

PROMEMORIA

Hantering av virke vid ledningsförrättning

F JURIDIK (F0605)
SARA VEIDEMANN

Sammanfattning

Av förarbetena till ledningsrättslagen framgår tydligt att ett ledningsbeslut inte kan omfatta en prestationsskyldighet för belastad fastighet att exempelvis ta ner och forsla bort skog inför en ledningsförläggning. Detta grundar sig i att lagstiftaren ansåg att en ledningsrätt inte skulle kunna ställa högre krav på en fastighetsägare än vid servitutsbildning. Det innebär att positiva prestationer är begränsade till exempelvis skyldighet av underhåll av en väg som ingår i ledningsrätten.

I förarbetena nämns som ett exempel på ett åtagande som inte kan rymmas inom ledningsrätten att fastighetsägaren ska forsla bort skog inför en ledningsförläggning. Även att fastighetsägaren åläggs att avverka skog innebär därför ett åtagande som Lantmäteriet bedömer inte kan ingå i ledningsrätten. Sådana åtaganden är enbart kopplade till den enskilda fastighetsägaren och ska ses som ett civilrättsligt avtal mellan den specifika fastighetsägaren och ledningshavaren. LM ska därför inte ta med sådana förutsättningar i ledningsbesluten.

LM kan inte heller besluta om att ledningshavaren ska ta hand om virket genom en äganderättsövergång. I ledningsrätt ryms det ingen rätt att ta över egendom (förutom vid inlösen av fast egendom vid synnerligt men). Att ta över egendom ska inte förväxlas med en befogenhet för ledningsrättshavaren att nyttja vissa fastighetstillbehör vid byggandet, såsom exempelvis att i viss utsträckning få rätt att ta vissa naturprodukter, bland annat att ta sten på fastigheten, för att stödja stolpar eller fylla en schakt. Sådan befogenhet finns det stöd för i förarbetena att besluta om. Den hantering som LM kan besluta om vad gäller gagnvirke (virke av värde) är att som en föreskrift (aktsamhetskrav) besluta att avverkat virke ska läggas upp på en av fastighetsägaren anvisad plats.

Av befogenheterna ska det normalt framgå en rätt för ledningshavaren att avverka träd i en ledningsgata för att kunna anlägga en ledning. Av föreskrifterna (aktsamhetskrav gentemot fastigheten) bör det framgå att ledningshavaren ska ta ut det avvercade virket till särskilda uppsamlingsplatser från vilken fastighetsägaren kan hämta eller låta annan hämta virket för vidare hantering. Huruvida detta beslutas eller inte beror på prövningen till skydd för enskilda intressen i 6 §. Finns det ett medgivande enligt 14 § om

2025-09-11

LM2025/111663-0002

att LM ska avstå att pröva 6 § ska LM utforma ledningsbeslutet i enlighet med parternas överenskommelse, i den mån villkoren kan ingå i ett ledningsbeslut.

För markförlagd ledning i skogsgata uppstår ibland frågan om hantering av stubbar. Till skillnad från virket som har ett värde är stubbarna att betrakta som avfall när de har tagits upp ur marken. Verksamhetsutövaren (ledningshavaren) har en skyldighet enligt annan lagstiftning att hantera avfall vid bygg- och anläggningsarbeten. Stubbarna ska därför hanteras och bortforslas av ledningshavaren och det är inget LM ska hantera i förrättningen. I de fall stubbarna kan stå kvar orörda i marken är detta ur ett miljöperspektiv det bästa och kan inte anses vara till men för fastighetsägaren.

Utredning

I. Belastad fastighets prestationsskyldighet vid anläggandet

I.1 DEN POSITIVA PRESTATIONEN

Lagrummet 22 § i ledningsrättslagen är den paragrafen som behandlar vad ett ledningsbeslut ska innehålla. Bland annat hänvisar 22 § 2 st 5 punkten tillbaka till 1 § 2 st LL. 1 § LL stadgas att en ledningsrätt omfattar *de befogenheter som gäller för att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller anordning*. Befogenheterna ska tas upp i ledningsbeslutet.

