

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 24 november 2021

Mål nr

T 640-19

## **PARTER**

### **Klagande**

1. Hemsö Norrbottenfastigheter KB, 969780-9839

c/o Hemsö Fastighets AB

Box 24821

104 51 Stockholm

2. Luleå kommun

971 85 Luleå

Ombud för 1 och 2: Advokat NL

### **Motpart**

3G Infrastructure Services AB, 556607-7730

Box 45064

104 30 Stockholm

Ombud: Advokat MT

**SAKEN**

Ledningsrätt

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2019-01-10 i mål  
F 10572-17 och F 10573-17

---

**DOMSLUT**

Högsta domstolen förklarar att ledningsrätt ska upplåtas för 3G Infrastructure Services AB i fastigheterna S 1:461, K 5, H 12:170, D 1, X 16:18 och M 3:11 i Luleå kommun.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i målet i övrigt. Mark- och miljööverdomstolens domslut står därmed fast.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

Luleå kommun har yrkat att Högsta domstolen ska avslå 3G Infrastructure Services AB:s ansökan om ledningsrätt i fastigheterna S 1:461, K 5, H 12:170, D 1 och X 16:18.

Hemsö Norrbottenfastigheter KB har yrkat att Högsta domstolen ska avslå 3GIS ansökan om ledningsrätt i fastigheten M 3:11.

Om ledningsrätt upplåts i fastigheterna har kommunen och Hemsö yrkat att ersättningen för respektive upplåtelse ska fastställas till högre belopp än vad Mark- och miljööverdomstolen har bestämt.

3GIS har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

Luleå kommun och Hemsö har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 4.

## **DOMSKÄL**

### **Prejudikatfrågan**

1. Frågan är under vilka förutsättningar ledningsrätt kan upplåtas för anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät och som är placerade på och i byggnader.

### **Bakgrund**

2. Lantmäteriet beslutade att upplåta ledningsrätt i fastigheterna S 1:461, K 5, H 12:170, D 1, X 16:18 och M 3:11 (fastigheterna). Mark- och miljödomstolen upphävde Lantmäteriets beslut.

3. Mark- och miljööverdomstolen har ändrat mark- och miljödomstolens domar och fastställt Lantmäteriets beslut om ledningsrätt i fastigheterna.

### **Handläggningen i Högsta domstolen**

4. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om ledningsrätt ska upplåtas. Frågan om prövningstillstånd i målet i övrigt har förklarats vilande.

5. Högsta domstolen har tagit del av samma utredning som Mark- och miljööverdomstolen. Viss ytterligare skriftlig bevisning har åberopats och vittnesförhör ägt rum med kommunens nuvarande fastighetschef. Högsta domstolen har hållit syn på fastigheterna.

**Allmänt om ledningsrätt**

6. Ledningsrättslagen (1973:1144) kom till mot bakgrund av att den tekniska utvecklingen medfört att ledningsnät för olika ändamål hade byggts ut i landet. Ledningsrätten skapar möjlighet att utnyttja ett utrymme inom en fastighet för en ledning eller en annan anordning även om fastighetsägaren motsätter sig det. En ledningsrätt omfattar befogenheten att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda ledningen eller anordningen. (1 §)

7. Syftet med lagen är att ledningens ägare ska kunna få en sakrättsligt skyddad rätt att dra fram och bibehålla olika slags ledningar över annans mark och att ledningen ska kunna användas som kreditunderlag. Fråga är alltså om ett särskilt rättsinstitut, som är mer avpassat för de ändamålen än servitut och nyttjanderätt. Ledningsrätten ska inte behöva knytas till en härskande fastighet, som ett servitut, och inte heller begränsas i tiden, som en nyttjanderätt. Tanken är också att förfarandet ska vara mindre komplicerat och mindre kostsamt än vad som ibland har ansetts vara fallet vid expropriation. (Se prop. 1973:157 s. 80 f. och s. 85 ff.)

