



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060207

DOM
2016-06-21
Stockholm

Mål nr
F 6813-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-06-30 i mål nr F 2173-14, se bilaga A

KLAGANDE

Solna stad

Ombud: Stadsjurist C A

MOTPART

Affärsverket Svenska kraftnät

Ombud: Advokat M H och jur.kand. T S

SAKEN

Ledningsrättsåtgärd berörande bl.a. X i Solna kommun (Lantmäteriets ärende nr AB101723)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1266146

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		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Solna stad (staden) har yrkat bifall till sitt yrkande om att Affärsverket Svenska kraftnät på grund av synnerligt men ska lösa in tunnelanläggningen, varvid anläggningen ska övergå med äganderätt till Affärsverket Svenska kraftnät. Staden har även yrkat bifall till sitt yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Affärsverket Svenska kraftnät (verket) har bestritt överklagandet.

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

Verket har bestritt yrkandet om ersättning för rättegångskostnader här och förklarat sig inte kunna vitsorda något belopp såsom skäligt i och för sig.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Solna stad har anfört i huvudsak följande. Det framgår av lagtexten i 12 § ledningsrättslagen (1973:1144) att om olägenheten är begränsad till en viss del av fastigheten och det uppkommer synnerligt men för den berörda delen så ska den delen lösas in. När tunnlar byggdes saknades möjlighet att inrätta ledningsrätt i tunnel. Numera går det att ta i anspråk utrymme i en tunnel, kulvert, rör och andra liknande anordningar med ledningsrätt. Det finns möjlighet för en fastighetsägare och tunnelägare att begära inlösen för den berörda fastighetsdelen (tunneln) om synnerligt men för fastighetsdelen uppstår till följd av ledningsrätten. Staden har inte överklagat bildandet av ledningsrätten, men detta begränsas av 12 § första stycket ledningsrättslagen om synnerligt men uppkommer. Varken lagtexten i 12 § andra stycket ledningsrättslagen eller förarbetena säger något om frågan om synnerligt men ska relateras till hela fastigheten eller till del av fastigheten. Staden uppfattar dock skrivningen i andra stycket som ett skydd för fastighetsägaren, nämligen att kunna få inlösen av en del av en fastighet.

Marken ovanför en tunnel kan nyttjas på samma sätt som tidigare och den pågående markanvändningen kan bestå. Det skydd som fastighetsägare erhållit i form av möjlighet till inlösen av den berörda delen skulle därför aldrig komma ifråga om

synnerligt men ska relateras till hela fastigheten, vilket inte kan ha varit lagstiftarens mening. Frågan om synnerligt men ska således inte relateras till hela fastigheten X utan till den tunnelanläggning som är en del av nämnda fastighet. En sådan tolkning skulle inte innebära att huvuddelen av de områden som belastas med vanligt förekommande ledningsrätter skulle kunna lösas in. Det är fullt möjligt att avstycka tunneln i form av en 3D-fastighet, ett förfarande som använts av Trafikverket inom projektet Citybanan.

En ledningsrätt innebär ett stort intrång och konsekvenser för fastighetsägaren då den i princip gäller för all framtid och endast kan ändras eller upphävas genom ny förrättning. En ledningsrätt gäller mot ny ägare och har företräde framför upplåtelse som tillkommit genom avtal. Det ursprungliga syftet med att upplåta utrymme för ledningar i tunnlar kommer att gå förlorat då den aktuella ledningsrätten ianspråktar hela det lediga utrymmet varför staden inte längre kan upplåta utrymme för ledningar. Det är då oskäligt att staden för evig tid ska tvingas behålla äganderätten till tunneln. Utifrån rättsfall från anslutande lagstiftning ligger gränsen för när det uppkommer synnerligt men vid en värdeminskning om ca 50 %. Då andra halvan av tunneln har varit ianspråktagen av Fortum motsvarar värdeminskningen i och med den aktuella ledningen huvuddelen av tunnelnarnas värde vilket innebär ett höggradigt intrång och gränsen för synnerligt men torde vara uppnådd. Tunneln innebär vidare stora årliga kostnader för drift och underhåll. Staden har ansvaret för tunnelnarnas belysning, ventilationssystem, pumpning av grundvatten, skrotning och all säkerhet. Underhållet kompliceras då tunneln inte längre är farbar med bil. Det årliga underskottet för staden är ca 650 000 kr/år vilket med räntekravet 2 % innebär ett nuvärdesbelopp om 32,5 mkr. Det är fråga om ett evigt förvaltningsansvar till ingen nytta för staden. Det saknas lagreglering enligt vilken verket ska bekosta del av tunnelns drift och underhåll. Det uppstår således synnerligt men för staden varför tunneln ska lösas in.