Av 12 § 1 st LL framgår att mark för en ledning får tas i anspråk om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Även om synnerligt men uppstår kan ibland en ledning ändå dras fram, exempelvis vid koncessionsbeslut, 12 § 2 st LL. I dessa fall kan fastighetsägaren begära att fastigheten eller den del av fastigheten som belastas ska lösas in. Vid såväl inlösen som upplåtelse ska reglerna i expropriationslagen (ExL) tillämpas.

Av jordabalken (JB) 1 kap. 1 § framgår att fast egendom är jord som är indelad i fastigheter. Av 2 kap. 1 § JB framgår att på rot stående träd och andra växter är fastighetstillbehör.

Vid upplåtelse enligt ledningsrättslagen uttalas det tydligt i propositionen att det torde *”vara uppenbart att en fastighetsägares åtagande att från en ledningsgata forsla bort virke som ledningsägaren har avverkat inte innehåller något moment som kan inrymmas i ledningsrätten”*. Likaså uttalas det att sådana villkor ska *”underkännas som ledningsrätt och kan därmed inte göras gällande mot en ny ägare till fastigheten”*.¹

Det är därför uppenbart att LM i ett ledningsbeslut inte kan fatta beslut som innebär att en fastighetsägare åläggs att vare sig fälla eller forsla bort nedtagen skog i samband med byggnation av den ledning som ledningsbeslutet gäller. Positiva prestationer framgår också som exempel kring vilka föreskrifter LM inte kan ha med i ett beslut i HB LL.

En positiv prestation från fastighetsägaren att ta ner och forsla bort virke kan aldrig vara något annat än en civilrättslig avtalsdel i den handling som parterna åberopar som överenskommelse om ledningsrätt enligt 14 § LL. Detta avtalsöverskott är enbart bindande mellan ledningshavaren och den undertecknande fastighetsägaren. En ny fastighetsägare blir inte bunden av ett sådant åtagande. Det är ett avtalsöverskott som inte kan tas med i ledningsbeslutet som föreskrifter som påverkar värderingen. Det kan finnas en mängd orsaker till att parterna önskar att göra så, men det får i så fall vara en del av parternas uppgörelse som ligger utanför LMs beslut.

De träd som måste avverkas för att kunna utföra ledningen ska i regel ledningshavaren också kunna ta bort när och hur den vill och det behöver därför framgå av befogenheterna. Utan en sådan befogenhet kan ledningsrätten inte användas enbart med stöd i ledningsbeslutet. Ledningshavaren är i

¹ Prop. 1973:157, s. 88.

så fall beroende av att fastighetsägaren följer vad parterna kommit överens om i ett civilrättsligt avtal om att denne själv ska avverka i ledningsgatan. Skulle avtalet inte följas eller rubbas saknar ledningshavaren tillräckliga befogenheter för att kunna utföra ledningen.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att med anledning av att LM dels inte får besluta om positiva prestationer dels att ledningsrätten blir så gott som obrukbar utan befogenheten att avverka skog och forsla bort dem från ledningsgatan måste sådana överenskommelser alltid lämnas utanför förrättningen. Det gäller även om fastighetsägaren själv vill avverka skogen inför ledningsbygget. Sådana delar gäller i stället som ett civilrättsligt avtal mellan ledningshavaren och fastighetsägaren vilka får prövas i annan ordning vid ett eventuellt avtalsbrott. Har ledningshavaren rätt befogenheter i ledningsrättsbeslutet kan denne på annat sätt hantera nödvändig avverkning om tvist om det civilrättsliga avtalet uppstår och inte försenas eller hindras till följd av ett eventuellt avtalsbrott som kanske behöver processas i domstol.

1.2 VAD SKA HÄNDA MED VIRKET?

Det som tas i anspråk med stöd av upplåtelse av ledningsrätt är utrymme för ledning genom en rättighetsupplåtelse som blir ett intrång i den fasta egendomen.

