



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060101

DOM
2013-01-28
Stockholm

Mål nr
F 4732-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-04-27 i mål nr F 1498-11, se bilaga A

KLAGANDE

Göteborgs kommun, genom dess fastighetsnämnd, Box 2258, 403 14 Göteborg
Ombud: juristen J.G., Göteborgs Stad, Fastighetskontoret

MOTPARTER

1. TeliaSonera AB, 556103-4249, 123 86 Farsta
 2. TeliaSonera Skanova Access AB, 556446-3734, 123 86 Farsta
 3. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, 556368-4801, 123 86 Farsta
- Ombud: bolagsjuristen B. M., TeliaSonera Sverige AB, Stab Juridik,

SAKEN

Ledningsförrättning avseende telestation berörande fastigheten Y i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och lantmäteriets beslut 2010-11-15 i ärende nr O095021 och återförvisar målet till lantmäteriet för fortsatt handläggning.

2. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB ska ersätta Göteborgs kommun för rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 32 000 kr, avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Göteborgs kommun har genom dess fastighetsnämnd, (kommunen) yrkat att Mark- och miljööverdomstolen

-i första hand undanröjer mark- och miljödomstolens dom och lantmäteriets beslut samt återförvisar målet till lantmäteriet för erforderlig handläggning

-i andra hand ogillar Teliabolagens yrkande om ledningsrätt

- i sista hand ändrar mark- och miljödomstolens dom så att ledningsrätten begränsas till vad som är nödvändigt för de tele- och datakommunikationsändamål som telestationen för närvarande används till.

TeliaSonera AB, TeliaSonera Skanova Access AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (sammanfattningsvis Teliabolagen) har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Kommunen har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen avser att pröva målet i sak har kommunen begärt syn av telestationen.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Göteborgs kommun

Kommunen har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som vid mark- och miljödomstolen, dock med följande förtydliganden, ändringar och tillägg.

Processuella krav enligt 19 och 21 §§ ledningsrättslagen

I yttrande från kommunens stadsbyggnadskontor till lantmäteriet framfördes starka invändningar mot att ledningsrätt beviljas för telestationen mot bakgrund av de

kommande detaljplanerna i området och frågan om Letsegårdsvägens breddning och draging m.m. Lantmäteriet var därmed skyldigt att hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning utan bedömning i sak. Byggnadsnämnden har i vissa fall exklusiv beslutanderätt i fråga om upplåtelse av ledningsrätt utanför detaljplan. Även om lantmäteriet inte delar den bedömning byggnadsnämnden ger uttryck för bör lantmäteriet inte ha möjlighet underlåta att hänskjuta frågan för prövning av byggnadsnämnden. Genom att lagstiftaren gett byggnadsnämnden denna beslutanderätt har lagstiftaren klargjort att kommunens intresse av lämplig detaljplanering väger tyngre än Teliabolagens intresse av de upplåtna ledningsrätterna. Underlåtenheten är sådan att mark- och miljödomstolens och lantmäteriets avgöranden ska undanröjas och målet återförvisas till lantmäteriet för erforderlig handläggning.

Kriterierna för ledningsrätt i 9 § ledningsrättslagen

I den fördjupade översiktsplanen för södra Askim framgår att en förutsättning för utbyggnaden av Svindal till ett nytt närcentrum är att Letsegårdsvägen breddas eller dras om. Det kan därmed inte uteslutas att telestationen behöver flyttas eller i vart fall begränsas i sin omfattning. Telestationen framstår inte som naturligt placerad i en kommande detaljplan och skulle innebära att planläggningen kring Letsegårdsvägen försvåras. Detaljplaneläggning kommer för det aktuella området sannolikt att äga rum inom 5-10 år. Kommunen erbjuder fortsatt arrende för telestationen. Kommunen kommer självfallet att om det blir nödvändigt anvisa en ny plats för telestationen men detta kan ske först inom ramen för det kommande detaljplanearbetet.

Klart mindre än hälften av stationens yta nyttjas för tele- och kommunikationsändamål. Den tekniska utvecklingen på data- och telekommunikationsområdet går mot allt mer mobila lösningar och tekniken tar allt mindre fysisk plats i anspråk. Det finns därför inte behov av hela det område för vilket ledningsrätt söks.

Bevisning åberopat i Mark- och miljööverdomstolen

Kommunen har som skriftlig utredning åberopat yttrande från stadsbyggnadskontoret till lantmäteriet daterat 2010-09-14 samt yttrande till Mark- och miljööverdomstolen

daterat 2012-09-12 i syfte att visa att en ledningsrätt för stationen skulle innebära att planläggningen kring Letsegårdsvägen försvåras. Kommunen har också för bedömning i sakfrågan yrkat förnyad syn av telestationen.

Teliabolagen

Grunder för bestridande

Lantmäteriet har utifrån kända sakomständigheter att avgöra om samråd bör ske. På grund av de omständigheter som mark- och miljödomstolen framhållit i sin dom finns inte behov av ett formellt samråd med kommunen.