Verket har vidhållit det som anförts hos mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande. Det kan inte utläsas ur lagtexten att en del av en fastighet ska lösas in om synnerligt men uppkommer för den berörda delen. Bedömningen om synnerligt men uppkommer ska relateras till hela fastigheten. Regeln i 12 § andra stycket ledningsrättslagen om att inlösen i vissa fall ska göras av del av fastighet istället för

hela ger ingen ledning för tillämpningen av det första ledet i bestämmelsen, nämligen om inlösenkyldighet överhuvudtaget föreligger, utan blir tillämplig först när man fastställt att inlösenkyldighet föreligger. Att bedömningen om synnerligt men ska göras i förhållande till hela fastigheten framgår indirekt av 12 § första stycket ledningsrättslagen enligt vilket mark eller utrymme för bl.a. ledning får tas i anspråk på en fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen om inlösen skulle bli utomordentligt svår att tillämpa och leda till märkliga inlösesituationer och avstyckningar om frågan om synnerligt men skulle relateras endast till den berörda delen av fastigheten. Avgränsningen av ”berörd del” är omöjlig att göra på ett enhetligt och förutsebart sätt.

Det torde krävas mycket speciella förhållanden för att det ska bli aktuellt med inlösen av en fastighet eller del av en fastighet till följd av en tunnelanläggning.

Grundläggande för ledningsrättslagen och dess tillämpning är att ianspråktagandet av utrymme på en fastighet är en partiell nyttjanderätt och att äganderätt av fastigheten inte påverkas. Möjlighet att lösa in del av fastighet får ses som en möjlighet för fastighetsägaren att behålla en del av fastigheten trots att en annan del tagits i anspråk på ett ingripande sätt för ett annat ändamål. Enligt förarbetena innebär synnerligt men ett höggradigt intrång. Vägledning för tolkning av begreppet kan enligt förarbetena hämtas från den praxis som utvecklats i anslutning till andra lagbestämmelser där samma villkor förekommer. De exempel som ges i förarbetena till motsvarande bestämmelse i expropriationslagen innebär kraftiga inskränkningar i möjligheten att nyttja fastigheten.

Det kan ifrågasättas hur tunneln skulle kunna avstyckas och om en sådan avstyckad fastighet överhuvudtaget kan uppfylla rekvisiten för en lämplig fastighet. Fastighetens primära användning kommer dock inte att påverkas. Synnerligt men har inte heller uppkommit för del av fastighet i detta fall. Ledningsrättsupplåtelsen har i vart fall inte inneburit något men för tunneln utan tunneln har använts för sitt avsedda ändamål, att frigöra mark för bebyggelse samt att nyttjas av Stockholms Energi. När tunneln färdigställdes blev det möjligt att riva befintliga luftledningar och att frigöra mark som kunde bebyggas. Tunneln har funnits i tio års tid och det enda som har tillkommit efter Fortums kabelinstallation är att STOKAB har installerat optokablar i tunneln. Tunneln

har i praktiken inte något annat användningsområde och upplåtelsen innebär inte heller något exklusivt ianspråktagande av hela det fria utrymmet. Marknadsvärdet som tunneln tillför fastigheten X är dock lågt eller saknas helt. Minskningen av marknadsvärdet är således om inte obefintlig, ytterst begränsad. Staden har vidare rätt till full ersättning för intrång och skada på grund av upplåtelse. Lantmäteriet har ännu inte tagit ställning till vilken ersättning som ska utgå. Frågan om synnerligt men ska under alla förhållanden inte relateras till fastighetsägaren och dennes situation eller intressen. Stadens avtalsrelationer med Fortum och andra ledningsägare saknar således relevans. Underhållet blir mer komplicerat med ledningar på båda sidor av tunneln, men det kommer att vara möjligt att använda specialfordon och utföra underhåll på ett säkert sätt. Frågan saknar betydelse för staden och fastigheten eftersom verket kommer att stå för eventuella merkostnader i underhållet till följd av aktuella ledningar. Bestämmelsen i 2 a § och ändringarna 12 § ledningsrättslagen år 2006 i dess tidigare lydelse saknar betydelse i målet då det är fråga om ledningsrätt för kraftledningar i befintliga tunnlar och inte tomma tunnlar. Att upplåta kraftledning i en tunnel var möjligt redan innan.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma bevisning som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om synnerligt men i den mening som avses i 12 § ledningsrättslagen uppkommer genom att verket beviljats ledningsrätt i tunneln, varför den berörda tunneln ska lösas in.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att begreppet synnerligt men förutsätter ett höggradigt intrång. I övrigt ansågs det inte möjligt att närmare utveckla innebörden av kravet. Istället överläts det åt de rättstillämpande myndigheterna att med hänsyn till förhållandena i det särskilda fallet, och med ledning från praxis som utvecklats i anslutning till andra lagbestämmelser med samma villkor, att avgöra om upplåtelse ska få ske eller inte (prop. 1973:157, s 135).

