



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2016-05-13
Stockholm

Mål nr
F 10019-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-10-30 i mål nr F 80-15, se bilaga

KLAGANDE

K S-O

Ombud: P W

MOTPART

3G Infrastructure Services Aktiebolag

Ombud: M B

SAKEN

Rättegångskostnader i samband med ersättning för ledningsrätt berörande X i Stenungsunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1268921

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

BAKGRUND

På ansökan av 3G Infrastructure Services Aktiebolag (bolaget) upplät Lantmäteriet genom beslut den 5 april 2013 ledningsrätt för telemast på bl.a. K S-Os fastighet X. Den 26 november 2014 bestämde Lantmäteriet att bolaget skulle betala en ersättning om 2 000 kr till henne för den mark hon avstått. Lantmäteriet bedömde att värdeminskningen skulle beräknas utifrån den upplåtna markens värde som skogsmark och att värderingstidpunkten skulle vara tidpunkten för när det tidigare nyttjanderättsavtalet för samma ändamål upphörde. Lantmäteriet hade även uppskattat skälig ersättning för den ökade rättsliga belastningen.

K S-O överklagade Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen, som i den överklagade domen avslog överklagandet. Mark- och miljödomstolen avslog även K S-Os begäran om ersättning för rättegångskostnader vid domstolen. Efter att K S-O överklagat mark- och miljödomstolens dom har Mark- och miljööverdomstolen lämnat prövningstillstånd i frågan om ersättning för hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K S-O har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom punkten 2, ska bestämma att bolaget ska ersätta hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen med där begärt belopp. K S-O har även begärt ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Bolaget har motsatt sig såväl ändring av mark- och miljödomstolens dom som begäran om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

K S-O har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Hon har haft tillräckliga skäl för att inleda rättegången vid mark- och miljödomstolen eftersom hon var missnöjd med värderingen av den mark som togs i anspråk genom ledningsrätten. Omständigheterna i målet korresponderar inte tillräckligt med de av mark- och miljödomstolen åberopade avgörandena NJA 2007 s. 695 och NJA 2008 s. 510. Att utvecklingen av telefonin övergått från en offentlighetsrättslig inrättning (Telia) till privaträttsliga aktörer med marknadsmässigt tänkande bör vägas in i frågan om kostnadsansvaret och dess fördelning mellan parterna. Hon har rätt att få sin sak prövad i domstol och för att tillvarata hennes rätt har det varit nödvändigt att anlita ombud.

Bolaget har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Mot bakgrund av den rättspraxis som lagts fast genom Högsta domstolens avgörande NJA 2008 s. 510 har målet i mark- och miljödomstolen inte innehållit någon komplicerad rättsfråga. K S-O har inte förklarat varför denna praxis inte skulle vara tillämplig. Ett juridiskt ombud måste kunna förväntas vara insatt i tillämpliga bestämmelser och rådande praxis. De nya värdeutlåtanden som K S-O åberopat har ingen som helst relevans i målet. Eftersom K S-Os talan i sin helhet strider mot lagstiftningen och den tydliga praxis som finns måste det ha varit uppenbart för henne att talan väcktes utan skälig grund.

För det fall ersättning för rättegångskostnader ska utgå kan ingen del av det begärda beloppet anses ha varit skäligen påkallat för tillvaratagande av K S-Os rätt. Det finns inget stöd för att det vid bedömningen av frågan om kostnadsansvaret ska vägas in att bolaget inte är ett offentligt rättssubjekt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om K S-O ska stå sina egna rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen på grund av att hon kan anses ha inlett rättegången där utan tillräckliga skäl.