Kommunen har uppgivit att planområdet kommer att detaljplaneläggas inom en tidsperiod om 5-10 år. Denna planhorisont är sannolikt längre eftersom den fortfarande gäller fastän 2 år förflutit från det uppgiften lämnades. För närvarande finns ingen formell upplåtelse av marken för telestationen. Kommunens erbjudande om arrende kan på grund av villkoren inte accepteras av bolagen. Villkoren är oskäligen och medger inte den framförhållning som behövs för bolagens verksamhet. Behovet av en stabil upplåtelse för telestationen är stor. Vid en avvägning av intressena har bolagen ett pågående behov av upplåtelse av ledningsrätt medan den eventuella olägenheten för kommunen ligger i ett rörligt intervall 5-10 år framåt i tiden. Bolagens behov av upplåtelsen är mycket större än kommunens intresse av att upplåtelse inte sker. Upplåtelsen av ledningsrätten torde inte mer än marginellt påverka kommunens planprocess. En breddning av Letsegårdsvägen kan ske utan att vare sig telestationen eller andra hus berörs. Kommunen måste vid sin planläggning beakta och ta hänsyn till möjligheterna att anordna elektroniska kommunikationsnät. Den aktuella platsen är den mest lämpliga för telestationen då det redan finns en befintlig telestation med anslutande kablar.

En minskning av telestationen skulle endast marginellt påverka intrånget på fastigheten. Det utrymme som telestationen och kablarna upptar är nödvändigt för befintlig utrustning och för den utrustning som är påkallad för modernisering och utbyggnad av kommunikationsnätet liksom för skötsel och underhåll. Bolagen har ett

åläggande från Post- och telestyrelsen att upplåta ledig plats i kopparledning och telestationer för andra teleoperatörer som efterfrågar detta. Sådan upplåtelse till andra teleoperatörer finns i stationen. Det finns byggnadstekniska hinder för att minska stationsbyggnadens yta. Möjligheterna att minska stationen vertikalt är marginella.

Bevisning åberopad i Mark- och miljööverdomstolen

Bolagen har som skriftlig utredning åberopat uppgifter och karta från kommunens hemsida för att visa att den pågående detaljplaneringen inte berör telestationens upptagningsområde, protokoll för att visa att bolagen fattat beslut om satsningar inom stationsområdet som innebär högre utnyttjande av telestationen samt intyg från teleoperatörer för att visa att dessa har utrustning i telestationen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har först att pröva om bristerna i målets handläggning är sådana att lantmäteriets och mark- och miljödomstolens avgöranden bör undanröjas och målet återförvisas för fortsatt handläggning. Först om bristerna inte föranleder undanröjande har Mark- och miljööverdomstolen att pröva om de materiella förutsättningarna för beviljande av ledningsrätt är uppfyllda.

Tillämpliga bestämmelser

I målet är bestämmelserna i ledningsrättslagen (1973:1144) tillämpliga. Lagen innehåller bestämmelser om hur ledningsrättsfrågor ska prövas samt vilka förutsättningar som ska gälla för beviljande av ledningsrätt.

Enligt 19 § ska lantmäteriet utreda förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och ombesörja behövliga tekniska arbeten och värderingar. Härvid bör rådplägnung ske med sakägarna. Vid behov ska samråd ske med de myndigheter som berörs av upplåtelsen.

I 21 § föreskrivs att om en sådan nämnd som avses i 16 § vid samråd enligt 19 § anser att upplåtelsens tillåtlighet enligt 9 § kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter än som avses i 9 och 10 §§ finns förutsättningar för att medge upplåtelsen, ska lantmäteriet hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Har ledningens sträckning fastställts av koncessionsmyndighet, ska sådant hänskjutande dock inte ske. Finner nämnden att 9 och 10 §§ inte utgör hinder mot upplåtelsen, ska nämnden lämna medgivande till denna. Beslut varigenom nämnden vägrat medgivande till upplåtelsen eller gjort sådant medgivande beroende av villkor, får överklagas hos länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut får överklagas hos regeringen. Beslut av nämnden eller högre instans varigenom medgivande till upplåtelsen vägrats eller gjorts beroende av villkor är bindande för lantmäterimyndigheten.

För att ledningsrätt ska kunna beviljas krävs att förutsättningarna i 9 och 10 §§ är uppfyllda. Av 9 § följer att inom område som inte omfattas av detaljplan, får ledningsrätt inte upplåtas om upplåtelsen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Enligt 10 § får ledningsrätt inte upplåtas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Första stycket gäller inte när upplåtelsen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Frågan om hänskjutande till byggnadsnämnden

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det i samband med förrättningen kommit till lantmäteriets kännedom att kommunen har invändningar mot upplåtelsen på grund av kommunens intresse att planlägga området genom detaljplan. Vid sådant förhållande innebär bestämmelserna i ledningsrättslagen att lantmäteriet ska hänskjuta ärendet till nämnden för prövning av om förutsättningarna enligt 9 och 10 §§ ledningsrättslagen för upplåtelse av ledningsrätt är uppfyllda. Lantmäteriet har avgjort frågan om ledningsrätt utan att så skett. Denna underlåtenhet innebär en sådan brist att mark- och miljödomstolens och lantmäteriets avgöranden ska undanröjas och målet återförvisas till lantmäteriet för fortsatt handläggning.

Med denna bedömning finns det inte skäl för Mark- och miljööverdomstolen att nu pröva om övriga förutsättningar för upplåtelse av ansökt ledningsrätt är uppfyllda.