Ordalydelsen i 12 § ledningsrättslagen utesluter inte att inlösen kan krävas även när synnerligt men endast uppstår i förhållande till en del av en fastighet men inte i förhållande till fastigheten som helhet. Frågan om prövningen alltid ska utgå ifrån hela registerfastigheter vid tillämpning av expropriationslagens bestämmelser om inlösen berörs i SOU 1969:50, Expropriationsändamål och expropriationsersättning m.m. Utredningen ansåg det ofrånkomligt att domstolarna har viss frihet att avgöra vad som från expropriationssynpunkt ska bedömas som en enhet och således inte bli ovillkorligen bundna vid den officiella fastighetsindelningen. I enstaka fall skulle en motsatt princip enligt utredningen kunna ge mindre acceptabla resultat såväl i fråga om rätten att erhålla utvidgning av expropriationen som med avseende på skadevärderingen. Möjligheten att frångå fastighetsindelningen skulle nyttjas restriktivt (SOU 1969:50, s 145f, jfr även prop. 1971:122, s 191).

I aktuellt fall anser Mark- och miljööverdomstolen att den berörda tunnelns huvudsakliga värde och funktion, såsom verket påpekat, får anses ligga i möjligheten att frigöra byggbar mark som i annat fall skulle behöva belastas av luftledningar. Om användningen av tunneln för det avsedda ändamålet förhindras är det således i huvudsak värdet av fastigheter där mark frigjordes, och inte värdet på X, som berörs. Mot bakgrund av de driftskostnader som ostridigt är förknippade med tunneln saknar den vidare, förutan det värde anläggningen tillför andra fastigheter, i princip eget marknadsvärde. Detta trots att värdet av den frigjorda marken med marginal kan antas täcka driftskostnaderna och att möjligheterna att därutöver hyra ut ledigt utrymme utifrån de i målet föreliggande värderingarna i sig kan beräknas ha ett betydande nuvärde. Förhållandena är därför enligt Mark- och miljööverdomstolen sådana att en bedömning av omfattningen av det intrång som uppstår med anledning av ledningsrätten inte bör göras i förhållande till fastigheten X utan istället ska utgå ifrån den berörda tunnelanläggningen samt även beakta den nytta tunneln tillför andra fastigheter.

Av de utredningar som åberopats framgår visserligen att den aktuella ledningsrätten upptar en betydande del av det kvarstående utrymmet i tunneln varvid en viss potential att generera hyresintäkter i framtiden faller bort. Denna användning av tunneln får

dock anses ha en underordnad betydelse. Den beviljade ledningsrätten kan inte anses påverka det huvudsakliga ändamålet med tunneln, dvs. att bereda utrymme för ledningar. Angående driftskostnaderna för tunneln så innebär upplåtelsen av ledningsrätt för verket ingen skyldighet för staden att underhålla tunneln. Att staden får stå för driftskostnader i tunneln är ett förhållande som uppstått med anledning av att avtal om detta träffades med Fortum. Det intrång som orsakas av den beviljade ledningsrätten är därför inte av sådan art att synnerligt men kan anses ha uppkommit för den aktuella tunnelanläggningen. Staden kan därmed inte få bifall till sitt yrkande om inlösen varför överklagandet ska avslås.

Mark- och miljööverdomstolen gör vidare ingen annan bedömning än mark- och miljödomstolen vad gäller ersättning för stadens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Staden har yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen. I fråga om rättegångskostnader har domstolen att tillämpa 29 § ledningsrättslagen samt 16 kap. 14 § andra stycket och 17 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Av 17 kap. 3 § andra stycket följer vidare att 15 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) ska tillämpas i målet. Enligt 15 kap. 8 § första meningen plan- och bygglagen får domstolen, om en talan ogillas på grund av att fastighetsägaren har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, förordna att den som väckte talan ska bära sina egna kostnader. I tidigare hovrättsavgöranden har bestämmelsen tolkats på så sätt att även en fastighetsägare som förlorat målet har rätt till ersättning för rättegångskostnader på den grunden att han eller hon haft tillräckliga skäl för sin talan (jfr. Svea hovrätts utslag den 30 oktober 2002 i mål nr Ö 9080-99 och Hovrätten för Västra Sveriges dom i mål nr T 5010-02). Denna tolkning framgår emellertid inte uttryckligen av bestämmelsen. Att en fastighetsägare som förlorat målet alltid ska ha rätt till ersättning för sina rättegångskostnader på den grunden att han eller hon haft tillräckliga skäl för sin talan framgår inte heller av förarbetena, jfr prop. 1991/92:127, s 90. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att reglerna i 18 kap. rättegångsbalken ska tillämpas (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr F 2555-14). Staden ska därmed som förlorande part stå för sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2016-07-19

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Eywor Helmenius, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos samt tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi.

Föredragande har varit Helen Agah.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-06-30
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 2173-14

KLAGANDE

Solna stad

Ställföreträdare: Stadsjurist C A

MOTPART

Affärsverket Svenska kraftnät,

Ombud: Advokat M H och jur. kand. T S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 10 april 2014 i ärende nr AB101723

SAKEN

Ledningsrättsåtgärd berörande bl.a. Solna X

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
 2. Svenska kraftnät ska ersätta Solna stad för rättegångskostnader med 100 000 kr exklusive moms jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för dom tills betalning sker.
-

Dok.Id 416877

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

BAKGRUND

Den 10 april 2014 fattade Lantmäteriet (LM) under pågående förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144), LL, beslut om ledningsrätt för Affärsverket Svenska kraftnät (Svenska kraftnät) avseende nyanläggning av starkströmsledningar, förtida tillträde och förskott på ersättning samt förordnade om att besluten kunde överklagas särskilt.

