



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2016-06-28
Stockholm

Mål nr
F 9268-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-10-05 i mål nr F 4072-14, se bilaga

KLAGANDE

1. TeliaSonera Sverige AB, 556430-0142
123 86 Farsta
2. TeliaSonera Skanova Access Aktiebolag, 556446-3734
123 86 Farsta
3. TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, 556368-4801
123 86 Farsta

Ombud: X

MOTPART

Fastighets AB Skärlagsängen, 556710-1158
Kalkbruksvägen 13
610 71 Vagnhärad

Ombud: Y

SAKEN

Ledningsrätt berörande telestation på fastigheten ----- i Trosa kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 13 juni 2014 (ärende nr D13186).

Dok.Id 1272209

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

2. Telia Sonera Sverige AB, TeliaSonera Skanova Access Aktiebolag och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB ska ersätta Fastighets AB Skärlagsängen för dess rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 50 400 kr exklusive moms varav 48 000 kr utgör arvode jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

TeliaSonera Skanova Access AB, TeliaSonera Sverige AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, (TeliaSonera) har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och att Lantmäteriets beslut ska fastställas. I andra hand, om Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att alternativ lokalisering vore lämplig, har TeliaSonera yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för en förnyad prövning.

Fastighets AB Skärlagsängen (Fastighetsägaren) har bestritt ändring. För det fall att Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att ledningsrätt ska upplåtas har Fastighetsägaren yrkat att kablarna förläggs till annan, för ändamålet lämpligare plats. För det fall att ledningsrätten ska bestå har Fastighetsägaren yrkat ersättning för intrång samt övrig ersättning om 500 000 kr avseende förlorad byggrätt. Om ledningsrätten förläggs till annan plats har vidare yrkats ersättning för intrång och övrig ersättning med skäligt belopp som det överlämnas till Mark- och miljööverdomstolen att bestämma.

TeliaSonera har motsatt sig Fastighetsägarens yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har vidhållit vad de anfört i mark- och miljödomstolen samt därutöver tillagt i huvudsak följande.

TeliaSonera.

Detaljplanekartan tillsammans med planbeskrivningen och illustrationsplanen ger stöd för en permanent placerad telestation i Trosa och att telestationen ska ligga på den plats där TeliaSoneras telestation finns sedan 1994. Enligt kommunens uppfattning finns det planstöd för teleanläggningen i gällande detaljplan vilket bekräftas av kommunens yttrande som TeliaSonera inhämtat. Att Trosa kommun inte konsekvent

använt bokstäver i planen ska inte tolkas motsatsvis. Boverkets handbok ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser” 2002 års revidering ingår i verkets serie Allmänna råd, som inte är bindande föreskrifter. Kommunen har i samrådsyttrande enligt dagboksbladet svarat Lantmäteriet att ”det är OK att lägga kabeln i prickmarken” (anteckning 2013-11-21) samt beträffande telestationsbyggnaden och dess tekniska utrustning har BW på kommunen ”ansett att det är OK med ledningsrätt, men parterna bör träffa avtal om byggandet” (anteckning 2013-12-06).

Planbeskrivningen och övriga planhandlingar

Avsnittet ”övrig bebyggelse” på s. 3 innehåller information om befintlig bebyggelse. Där anges att verkstadsbyggnaden i nordost ska rivas. Det anges inte att någon annan befintlig byggnad ska rivas. Det får därför förutsättas att övriga byggnader inom planområdet ska finnas kvar och ha planstöd. I avsnittet står därefter ”ett par mindre, sentida byggnader för teleutrustning”. Den ena av de två mindre byggnaderna är den aktuella telestationsbyggnaden och den andra mindre byggnaden är numera riven. Teleutrustningen som fanns i den rivna byggnaden flyttades in i den aktuella telestationsbyggnaden. Detaljplanen anger att den befintliga telestationsbyggnaden – en av de mindre byggnaderna – ska samordnas med gårdsbyggnader vad gäller byggrätter. Telestationsbyggnaden ligger därmed redan inom en byggrätt. Någon ny byggrätt för telestationen behövs således inte då någon ny telestationsbyggnad inte förutsätts byggas. Däremot sägs på s. 4 i planbeskrivningen att en ny eltransformator behövde uppföras i området. Eftersom den inte fanns tidigare och skulle anläggas behövdes det anges en ny byggrätt i detaljplanen för den nya byggnaden. Mark- och miljödomstolen förefaller inte ha förmått hålla isär de olika telestationsbyggnaderna och i sitt resonemang om storlek förväxlat dem med den byggnad som i planen fått tillåten användning B1HK. Under rubriken ”Planens syfte och huvuddrag” framgår att ett syfte med planen är att få till ett bättre utnyttjande av befintlig infrastruktur i form av gator och ledningsnät. Planen syftar således inte enbart till att möjliggöra bebyggelse i form av bostäder utan även till att få till ett bättre utnyttjande av ledningsnätet. Såsom mark- och miljödomstolen påpekat ska tolkningen av en otydlig planbestämmelse ske utifrån planbeskrivningen.