8. Lantmäteriet, som prövar ansökningar om ledningsrätt i första instans, ska utreda förutsättningarna för en upplåtelse. Samråd ska ske med sakägarna och, vid behov, också med de myndigheter som berörs av upplåtelsen. En behovs- och lämplighetsprövning ska alltid göras innan ledningsrätt upplåts.

9. Lagens tillämpningsområde omfattar sedan 2004 inte bara ledningar utan även andra anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål (2 § andra stycket). Därigenom kan innehavaren av nätet få ledningsrätt till alla nätdelar. De operatörer som använder sig av elektronisk kommunikation har inte ansetts ha ett mindre behov av ledningsrättens fördelar än andra operatörer. (Se prop. 2003/04:136 s. 12 ff.)

**Prövningen enligt 6 §***Allmänt om 6 §*

10. Ledningsrätt utgör en tvångsupplåtelse. Den ska därför tillämpas med försiktighet, något som kommer till uttryck i den behovs- och lämplighetsprövning som enligt 6 § alltid ska göras till skydd för enskilda och allmänna intressen (jfr prop. 1973:157 s. 100 f.). Prövningen ska omfatta alla relevanta omständigheter och ta hänsyn till såväl ekonomiska som ideella värden (jfr ”Ledningsgatan” NJA 2013 s. 441).

11. Ledningsrätt får inte upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på något ”annat sätt”. Med det uttrycket avses i första hand att det ska finnas andra lämpliga alternativ för dragning av ledningen eller placering av anordningen (se ”Ledningsrätt i gatubelysning” NJA 2013 s. 795 p. 6–8).

12. Bestämmelserna i 6 § innefattar också en intresseavvägning. Om ledningsrätt ska upplåtas, får olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt inte överväga de fördelar som kan vinnas genom den.

13. Prövningen innefattar alltså en bedömning av om upplåtelsen är ändamålsenlig och nödvändig. Det ska också prövas om olägenheterna med upplåtelsen överväger fördelarna. Bestämmelsen ger bland annat uttryck för att proportionalitetsprincipen ska tillämpas. (Jfr 2 kap. 12 § första stycket expropriationslagen, 1972:719, jfr även ”Parkfastigheten” NJA 2018 s. 753.)

*Betydelsen av att ansökan avser befintlig anordning på och i byggnad*

14. Redan vid tillkomsten av ledningsrättslagen angavs i förarbetena att utrymme kunde tas i anspråk på byggnad eller anläggning som utgör tillbehör till fastighet. I tätorter är det i många fall lämpligast att basstationer uppförs på byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen

monteras på byggnadens tak eller fasad. (Jfr prop. 1973:157 s. 25 och prop. 2003/04:136 s. 12; jfr även prop. 2014/15:74 s. 11 f.)

15. En fråga som aktualiseras i målet är vilken betydelse det har att ansökan om ledningsrätt avser en befintlig anordning. I vissa fall, exempelvis vid nätkoncession, kan det begränsa lämplighetsprövningen då det inte är aktuellt att pröva någon alternativ sträckning (jfr ”Ledningsgatan” p. 11). När det, som i detta fall, är fråga om basstationer som utgör delar i ett elektroniskt kommunikationsnät finns ingen sådan begränsning. Således ska de befintliga placeringarna prövas i förhållande till lämpliga alternativa placeringar (se p. 11). Det måste emellertid beaktas att varje basstation utgör en del av ett fungerande nät, utformat för god täckning och kapacitet. Det medför att det vid en omlokalisering av någon anordning i de flesta fall uppstår ytterligare kostnader för att upprätthålla funktionen på samma nivå. Det kan bland annat krävas att andra sändare och mottagare justeras eller att andra befintliga anordningar flyttas. De kostnader som uppstår till följd av en omlokalisering bör beaktas vid prövningen.

16. När en anordning utgör en del av ett befintligt och fungerande nätverk talar det för att den aktuella placeringen är lämplig. Om fastighetsägaren kan ange konkreta skäl för att placeringen inte är lämplig kan det dock leda till en annan slutsats.