Beträffande delsträckor av aktuell ledningssträckning har LM:s beslut nu överklagats av Solna stad, som är ägare till den av ledningsrätten belastade fastigheten X. Denna fastighet har på övriga av ledningsrätten berörda fastigheter servitutsrätt att ha den tunnel i vilken ledningsrätten upplåtits. Solna stad betraktar sig som ägare av tunneln.

Mark- och miljödomstolen har i beslut den 14 april 2014 avslagit Solna stads yrkande om inhibition avseende beslutet om förtida tillträde.

YRKANDEN M.M.

Solna stad har yrkat att Svenska kraftnät ska lösa in hela tunnelanläggningen, varvid anläggningen ska övergå med äganderätt till Svenska kraftnät. I sådant fall måste ärendet återförvisas till LM för ny handläggning.

Solna stad har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Svenska kraftnät har bestritt Solna stads yrkande. För det fall domstolen skulle anse att synnerligt men uppkommit och att Svenska kraftnät ska lösa in tunnelanläggningen delar Svenska kraftnät Solna stads uppfattning att ärendet ska återförvisas till LM för ny handläggning.

Svenska kraftnät har inte vitsordat de av Solna stad yrkade rättegångskostnaderna och överlämnat bedömningen av dess skälighet till mark- och miljödomstolen.

GRUNDER M.M.Solna stad

Solna stad har bl.a. anfört följande.

I 12 § LL anges att även om det uppkommer s.k. synnerligt men, kan ett utrymme ianspråkats med ledningsrätt om det finns ett koncessionsbeslut som visar att ledningen ska dras fram i utrymmet. Ägaren till den fastighet som tvingas avstå utrymme med ledningsrätt kan dock begära att fastigheten ska inlösas. Om olägenheten är begränsad till en del av fastigheten ska endast den delen inlösas.

Olägenheten är begränsad till den del av fastigheten som omfattar tunnlarna. Av lagtexten framgår att olägenheten ska relateras till den berörda delen, i detta fall de berörda tunnlarna, och inte till hela fastigheten.

Det finns följande tre fristående skäl till att det uppkommer synnerligt men, om Solna stad tvingas att behålla äganderätten till tunnlarna.

Syftet med tunnlarna

Det första skälet är att Solna stads ursprungliga syfte med att upplåta utrymme för ledningar i tunnlarna går förlorat på grund av att ledningsrätten ianspråkats hela det lediga utrymmet.

I beslutet anges att ledningsrätten ska utövas jämsides med andra rättigheter. Dessa är ledningsrätt för Fortum distribution och officialservitut till förmån för Solna stads fastighet X, samt olika avtalsservitut till förmån för fastigheten X. I ledningsrättsbeslutet anges också att ledningshavaren ska ersätta fastighetsägare för merkostnader till följd av anvisade skyddsåtgärder.

Ledningsrätten omfattar en tunnellängd av ca 2 600 m. Denna del nyttjas idag av Fortum Distribution AB för starkströmsledningar och av Stokab som har ledningar i tunneln för datakommunikation. Solna stad har inte några egna ledningar i tunneln. Hela tunneln torde, med stöd av servituten, betraktas som fastighetstillbehör till fastigheten X.

Ledningsrätten innebär att Svenska kraftnät kommer att nyttja ena sidan av tunneln och att den andra sidan kommer att nyttjas av Fortum, samt att Svenska kraftnät har tre kablar fler än Fortum. Om ledningsrättsbeslutet vinner laga kraft blir tunnelns eller anläggningens kapacitet fullt utnyttjad. Detta innebär att Solna stad då saknar möjlighet att låta någon annan intressent nyttja tunneln. Solna stad nyttjar inte tunneln för egna ledningar och frågan är därefter vilken nytta staden har av tunneln. Tunneln är en speciell anläggning som Solna stad byggt för att kunna inrymma kraftledningar. Fortum har varit delfinansiär av projektet, men tunneln är byggd så att den kan inrymma ytterligare ledningar. Solna stad har haft kännedom om att bl.a. Svenska kraftnät hade ett behov av att förlägga luftledningar under mark. Solna stad valde att bygga tunneln med ytterligare kapacitet än för bara Fortums ledningar, eftersom staden räknade med att kunna sälja, hyra eller arrendera ut det lediga utrymmet i tunneln. Det är detta utrymme som ledningsrättsbeslutet avser och som gör att det kan ianspråkta av Svenska kraftnät. Efter det överklagade ledningsrättsbeslutet har Solna stad således ringa nytta av tunnarna och den kan inte nyttjas för av stadens avsedda ändamål nämligen upplåtelse av utrymme för ledningar.