För att kunna utföra den ledning som det beslutas om i ärendet behöver ledningsägaren vidta en mängd olika markförberedande åtgärder, såsom exempelvis ta ner skog, spränga bort berg eller tillfälligt eller permanent leda bort vatten. Skogen är en del av den fasta egendomen, ett fastighetstillbehör, som behöver tas bort för att kunna anlägga ledningen. När träden är fällda övergår de till att utgöra lös egendom till ägaren av fastigheten (förutsatt att det inte finns något civilrättsligt avtal som säger någonting annat men det ankommer inte på LM att hantera). Utgångspunkten är således att virket ägs av fastighetsägaren.

Frågan är då vad som ska hända med virket efter att träden är fällda och bortforslade från ledningsgatan? Är det att se som en positiv prestation att fastighetsägaren själv kan förädla eller sälja virket som avverkats på grund av ledningsrätten? Skulle det ens vara möjligt att besluta om att virket tillfaller ledningshavaren efter avverkning?

Rent generellt går det sannolikt inte att argumentera för att det är till nackdel och ett besvär för en skogsägare att ges möjligheten att själv förädla eller sälja virket, det är ju själva slutmålet med skogsbruk. Det kan därför inte anses vara en positiv prestation från fastighetsägarens sida. Detta är ett resultat som leder till att virket inte kan lösas in av ledningshavaren vilket också torde vara mer korrekt ur ett juridiskt perspektiv. Eftersom träden innan avverkning är fast egendom skulle ett inlösenförfarande av virket kräva att synnerligt men uppstår för fastighetsägaren enligt 12 § 2 st LL. Eftersom inlösen har en fastighetsbildande verkan kan inte rimligen avverkat virke lösas in i sig själv utan i så fall endast tillsammans med marken. Det torde vara ovanligt att sådant synnerligt men uppstår så att ledningshavaren tvingas till inlösen av marken för en ledning.

Sammanfattningsvis leder detta till att virket efter att ledningshavaren har avverkat, forslat ut och lagt upp viket, fortsatt ägs av fastighetsägaren och det är upp till denne vad som sedan sker med virket. Om en fastighetsägare träffar avtal med ledningshavaren om att ledningshavaren köper in virket är det ett civilrättsligt avtal som LM inte får hantera i förrättningen.

1.3 AVVERKNING ELLER FÄLLNING

En annan diskussion som regelbundet uppstår är frågan om ledningshavaren ska avverka skogen eller fälla skogen. Termerna har olika innebörd. I fråga om avverkning ska stammarna kvistas och lämnas rena. Vid fällning lämnas grenar och kvistar kvar på stammen. Författaren har svårt att se ett förfarande där träd fälls och forslas ut ur skogen med grenar och kvistar kvar i praktiken. Ett sådant förfarande kan knappast ses som lämpligt i förhållande till minsta möjliga skada och att fastighetsägaren ska gå skadelös. I normalfallet bör därför termen avverka användas i samband med utformningen av befogenheterna.

1.4 GRENAR, KVISTAR OCH RIS

Vid avverkningen uppstår ju inte endast fina stammar som kan förädlas på olika sätt. Det uppstår också en stor mängd grenar, kvistar och ris. Frågan är hur och om detta lämpligen bör hanteras? Utöver att regler och bestämmelser som påverkar skogsvården alltid ligger i grunden för hanteringen så är frågan om det kanske bör bli tydligare än i dag kring hur grenar, kvistar och ris ska hanteras?

Ledningsbeslutet ska i första hand hantera upplåtelse på ett effektivt men rättssäkert vis. Ledningsbeslutet bör därför inte betungas med detaljfrågor av praktisk karaktär. Dessa bedöms och hanteras lämpligen vid utövningen av rättigheten. LM får därför, om frågan kommer upp, bedöma med stöd av sakägarnas inställning om det finns behov av att reglera frågan om hantering av andra naturprodukter som blir påverkade av upplåtelsen.

