

# HÖGSTA DOMSTOLENS UTSLAG

meddelat i Stockholm den 15 maj 2008

Mål nr

Ö 3780-06

## **KLAGANDE**

1. TeliaSonera Aktiebolag, 556103-4249  
106 63 Stockholm

2. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, 556368-4801  
123 86 Farsta

Ombud för 1 och 2: Advokaterna BL och MW

## **MOTPART**

Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag, 556016-9020  
Pipers väg 2  
105 22 Stockholm

Ombud: Advokat MM

Tekniskt biträde: TJ

## **SAKEN**

Ersättning vid upplåtelse enligt ledningsrättslagen

**ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Göta hovrätts utslag den 22 augusti 2006 i mål Ö 1719-05

---

**HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE**

Högsta domstolen ändrar hovrättens utslag på så sätt att den ersättning som TeliaSonera Sverige Aktiebolag och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB skall utge till Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag bestäms till tiotusen-  
niohundra sjuttiofem (10 975) kr.

TeliaSonera Sverige Aktiebolag och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB skall solidariskt ersätta Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag för rättegångskostnader i Högsta domstolen med etthundratjugosextusen-  
fyrahundra (126 400) kr, varav 96 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens utslag till dess betalning sker.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

TeliaSonera Aktiebolag och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB har yrkat att fastighetsdomstolens utslag skall fastställas.

Sveaskogs Förvaltnings Aktiebolag har bestritt ändring samt yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## SKÄL

TeliaSonera Sverige Aktiebolag och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (i det följande gemensamt benämnda Telia) har genom beslut den 30 november 2001 erhållit ledningsrätt enligt 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen (1973:1144) innebärande rätt att för all framtid bl.a. bibehålla teleledning och för telestation erforderlig utrustning, anläggning och byggnad respektive bibehålla byggnad för teleanläggning ingående i telekommunikationssystem för allmänt ändamål. Ledningsrätten har upplåtits inom fastigheten X 1:1, vilken ägs av Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag, och ryms inom ett område som tidigare nyttjats av Telia för samma ändamål enligt ett arrendeavtal gällande till och med den 31 december 2003.

Frågan i målet gäller huvudsakligen om den del av fastigheten som tas i anspråk genom upplåtelsen av ledningsrätt skall anses som skogsmark eller som tomtmark vid beräkning av intrångsersättning.

Enligt 13 § ledningsrättslagen skall i fråga om ersättning för upplåtelse av mark eller annat utrymme på fastighet ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Upplåtelse av utrymme för ledningsrätt är i ersättningshänseende att jämställa med inlösen av del av fastighet (se prop. 1973:157 s. 102 och 137).

Enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen skall, vid expropriation av del av fastighet, som huvudregel intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren

genom expropriationen, skall även sådan skada ersättas, s.k. annan skada. Från denna huvudregel finns vissa undantag avseende dels värden hänförliga till förbättringar som den exproprierande vidtagit på fastigheten (4 kap. 1 § tredje stycket), dels influens av expropriationsföretaget (4 kap. 2 §), dels värdeökning på grund av förväntningar om ändrad markanvändning inom viss tid före ansökan om expropriation (4 kap. 3 §). Värdetidpunkten, avseende intrångsersättning, är normalt den dag då expropriationsmålet slutligen avgörs men har tillträde skett dessförinnan skall ersättningen enligt 4 kap. 4 § andra stycket räknas upp med hänsyn till förändring i penningvärdet.

Influensregeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen avser expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena. Bestämmelsen är utformad efter mönster av regler som gäller inom grannelagsrätten. Vanligen rör det sig om att expropriationsföretaget medför värdeminskning på grund av immissioner av olika slag, s.k. företagsskada, respektive värdeökning på grund av t.ex. bättre kommunikationer, s.k. företagsnytta. Typiskt för sådan inverkan är att den även påverkar andra fastigheter i omgivningen. Hänsyn behöver dock inte tas till sådan påverkan som ligger inom ramen för vad man normalt får räkna med (se prop. 1971:122 s. 178). Vid expropriation av del av fastighet skall jämförelse ske mellan fastighetens marknadsvärde före expropriationen, med bortseende från inverkan av expropriationsföretaget, och restfastighetens värde efter expropriationen, med beaktande av sådan påverkan av expropriationsföretaget som fastighetsägaren inte skäligen behöver tåla (se a. prop. s. 190). I samband därmed kan uppkomma fråga om vad som utgör expropriationsföretaget. Ledning bör därvid kunna hämtas från de ändamål för vilka expropriation har medgetts. Har en verksamhet bedrivits redan före expropriationen med stöd av t.ex. arrende-, nyttjanderätts- eller

servitutsavtal och medför expropriationen inte någon förändring därav får, vid bedömning enligt influensregeln och under förutsättning att verksamheten uppfyller den aktuella ändamålsbestämmelsen, expropriationsföretaget anses innefatta även den före expropriationen bedrivna verksamheten (jfr NJA 1981 s. 933).