I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål ska sakägare som avstår mark i mål om inlösenersättning som huvudregel få ersättning för sin kostnad oberoende av utgången i målet, se 29 § ledningsrättslagen (1973:1144) jämförd med 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. I fall då talan av den som avstår mark ogillas får dock domstolen bestämma att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader, om talan ogillas på grund av att han eller hon har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, se 16 kap. 14 § tredje stycket FBL jämförd med 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Som exempel på när den regeln kan tillämpas anges i förarbetena till 16 kap. 14 § FBL det fallet att skillnaderna mellan parternas ståndpunkter varit små eller det annars varit övervägande sannolikt för sakägaren att ingen väsentlig framgång skulle kunna uppnås genom en rättegång. Vidare anges att när det rör sig om okomplicerade frågor får som regel den sakägare som deltagit i ett förrättnings sammanträde och haft möjlighet att läsa Lantmäteriets beslut förutsättas ha förmåga att bedöma det befogade i ett överklagande, se prop. 1991/92:127 s. 89 (hänvisningen där till 15 kap. 6 § PBL har numera ersatts av en hänvisning till 15 kap. 8 § PBL).

Vid bedömningen av om K S-O kan anses ha inlett rättegången vid mark- och miljödomstolen utan tillräckliga skäl är det av betydelse hur K S-O förde sin talan vid mark- och miljödomstolen och hennes förutsättningar att vinna framgång med sin talan.

K S-O har vid mark och miljödomstolen vidhållit den talan hon förde vid Lantmäteriet, som i huvudsak gått ut på att värdeminskningen skulle bestämmas utifrån värdet på en framtida tilltänkt markanvändning som villatomt istället för pågående markanvändning som skogstomt och att värdetidpunkten skulle bestämmas till dagen för ledningsrättsupplåtelsen enligt Lantmäteriets tidigare beslut i stället för tidpunkten då det tidigare nyttjanderättsavtalets upphörde. K S-O vann inte framgång med sin talan vid Lantmäteriet. Hon har vid mark- och miljödomstolen inte förklarat varför den praxis som Lantmäteriet hänvisat till inte skulle vara tillämplig i målet och hon har inte heller i övrigt utvecklat skälen för sin talan. Det måste därför ha stått klart för henne att hon inte skulle få någon framgång i

processen. Detta särskilt eftersom hon företräddes av ett juridiskt ombud, som kunde förväntas ha kunskap om relevant lagstiftning och gällande praxis. K S-O måste därför anses ha inlett rättegången vid mark- och miljödomstolen utan tillräckliga skäl, vilket får till följd att hon inte har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader där.

Vad K S-O anfört i Mark- och miljööverdomstolen om att hon har rätt att få sin sak prövad av domstol saknar betydelse för bedömningen av hennes rätt till ersättning för rättegångskostnader. Genom mark- och miljödomstolens dom har hon fått sin sak, dvs. frågan om intrångsersättning, överprövad av domstol. Likaså saknar det betydelse för bedömningen att bolaget är ett privaträttsligt organ.

Sammanfattningsvis får K S-O anses ha inlett rättegången vid mark- och miljödomstolen utan tillräckliga skäl. Hon har därmed inte rätt till ersättning för sina rättegångskostnader där. Överklagandet ska därför avslås. Vid denna utgång har K S-O inte heller rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Margaretha Gistorp och tf. hovrättsassessorn Charlotte Jansson, referent. Föredragande har varit Lisa Forsberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-10-30
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 80-15

KLAGANDE

K S-O

Ombud:

P W

MOTPART

3G Infrastructure Services Aktiefbolag

Ombud:

M B

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2014-11-27 i ärende nr O123091, se bilaga 1 och 2

SAKEN

Ersättning för ledningsrätt berörande X m.fl. i Stenungsunds kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

2. K S-O ska bära sina egna rättegångskostnader.

Dok.Id 307774

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

K S-O äger fastigheten X i Stenungsunds kommun. Lantmäteriet beslutade den 5 april 2013 att upplåta ledningsrätt på fastigheten X för en anläggning för elektronisk kommunikation för allmänt ändamål (telemast). Upplåtelsen skedde till förmån för 3G Infrastructure Services Aktiebolag (3GIS). Hela fastigheten X omfattar 18,1509 ha. Det upplåtna området är 105 m². Lantmäteriets beslut vann laga kraft den 14 juli 2014. Lantmäteriet har sedan meddelat beslut i frågan om vilken intrångsersättning som ska utgå till följd av upplåtelsen. Lantmäteriets beslut i den frågan och det värdeutlåtande som beslutet hänvisar till finns bifogade till denna dom som bilaga 1 och 2.