Även om Solna stad inte kan visa att tunnarna byggts extra breda för detta ändamål, var syftet med anläggandet av tunnarna dels att inrymma Fortums ledningar på en tunnelsida, dels att den andra, lediga sidan, skulle upplåtas till andra ledningshavare med arrende eller motsvarande upplåtelse. Det ska observeras att när Solna stad och Fortum ingick överenskommelsen om att staden skulle bygga tunnarna fanns ingen möjlighet att inrätta ledningsrätt i en tunnel. Enligt 2 a § LL och ändringarna 12 § första stycket LL kan man nu, efter det att tunnarna byggts, ianspråkta utrymme för ledningsrätt i en tunnel. När dessa ändringar infördes blev det också enligt 12 § andra stycket LL, möjligt för en fastighetsägare att begära inlösen om det uppkommer synnerligt men för en viss del av en fastighet och olägenheten är begränsad till delen. Det är just den situationen som råder i detta fall och därmed föreligger synnerligt men.

Ekonomisk skada

Det andra skälet är att det uppkommer stor ekonomisk skada för Solna stads tunnlar på grund av ledningsrättsbeslutet.

En värdebedömning utifrån tunnelns produktionskostnader bör göras med stöd av Solna stads redovisade investeringskostnader. Fortum nyttjar ena sidan av tunneln eller ca 50 procent av tunneln. Tunnelns värde före ledningsrätten ska därför begränsas till 50 procent av investeringskostnaden eller till 50 procent av 128,5 mkr eller avrundat 64 mkr.

De nedlagda kostnaderna ska indexuppräknas med lämpligt entreprenadindex, vilket då ger anläggningen återanskaffningskostnad vid värdetidpunkten. Därefter ska anläggningen skrivas ned med hänsyn till dess ålder och bruk. Avskrivningen för själva tunneln torde göras utifrån en mycket lång avskrivningstid, medan de tekniska installationerna ska avskrivas på kortare tid, utifrån installationernas livslängd. Med hänsyn härtill bedöms att den ursprungliga nedlagda investeringskostnaden 64 mkr, bör justeras ned till nivån 60 mkr. Intrångsersättningen bedöms således till 60 mkr. Därutöver bedöms att annan ersättning bör utgå med nuvärdet av de bedömda kommande underskotten för stadens drift och underhåll av tunneln, med sammanlagt 32,5 mkr.

Enligt rättspraxis krävs det inte omfattande ekonomiska skador för att det ska anses utgöra synnerligt men. Istället ska ändamålet med en fastighet eller en anläggning (tunnel) beaktas vid bedömningen om det uppkommer synnerligt men. I några rättsfall som avser synnerligt men har värdeminskningen på grund av intrånget relaterats till fastighetens värde före intrånget. Det saknas en angiven gräns för när det uppkommer synnerligt men. Enligt de rättsfall som finns bör gränsen ligga på en värdeminskning om ca 50 procent. Frågan är då hur stor andel av tunnlarnas värde som ianspråktagas av Svenska kraftnäts ledningsrätt om ledningsrättsbeslutet vinner laga kraft. Denna bedömning ska göras med beaktande av att ena sidan redan är i anspråktagen av Fortum. Solna stads bedömning är därför att intrångsersättningen för Svenska kraftnäts ledningsrätt motsvarar ca 95 procent av tunnlarnas värde och därmed är gränsen för synnerligt men uppnådd.

Underhåll

Det tredje skälet är att det är orimligt att Solna stad ska tvingas behålla äganderätten till tunnlarna och därmed ansvara för och förvalta tunnlarna, trots att staden efter ledningsrättsbeslutet endast har ringa nytta av tunnlarna.

Enligt ovanstående framgår att Solna stad kommer att tvingas ansvara för och bekosta framtida drift och underhåll av tunneln och att tunneln idag ger ett årligt underskott om ca 650 000 kr, vilket utifrån en nuvärdesberäkning innebär en kostnad om 32,5 mkr.

Det är orimligt att Solna stad tvingas ligga kvar med äganderätten till tunnlarna och därmed ansvarar för tunnlarnas drift- och underhåll, samt även för tunnlarnas säkerhet, då hela tunnlarnas lediga utrymme ianspråkats av det överklagade ledningsrättsbeslutet. Solna stad har således inte någon påtaglig nytta av tunnlarna och detta förhållande torde i sig själv, utgöra ett skäl till att synnerligt men uppkommer.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har bl.a. anfört följande.

LM:s ledningsrättsbeslut avser en delsträcka som ingår i projektet Stockholms ström. Den aktuella delsträckan avser sträckan från vattentornet i Bergshamra till transformatorstationen vid Järva. Ledningen ska bland annat förläggas i de befintliga Bergshamra- och Frösundatunnelnarna (Solnatunnelnarna) som går igenom Solna kommun. Koncessionsbeslut för ledningen meddelades av Energimarknadsinspektionen den 9 april 2010. Beslutet föregicks av ett omfattande utrednings- och remissarbete med syfte att hitta den mest lämpliga ledningssträckningen. Energimarknadsinspektionen har således ansett att den aktuella sträckningen med förläggning i Solnatunnelnarna har varit den mest lämpliga. Ledningsrättsbeslutet den 10 april 2014 innebär att LM beslutat att upplåta ledningsrätt så att ledningen kan dras fram i enlighet med koncessionsbeslutet. I beslutet om ledningsrätt konstateras att det inte innebär synnerligt men för någon av de berörda fastigheterna att utrymme för ledningen tas i anspråk.