Rättegångskostnader

Teliabolagen har tappat målet i mark- och miljööverdomstolen. De ska därför enligt 29 § ledningsrättslagen jämförd med 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen och 18 kap. 1 § rättegångsbalken betala kommunens rättegångskostnader här. Teliabolagen har inte invänt mot det yrkade beloppet, som kan anses skäligt. Teliabolagen har uppgivit att utdömd ersättning för rättegångskostnader enligt överenskommelse ska betalas av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löf, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Håkan Åberg samt hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent. Domen är enhälligt godkänd.



ÖMSOM KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. TeliaSonera AB, 556103-4249
2. TeliaSonera Skanova Access AB, 556446-3734
3. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, 556368-4801

Ombud för 1-3: B. M.

Göteborgs kommun
Fastighetsnämnden

Ombud: R.L.
Göteborgs fastighetskontor

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2010-11-15 att upplåta ledningsrätter, ärende nr O095021

SAKEN

ledningsförrättning avseende befintlig telestation berörande fastigheten Y, Göteborgs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen lämnar Göteborgs kommuns invändning om rättegångshinder utan bifall.
2. Mark- och miljödomstolen avslår Göteborgs kommuns överklagande i frågorna om ledningsrätter i följd varav de beslutade särskilda ledningsrätterna skall bestå.
3. Mark- och miljödomstolen ändrar ersättningsbeslutet endast på så sätt att det belopp TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB skall betala till Göteborgs kommun för samtliga upplåtna ledningsrätter nedsätts till 300 000 kr.
4. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB skall ersätta Göteborgs kommun dess rättegångskostnad med 40 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt lag.

BAKGRUND

Dåvarande Göteborgs fastighetsnämnd och Televerket i Göteborg träffade den 1 januari 1975 ett arrendeavtal varigenom fastighetsnämnden till arrendatorn (Televerket) med nyttjanderätt upplät del av (3 300 m²) den Göteborgs kommun (nedan kommunen) ägda fastigheten Y (nedan Y) i Askim. Avtalet löpte i fem år och därefter gällde det i ettårsperioder. Den 17 augusti 2009 sade Göteborgs kommun (nedan kommunen) upp arrendeavtalet gentemot TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB till den 31 december 2009 för villkorsändring.

Telia Sonera AB (556103-4249) och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (556368-4801) ansökte den 16 april 2007, hos Lantmäteriet om ledningsrätt för telestationer med stationsbyggnader inom kommuner inom Västra Götalands län. TeliaSonera Skanova Access AB (556446-3734) inträdde vid årsskiftet 2007/2008 som ny ägare till teleledningarna m.m. som tidigare ägts av TeliaSonera AB varför TeliaSonera Skanova Access AB biträdde de ansökningar om ledningsrätt som tidigare gjorts av TeliaSonera AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (samtliga tre bolag nedan Teliabolagen om annat inte anges).

Vid Lantmäteriet yrkade Teliabolagen, såsom talan slutligen bestämdes, att det område som omfattades av det tidigare arrendeavtalet (1 460 m² jämfört med ursprungliga 3 300 m²) skulle upplåtas med skilda ledningsrätter för de befintliga teleledningarna, för erforderlig utrustning i telestationen och för stationsbyggnaden.

Genom det överklagade beslutet förordnade Lantmäteriet om särskilda *ledningsrätter för* Teliabolagen; för TeliaSonera AB rätt att för all framtid ha, nyttja, underhålla och förnya för **telestation** erforderlig utrustning och anläggningar inom ett område redovisat på karta, för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB rätt att för all framtid ha, nyttja, underhålla och förnya **byggnad** och erforderliga anläggningar för teleanläggning inom ett område redovisat på karta och för TeliaSonera Skanova Access AB rätt att för all framtid ha, nyttja, underhålla och

förnya **teleledningar** med tillhörande anläggningar såsom kanalisationsrör, brunn/skarvlåda, stolpar, visare mm inom ett område redovisat på karta; allt på nämnda del av Y. Genom det överklagade beslutet förpliktade Lantmäteriet även TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB att till kommunen betala 319 800 kr för de upplåtna ledningsrätterna.

Y ligger utanför detaljplanelagt område.

Kommunen har framställt invändning om *rättegångshinder*. Invändningen redovisas näst sist under nästa huvudrubrik och prövas i domskälen efter prövningen av kommunens förstahandsgrund för kommunens överklagande i ledningsrättsfrågan.

YRKANDEN M.M.

Yrkanden i sak och inställningar till dessa yrkanden

Ersättningsfrågan

TeliaSonera AB, TeliaSonera Skanova Access AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (nedan Teliabolagen om annat inte anges) har överklagat Lantmäteriets beslut i ersättningsfrågan och yrkat att ersättningen totalt för de upplåtta ledningsrätterna sätts ned till 289 000 kronor. Teliabolagen har tillagt att det är överenskommet, som Lantmäteriet gjort i det överklagade beslutet, att förplikta TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB att betala ersättningen till kommunen.

