

Regelrådet är ett av regeringen utsett oberoende organ vars huvuduppgifter är att:

1. Ta ställning till om nya eller ändrade regler är utformade så att de uppnår regelgivarens syfte på ett enkelt sätt och till en, relativt sett, låg administrativ kostnad för företag.
2. Bedöma konsekvensutredningarnas kvalitet.

Regelrådet tar inte ställning till förslagets politiska syfte.

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Yttrande över Justitiedepartementets promemoria Ledningsrätt i tomträtt

Regelrådets ställningstagande

1. Regelrådet finner att de administrativa kostnaderna är ofullständigt beskrivna och avstyrker därför förslaget.
2. Regelrådet finner att konsekvensutredningen inte uppfyller de krav som följer av 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Innehållet i förslaget

Promemorian innehåller förslag till ändring i ledningsrättslagen (1973:1144).

Förslaget innebär att det ska bli möjligt att upplåta ledningsrätt i tomträtt. Det anges att genom reformen undviks den osäkra ställning som en ledningsrätt hittills har haft när det gäller fastigheter upplåtna med tomträtt.

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

Vidare föreslås att både fastighetsägaren och tomträtthavaren vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt ska 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. Det föreslås vidare att förrättningen bör följa samma regler när en ledningsrätt upplåts i en tomträtt som vid upplåtelse i en fastighet.

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

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2015.

Skälen för Regelrådets ställningstagande

Administrativa kostnader

I konsekvensutredningen anges att det idag finns omkring 57 000 ledningsrätter i Sverige och att det de senaste åren har upplåtits ungefär 1500 – 2000 nya ledningsrätter varje år. Dessa nyupplåtelse berör omkring 10 000 fastigheter årligen och det anges vidare att i vart fall omkring något hundratal av de fastigheter som berörs av ledningsrättsärenden varje år är belastade av tomträtt.

Vidare konstateras i konsekvensutredningen att ledningsrättshavare finns i många olika branscher och utgörs såväl av det allmänna som enskilda aktörer. Det kan exempelvis röra sig om energibolag, företag i telekombranschen eller vatten och avloppsföretag. Det anges att förslagen leder till minskade administrativa kostnader för ledningsrättshavarna i de fall där en ledning ska dras fram i ett område där vanliga fastigheter är blandade med fastigheter upplåtna med tomträtt. I stället för att i ett sådant fall vara hänvisad till flera olika upplåtelseformer kan ledningsägaren efter lagändringarna skydda hela sträckan med ledningsrätt.

I konsekvensutredningen anges också att det idag finns omkring 60 500 fastigheter som är upplåtna med tomträtt varav ca 47 000 upplåtelse avser småhusändamål. De övriga upplåtelse avser andra ändamål såsom exempelvis flerbostadshus, kontor och industrier. Det konstateras vidare att tomträtterna är ojämnt fördelade över landet och att ungefär 97 procent finns i 41 kommuner. De personer och företag som berörs av förslagen i egenskap av tomträttshavare finns i första hand i landets större tätorter. Det kan handla om såväl småhusägare, bostadsrättsföreningar, hyresvärdar och andra företag. Förslagen anges för deras del innebära att ledningar som berör deras fastigheter i ökad utsträckning kommer att upplåtas med ledningsrätt i stället för att dras fram med stöd av avtal. Tomträttshavarna kommer därmed i något högre grad än idag att beröras av ledningsförrättningar. För fastighetsägarna, som i tomträttsfallet oftast är kommuner, innebär förslagen att de i något lägre grad än idag kommer att beröras av ledningsförrättningar.

Regelrådet konstaterar att den minskning av administrativa kostnader som Justitiedepartementet bedömt kommer bli en effekt för ledningsrättshavarna inte har kvantifierats. När det gäller tomträttshavarna görs ingen bedömning av möjliga effekter för administrativa kostnader överhuvudtaget. Regelrådet finner att de administrativa kostnaderna till följd av förslaget är ofullständigt beskrivna och avstyrker därför förslaget.

Konsekvensutredningen

Problembeskrivning görs och syftet med förslagen framgår av promemorian. Alternativa lösningar diskuteras. Överensstämmelse med EU-rätten framgår, liksom tiden för ikraftträdande och planerade informationsinsatser. Det framhålls att förslagen kan få en positiv effekt för berörda genom att rättsläget förtydligas.

Det tydligare rättsläget anges vidare medföra att ledningsrättshavarnas lånekostnader sjunker genom att tryggheten för kreditgivare som har en ledning som säkerhet minskar. Någon kvantifiering av dessa effekter

har inte gjorts. För tomträttshavare anges att den ersättning som ledningsrättsupplåtelse medför kan vara något lägre än den ersättning som hittills har följt av avtal med ledningsägaren. Någon kvantifiering av denna ekonomiska effekt görs inte.

Analys av i vilken mån förslagen skulle kunna påverka konkurrensförhållanden saknas. Effekter för små företag har inte heller behandlats.

Utifrån det angivna finner Regelrådet att konsekvensutredningen inte uppfyller de krav som följer av 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 8 oktober 2014.

I beslutet deltog Karin Lindell, ordförande, Lennart Palm, Claes Norberg och Sten Nyberg. Ärendet föredrogs av kommittésekreteraren Per Högström.



Karin Lindell
Ordförande



Per Högström
Föredragande