Solna stad har yrkat att Svenska kraftnät ska lösa in hela tunnelanläggningen, varvid anläggningen ska övergå med äganderätt till Svenska kraftnät. Som grund för sitt yrkande har Solna stad angett att det i och med beslutet om ledningsrätt uppkommer synnerligt men för Solna stad i enlighet med 12 § LL.

Vid bedömningen av synnerligt men ska det prövas om ledningsrättsupplåtelsen orsakar synnerligt men för fastigheten. Hänsyn ska därför inte enbart tas till den påverkan ledningsrättsupplåtelsen har på själva tunnlarna.

Förmånsfastigheten, X, är en fastighet vars primära användning överhuvudtaget inte kommer att påverkas av den beviljade ledningsrätten. X torde vara en av kommunens största fastigheter med en sammanlagd areal om 661 972 kvm. Fastigheten innehåller flera detaljplaner och omfattas enligt fastighetsregisterutdraget bland annat av naturvårdsbestämmelser till skydd av träd i kungliga nationalstadsparken i Solna. Det är vidare oklart hur Solna stads yrkande om att Svenska kraftnät ska inlösa "hela tunnelanläggningen" skulle genomföras. Solnatunnelarna är anlagda med stöd av servitut och tunnelarna utgör därför fastighetstillhörighet. Det saknas stöd i LL för inlösen av fastighetstillhörighet. Dessutom har Solna stad i sitt överklagande anfört att staden har drabbats av synnerligt men. Huruvida synnerligt men uppkommit för Solna stad eller ej är emellertid inte relevant för frågan om inlösen. Relevant för bedömningen av frågan om inlösen är istället om synnerligt men uppkommit för X.

Solna stad har angett att det föreligger tre olika skäl till att det uppkommit synnerliga men vilka har bemötts av Svenska kraftnät enligt följande.

Syftet med tunnelarna

Som ett första skäl har angetts att Solna stads ursprungliga syfte att upplåta utrymme för ledningar i tunnelarna gått förlorad. För att inlösen ska aktualiseras krävs ett höggradigt intrång. Som konstaterats ovan kommer fastighetens primära användning inte att påverkas av den beviljade ledningsrätten utan enbart det fastighetstillhörighet som tunnelarna utgör. Det kan nämnas att tunnelarna alltjämt kan och kommer att användas för avsett ändamål. Tunnelanläggningen har anlagts och "skraddarsytt" för att inrymma kraftledningar och har uppförts genom ett

samarbetsprojekt mellan Solna stad och Stockholm Energi Aktiebolag (som numera ingår i Fortumkoncernen). Solna stad har inga ledningar eller övrig verksamhet i tunnlarna och har, såvitt känt, inte några planer på att nyttja tunnlarna för eget bruk, utan tunnlarna byggdes för att nyttjas av Stockholms Energi och för att frigöra mark till bebyggelse. När tunnlarna färdigställts blev det nämligen möjligt att riva befintliga luftledningar. Solna stad har med detta i åtanke fortfarande nytta av tunnlarna eftersom mark har frigjorts och numera torde nyttjas bland annat för bebyggelse. Tunnelarna har funnits i över tio års tid och det enda som har tillkommit efter Fortums kabelinstallation är att Stokab har installerat optokablar i tunnlarna. Fortums befintliga ledningar kommer inte att påverkas och Fortum, som inte motsatt sig ledningsrätten, har även efter att Svenska kraftnät beviljats ledningsrätt utrymme att dra fram ytterligare ledningar. Således har Solna stads nytta av tunnlarna inte minskat av att Svenska kraftnät beviljats ledningsrätt för ytterligare ledningar i de befintliga tunnlarna. Den enda skillnaden för fastighetsägaren Solna stad är således att den gått miste om outnyttjat tunnelutrymme, men eftersom möjligheterna att faktiskt utnyttja detta utrymme är starkt begränsat kan det inte sägas röra sig om något höggradigt ingrepp på fastigheten som helhet. Svenska kraftnäts ledningsrätt i tunnlarna innebär således inte att det föreligger något synnerligt men för Solna stads fastighet X.

Svenska kraftnät bestrider att Fortum redan har ledningsrätt "som upptar halva tunnlarna". Det bestrids också att Fortums ledningsrätt tillsammans med Svenska kraftnäts ledningsrätt upptar hela tunnlarna och att hela tunnelanläggningen därmed skulle vara ianspråktagen. Till att börja med kan det anmärkas att Fortums nytillkomna ledningsrätt (LM:s ledningsrättsbeslut den 5 december 2014) enbart gäller Bergshamratunneln och att den har upplåtits efter att Svenska kraftnät beviljades ledningsrätt, vilket därmed tydligt visar att det fanns plats för ytterligare ledningar i tunneln efter att Svenska kraftnät beviljades ledningsrätt. Det bestrids att Fortums och Svenska kraftnäts ledningsrätter upptar varsin halva av tunneln. Som framgår av Svefas ersättningsutredning (s. 6) och värdeutlåtandet till Fortums ledningsrättsbeslut (s. 8 ff.) finns det fortfarande plats för mindre ledningar i tunneln.