#### *Betydelsen av att placeringen upplåtits med hyresrätt*

17. En annan fråga som aktualiseras är betydelsen av att anordningarna på var och en av fastigheterna har satts upp på byggnaderna med stöd av hyresavtal. Typiskt sett talar det för att båda parter vid tiden för avtalet ansåg att det i och för sig var lämpligt att placera anordningen på den aktuella platsen, något som kan få en viss betydelse för bedömningen av om placeringen är lämplig också vid upplåtelse genom ledningsrätt; hyresavtal har dock en annan, bland annat mer kortvarig, karaktär än ledningsrätt.

18. Att anordningarna har placerats ut med stöd av hyresavtal kan alltså ge ett visst stöd för att placeringen är lämplig, och hyresavtalet hindrar inte i och för sig att ledningsrätt upplåts, om förutsättningarna i övrigt för en sådan upplåtelse är uppfyllda (se ”Ledningsrätt i gatubelysning” p. 10–13).

*Kravet på varaktighet*

19. I ledningsrättslagen finns inget krav på att nyttan med ledningen eller anordningen ska vara varaktig. Det finns också bestämmelser om omprövning i lagen. Om det, sedan en ledningsrättsfråga har avgjorts slutligt, inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även om några ändrade förhållanden inte har inträtt, får det hållas en ny förrättning, om det har framkommit ett klart behov av omprövning. En ledningsrätt kan då ändras, upphävas och, om det sker med anledning av upphävandet, upplåtas. Ledningsrättshavaren har då som huvudregel rätt till ersättning för den skada som han eller hon orsakas. (33 §)

20. Ledningsrättsinstitutet är dock inte avsett eller utformat för att tillgodose kortvariga behov. Uppbyggnaden av sådana ledningsnät som omfattas av lagens tillämpningsområde utgör mer långsiktiga projekt, och det faktum att rätten kan utgöra kreditunderlag är ytterligare en omständighet som talar för att rätten bör vara stabil.

21. Inom ramen för lämplighetsprövningen enligt 6 § måste det därför beaktas att en ledningsrätt i regel inte är lämplig om fastighetsägaren visar på konkreta omständigheter som talar för att ledningsrätten kan behöva omprövas inom överskådlig tid. Om förändringen på grundval av de konkreta omständigheterna kan antas inträffa inom tre–fyra år från beslutet kan det tala mot att upplåtelsen är lämplig. Om sökandens behov av åtgärden kan förutses kvarstå enbart under en motsvarande begränsad tid, kan det också tala mot att ledningsrätt ska upplåtas.

**Förhållandet till detaljplan (8 §)**

22. Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. (8 §) Kravet på överensstämmelse med detaljplan är kopplat till behovet av att tillgodose allmänintresset. Det krävs inte att ledningen eller anordningen har stöd i planen. Det är tillräckligt att den överensstämmer med de intentioner som ligger bakom planen. Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen också i detaljplanen bestämma de ledningsrätter som ska bildas, ändras eller upphävas (4 kap. 18 § andra stycket 2 plan- och bygglagen, 2010:900).

**Prövningen enligt 10 §**

23. Om olägenheter av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse får ledningsrätt inte upplåtas, om inte upplåtelsen är till övervägande nytta från allmän synpunkt (10 § ledningsrättslagen). Paragrafen har i motiven beskrivits som en generell bestämmelse om skydd för allmänt intresse. Den ska ses som ett komplement till kravet på planmässighet och innebär att den skapar förutsättningar för att avslå en ansökan om ledningsrätt med hänvisning till att exempelvis trafik-, miljövårds- eller naturvårdsintressen orsakas en olägenhet av någon betydelse (jfr prop. 1973:157 s. 134). Inom ramen för prövningen kan också beaktas att ledningsrätt kan motverka en ändamålsenlig planläggning, utveckling och modernisering av ett visst område.

**Bedömningen i detta fall**

24. 3GIS ansökan om ledningsrätt avser kommunikationsnät som tjänar allmänna ändamål och tillgodoser angelägna allmänintressen. Anordningarna omfattas av ledningsrättslagen. Varken det faktum att basstationerna är



placerade i och på byggnader eller att utnyttjandet av byggnaderna ursprungligen grundas på nyttjanderättsupplåtelser utgör hinder mot att bevilja ledningsrätt.