K S-O har överklagat Lantmäteriets beslut om intrångsersättning till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

K S-O har yrkat att mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut och beslutar att ersättningen till henne ska bestämmas till (i det följande A + C) 3 223 000 kronor eller, i andra hand (i det följande B + C) 141 750 kronor, allt jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 5 april 2013 till dess förfalldagen inträtt och, för tid efter förfalldagen, enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

3GIS har bestritt yrkandena.

K S-O har yrkat ersättning för rättegångskostnad.

3GIS har bestritt yrkandet om ersättning för rättegångskostnad och – sammanfattningsvis – med hänvisning till rättsfallen NJA 2007 s. 695 och NJA 2008 s. 510 gjort gällande att omständigheterna i målet är sådana att K S-O har inlett rättegången i mark- och miljödomstolen utan att ha haft tillräckliga skäl och att hon därför ska bära sina egna rättegångskostnader.

PARTERNAS TALAN**K S-O**

Lantmäteriets beslut den 5 april 2013 om upplåtelse av ledningsrätt för all framtid vann laga kraft den 14 juli 2014. Lantmäteriet har den 30 september 2014 utgivit en värdebedömning (Lantmäteriets aktbilaga UT) avseende minskningen av fastighetens marknadsvärde till följd av inrättad ledningsrätt innebärande ett markavstående. Lantmäteriet har bedömt att minskningen ska utgå från markens värde som skogsmark. Till stöd för värderingen har Lantmäteriet använt sig av fem (5) jämförelseobjekt hämtade ur ortsprisprogrammet Real Estate. Lantmäteriet uppger att jämförelseobjektens pris under åren 2010-2013 varierar i intervallet 4,7 kr – 7,2 kr/kvm. Med utgångspunkt i taxeringsvärdet 3,8 kr/kvm (fastighetstaxeringen år 2008) och efter uppräknig estimeras marknadsvärdet till 5 kr/kvm. Lantmäteriet har bedömt att värdetidpunkten ska vara år 2010. Ledningsrätten omfattar 105 kvm. Enligt Lantmäteriets beslut 2014-11-26 (Lantmäteriets aktbilaga PR3 = domsbilaga 1) ska ersättning för marken utges med 525 kr (105 kvm x 5 kr).

För den ökade rättsliga belastningen på fastigheten har Lantmäteriet funnit att skälig ersättning är 1 000 kr. Det framgår inte närmare på vilken grund skälighetsbedömningen vilar.

Hon har den 4 augusti 2014 erhållit förskott om 2 000 kr på den slutliga ersättningen.

I fråga om ersättning för upplåtelse av ledningsrätt hänvisar 13 § ledningsrättslagen (1973:1144) till 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Nya ersättningsbestämmelser har införts i expropriationslagen med ikraftträdande den 1 augusti 2010. Införandet åsyftade generösare ersättning vid bland annat upplåtelse av ledningsrätt. Utgångspunkten om inträngsersättning för ianspråktagande avseende fastighetens/fastighetsdelens marknadsvärde kvarstod.

Marknadsvärdet före och efter upplåtelsen av ledningsrätt på fastighetsdel ska beräknas enligt de riktlinjer som gäller för ett ianspråktagande av en hel fastighet.

Beräkningen av ersättningen ska göra i enlighet med en differensmetod som beaktar fastighetsdelens marknadsvärde före och efter upplåtelsen av ledningsrätt.

