



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2013-12-23
Stockholm

Mål nr
F 6799-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-06-17 i mål nr F 161-13, se bilaga A

KLAGANDE

Vattenfall Eldistribution AB

Ombud: Bolagsjuristen J S W

MOTPART

Statens Fastighetsverk

Ombud: Tf chefsjuristen T G

SAKEN

Ersättning för ledningsrättsåtgärd berörande fastigheterna X, Y och Z i Sigtuna kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen den ersättning Vattenfall Eldistribution AB har att betala till Statens Fastighetsverk till 28 600 kr.

Dok.Id 1115925

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen fastställer ersättningen till 10 000 kr, och i andra hand, om Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till att en slutlig ersättning inte kan vara lägre än beslutat förskott (28 600 kr), har Vattenfall yrkat att domstolen uttalar sig om huruvida 10 000 kr är en skälig ersättningsnivå eller inte.

Statens fastighetsverk har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK-OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Vattenfall har utvecklat sin talan i allt väsentligt med det innehåll som framgår av mark- och miljödomstolens dom, dock med följande tillägg och ändringar.

Ersättning för sträcka G-H, del av

Värderingen ska utgå från planförutsättningarna men det betyder inte att samma värderingsmetod alltid kan användas. Vattenfall har inte överklagat de andra sträckorna inom G-H samt E-F beroende på att ersättningsbeloppen får anses rimliga.

Ersättning för sträcka A-B, C-D och I-J

Det bestrids att 1 000 kr skulle vara en allmänt giltig lägsta ersättningsnivå. När en skönsässig bedömning görs, ska ersättningen bestämmas i varje enskilt fall. Det finns inte anledning att justera det skönsässiga beloppet i aktuellt mål. I den vitsordade ersättningen om 1 000 kr ingår påslag om 25 % enligt expropriationslagen.

Kvittning

Vattenfall har gjort bedömningen att en partiell kvittning ska göras och att 10 000 kr är en rimlig total ersättningsnivå. Det saknas skriftliga servitutsavtal för de ledningar som tas ner. Några anspråk angående rättighetsupplåtelse för dessa har inte inkommit. Det finns en presumtion enligt praxis att muntliga rättighetsupplåtelser som tillkommit före 1972 är gällande.

Statens fastighetsverk har i huvudsak anfört följande.

Ersättning för sträcka G-H, del av

Upplåtet markområde bör utgå från planförutsättningarna och bör således ersättas utifrån ett värde för rå tomtmark för parkering respektive järnvägsmark härlett utifrån ett industrimarknadsvärde. Det är inte oskäligt med ett marginalvärde i storleksordningen fem procent av det genomsnittliga tomtvärdet. I normala fall brukar marginalvärdet ligga i storleksordningen tio procent av det genomsnittliga tomtvärdet. Vattenfall har varken klagat på ersättningsbeslut gällande den del av sträcka G-H som berör mark som enligt stadsplanen betecknas som allmän plats eller sträcka E-F, som även den berör mark som betecknas som allmän plats i stadsplanen. I och med att Vattenfall inte klagat på detta beslut får Vattenfall anses ha accepterat att värderingen ska utgå från planförutsättningarna i de fall detaljplan finns.

Ersättning för sträcka A-B, C-D och I-J

I likhet med Vattenfall anser Statens fastighetsverk att det är av stor betydelse att klargöra vilken metod som ska användas vid en skönsmässig bedömning av ersättning när marknadsvärdeminskning inte kan påvisas. Det är rimligt att med hänsyn till inflationen göra en justering av det belopp om 1 000 kr som Högsta domstolen i NJA 2007 s. 695 bedömde som skälig lägsta ersättningsnivå. Det är skäligt att koppla ersättningen till det prisbasbelopp som fastställts varje år för att på så sätt kunna beakta förändringarna i penningvärdet. I enlighet med 4 kap. 1 § expropriationslagen ska Vattenfall betala ett påslag om 25 % av ersättningen för marknadsvärdeminskningen för alla ledningsrättens delsträckor.

Kvittning

Rättigheten för de befintliga luftburna ledningarna som tas ned har inte kunnat styrkas genom skriftligt servitutsavtal. Ledningarna har dock funnits under längre tid utan invändning eller anspråk från fastighetsägaren. Med undantag av sträcka E-F får de nya markförlagda ledningarna en annan sträckning än de befintliga luftledningarna. Kvittning bör därför inte tillämpas vid beräkning av ersättning för ledningsrätts-upplåtelsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt 13 § ledningsrättslagen (1973:1144, LL) ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719, ExL) tillämpas i fråga om ersättning för utrymme som upplåts vid ledningsrättsförrättning. Enligt 4 kap. 1 § ExL ska vid expropriation av del av fastighet ersättningen motsvara den minskning i marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen.

När Lantmäteriet vid ledningsrättsförrättningen beslutat att förskott på ersättningen ska utgå får den slutgiltiga ersättningen enligt 25 § LL inte bestämmas till lägre belopp än förskottet. Detta gäller dock endast om tillträde skett eller förskottet ändå betalats.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömningar i de frågor som omfattas av överklagandet.