Kommunen har bestritt Teliabolagens ändringsyrkande i ersättningsfrågan men, för det fall att Lantmäteriets ledningsrättsbeslut skulle stå sig, medgivit nedsättning av ersättningen med vad som motsvarar ersättning för tre fjärdedels årsarrende fram till den 31 december 2010 då arrendeavtalet upphörde, eller med 19 800 kronor, innebärande att 300 000 kr istället för beslutade 319 800 kr, i så fall skall betalas till kommunen,.

Ledningsrättsfrågan

Kommunen har överklagat lantmäteriets beslut i ledningsrättfrågan och yrkat i första hand att lantmäteriets beslut om ledningsrätt ska upphävas och i andra hand att ledningsrättsbeslut ändras på så sätt att ledningsrätterna begränsas så att det markområde på Y som tas i anspråk genom upplåten ledningsrätt begränsas såväl horisontellt som vertikalt så att den endast omfattar vad som är absolut nödvändigt för upplåtelseändamålet.

Teliabolagen har bestritt kommunens överklagande i ledningsrättfrågan - såväl vad avser förstahandsyrkandet att ledningsrätterna skall upphävas som andrahandsyrkandet att det ianspråktagna området för ledningsrätterna ska begränsas ytmässigt - men beträffande kommunens andrahandsyrkande medgivit en begränsning av det område som tas i anspråk på Y för ledningsrätterna under förutsättning att kommunen samtidigt är villig att stå för kostnaderna för omvandlande av Y till en tredimensionell fastighet i Z-plan.

Utveckling av talan

Ersättningsfrågan

Teliabolagen har utvecklat grunderna för sitt överklagande i ersättningsfrågan och därvid anfört bland annat följande. Lantmäteriet har beslutat att Teliabolagen, såsom annan ersättning, ska betala 19 800 kronor motsvarande återstående tre fjärdedels årsarrende till arrendeavtalets upphörande. Teliabolagen har dock redan betalt arrendeavgift till arrendeavtalets upphörande den 31 december 2010 och ska därför inte betala motsvarande belopp också som ersättning för ledningsrättsupplåtelsen. Lantmäteriet har inhämtat ett värdeutlåtande från civilingenjören J. W., NAI Svefa. Han betonar ett antal osäkerhetsfaktorer som påverkar värderingens träffsäkerhet. TeliaSonera delar denna uppfattning och det förefaller högst osäkert om hur realistiska bebyggelseförutsättningarna är och om området inom överskådlig tid alls kommer att omfattas av detaljplan och, i så fall, för annat än allmän plats. J. W. har genom olika antaganden om prisutvecklingen mellan obebyggda och bebyggda

fastigheter i jämförbara lägen samt betydelsen av storleken på överlåten areal kommit fram till en genomsnittlig prisnivå om 200 kr/kvm. Han har även vägt ihop resultaten från de två värderingsmetoderna; ”den direkta ortsprismetoden” och ”den indirekta ortsprismetoden” och kommit fram till ett kvadratmeterpris om 205 kronor. Om andra siffror, något högre eller något lägre, hade valts för de bedömda insatsvariablerna hade kvadratmeterpriset blivit ett helt annat. Under år 2008 och 2009 har Teliasonera ansökt om och beviljats ledningsrätter för elva telestationer i Göteborg och Kungsbacka i mark såväl inom som utom detaljplan. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för mark som bedömts vara av annat slag än tomt är 166 kronor per kvadratmeter. Om istället den genomsnittliga ersättningen för alla elva ersättningsbesluten räknas ut, oavsett marktyp, blir kvadratmeterpriset 198 kronor. Den aktuella marken är inte bedömd som tomt. Av processekonomiska skäl har Teliabolagen valt att yrka att ersättningen ska fastställas efter det högre genomsnittliga kvadratmeterpriset. Kvadratmeterpriset för de elva upplåtna ledningsrätterna (198 kronor) tillämpat på arean i den i målet upplåtna marken blir 289 000 kronor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset från ledningsrättsupplåtelseerna är en lika god indikator för mark använd för telestationsändamål som ett värderingsutlåtande med så stora osäkerhetsfaktorer som det som legat till grund för Lantmäteriets beslut. Ersättningen skall alltså sättas ned till 289 000 kr.

Kommunen har till utveckling av grunderna för bestridandet av Teliabolagens överklagande i ersättningsfrågan anfört bl a följande. Som angivits ovan bestrider kommunen att ersättningen nedsätts till 289 000 kr eftersom den värdering Lantmäteriet gjort är riktig. Med beaktande att arrendeavtalet utgick den 31 december 2010 kan dock följande anföras. Om man kan utgå från att Teliabolagen har för avsikt att betala arrendeavgift för den tid de utnyttjar arrendestället utan gällande arrendeavtal eller lagakraftvunnet ledningsbeslut så medger kommunen Teliabolagen ändringsyrkande såvitt avser annan ersättning, d.v.s. att ersättning för tre fjärdedels årsarrende fram till den 31 december 2010 om 19 800 kronor inte ska utgå till kommunen, för det fall att lantmäteriets ledningsbeslut skulle stå sig. Intrångsersättningen ska bedömas utifrån den användning marken hade närmast före etableringen av telestationen (se NJA 2008 s. 510 I-III).