Ekonomisk skada

Som ett andra skäl har angetts att beslutet om ledningsrätt kommer att innebära en stor ekonomisk skada. Marknadsvärdet som tunnarna tillför fastigheten X är dock, enligt bedömningen i Forum Fastighetsekonomi AB:s värdeutlåtande, lågt eller saknas helt. Det kan också konstateras att det i Svefas ersättningsutredning inte identifieras någon påtaglig marknadsvärdepåverkan och att bedömningen är att ersättning bör utgå enligt 13 § LL med 100 000 kr. Slutsatsen i ersättningsutredningen är således i stort sett densamma som i LM:s värdeutlåtande.

Minskningen av marknadsvärdet som kan påvisas på grund av den nya ledningsrättsupplåtelsen är således, om inte obefintlig, ytterst begränsad. Det föreligger följaktligen inte någon stor ekonomisk skada i form av marknadsvärdeminskning och fastigheten kan därför inte sägas lida synnerligt men.

I detta sammanhang bör det påtalas att LM ännu inte fattat beslut om slutlig ersättning. Det är därför i nuläget inte möjligt att ge svar på vilken värderingsmodell som kommer användas för att bestämma intrångsersättningen. Syftet med de expropriationsrättsliga ersättningsprinciperna är emellertid att den som får sin egendom ianspråktagen inte ska lida någon ekonomisk skada till följd av tvångsåtgärden. Solna stad kommer således att kompenseras fullt ut för det intrång och den eventuella skada som kommunen i egenskap av fastighetsägare drabbas av på grund av ledningsrättsupplåtelsen. Ärendet handlar således i grund och botten om vilken ersättning som ska utgå.

Svenska kraftnäts inställning är att man varken kan bekräfta eller dementera Solna stads uppgifter gällande kostnader, intäkter och underskott. Svenska kraftnät anser dock att dessa kostnader inte är relevanta för mark- och miljödomstolens bedömning av frågan om inlösen.

Underhåll

Som ett tredje skäl har Solna stad angett att det är orimligt att tunnelarna även fortsättningsvis ska ägas av Solna stad och har till stöd för sitt resonemang bl.a. hänvisat till att Solna stad inte har någon påtaglig nytta av tunnelarna och har omfattande kostnader för tunnelarnas drift och underhåll. I denna del vidhåller Svenska kraftnät att Solna stad alltså har nytta av tunnelarna, eftersom tunnelbygget har lett till att mark frigjorts för bebyggelse. Vidare torde det inte, förrän nu, ha tillkommit några kabelinstallationer sedan tunnelarna byggdes (se värdeutlåtandet s. 9) och det finns fortfarande utrymme att dra fram ytterligare ledningar i tunnelarna. Påverkan på den befintliga ledningsrätten har bedömts vara mycket liten och möjligheten att använda tunnelarna till något annat än att dra ledningar har även den bedömts vara mycket liten eller obetydlig (se värdeutlåtandet s. 15). Dessutom kan det faktum att Solna stad numera inte anser sig ha någon påtaglig nytta av tunnelarna inte anses utgöra ett sådant synnerligt men för fastigheten som ger Solna stad rätt att begära inlösen. Det kan även påtalas att drift, underhåll och förvaltning av tunnelarna i nuläget sköts av Fortum som fakturerar dessa kostnader till Solna stad. Att Solna stad står för drifts- och underhållskostnaderna (förutom en årlig ersättning på cirka 200 000 kr från Stokab) beror på Solna stads avtal med Fortum och utgör inte ett skäl för att Svenska kraftnät ska lösa in tunnelarna. Inte heller det faktum att anläggandet av tunnelarna har lett till stora investeringskostnader för Solna stad är något som kan lastas Svenska kraftnät, eftersom staden har gjort denna investering i syfte att frigöra mark för bebyggelse. Att Solna stad även fortsättningsvis äger tunnelarna är helt i enlighet med de grundläggande förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt och motsvarar praxis för andra ledningsrättsupplåtelse. Sålunda gäller vid ledningsrättsupplåtelse för luftledning att ledningsägaren sköter drift och underhåll av ledningar och ledningsgator på mark som ägs av annan. Solna stads resonemang om att det är orimligt att tunnelarna även fortsättningsvis ska ägas av staden är därför svårbegripligt.

Sammanfattningsvis kan inget av de skäl Solna stad åberopat anses innebära något synnerligt men för fastigheten X. Svenska kraftnät vidhåller att Solna stad inte har rätt att begära inlösen av tunnelarna.