Ersättning för sträcka G-H, del av

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att marken ska ersättas utifrån de förutsättningar som gällande plan ger, d.v.s. rå tomtmark för parkering respektive järnvägsmark. Det är däremot inte självklart att värdet på mark med dessa förutsättningar kan härledas utifrån ett industrimarksvärde.

Värderingen bör istället utgå från den tillåtna markanvändningen, d.v.s. rå tomtmark för parkering respektive järnvägsmark med de förutsättningar och det marknadsintresse som finns för de områden som berörs av ledningsrätten. Beroende på domstolens ställningstagande i avsnittet ”Kvittning” får dock detta ingen betydelse i målet.

Ersättning för sträcka A-B, C-D och I-J

I den värdering som Lantmäteriet utfört har värderingen delats upp på ett antal olika delsträckor. Uppdelningen har gjorts av värderingstekniska skäl för att erhålla delar med homogena förutsättningar som kan värderas. För de delsträckor som utgörs av grönområden, vägar etc. konstateras att någon marknadsvärdepåverkan inte kan påvisas. I värderingen har med utgångspunkt i rättsfallet NJA 2007 s. 695 en schablonersättning utgått för varje sådan delsträcka. I rättsfallet uttalar sig Högsta Domstolen enbart i fråga om ersättning till fastigheter där hela intrånget är så litet att

någon marknadsvärdeinsknining inte kan påvisas. En schablonersättning ska i dessa fall utgå för intrånget på fastigheten. Det ligger i sakens natur, som mark- och miljödomstolen har konstaterat, att ersättningsnivån inte kan fastställas till ett bestämt belopp eller med en för alla fall giltig metod.

Att som Lantmäteriet bestämma schablonersättning för tre sträckor där marknadsvärdeinskniningen inte kan bedömas med vanliga värderingsmetoder innebär att ersättningen blir beroende av hur värderingsarbetet läggs upp. Enligt Mark- och miljööverdomstolen bör schablonersättning för delsträckor normalt inte utgå när ersättning har bedömts för andra delsträckor på fastigheten.

Kvittning

I samband med ledningsrättsupplåtelsen och anläggandet av de nya jordkablarna har vissa sträckor med luftledning rivits. Det rör sig om luftledningar som blivit obehövliga genom jordkabeln. För de rivna luftledningarna har inte några skriftliga servitut eller nyttjanderätter kunnat påvisas.

I Svea hovrätts avgörande 2007-10-29, Ö 4954-07 konstaterades i ett liknande fall att markägarna inte förmått göra sannolikt att ledningarna ursprungligen byggts utan stöd av överenskommelse med dåvarande fastighetsägare. Någon ersättning blev inte aktuell vid bildande av ledningsrätt eftersom tillskapandet av ledningsrätt inte innebar någon ytterligare faktisk belastning på de berörda fastigheterna.

Inte heller i aktuellt mål har markägarna förmått göra sannolikt att ledningarna ursprungligen byggts utan stöd av överenskommelse med dåvarande fastighetsägare. Detta innebär att skadan som den nya ledningsrätten innebär kan kvittas mot nyttan av att befintliga luftledningar rivs. Rivningen innebär således en minskad faktisk belastning på fastigheterna, även om de nya markförlagda ledningarna givits en annan sträckning.

Sammanfattande bedömning

Utmed de rivna luftledningarna har det funnits ett antal stolpar av vilka åtminstone några stycken tagits bort. Med tanke på den allmänt vedertagna ersättningsnivån för

stolpar i åkermark och de bedömningar som gjorts i det föregående kommer en kvittning att innebära att ingen ersättning ska utgå. Enligt 25 § LL får dock slutlig ersättning aldrig bestämmas till lägre belopp än beslutat och utbetalt förskott. Någon invändning om att så inte skett har inte framställts från Vattenfalls sida varför ersättningen ska bestämmas till det tidigare beslutade förskottsbeloppet 28 600 kronor. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Vibeke Sylten och Peder Munck, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Gunilla Barkevall



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-06-17
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 161-13

KLAGANDE

Vattenfall Eldistribution AB

Ombud: J SW

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2012-12-04 i ärende nr AB113049, se bilaga 1

SAKEN

Ersättning för ledningsrättsåtgärd berörande X, Y
och Z

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Dok.Id 323085

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104	Augustendalsvägen	08-561 656 00	08-561 657 99	måndag – fredag
131 26 Nacka Strand	20	E-post: mmd.nacka@dom.se		08:30-16:00
		www.nackatingsratt.domstol.se		-

BAKGRUND

Den 4 december 2012 avslutade Lantmäteriet en förrättning och beslutade om ledningsrätt berörande fastigheterna X, Y och Z. Ledningsrätten avsåg nio olika sträckor betecknade A-B, C-D, E-F, E-G-I, G-H, I-J, J-K, K-L, och M-N. Lantmäteriet beslutade också att Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, skulle betala ersättningar för intrånget om 45 000 kr, varav 41 000 kr skulle betalas till Statens Fastighetsverk och 4 000 kr till arrendatorn L E.