Värdet av fastighetsägarens möjlighet att tillskapa en annan fastighetsindelning än den gällande ska beaktas vid fastställandet av marknadsvärdet. Fastighetsägaren ska ersättas för den förlust av förtjänstmöjlighet som hänför sig till den del av fastigheten som han tvingas avstå från.

Fastigheten X ligger utanför detaljplanelagt område. Av kommunens gällande översiktsplan framgår att delområdet Ödsmål alltmer har övergått till helårsanvändning. Fastigheten ligger nära ett kommunalt utvecklingsområde. Efterfrågan på tomter inom utvecklingsområdet och angränsande områden är stor. Hon innehar fastigheten i syfte att avstycka mark för villatomter.

Hon yrkar intrångsersättning och ränta enligt följande.

A. Skada genom förändrad markanvändning

Ledningsrätten och telemasten på ledningsrättsområdet utgör hinder för avstyckning av 4-5 tomter för villabebyggelse på de ytor som utgörs av ledningsrättsområdet och vidare som gränsar till området. Påverkan på marknadsvärdet uppgår till 2 500 000 kr. Till det beloppet ska läggas 25 % schablonersättning om 625 000 kr samt ska avdras förskott om 2 000 kr. Resterande ersättning ska utges med 3 123 000 kr.

B. Skada genom avstående av mark

Ledningsrättsområdet omfattar 105 kvm. Ingående i villatomt 1 500 kvm är tomtytans markvärde 35 000 kr ($500\,000\text{ kr}/1\,500\text{ kvm} \times 105\text{ kvm}$). Till det beloppet ska läggas 25 % schablonersättning om 8 750 kr samt ska avdras förskott om 2 000 kr. Resterande ersättning ska utges med 41 750 kr.

C. Skada genom ökad rättslig belastning

Den ökande rättsliga belastningen på ledningsrättsområdet och fastighetsdelen som gränsar till ledningsrättsområdet gäller för evig tid. Belastningen avser fastighetsägarens skyldighet att svara för bland annat fysiska- och ekonomiska skador som masten och övrig installation kan orsaka. Skälig ersättning uppgår till 100 000 kr.

D. Ränta

Värdetidpunkten ska utgöras av den dag ledningsrätten upplåts genom beslut av Lantmäteriet. Motparen har tillträtt ledningsrätten vid den tidpunkten. Avkastningsränta ska utgå från den 5 april 2013 till dess betalning sker eller till dess att förfalldagen inträder. För betalning efter förfalldag ska det utgå dröjsmålsränta.

Grund för yrkandena

Berörd fastighetsdel ska marknadsvärderas grundat på ändamålet mark för villabebyggelse. Minskningen av marknadsvärdet med schablontillägg 25 % uppgår till yrkat belopp.

Ianspråktagen fastighetsdel ska marknadsvärderas grundat på ändamålet mark för villatomt. Värdet av markavståendet med schablontillägg 25 % uppgår till yrkat belopp.

Skälig ersättning för en evig tid upplåten ökad rättslig belastning uppgår till 100 000 kr.

3GIS

Upplåtelse för ledningsrätt av område inom fastighet är, i ersättningshänseende, att jämställa med inlösen av del av fastighet. Vad som ska ersättas är eventuell minskning i fastighetens marknadsvärde. I aktuellt fall innebär detta skillnaden mellan värdet av hela fastigheten med bortseende från eventuell "företagsinfluens" och värdet av restfastigheten inklusive eventuell "företagsinfluens". Om expropriationsföretaget skulle ha medfört värdeminskning p.g.a. inverkan av immissioner av något slag, är det typiskt för sådan inverkan att den även påverkar

andra fastigheter i omgivningen. Hänsyn behöver dock inte tas till sådan inverkan som ligger inom ramen för vad man normalt får räkna med, med hänsyn till förhållandena i orten eller till dess allmänna förekomst.