Rättegångskostnader

Det kan i och för sig anses erforderligt att Solna stad har anlitat ett tekniskt biträde i ett ärende som det förevarande, men biträdet har gått långt utöver vad som är rimligt. I praktiken har det tekniska biträdet agerat som Solna stads juridiska ombud och de upprättade promemoriorna innehåller stora mängder ogrundad och irrelevant argumentation som enbart givit upphov till ökade rättegångskostnader. Dessutom har Solna stad vid flera tillfällen ändrat sina yrkanden och grunder. Det kan vidare påtalas att den bifogade kostnadsräkningen inte är specificerad och att det därför är svårt att bedöma vilka åtgärder som vidtagits och vad Solna stad yrkar ersättning för. Vidare ifrågasätts att rättegångskostnaderna som yrkas för stadsjuristen motsvarar Solna stads verkliga kostnader. Sammantaget kan Svenska kraftnät inte vitsorda de av Solna stad yrkade rättegångskostnaderna och överlämnar bedömningen av dess skälighet till mark- och miljödomstolen.

BEVISNING

Solna stad har som skriftlig bevisning åberopat utdrag ur Solna stads ekonomisystem utvisande nedlagda investeringar samt årliga drift- och underhållskostnader gällande Frösundatunneln och Bergshamratunneln, ersättningsutredning den 6 juli 2011 upprättad av Svefa AB samt LM:s beslut den 5 december 2014 i ärende nr AB126676 om ledningsrätt för Fortum Distribution AB.

Svenska kraftnät har som skriftlig bevisning åberopat Forum Fastighetshetsekonomi AB:s bedömning av ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt den 20 november 2013, ersättningsutredning den 6 juli 2011 upprättad av Svefa AB samt värdeutlåtandet till Fortums Distribution AB:s ledningsrättsbeslut från den 14 augusti 2014.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 13 maj 2015 hållit sammanträde i målet.

Synnerligt men och inlösen

I 12 § första stycket LL stadgas att mark eller annat utrymme för bl.a. ledning får tas i anspråk på fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. I andra stycket stadgas att även om synnerligt men uppkommer är fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det, ska fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till en viss del av fastigheten, ska endast den delen inlösas.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det framgår av lagtexten att frågan om synnerligt men uppstår ska bedömas i förhållande till fastigheten som helhet och inte till någon viss del av denna. Inlösen kan avse viss del av fastigheten men det förutsätter att synnerligt men uppstått för fastigheten som helhet. Det är alltså inte möjligt att begära inlösen av en för inlösenyrkandet väl utvald fastighetsdel med hänvisning till att just det utrymme som denna fastighetsdel utgör ianspråk tas på ett ingripande sätt. För att det ska vara fråga om synnerligt men krävs ett höggradigt intrång, se prop. 1973:157 s. 135.

När det gäller frågan om den aktuella åtgärden orsakar synnerligt men för fastighet-en X gör domstolen samma bedömning som LM, dvs. att synnerligt men inte uppstår. Fastigheten, som är stor och består av en helårsbostad, en fritidsbostadstomt samt i övrigt gatu- och parkmark, blir inte oanvändbar för något av sina ändamål. Det har inte heller framkommit att fastigheten X som helhet skulle drabbas ekonomiskt av ledningsrättsupplåtelsen i den grad att synnerligt men uppstår.

Då det således inte är fråga om något synnerligt men för X är regeln i 12 § andra stycket LL om inlösen av fastighet eller del därav inte tillämplig. Mot denna bakgrund och då domstolen även i övrigt delar LM:s bedömning ska Solna stads överklagande avslås.

Rättegångskostnader

När det gäller rättegångskostnader hänvisas i 29 § LL till 16 kap 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Där anges att i ledningsrättsmål ska sakägare få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. Solna stad är att betrakta som sakägare och har därför rätt till ersättning för rättegångskostnader som skäligen varit påkallade för tillvaratagande av stadens rätt.

Solna stad har yrkat ersättning med totalt 258 625 kr inklusive mervärdesskatt, varav 83 125 kr avser arvode till C A för 35 timmars arbete och 175 500 avser kostnader för det tekniska biträdet T J för 78 timmars arbete. C A är anställd som stadsjurist inom Solna stad. Arbete som utförs inom ramen för sådan anställning omfattas inte av momssystemet. Vidare utgör den mervärdesskatt som kommunen betalar t.ex. till anlitate konsulter inte någon kostnad för kommunen, se 2 § lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund. Ersättning för mervärdesskatt är således inte aktuell i detta mål. Det av Solna stad yrkade beloppet exklusive mervärdesskatt uppgår till totalt 206 900 kr. Med hänsyn till omfattningen av de frågor som målet avsett anser mark- och miljödomstolen att staden får anses skäligen tillgodosedd med totalt 100 000 kr exklusive moms för rättegångskostnader. På beloppet ska betalas ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427)

Överklagande senast den 21 juli 2015. Prövningstillstånd krävs.

Li Brismo

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit tf. rådmannen Li Brismo, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal. Föredragande har varit tingsnotarien Erik Forsström.