Ledningsrättsfrågan

Kommunen har till utveckling av grunderna för sitt överklagande i ledningsrättsfrågan anfört bland annat följande. Vad gäller *förstahandsyrkandet*, att ledningsrättsbeslutet skall upphävas eftersom ledningsrätt inte får upplåtas, skall särskilt framhållas att ledningsrätt motverkar lämplig planläggning och även i övrigt medför olägenhet för allmänt intresse. Y ligger utanför detaljplanelagt område men ingår i kommunens s.k. markreserv. Arbetet med en med s.k. fördjupad översiktsplan för södra Askim, där Y är belägen, har nu resulterat i sådan plan antagen den 8 december 2010. Av översiktsplanen framgår bl a att en detaljplaneläggning av området kan bli aktuell om fem till tio år, att en utbyggnad och/eller förändrad dragning av Letsegårdsvägen, som löper förbi Y, då kan bli aktuell och att 2 500 nya bostäder kan komma att byggas i närbelägna Svindal. Av översiktsplanen framgår dock inte annat än att kommunens mark mot ridhuset, på andra sidan Letsegårdsvägen sett från telestationen på Y, är tänkt att användas för annat ändamål än idag, dvs äng och grönområde. Med hänsyn till att detaljplaneläggning av Y alltså väntas ske inom den närmaste tioårsperioden är det lämpligare att lokaliseringen av funktioner för tele- och datatrafik ska prövas inom ramen för det kommande detaljplanearbetet. De beslutade ledningsrätterna försvårar således områdets ändamålsenliga användning och motverkar lämplig planläggning av detsamma. Dessa planmässiga överväganden, främst nämnda behov att kunna bredda Letsegårdsvägen, ska jämlikt 9 § ledningsrättslagen föregå upplåtelse av ledningsrätt. Beslutad ledningsrätt medför även i övrigt olägenhet för allmänt intresse enligt 10 § ledningsrättslagen. Kommunen kan idag inte anvisa någon annan lämplig plats för telestationens lokalisering men ändamålet bör istället tillgodoses på annat sätt än genom ledningsrätt eftersom olägenheterna av ledningsrätt överväger fördelarna med densamma. Kommunen är istället, av följande skäl, villig att teckna nytt arrendeavtal med Teliabolagen för telestationen på Y. Den aktuella telestationen är uppförd i början av 1970-talet och markåtkomsten till byggnaden har hittills tillgodosetts genom arrendeavtal mellan parterna. Teliabolagen erbjuder alltså att genom arrende nyttja marken. Enligt förarbetena till ledningsrättslagen ska möjligheten att meddela ledningsrätt mot fastighetsägarens vilja utnyttjas med stor försiktighet. Lantmäteriets ledningsbeslut innebär att kommunen för all framtid förlorar rådigheten över markområdet och

tvingas betala en flytt av telestationen om marken vid genomförande av framtida detaljplan ska användas för annat ändamål. Då kommunen är en stor fastighetsägare i området har kommunen även ett enskilt intresse av att fastighetsinnehavet inte splittras upp med upplåten ledningsrätt och att handlingsfriheten och möjligheten att använda marken på bästa sätt därmed försvåras. Ändamålet, markåtkomst för telestation, kan och bör alltså bäst tillgodoses på annat sätt än genom upplåtande av ledningsrätt, nämligen genom nytt arrendeavtal. Såvitt man känner till har lantmäteriet och domstolar vid prövning av ledningsrätt hittills inte beaktat om ledningsägaren redan haft markåtkomst med stöd av frivilliga arrendeavtal med markägaren. Rättsläget är således osäkert avseende tillämpningen av 6 § ledningsrättslagen. Mot bakgrund av det nämnda framgår vid intresseavvägningen enligt 6 § LL att olägenheterna av beslutet om ledningsrätt klart överväger fördelarna med detsamma. Lantmäteriets beslut bör därför upphävas. – Vad härefter gäller *andrahandsyrkandet*, att området på Y för de upplåtna ledningsrätterna i vart fall ytmässigt ska begränsas, anförs följande. Kommunen är inte villig att bekosta en sådan omvandling av Y till tredimensionell fastighet som Teliabolagen uppgivit sig kunna godta. Av förarbeten till ledningsrättslagen följer att ledningsrätt kan beviljas för byggnader, exempelvis telestationer, som är oundgängligen nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion. Om telestationen hade byggts idag hade en väsentligt mindre byggnad uppförts eftersom dagens teleteknik är mindre utrymmeskrävande än vad den var på 1970-talet. Det strider alltså mot ledningsrättslagen och dess syften att medge ledningsrätt av den ytmässiga omfattning, 1460 kvadratmeter, som lantmäteriet har gjort. Denna yta skall alltså i vart fall begränsas ”såväl ute som inne”. Kommunen kan inte godta Teliabolagens uppgift att 70 % av byggnadens yta idag utnyttjas för teleändamål.