1.5 HANTERINGEN AV STUBBAR

För markförlagd ledning i skogsgata uppstår ibland frågan om hantering av stubbar. Till skillnad från virket som har ett värde är stubbarna avfall när de frånskiljs från marken vid anläggningsarbeten. Att dessa ska lämnas kvar till fastighetsägaren för vidare hantering är i regel inte till gagn för denne och leder vanligtvis inte till minsta möjliga intrång. Stubbarna bör därför hanteras och bortforslas av ledningshavaren som är verksamhetsutövare vid anläggningsarbetena och som har ett lagstadgat ansvar att hantera avfallet.

I de fall stubbarna kan stå kvar orörda i marken, vilket torde vara det vanligaste vid byggande av luftledning, är detta ur ett miljöperspektiv det bästa och kan inte anses vara till men för fastighetsägaren.

Hantering av detta ska normalt inte hanteras som särskild föreskrift i ledningsbeslutet eftersom det finns andra lagkrav som styr ledningshavarens hantering. Det bör räcka med att det finns en generell föreskrift om att

ledningsrättshavaren ska återställa marken i görligaste mån och därvid ta hänsyn till gällande bestämmelser författningar.

2 Belastad fastighets prestationsskyldighet vid underhåll

2.1 GENERELLT OM POSITIVA PRESTATIONER OCH UNDERHÅLL

Vid underhåll av ledningsgatan efter utbyggnaden kan fastighetsägaren åläggas vissa skyldigheter. I förarbetena till LL framförde föredraganden att en fastighetsägars åtagande att utföra positiva prestationer inte ska vara vidare än vid upplåtelse av servitut enligt jordabalken. För positiv prestationsskyldighet blir det sålunda endast underhållsmoment som kan inrymmas i ledningsrätten.²

De positiva prestationerna en fastighetsägare kan åläggas i samband med underhåll sträcker sig inte längre än vad som är möjligt vid servitutsbildning.³ Av jordabalken 14 kap. 1 § framgår att den tjänande fastigheten endast kan få skyldighet att fullgöra underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Av förarbetena till jordabalken framgår att den tjänande fastigheten inte kan åläggas att ansvara för driften eller i att medverka i anläggandet av den.⁴ Enligt fastighetsbildningslagen 7 kap. 1 § finns dock en sådan möjlighet under förutsättning att det finns en överenskommelse om det. Av förarbetena till LL framgår det dock att det är jordabalkens regler som ska ligga till grund för möjligheterna till positiva prestationer från belastad fastighets sida.⁵

I nästa led är det dock rimligt att fundera över lämpligheten i sådana positiva prestationer för en enbart belastad fastighet och dess ägare. I normalfallet ska inga positiva prestationer åläggas den belastade fastigheten. Det kan dock vara lämpligt i fråga om underhåll av exempelvis en väg som ingår i ledningsrätten.

2.2 VIRKE, GRENAR, KVISTAR OCH RIS VID UNDERHÅLL

En annan fråga är virket som uppstår i samband med ledningshavarens underhåll av ledningsgatan. Även där framgår dock av såväl förarbeten som vår handbok att en ”fastighetsägars åtagande att från en ledningsgata forsla bort virke som ledningsägaren har avverkat kan inte inrymmas som ett moment i ledningsrätten”⁶.

Det betyder att även vid ledningshavarens underhåll av ledningsgatan kan myndigheten ibland behöva besluta om och hur det som tas ner ska hanteras. Här torde det skilja sig mellan träd som uppnått viss storlek och alltså fått ett värde för fastighetsägaren i form av virke och borttagning av exempelvis kvistar, buskar och ris som uppstår vid ledningshavarens underhåll av ledningsgatan.

² Prop. 1973:157, s. 88.

³ Prop. 1973:157, s. 88.

⁴ Prop. 1970:20, s. 732, (del B 2).

⁵ Prop. 1973:157, s. 88.