Vattenfall överklagade ersättningsbeslutet till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Vattenfall har, såsom talan slutligen bestämts, yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa den ersättning som ska betalas till Statens Fastighetsverk till 10 000 kr. För det fall domstolen finner att en slutlig ersättning inte kan vara lägre än beslutat förskott, 28 600 kr, hemställer Vattenfall att domstolen uttalar sig om huruvida 10 000 kr är en skälig ersättningsnivå. Till stöd för sin talan har Vattenfall anfört i huvudsak följande.

Det beslutade ersättningsbeloppet är felaktigt och för högt räknat. I delposten som avser ledningsintrånget inom område som i stadsplan är utlagt som tomtmark för parkering respektive järnvägsmark, del av sträcka G-H, har värderingsmannen räknat ut en intrångsersättning om 28 200 kr. Fastigheten kommer dock även fortsättningsvis att kunna användas för sitt ändamål och ledningsdragningen sker längs med väg. Någon egentlig marknadsvärdeminskning kan därför inte påvisas i det aktuella fallet. Intrångsersättningen borde därför istället beräknas efter en lägsta ersättningsnivå likt Högsta domstolens utslag i NJA 2007 s. 695 vilket leder till en ersättning om 1 000 kr. Därutöver ska ersättning betalas för den nätstation som placeras på sträckan, 3 000 kr, och för det område som i detaljplanen betecknas som grönområde, 200 kr. Sammantaget blir då ersättningen för sträckan 4 200 kr.

Avseende de delposter i beslutet där lägsta ersättningsnivå enligt högsta domstolens utslag tillämpats, sträcka A-B, C-D och I-J, har en felaktig omräkning gjorts genom

att tre % av ett prisbasbelopp har använts istället för 1 000 kr. Det är oskäligt att frångå ersättningsnivån enligt Högsta domstolens utslag. Ersättningen för sträckorna ska därför fastställas till 1 000 kr per sträcka.

Sammanräknat med de belopp som beslutats för övriga sträckor bör därför ersättningen uppgå till totalt 11 177 kr. Med anledning av att befintliga luftledningar raderas i samband med aktuell ledningsåtgärd får fastigheterna en minskad ekonomisk belastning. En rimlig bedömning är att påverkan på fastigheternas marknadsvärde på grund av den nya ledningsrättsåtgärden inte blir lika stor med anledning av den minskade ekonomiska belastningen. 11 177 kan därför anses vara en väl tilltagen ersättningsnivå och den ersättning som ska betalas till Statens Fastighetsverk bör därför bestämmas till 10 000 kr.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde, med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen.

Vattenfall har anmärkt mot hur Lantmäteriet har beräknat intrångsersättningen avseende de delar av sträckorna där någon marknadsvärdeminskning inte kan påvisas. Såväl Lantmäteriet som Vattenfall har till stöd för sin beräkning av ersättningen åberopat rättsfallet NJA 2007 s. 695. Vad mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är om den ersättning som fastställts av Lantmäteriet är skälig och om den är förenlig med praxis.

I NJA 2007 s. 695 var frågan om upplåtelse av ytterligare ledningsrätt kunde medföra rätt till ersättning för fastighetsägarna. Högsta domstolen konstaterade att det inte kunde påvisas någon påverkan på marknadsvärdet men att ekonomisk skada, om än obetydlig, kunde påvisas. Intrångsersättning skulle därför utgå. Om ersättningens storlek uttalade Högsta domstolen att den endast kunde beräknas skönsmässigt och fastställde som ersättning det belopp hovrätten funnit skäligt.

Vad beträffar ersättningen för sträcka G-H delar domstolen Lantmäteriets bedömning att marken bör ersättas utifrån ett värde för rå tomtmark för parkering respektive järnvägsmark härlett utifrån ett industrimarknadsvärde och med en marginalvärdeinverkan om fem procent. Även när det gäller grönområdet och nätstationen delar domstolen Lantmäteriets bedömning.

Även för övriga delsträckor gör mark- och miljödomstolen bedömningen att den ersättning som fastställts av Lantmäteriet är skälig. Det berörda avgörandet från Högsta domstolen kan inte anses innebära att ersättningen vid intrång där marknadsvärdespåverkan inte kan påvisas alltid ska bestämmas till 1 000 kr, utan utrymme finns att vid en skönsmässig uppskattning finna en annan ersättningsnivå skälig.

Den invändning Vattenfall gjort om att ersättningen ska sättas ned eller kvittas med anledning av att fastigheternas ekonomiska belastning minskar genom att befintliga ledningar tas ned i samband med uppförandet av den nya ledningen föranleder inte någon annan bedömning. Även här delar domstolen Lantmäteriets bedömning att Vattenfall inte har visat att någon rättighet att kvitta mot föreligger.

Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga](#) (DV427)

Överklagande senast den 8 juli 2013.

Karin Frick

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Frick och tekniska rådet Monica Haapaniemi