Med detta måls förutsättningar menar 3GIS, likt Lantmäteriet, att det inte går att påvisa någon skillnad i marknadsvärde mellan den odelade fastigheten, och restfastigheten. Eftersom det med ledningsrätt upplåtna området endast utgör en ringa del av fastigheten, är det därför motiverat att göra en direktuppskattning *på grundval av en separat värdering av den avstådda marken eller efter ett antaget belopp per kvadratmeter* (se prop. 1971:122 s. 189 ff.). Det är också så Lantmäteriet har gått tillväga vid värderingen.

I tre domar från år 2008 (NJA 2008 s. 510) har Högsta domstolen mycket tydligt redogjort för hur ersättningsbestämmelserna ska tillämpas, och tillvägagångssättet vid beräkning av intrångsersättning för en befintlig anläggning för elektronisk kommunikation för allmänt ändamål, vid upplåtelse av ledningsrätt på ett område inom en fastighet.

Om en verksamhet har bedrivits på ett markområde redan före ledningsrättsupplåtelsen med stöd av ett nyttjanderättsavtal, och medför ledningsrättsupplåtelsen inte någon förändring av den tidigare verksamheten, skall ledningsrättsföretaget anses innefatta även den verksamhet som har bedrivits på markområdet innan ledningsrättsupplåtelsen. Ledningsrättsföretaget i sig, kan därmed inte ha haft någon inverkan på restfastigheten i form av företagsskada eller företagsnytta (Ö 5083-06, s. 5 och 7).

3GIS har före ledningsrättsupplåtelsen bedrivit samma verksamhet - nämligen elektronisk kommunikation för allmänt ändamål - på samma plats via arrendeavtal tecknat år 2001. Därmed ska aktuellt ledningsrättsföretag anses inte ha haft någon inverkan på restfastighetens marknadsvärde.

När en ledningsrättsupplåtelse ersätter en redan upplåten rätt (genom exempelvis ett nyttjanderättsavtal) finns normalt inga förväntningsvärden (Ö 5083-06, s. 6).

Upphävandet av den s.k. "presumtionsregeln", blir därför betydelselös i de fall där en upplåtelse genom ett nyttjanderättsavtal ersätts av en ledningsrättsupplåtelse för samma ändamål. Mot bakgrund av de aktuella förutsättningarna i detta mål, blir följden av den tidigare nyttjanderättsupplåtelsen att det inte finns några förväntningsvärden i området. Frånvaron av förväntningar hålls därtill effektivt borta p.g.a. exempelvis områdets läge, vilket tangerar en bergsknalle, intill kraftledning (starkströmsluftledning) och därtill hörande ledningsrättsområde samt att området ligger inom kommunens skyddszon för kraftledning. På grund av det sagda finns det inga konkreta förväntningar om exploatering på den aktuella delen av fastigheten.

Ett markområde hade upplåtits till Telenor för en mast och teknikbod genom ett arrendeavtal. Avtalet upphörde den 31 december 2002. Telenor fortsatte dock sin verksamhet genom att använda mast och teknikbod efter detta datum, samt lämnade in ansökan om upplåtelse via ledningsrätt den 7 mars 2003 om en ??- vilken beviljades den 18 juli 2003. Eftersom det inte förelåg någon ändring av själva verksamheten på markområdet, skulle Telenor enligt HD anses ha tillträtt den upplåtna ledningsrätten redan dagen efter nyttjanderättsavtalets upphörande - d.v.s. den 1 januari 2013, vilket sålunda skulle anses vara värdetidpunkt (Ö 5083-06, s. 6f).

3GIS är därför ense med Lantmäteriet angående värdetidpunkten i dess beslut.

Har en viss ändrad markanvändning kommit till stånd när ersättningsfrågan avgörs, skall fastighetens användning vid värdetidpunkten läggas till grund för värderingen (Ö 5083-06, s. 5).

Grunden för beräkningen av ersättning är pågående eller tillåten markanvändning. Ingen ny markanvändning har kommit till stånd, och hade än mindre kommit till stånd vid värdetidpunkten i mars 2010. Tillåten och pågående markanvändning för den nu aktuella delen av fastigheten är skogsmark/impediment, varför det är detta värde som ska ersättas.