Teliabolagen har till utveckling av grunderna för bestridandet av kommunens överklagande av ledningsrättsbeslutet anfört i huvudsak följande. Som framgår ovan av den redovisade inställningen till kommunens överklagande kan ledningsrättsområdet i och för sig begränsas i vertikalled men eftersom kommunen inte vill bekosta en omvandling och då själva byggnaden för telestationen är en så bastant byggd i betong - med skyddsrum, reservkraftverk och yttermurar som skalskydd - kan denna byggnad inte minskas ytmässigt även om en mindre del

därav för närvarande inte används för teleändamål. Eftersom nämnda mindre del av byggnaden alltså inte kan rivs är fråga istället om telestationen skall ligga där den ligger på Y eller flyttas till annan plats. Någon annan lämpligare plats har inte föreslagits av kommunen varför stationen, som är samhällsviktig, måste ligga kvar där den ligger och kommunen får planera därefter i en eventuell framtida detaljplan. Ledningsrättsupplåtelsen, som avser 1 460 m² mot 3 300 m² enligt det ursprungliga arrendeavtalet, orsakar inte olämplig bebyggelse (stationsbyggnaden finns redan) och försvårar eller förhindrar inte markens planläggning. Den nu antagna översiktsplanen innehåller inte bestämmelser som skulle motverkas av den upplåtna ledningsrätten varför denna inte orsakar sådana planeringsolägenheter som avses i 9 § ledningsrättslagen. Tvärtom kan det utrymme i stationen som finns behövas om anslutningar från ytterligare 2 500 bostäder (idag är ca 3 500 fasta abonnenter anslutna till stationen) kommer att byggas i Svinhult som ligger inom stationens område. Vidare är argumentet att ledningsrätterna hindrar en eventuell framtida breddning av Letsegårdsvägen inte hållbar eftersom det är uppenbart, med hänsyn till förhållandena på platsen vid stationsbyggnaden, att vägen i så fall där skulle komma att breddas åt andra hållet, dvs en bit ut på grönområdet i riktning mot ridhuset. Översiktsplanen, som inte fanns antagen vid tidpunkten för det överklagade beslutet, annonserar inte någon ändrad markanvändning vad avser nämnda grönområde och planen innehåller inte heller något av betydelse från ledningsrättssynpunkt. Vidare skall poängteras att fråga är om en befintlig anläggning på Y som har funnits på platsen sedan 1970-talet. Det allmänna intresse som finns för att med en stabil upplåtelse kunna leverera tele till boende och verksamheter som är anslutna till telestationen överväger de nackdelar som kommunen anför. Såvitt är känt har argumentet ”arrendeavtal borde vara tillräckligt” inte haft framgång i någon av de rättsliga prövningar av ledningsrätt som skett. Sammanfattningsvis har det fattade ledningsrättbeslutet skett i överensstämmelse med 6, 9-10 §§ LL.

Invändningen om rättegångshinder

Kommunen har framställt invändning om rättegångshinder och yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja Lantmäteriets beslut om ledningsrätt och återförvisa

målet till Lantmäteriet för ny handläggning; allt enligt följande. Enligt 19 § ledningsrättslagen ska Lantmäteriet vid behov ha ett samrådsförfarande med kommunen innan ledningsrätt upplåts. I detta fall fick lantmätaren genom en skrift från Stadsbyggnadskontorets (från planchefen B. L.) kännedom om att kommunen fann en upplåtelse av ledningsrätt olämplig. Lantmätaren borde därför, istället för att fullfölja lantmäteriförrättningen och meddela ledningsrättsbeslut, ha hänskjutit frågan till kommunen jämlikt 21 § ledningsrättslagen. Hade kommunen då, vid prövning enligt sistnämnda lagrum, huruvida en ledningsrättsupplåtelses tillåtlighet enligt 9 § ledningsrättslagen kunde ifrågasättas, vägrat medgivande till upplåtelsen och hade ett sådant vägrat medgivande från kommunen vunnit laga kraft hade lantmätaren varit bunden därav och då haft att ställa in förrättningen. Eftersom lantmätaren underlåtit att förfara i enlighet med det sagda har ett sådant fel begåtts vid Lantmäteriets handläggning som medför att mark- och miljödomstolen ska undanröja Lantmäteriets ledningsrättsbeslut och återförvisa målet till Lantmäteriet för ny handläggning.

Teliabolagen har bestritt att fel innebärande rättegångshinder begåtts av Lantmäteriet och har i slutskrift närmare utvecklat bl a skälen härför. Argumentationen utmynnar i att Teliabolagen gör slutsatsen att förrättningslantmätaren inte varit skyldig att hänskjuta frågan till kommunen varför något fel inte begåtts hos Lantmäteriet.

Kommunen har i slutanförande närmare utvecklat även sin framställda invändning om rättegångshinder utmynnande i motsatt slutsats, nämligen den som framgår ovan.

Yrkande om ersättning för rättegångskostnad

Kommunen har med stöd av 29 § ledningsrättslagen och 16 kap 4 § 2 st FBL fordrat ersättning för rättegångskostnad, enligt tidigare klargörande, i den del av målet som gäller ersättningsfrågan, med 40 000 kr avseende ombudsarvode 20 timmar.

Teliabolagen har förklarat sig inte ha någon erinran mot yrkandet från skälighetssynpunkt.

DOMSKÄLKommunens förstahandsyrkande om att ledningsrättsbesluten skall upphävas

Mark- och miljödomstolen har först att pröva om de upplåtna ledningsrätterna uppfyller behovs-, intresse-, plan- och olägenhetsavvägningarna i 6 § och 9-10 §§ ledningsrättslagen (1973:1144), nedan LL.

