = 35\ 000$ kronor.

6. CHECKLISTA - VIKTIGA FRÅGOR ATT UTREDA OCH BESLUTA OM

Slutligen redovisas som en sammanfattning ett antal punkter som fjärrvärmelieferantören bör ha i åtanke vid planering och projektering av fjärrvärmesystem.

I planeringsskedet

Fråga	Åtgärd	Ansvarig myndighet
Ledningens längd >2 mil	Söka koncession. Måste göras i mycket god tid.	NUTEK
Plansituation	Kontrollera vilka planer och bestämmelser som gäller. Begär planändring vid behov. Måste göras i god tid.	Byggnadsnämnden (motsvarande) i respektive kommun
Rätt att anlägga ledningen på annans mark	Ta ställning till strategi: • servitut/nyttj anderrätt • abonnemangsavtal expropriation • ledningsrätt	Lantmäterimyndigheten kan

I förrättningskedet

Fråga	Åtgärd
Arbetsfördelning mellan sökanden och lantmäterimyndigheten	<ul style="list-style-type: none"> • Lantmäterimyndigheten hanterar överenskommelser och värdering • Sökanden gör detta själv Tekniskt underlag som sökanden levererar (analog/digital karta, projekteringshandlingar)
Hur förrättningsresultatet skall redovisas	Handlingar, diskett, filformat
Kostnader	Fast pris eller timtaxa
Tidsplan	Leveranstid

7. FÖRTECKNING ÖVER VIKTIGARE LAGAR OCH REFERENSER

- Jordabalken:
 - 2 kap. om tillbehör till fastighet
 - 7 kap. om nyttjanderätt och servitut
 - 13 kap. om tomträtt
 - 14 kap. om servitut
 - 17 kap. om företräde på grund av inskrivning
 - 19 kap. om inskrivning
- Expropriationslagen (1972:719)
- Ledningsrättslagen (1973:1144)
- Anläggningslagen (1973:1149)
- Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
- Lagen (1978:160) om vissa rörledningar
- Plan-och-bygglagen (1987:10)

Referenser

- Lantmäteriverkets rapport 1988:17, Värdering av tomtanläggningar vid intrång
- Lantmäteriverkets rapport 1991:6, Ersättning för gasledning i åkermark
- Lantmäteriverkets rapport 1994:4, Ersättning för smala underjordiska ledningar i åkermark

Bilaga 1, Förslag till normalavtal

Markupplåtelseavtal för distributionsanläggningar för fjärrvärme

Mellan undertecknad/e.....
nedan benämnd/a fastighetsägaren, såsom ägare av
..... inom.....kommun,
.....län, nedan benämnd/a egendomen, och
....., nedan benämnd ledningsägaren, såsom ägare av fastigheten
..... inom,.....kommun,
.....län, är följande överenskommelse träffad till förmån för
sistnämnda fastighet.

§ 1 Upplåtelsens omfattning

Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt

- a) att nedlägga och för all framtid bibehålla distributionsanläggningar för fjärrvärme i den sträckning som blivit utstakad på marken och redovisas på bifogad kartskiss
- b) att i erforderlig omfattning få tillträde till egendomen för ledningens nedläggande samt tillsyn, underhåll, omläggning och reparation, varvid ledningsägaren har att, i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttaga av upplåtaren givna anvisningar med avseende på rätten att ta väg
- c) att på egendomen, nu och framdeles, fälla för ledningen eller dess drift hinderliga träd och buskar, vilka förblir fastighetsägarens egendom. Såvitt gäller skogsmark får detta ske inom skogsgatan som engångsersätts. Skogsgatans bredd anges i värderingsprotokoll.

§ 2 Föreskrifter

- a) Ledningsägaren skall utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- b) Om ledningen inte längre skall nyttjas åtar sig ledningsägaren att på sin bekostnad tillse att ledningen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen. Om det är påkallat från allmän eller enskild synpunkt skall ledningsägaren i samband härmed tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort.
- c) Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning, så att ledningens bibehållande äventyras.
- d) Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande täckdika, spränga, schakta eller på annat sätt ändra marknivå eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Det åligger ledningsägaren att utmärka fjärrvärmeledningen på marken och genom sakkunnig personal utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder vid utförande av nyss nämnda arbeten samt att ersätta fastighetsägaren de merkostnader som uppkommer för honom till följd av de anvisade åtgärderna.