Mot bakgrund av ovanstående, ska ersättningen utgöras av värdet på det 105 kvm stora området med utgångspunkt i den tillåtna och pågående markanvändningen skogsmark/impediment. Enligt redovisning ovan, finns inga förväntningsvärden

som ska ersättas. 3GIS är av uppfattningen att Lantmäteriets värdering i "aktbilaga UTI" (domsbilaga 2) är rimlig och välgrundad.

Eftersom ledningsrättsföretaget även ska anses innefatta den tidigare verksamheten som via avtal om anläggningsarrende (vars arrendetid påbörjades den 31 december 2001) har bedrivits på samma markområde innan ledningsrättsupplåtelsen, kan enligt Högsta domstolen ledningsrättsföretaget i sig inte ha haft någon inverkan på restfastigheten i form av företagsskada eller företagsnytta. Eftersom grunden för ersättningsberäkningen därtill är tillåten och pågående markanvändning, och 3GIS anläggning inte inverkar på den skogsmark/impediment som omger ledningsrättsområdet, kan ersättningsberäkningen bara avse värdet av det 105 kvm stora ledningsrättsområdet.

Ersättning ska alltså utgå enligt Lantmäteriets beslut med samma belopp som det redan betalda förskottet, nämligen 2 000 kronor.

Beträffande förskottet om 2 000 kronor, försökte 3GIS att utbetala detta genom utbetalningsavi som sändes till K S-O första gången den 25 april 2013. Pengarna kom dock i retur den 2 juli 2013, eftersom K S-O valde att inte lösa ut avin. En andra avi skickades den 25 juli 2013, en tredje avi den 27 september 2013 och en fjärde avi den 11 juli 2014, vilken enligt K S-Os egen uppgift löstes ut den 4 augusti 2014.

K S-O yrkar i första hand på en ersättning om 3 223 000 kronor. Den aktuella fastigheten är i sin helhet taxerad till 2 607 000 kronor för år 2014. K S-O anför att 3GIS anläggning utgör hinder för avstyckning av 4-5 tomter för villabebyggelse på de ytor som dels utgörs av ledningsrätts- område, dels gränisar till området, samt att berörd fastighetsdel ska marknads- värderas utifrån ändamålet mark för villabebyggelse. Yrkandet är minst sagt anmärkningsvärt med taxeringsvärdet som fond. Då det i och med Högsta domstolens klargöranden i NJA 2008 s. 510 numer inte råder något tvivel om hur

ersättningsbestämmelserna ska tillämpas, är yrkandet och dess angivna grund än mer anmärkningsvärda.

Beträffande *ledningsrättsområdet*, ska det naturligtvis inte värderas utifrån ett påstått värde för "tomt för villabebyggelse", eftersom tillåten och pågående markanvändning för aktuell del av fastigheten både nu och vid värdetidpunkten är/var skogsmark/impediment.

Beträffande *de ytor som gränsar till ledningsrättsområdet* gäller samma sak, då dessa områden har samma tillåtna och pågående markanvändning som ledningsrättsområdet. Därtill skulle det av fastighetsägaren påstådda "hindret" dels utgöra en företagsskada vilken inte är ersättningsgill eftersom aktuell anläggning både är orts- och allmänvanlig, dels emanera från ledningsrättsföretaget som enligt Högsta domstolen ska anses inte ha haft någon påverkan på restfastigheten eftersom ledningsrättsupplåtelsen har ersatt en tidigare nyttjanderättsupplåtelse av samma område och för samma ändamål.

Även fastighetsägaren andrahandsyrkande om en ersättning om 141 750 kronor, bygger delvis på ersättning (41 750 kronor) för det 105 kvm stora ledningsrättsområdet utifrån dess värde som "villatomt", vilket är helt felaktigt med hänvisning till ovanstående.