Kommunen har anfört att ledningsrätt inte ska upplåtas då det funnits ett arrendeavtal mellan parterna som dock löpte ut den 31 december år 2010 men som kommunen är villig att förlänga varför ”ändamålet” därmed är tryggt. Kommunen har därvid åberopat första delen av 6 § LL, nämligen att ”Ledningsrätt får ej upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt” och tolkar därvid den citerade delen av lagrummet så att lagens mening om ändamålet avser upplåtelseformen.

LL syftar inte enbart till att tvångsvis skaffa rätt för ledningar på annans mark utan ledningsrätt upplåts vanligtvis för en hel ledningssträckning oavsett om frivilliga överenskommelser finns för delar av sträckan. Ledningsrätt innebär för ledningshavaren bl.a. ett utökat skydd vid ändringar i fastighetsindelningen, vid överlåtelse av den belastade fastigheten, möjlighet att med ledningsrätt upplåta utrymme i andra hand etc. Detta ligger i linje med ledningsrättslagens syfte och möjliggör en rationell hantering av ledningarnas rättigheter, inte minst som tidsbegränsade rättigheter kan omvandlas till ledningsrätt (jfr 16 § LL beträffande det sistnämnda).

Av förarbetena till 6 § LL framgår att en allmän behovs- och lämplighetsprövning ska äga rum innan sökanden ges rätt att tvångsvis ta i anspråk utrymme för ledningsändamål på annans fastighet. Det framgår vidare att ”bestämmelserna får i praktiken främst betydelse för att skydda motstående enskilda intressen. Förrättningsinstansen får för det första pröva om ändamålet lämpligen kan tillgodoses på annat sätt än sökanden har begärt. Det kan förhålla sig så att den

sträckning av ledning som sökanden begär inte är den enda som lämpar sig. Den ledande principen måste vara att det alternativ skall väljas som vållar minst skada” (prop. 1973:157 sid 101 och 131).

Mark- och miljödomstolen finner med hänsyn till det anförda att uttrycket ”ändamålet” i 6 § LL avser föremålet för ledningsrätten och dess lokalisering, inte alternativa upplåtelseformer. Den behovs- och intresseavvägningen som skall göras enligt 6 § LL hindrar alltså inte upplåtelse av de nu aktuella ledningsrätterna.

Vad härefter angår prövningen enligt 9-10 §§ LL gör sig följande synpunkter gällande.

Området för ledningsrätten omfattas inte av detaljplan, men den 9 december 2011 antogs en fördjupad översiktsplan som bl.a. redovisar ett nytt centrum vid Svindal med ca 2 500 nya bostäder (i kommunens yttrande daterat 2011-05-27 uppges att 6 500 bostäder ska byggas). Enligt kommunen kan detaljplaneläggningen påbörjas inom 5 – 10 år. Vid eventuell utbyggnad enligt den fördjupade översiktsplanen behöver Letsegårdsvägens standard höjas. Om detta ska ske genom att vägen dras i ny sträckning eller breddas i befintligt läge är enligt kommunen inte möjligt att avgöra i dag utan man vill ha alla alternativ öppna. Det har dock inte gjorts gällande att den fördjupade översiktsplanen skulle anmärka några plansvårigheter med avseende på den befintliga telestationen på Y.

Enligt mark- och miljödomstolen är telestationen i hög grad en allmännyttig anläggning som är av väsentligt betydelse både för telefoni- och datatrafiken inom området som i dag består av ca 3 500 abonnenter. Detaljplaneläggningen ligger förhållandevis lång fram i tiden och vad domstolen noterade vid synen är terrängförhållandena sådana att det knappast är troligt att den mest lämpade sträckningen av Lettegårdsvägen är över telestationsområdet. Om vägen ska vara kvar i området är det betydligt lämpligare att dra den på det flacka och obebyggda området norr om telestationen. Vid en framtida planläggning kommer telestationen vara av central betydelse för att förse det ökade behovet av tele- och datatrafik för den nya bebyggelsen med tillhörande verksamheter. Det bör därför inte vara helt

främmande att i planeringen av området utgå från telestationens befintliga läge i den fortsatta detaljplaneläggningen. Någon lämplig alternativ plats för telestationen har heller inte anvisats.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att inga omständigheter förebringats som skulle kunna innebära att kommunen ens gjort sannolikt att de upplåtna ledningsrätterna för telestationen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller medföra någon olägenhet av betydelse för allmänt intresse. Teliabolagens intresse av de upplåtta ledningsrätterna väger således tyngre än kommunens intresse av att inte vara låst av telestationens läge vid en framtida detaljplaneläggning. De upplåtta ledningsrätterna strider alltså inte heller mot bestämmelserna i 9-10 §§ LL.

Kommunens förstahandsyrkande för överklagandet i ledningsrättsfrågan skall alltså lämnas utan bifall.

Frågan om rättegångshinder

Av grundläggande betydelse härvidlag är att telestationen på Y är en befintlig anläggning som legat på den aktuella platsen sedan slutet av 1960-talet eller i vart fall sedan början av 1970-talet och som all bebyggelse i området därefter, i den mån det behövts, anpassat sig till.