25. Av utredningen i målet framgår att 3GIS behov av anordningarna kvarstår även vid en övergång till ny teknik för elektronisk kommunikation och att behovet kommer att bestå under lång tid.

26. Att det är fråga om befintliga anordningar som har upplåtits med hyresavtal talar för att placeringarna är lämpliga. Några alternativa placeringar som påverkar den bedömningen har inte redovisats. Kommunen och Hemsö har inte heller redovisat några andra konkreta omständigheter som talar mot de befintliga placeringarna. Det är inte visat att byggnaderna kommer att rivras eller på annat sätt förändras inom en så snar framtid att någon av placeringarna på den grunden är olämplig.

27. Högsta domstolen gör ingen annan bedömning än Mark- och miljööverdomstolen i frågan om ledningsrätterna eller de faktiska anordningarna kan anses motverka detaljplanens syfte. Något hinder enligt 8 § ledningsrättslagen finns därför inte.

28. Luleå kommun är för närvarande inne i en expansiv utvecklingsfas och förtätning sker, inte minst i centrala Luleå. Behovet av bland annat bostäder har ökat. Kommunen och Hemsö har hävdats att en ändamålsenlig utveckling av kommunen motverkas om ledningsrätt beviljas på byggnaderna.

29. Det kan konstateras att ledningsrätt i fastigheterna innebär att kommunen måste ta ytterligare hänsyn vid planering av bebyggelseutvecklingen. Med hänsyn till att ledningsrätten tillgodoser angelägna samhällsbehov måste upplåtelseerna dock anses vara till övervägande nytta från allmän synpunkt. Det saknas även i övrigt skäl att frånga den bedömning som Mark- och miljööverdomstolen har gjort i frågan om ledningsrätt i fastigheterna.

30. Ledningsrätt ska därmed beviljas för 3GIS i fastigheterna S 1:461, K 5, H 12:170, D 1, X 16:18 och M 3:11.

31. Det finns inte skäl att bevilja prövningstillstånd i målet i övrigt.

### **Rättegångskostnader**

32. I fråga om rättegångskostnad i ledningsrättsmål tillämpas enligt 29 § ledningsrättslagen vad som enligt 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) gäller i fråga om mål om bland annat inlösenersättning.

33. Om ledningsrättshavaren överklagar gäller beträffande rättegången i Mark- och miljööverdomstolen och i Högsta domstolen att annan sakägare än ledningsrättshavaren som utgångspunkt har rätt att få ersättning för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Ledningsrättshavaren ska, om inte något annat följer av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader, samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att överklaga (se 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § fastighetsbildningslagen).

34. Om annan än ledningsrättshavaren överklagar och överklagandet ogillas tillämpas 15 kap. 8 § plan- och bygglagen. I övrigt ska bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas. Detta får alltså betydelse när den sakägare som upplåter mark eller utrymme överklagar till högre rätt men förlorar målet där. Eftersom ledningsrättshavaren som utgångspunkt alltid själv ska bära sina kostnader innebär hänvisningen till 18 kap. rättegångsbalken att sakägaren i ett sådant läge vanligtvis får stå sina egna kostnader. Plan- och bygglagens bestämmelse innebär att den förlorande parten – även den sakägare som upplåter mark eller utrymme – kan förpliktas att betala motpartens rättegångskostnad om det är uppenbart att överklagandet skett utan skäligen grund. (Jfr prop. 1991/92:127 s. 90.)

35. Luleå kommun och Hemsö har överklagat till Högsta domstolen men förlorat målet här. Med tillämpning av 18 kap. 2 § fastighetsbildningslagen och 18 kap. rättegångsbalken ska vardera parten stå sin rättegångskostnad i Högsta domstolen.

---

---

---

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Gudmund Toijer, Ann-Christine Lindeblad, Agneta Bäcklund (referent), Eric M. Runesson och Stefan Reimer. Föredragande har varit justitiesekreteraren Henrik Jonsson.