⁶ Prop. 1973:157, s. 88.

Träd som kan inbringa ett värde bör tillfalla fastighetsägaren enligt samma principer som vid anläggandet och även forslas ut ur ledningsgatan till beslutad eller överenskommen plats. Dylika träd får också fastighetsägaren när som helst ta ner på eget initiativ. Det saknas skäl för en annan bedömning.

Hur ledningsägaren agerar vid underhåll vad gäller grenar, kvistar och ris bör normalt lämnas till ledningsägaren att bedöma. Utrymme som är ianspråktaget för skogsgata är ersatt för det intrång det innebär att skogsbruk inte längre kan bedrivas. I övrigt ska verksamhetsutövaren agera i enlighet med gällande författningar om skogs- och miljövård. Eftersom fastighetsägaren är ansvarig enligt sådan författning bör ledningsbeslutet innefatta en föreskrift som förtydligar att ledningsrättshavaren övertar sådant ansvar från fastighetsägaren för den verksamhet den bedriver med anledning av ledningen.

3 Effekterna på värderingen

3.1 KORT OM SKOGSNORMEN

Skogsnormen är en beräkningsmodell som används vid beräkning av intrångsersättning på jord- och skogsmark. För skogen bygger på ett standardiserat sätt att värdera skog och skogsmark, vars grunder bestämdes 1950. Ingångsvärden i normen avspeglar utseende hos skogar som växte under 1940-talet. Beräkningarna utgår från tyträdspriser (uppdateras varje år) och innehåller poster för förtidig avverkning, fördyrad avverkning, framtida storm- och torkskador samt markersättning. I skogsnormen ingår inte någon ersättning för ägarens känslomässiga knytning till skogen, eller om ägaren gjort skogsskötselåtgärder utöver standardskötsel, för bland annat högre kvalitet. Skogsnormen är tänkt att användas vid långsmala intrång, inte till exempel vid intrång för en transformatorstation.⁷

Ersättning betalas för i princip kalmarksvärdet, avverkning av ungskogar (så kallad förtidig avverkning) samt för storm- och torkskador på skogen intill kalgatan. Virket uppges antingen kunna tas om hand av markägaren själv, och då får han ersättning för fördyrade avverkningskostnader, eller också löser markförvärvaren in virket till ett marknadsmässigt värde.⁸ Det sistnämnda är således i strid med gällande rätt kring ledningsrätt.

3.2 MARKNADSVÄRDEMINSKNING OCH ANNAN ERSÄTTNING

1950 års skogsnorm ersätter inte något rotvärde och de värderingsbeskrivningar som studerats vid framtagningen av denna PM sorterar inte tydligt upp ersättningsposterna som antingen intrångsersättning till följd av marknadsvärdeminskning eller som annan ersättning till följd av övrig skada.

Värt att notera är att skogsnormen inte synes överensstämja med nuvarande expropriationslag som ska ersätta marknadsvärdeminskning som ersätts med en löseskilling eller intrångsersättning, övrig skada, som ersätts som annan ersättning, (4 kap. 1 § 1 st ExL) samt ett påslag om 25 procent (4 kap. 1 § 2

⁷ Värdering av intrång i skog – en studie av 1950 års skogsnorm och Lantmäteriets förslag till ny metod, Lars Renström, 2005.

⁸ Angående tillämpningen av 150 års skogsnorm vid lantmäteriförrättningar, Leif Norell, 2005-11-24.

st ExL) som bara ska läggas på intrångsersättningen, inte övrig skada. Motsvarande uppdelning görs inte enligt skogsnormen som enkelt uttryckt summerar flera delskador till en summa. Det kan dock vara så att det som täcks in i skogsnormen alltid är fråga om en marknadsvärdeminskning och aldrig utgörs av annan skada.

Av Leif Norells PM Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark⁹ framgår dock att poster som ökade kostnader för avverkning och tillvaratagande av virke, avverkning under olämplig årstid samt parcellering är att betrakta som övrig skada, det vill säga annan skada än marknadsvärdeminskning.