Resterande ersättning om 100 000 kronor skulle enligt fastighetsägaren vara kopplad till "skada genom ökad rättslig belastning". Denna rättsliga belastning skulle avse "...fastighetsägarens skyldighet att svara för bland annat fysiska och ekonomiska skador som masten och övrig installation kan orsaka."

För det första framgår inte vilka skador som åsyftas. För det andra torde risken för skador vara i det närmaste obefintlig. Finns det ens några exempel på att radiotorn har orsakat skada. För det tredje saknas angiven grund för fastighetsägarens påstående om att en fastighetsägare skulle vara skyldig att svara för skador som orsakas av en ledningsrättshavares anläggning. Det torde vara fullständigt

osannolikt att en fastighetsägare skulle kunna anses vara skyldig att svara för eventuella skador som orsakats av att en med ledningsrätt upplåten avlopps- eller vattenledning sprungit läck, eller att en med ledningsrätt upplåten starkströmsluftledning fallit vid en storm - givet att fastighetsägaren och ledningsrättshavaren inte är samma person. För det fjärde är det knappast en rättslig belastning som beskrivs, utan snarare en s.k. oförutsedd skada - vilken inte kan ersättas enligt ledningsrättslagen/expropriationslagen (se 1 kap. 7 § ExL). För det femte brister det i adekvans, eftersom den påstådda eventuella framtida skadan inte är beräknelig utan endast vore en slumpmässig följd av expropriationen.

Det råder, tvärtemot vad K S-O tycks mena, inga tveksamheter alls - mot bakgrund av tillämplig lagstiftning och rättspraxis genom klagande utslag från Högsta Domstolen, NJA 2007 s. 695 - om att grunden för beräkningen av ersättningen är pågående eller tillåten markanvändning vid värdetidpunkten den 20 mars 2010 (d.v.s. skogsmark/impediment), att den pågående markanvändningen även ingår som grund för vilken storlek den ianspråktagna marken ska anses ha - varför frågan vilken yta som skulle påverkas vid en eventuell framtida bostadsbebyggelse saknar relevans i målet - samt att marknadsvärdeminskningen därför ska värderas utifrån en direktuppskattning av den upplåtna markens värde som skogsmark p.g.a. att det inte är möjligt att fastställa någon skillnad mellan marknadsvärdet av hela fastigheten exklusive företagsinfluens, och restfastigheten inklusive sådan influens som fastighetsägaren inte skäligen behöver tåla.

Eftersom taxeringsvärdet är kopplat till marknadsvärdet (ca 75 % av marknadsvärdet med något års eftersläpning), visar det på orimligheten i att i första hand yrka på en ersättning som överstiger fastighetens taxeringsvärde (inkluderat byggnader) för en upplåtelse av skogsmark/impediment som utgör 0,058 % av fastighetens totala yta.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde och hållit syn på platsen. K S-O har hänvisat till viss skriftlig bevisning och har på egen begäran hörts i bevissyfte. Även 3GIS har hänvisat till viss skriftlig bevisning.

Vad som förekommit i mark- och miljödomstolen föranleder inte någon annan bedömning än den som Lantmäteriet har gjort i fråga om värderingstidpunkt och värdering (se bilaga 1 och 2). Domstolen avslår därför K S-Os överklagande.

I fråga om rättegångskostnader gäller 29 § ledningsrättslagen, 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen och 15 kap. 8 § plan- och bygglagen. Omständigheterna i målet är i stort sett helt jämförbara med omständigheterna i Högsta domstolens tydliga avgöranden i NJA 2007 s. 695 och NJA 2008 s. 510. Mark- och miljödomstolen anser därför att K S-O har inlett rättegången i mark- och miljödomstolen utan att ha haft tillräckliga skäl. Hon ska därför bära sina egna rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Sista dagen för överklagande är den 20 november 2015.

Patrick Baerselman

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Patrick Baerselman, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg Magnusson.