Enligt 2 § första stycket 1 och andra stycket ledningsrättslagen kan ledningsrätt upplåtas för ledning och annan anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Har ledningsrätt upplåtits för detta ändamål utan att medföra någon ändring av verksamhet som tidigare bedrivits med stöd av t.ex. arrendeavtal skall, med hänsyn till det nyss anförda, denna tidigare verksamhet anses ingå i ledningsföretaget vid tillämpning av influensregeln.

Värdeökning på grund av förväntningar om ändrad markanvändning ersätts i princip inte alls enligt 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen, den s.k. presumtionsregeln. Bestämmelsen innebär en motbevisbar presumtion om att värdeökning som skett inom tio år före ansökan om expropriation beror på åtgärder från den exproprierandes sida. Har en viss markanvändning kommit till stånd när ersättningsfrågan avgörs, skall fastighetens användning vid värdetidpunkten läggas till grund för värderingen. Vid expropriation av en redan upplåten rätt finns normalt inga förväntningsvärden, varför det i praktiken i allmänhet saknas utrymme för tillämpning av presumtionsregeln. (Se t.ex. prop. 1972:109 s. 237.)

De expropriationsrättsliga ersättningsprinciperna syftar till att den som får sin egendom ianspråktagen inte skall lida någon ekonomisk förlust till följd av tvångsåtgärden, samtidigt som den exproprierande inte skall behöva

betala för sådan värdeökning som han själv åstadkommit (se prop. 1971:122 s. 165 f.). Hänsyn skall därvid inte tas till den exproprierandes särskilda intresse av objektet för expropriationen (se a. prop. s. 69 och 178). Lagstiftaren har överlämnat till domstolarna att i det enskilda fallet använda den värderingsmetod som med största sannolikhet leder till ett rättvisande resultat (se a. prop. s. 170 ff.).

När det exproprierade området utgör endast en ringa del av hela fastigheten kan det emellertid visa sig svårt att fastställa någon skillnad i marknadsvärde före och efter expropriationen. Det kan då vara motiverat att göra en direktuppskattning på grundval av en separat värdering av den avstådda marken eller efter ett antaget belopp per kvadratmeter (se a. prop. s. 189 ff.).

Eftersom tillstånd till expropriation kan beviljas till förmån för enskilda har ersättningsreglerna getts en allmän utformning. De tar sikte på målet för ersättningsberäkningen och inte på vem som exproprierar. Expropriation sker regelmässigt för att tillgodose ett allmänt behov och det har därför ansetts rimligt att den enskilde som exproprierar får göra det till samma markpriser som det allmänna (se a. prop. s. 167 och prop. 1972:109 s. 234). I förevarande fall är värdetidpunkten ostridigt den 29 december 2001. Det upplåtta området är en marginell del av fastigheten och ändringen av marknadsvärdet på grund av ledningsrätten är därmed svår att fastställa. Det får anses lämpligt att göra en direktuppskattning av det upplåtta områdets värde. Bestämmelsen i 4 kap. 1 § tredje stycket expropriationslagen avser jämkning av intrångsersättning på grund av förbättringar som den exproprierande tidigare gjort på det upplåtta området och är inte tillämplig i detta fall. Ledningsföretaget har inte i sig haft någon inverkan på restfastigheten i form av företagsskada eller företagsnytta. I enlighet med

vad som ovan anförts skall vid värderingen bortses från inverkan från arrendeavtalet och dess ersättningsnivåer. Utgångspunkten bör därför, som fastighetsdomstolen anført, vara att det är fråga om skogsmark. Det saknas anledning anta att fastighetens marknadsvärde minskat med större belopp än vad som motsvarar de uteblivna arrendeavgifterna och markens värde som skogsmark. Sveaskog bör därför inte tillerkännas högre ersättning än den som fastighetsdomstolen beslutat. Det kan inte anses att en sådan tillämpning av reglerna om ersättning vid expropriation – som Sveaskog har gjort gällande – skulle vara oförenlig med egendomsskyddet i regeringsformen eller Europakonventionen (jfr NJA 2007 s. 695).

Sveaskog yrkade i hovrätten att ersättningsbeloppet skulle uppräknas med konsumentprisindex (KPI) från den 29 december 2001 till dagen för lagkraftäggande avgörande. Motsvarande yrkande har inte framställts i Högsta domstolen. Ersättningsbeloppet kan därför inte räknas upp på annat sätt än som skett i hovrätten (se NJA 1985 s. 355). Den ersättning som fastighetsdomstolen bestämt skall således räknas upp med 284,19/269,5. Ersättningsbeloppet blir därmed avrundat 10 975 kr.

Sveaskog har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen. Enligt hänvisning i 29 § ledningsrättslagen skall reglerna om rättegångskostnader i 18 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen tillämpas. Denna reglering innebär att då den som skall utge ersättning för upplåtelse av ledningsrätt ensam har överklagat hovrättens utslag skall han betala såväl sina egna som motpartens rättegångskostnader. Den yrkade ersättningen får anses skälig.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck,  
Severin Blomstrand (referent), Per Virdesten, Anna Skarhed  
och Gudmund Toijer  
Föredragande revisionssekreterare: Karin Hellmont