Ledningsägarens åtaganden att utan kostnad för fastighetsägaren vidta lämpliga skyddsåtgärder eller svara för merkostnader till följd av anvisade åtgärder enligt detta moment är begränsade till oförändrad markanvändning.

- e) Fastighetsägare, arrendator eller deras arbetstagare svarar ej gentemot ledningsägaren för skada på ledning, som uppkommit vid normalt brukande av åker och skog. Ledningsägaren ställer ej heller krav på ersättning för skada som uppkommit vid markarbete i det fall att ledningen varit felaktigt förlagd eller felaktigt markerad.

§3 Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta i anspråk de i enlighet med § 1 upplåtta rättigheterna. Rättigheterna anses ha tagits i anspråk då ledningsförläggningen eller avverkning för ledningen påbörjats. Med avverkning skall dock inte förstås borttagande av enstaka träd och buskar i samband med stakningsarbeten.

§ 4 Ersättning för bestående skada

- a) För bestående skada och intrång, som uppkommer genom ledningens nedläggande och bibehållande, skall ledningsägaren betala en engångsersättning som skall beräknas efter de värderingsgrunder för intrång av fjärrvärmeledning som allmänt tillämpas vid tidpunkten för tillträdet.
- b) Överenskommen ersättning skall, såvida inte lagfarts-eller inteckningsförhållandena i fastigheten utgör hinder, utbetalas senast tre månader efter det överenskommelse träffats.

Har tillträde ägt rum innan ersättningen erlägges, skall denna uppräknas enligt 4 kap 4 § expropriationslagen från den dag tillträdet skett enligt definitionen i § 3 till tidpunkten för träffande av överenskommelse om ersättningen. Ränta skall enligt expropriationslagen utgå på det uppräknade beloppet från och med tillträdesdagen till och med betalningsdagen.

- c) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad, skall särskild överenskommelse enligt § 4 a) och b) träffas med arrendatorn för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.

§ 5 Ersättning för tillfällig skada

- a) För tillfälliga skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, ombyggnad och reparation skall ersättning utgå i varje särskilt fall. När abonnemangsförhållande föreligger skall ersättning dock inte utgå för obetydlig skada.
- b) Skador enligt § 5 a) skall värderas och regleras snarast möjligt efter skadans uppkomst. Kan överenskommelse i ersättningsfrågan inte träffas, skall tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.
- c) Är egendomen eller den del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad, skall särskild överenskommelse enligt § 5 a) träffas med arrendatorn för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.

§ 6 Oförutsedd skada

Uppkommer fråga om ersättning för skada eller intrång, som uppstått efter ersättningens slutliga bestämmande och därvid inte kunnat förutses, skall ersättningsfrågan på fastighetsägarens begäran upptas till prövning.

§ 7 Inlösen av skog m m

Om fastighetsägaren efter förfrågan från ledningsägaren ej åtar sig att avverka och tillvarata den skog som skall fällas för ledningens framdragande skall ledningsägaren inlösa den rotstående skogen.

Den som svarar för avverkning vid ledningens framdragande eller i samband med underhåll har att tillse att avverkningsrester icke kvarlämnas så att fara för insektsangrepp i skogsvårdslagens bemärkelse uppstår.

§ 8 Ledningsförrättning m m

Detta avtal får, med undantag av § 6 och 10, läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt § 14 första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslutet vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av egendomen eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

Därest ledningsägaren med stöd av denna bestämmelse ansöker om ledningsrätt motsätter sig inte markägaren/arrendatorn ansökan.

§ 9 Överlåtelse av ledningen

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Särskilda bestämmelser

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats mellan parterna.

Egendomen eller del därav som berörs av ledningen eller annan anläggning som omfattas av detta avtal är inte utarrenderad eller på annat sätt upplåten med nyttjanderätt, intygas

Såsom arrendator/nyttjanderättshavare av ovan nämnda egendom godkänner jag/vi förestående avtal till alla delar i den omfattning min/vår rätt berörs.

SVENSKA FJÄRRVÄRMEFÖRENINGENS SERVICE AB
10153 STOCKHOLM

Besöksadress: Olof Palmes gata 31, 6 tr
Telefon 08 - 677 25 50, Telefax 08 - 677 25 55

Förlagsservice, beställning av trycksaker:
Telefon 08 - 677 26 00, Telefax 08 - 677 26 05