Av mark- och miljödomstolens nyss ovan redovisade skäl vid prövningen av kommunens förstahandsyrkande (att ledningsrättsbesluten skall upphävas) framgår vidare att den befintliga översiktsplanen inte uttalar något hinder mot att telestationen är placerad som den är på Y, att detaljplaneläggningen ligger 5-10 år fram i tiden, att det inte finns något som talar för att telestationens placering inverkar på framtida åtgärder med Letsegårdsvägen, att telestationen är klart allmännyttig även vid en framtida utbyggnad av det närbelägna Svindal, att telestationen i en kommande detaljplan framstår som naturligt placerad där den ligger samt att någon alternativ plats inte ens föreslagits av kommunen.

Eftersom det alltså står klart att upplåtelseerna av ledningsrätterna inte försvårar områdets ändamålsenliga planläggning och användning har ”behov” av samråd inte funnits enligt 19 § ledningsrättslagen. Härav följer att förrättningslantmätaren inte gjort fel när han avstått från att låta ledningsrättsbesluten föregås av samråd med kommunen.

Kommunens invändning om rättegångshinder skall således lämnas utan bifall

Kommunens andrahandsyrkande om att ledningsrätterna ska begränsas.

Telestationen är ca 450 m² och uppfördes i slutet av 1960-talet eller början av 1970-talet. Mark- och miljödomstolen iakttog under synen att ytterväggarna och vissa innerväggar är byggda i massiv betong för att kunna stå emot yttre angrepp. Under tidsepoken då stationen uppfördes var det vanligt att viktiga samhällsfunktioner försågs med ett dylikt skalskydd. Vidare var på denna tid tekniken i telestationer mer utrymmeskrävande än dagens teknik och under en senare period har, på grund av friställt utrymme, en del av stationen hyrts ut till snickeriverksamhet. Denna del utgjorde ca 25 % av stationens yta och står i dag tom. I övrigt finns det kök, el- och generatorrum, toaletter, skyddsrum och rum med teleutrustning. Under del av byggnaden finns källare där kablarna kommer in till stationen. Den del av stationen som i dag står tom och inte används för televerksamhet är belägen i byggnadens södra del, dvs. på baksidan från Letsegårdsvägen sett. Av betydelse avseende den f.n. tomma delen av byggnaden är också kommunens planer på minst 2 500 nya bostäder i det närbelägna Svindal vilka bostäder i så fall skulle komma att anslutas till telestationen vilket då skulle kräva att ytterligare utrymme i telestationen togs i anspråk.

Mark- och miljödomstolen saknar vidare anledning att ifrågasätta Teliabolagens uppgift att teleutrustningen i byggnaden är känslig för vibrationer och damm och att en ombyggnad – som skulle vara nödvändig vid ett krav på inskränkning av ledningsrättsområdet – skulle medföra mycket stora olägenheter och dito kostnader. Härtill kommer att en sådan inskränkning av ledningsrätten enbart skulle begränsa ledningsrättsområdet marginellt.

Visserligen skall, som kommunen gjort gällande, ett området som ska belastas av ledningsrätt inte vara större än behovet kräver. Vid en sammanvägd bedömning finner mark- och miljödomstolen emellertid att den mycket begränsade nytta som ett något mindre upplåtet ledningsrättsområde skulle kunna tänkas medföra för kommunen inte uppväger de olägenheter och kostnader en dylik begränsning skulle förorsaka Teliabolagen.

Inte heller kommunens andrahandsyrkande för överklagandet i ledningsrättsfrågan kan därför vinna bifall.

Ersättningsfrågan

Lantmäteriet beslutade om att TeliaSonera ska betala 319 800 kr till kommunen för den upplåtna ledningsrätten, varav 19 800 kr avsåg annan ersättning för kompensation av förlorad arrendeavgäld. Parterna är ense om att Teliabolagen erlagt arrendeavgäld för hela år 2010 varför beloppet 19 800 inte ska utgå. Teliabolagen har yrkat att ersättningen härutöver ska nedsättas till 289 000 kr.

Mark- och miljödomstolen finner att Teliabolagen inte visat fog för sitt yrkade om denna ytterligare nedsättning av den ersättning Lantmäteriet beslutat. Intrångsersättningen skall således bestämmas till 300 000 kr.

Betalningsskyldigheten härför är visserligen solidarisk mellan de tre Teliabolagen men eftersom dessa bestämt att TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB skall ansvara för betalningen finner mark- och miljödomstolen att betalningsskyldigheten kan bestämmas i enlighet härmed på sätt framgår av domslutet.

Rättegångskostnadsfrågan

Av 29 § LL jämförd med 16 kap 4 § 2 st FBL följer att Teliabolagen har att ersätta kommunen dess rättegångskostnad. Om skäligheten av beloppet råder ej tvist. Utifrån samma synsätt i fråga om betalningsskyldigheten för beloppet, som redovisats under näst föregående rubrik, bör TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB förpliktas utge beloppet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 18 maj 2012 skickas till mark- och miljödomstolen men ställs till mark- och miljööverdomstolen.

Ulf Klerfalk
rådman

Sören Karlsson
tekniskt råd

Målet har handlagts av beredningsjuristen Martina Andersson.