Utifrån det rättsläge som denna PM konstaterat gäller, det vill säga att virket inte kan hanteras av LM, är ökade kostnader för avverkning något som LM inte längre kommer att hantera förutsatt att det inte handlar om ökade kostnader vid den framtida avverkningen av skogen som står kvar efter ledningsrättens utförande. Inte heller ersättning för avverkning under olämplig tid på året är något som ska hanteras eftersom det inte påverkas av ledningsrätten utan av det civilrättsliga avtalet mellan ledningshavaren och fastighetsägaren om ledningshavaren önskar ingå ett sådant avtal. Ersättning för parcellering, det vill säga att det aktuella skogsskiftet kommer att delas upp av intrånget så att det blir svårare att sköta kan man dock ifrågasätta om det verkligen är annan skada eller om det snarare är en del av marknadsvärdeminskningen.

Åtskillnaden mellan intrångsersättningen och annan ersättning har bland annat att göra med att panthavare endast har rätt till den del som utgörs av marknadsvärdeminskningen, det vill säga löseskillingen eller intrångsersättningen, inte ersättning för övrig skada. Likaså blir skatteeffekterna olika för det två ersättningsslagen, där intrångsersättningen ska räknas av köpeskillingen först när fastigheten överläts medan vinstbeskattning blir aktuell på annan ersättning.

Det är således en konflikt mellan å ena sidan det sätt som vi borde utforma våra beslut kring befogenheter och föreskrifter på ur juridisk synpunkt med dess effekt på ersättningsbesluten och å andra sidan praktiskt handhavande för att hitta ett faktiskt värde på såväl intrångsersättningen som på övrig skada samt effekterna på arbetssätt. Detta innebär att det i samband med uppdatering av Handbok LL behöver göras ett förtydligande av ersättningsfrågorna vad gäller skogsnormen och virkeshanteringen.

Eftersom juridiken och de lagstadgade reglerna styr bör mallar för beskrivning ändras. Även de delar av värderingshandboken och anvisningar till tillämpning av skogsnormen behöver anpassas till konstaterat rättsläge.

⁹ PM Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark, gällande från 2009-04-01 (reviderad 2012-03-21), dnr 402-212/1538, Leif Norell, s 3.

4 Påverkan med anledning av utredningens slutsatser

Eftersom hantering av virke endast utgör ett civilrättsligt avtal behöver detta bli tydligt för den som ska ta fram värderingsunderlag.

Fördyrad avverkning ska dock en fastighetsägare kunna få ersättning för, men det är endast i de fall den fördyrade avverkningen uppkommer vid brukandet av den skog som finns kvar efter ledningens utförande. Häri borde även fördyringar till följd av parcellering ligga. Däremot kan kostnader för avverkning vid fel årstid inte kunna komma i fråga inom ramen för intrångsvärderingen.

De behov av förändringar som krävs av Skogsnormen och tillhörande handledning för tillämpning av den är relativt begränsade. Eftersom den del av Skogsnormen som ger stöd för värdering av virke vid ledningsförrättningar gynnas hela processen genom att det underlättar för parterna att komma överens i de fall fastighetsägare vill sälja virket till ledningsägaren.

Värt att ta med sig till vidare utredningar kring hanteringen av värderingsfrågorna är även att domstolarna, enligt uppgift som inte är djupare utredd av författaren, verkar sträva mot att få ner vad som är att betrakta som annan ersättning. Sannolikt beror detta på att sådan ersättning inte ger upphov till expropriationspåslaget på 25 procent. Lantmäteriet å sin sida verkar sträva efter att placera så många ersättningsposter som möjligt i annan ersättning. Det bör därför utredas djupare och framställas i tydligare och modernare format hur ersättningarna vid ledningsrättsintrång bör värderas på den principiella nivån. Denna bedömning bör inte skilja sig åt mellan olika förrättningslantmätare.