I illustrationsplanen finns ordet "tele" skrivet vid den byggnad som används som telestation. Andra byggnader har i illustrationsplanen angetts som "sopor" och "förråd". Lantmäterimyndigheten konstaterade i PR3 att byggrätten för telestationshuset är större än byggrätter för övriga gårdsbyggnader vilket tyder på att den aktuella byggnaden förutsätts innehålla telestationen på den plats där den ligger. Illustrationsplanen bidrar också till att visa att användningen av byggnaden för telestationsändamål är planenlig.

Fastighetsägaren.

Vare sig villkoren i 6 eller 8 §§ ledningsrättslagen (1973:1144) är uppfyllda. Syftet med detaljplanen var att skapa förutsättningar för 80-talet nya lägenheter i ett till tidigare stora delar oexploaterat parkområde. Av yttrandet som TeliaSonera ingivit framgår att den befintliga äldre telestationen skulle användas för annat ändamål och istället föreslås att mer moderna telestationer samordnas med kommande komplementbyggnader till de nya bostäderna i kvarteret, vilket är vad Fastighetsägaren utgått ifrån i sitt arbete med marken. Det faktum att det finns en byggnad på fastigheten och att ett sådant gårdshus är inritat i detaljplanen innebär inte att telestationen har planstöd – däremot är det korrekt att det finns en inritad byggnad i detaljplanen, som Fastighetsägaren avser att använda som gårdshus. Av befintlig detaljplan framgår att fastigheten får bebyggas med bostäder och bostadsservice, inklusive hälsovård, handel/hantverk med begränsad varuhantering samt kontor. Tillstånd för telekommunikationsanläggning saknas helt i befintlig detaljplan. Att tolka detaljplanen på sätt som TeliaSonera yrkar utgör inte heller en mindre avvikelse från detaljplan. Telekommunikationsanläggningen och kabelgatan förhindrar Fastighetsägaren att fullgöra sina åtaganden gentemot Trosa kommun att inom exploateringsområdet upplåta hälften av det totala antalet lägenheter till ägarlägenheter. Upplåtelsen av ledningsrätt orsakar därmed ett kraftigt intrång på fastigheten och står direkt i strid med gällande detaljplan.

Det är korrekt att det tidigare har förelegat nyttjanderätt för teleanläggning som omfattar byggnaden, nyttjanderätten har dock upphört i samband med att bolaget som haft nyttjanderätt likviderats och nyttjanderätten inte överförts till annan juridisk person.

Fastighetsägaren har anvisat TeliaSonera flera alternativa platser för telekommunikationsanläggningen och kabelgatan, för att minska olägenheten och intrånget på fastigheten. TeliaSonera har motsatt sig samtliga förslag. Den av Lantmäteriet beslutade kabelgatan innebär att den befintliga byggnaden inte heller kan förädlas/exploateras genom att t.ex. bygga på ytterligare en våning med utvändiga trapphus och trädgårdsanläggning.

Trosa kommun har till Lantmäteriet uppgett att "parterna är väl medvetna om telestationens placering och att funktionen ska finnas i området". Fastighetsägaren har inte vid något tillfälle sagt att de samtycker eller på annat sätt är införstådda med att telestationen fortsättningsvis ska ligga på deras mark. Däremot har Fastighetsägaren uppgett att om telestationen ska finnas kvar måste parterna enas om ersättning.

TeliaSonera har bemött svaromålet i huvudsak med följande. TeliaSonera bestrider att TeliaSonera inte har nyttjanderätt till markområdet där telestationen är belägen. Nyttjanderätten för själva telestationen har överförts från Telia Fastigheter Telaris AB, till Telia ProjektInvest AB. Telia ProjektInvest AB har därefter namnändrats och heter numera TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB och är ett av klagandebolagen. Vad Fastighetsägaren har anfört om att nyttjanderätten inte har överförts till annan juridisk person är således inte korrekt.

Av Lantmäteriets beslut om ledningsrätt framgår att ledningens sträckning har anpassats för att inte göra intrång på byggrätten. TeliaSonera bestrider därför yrkandet om att kablarna ska förläggas till annan plats. Med den befintliga utredningen saknas det utrymme att besluta om en alternativ lokalisering av ledningsrätten. Dessutom vidhålls att den nuvarande lokaliseringen i högsta grad är lämplig. Skulle Mark- och miljööverdomstolen ändå finna att en alternativ lokalisering vore lämplig bör målet återförvisas för en förnyad prövning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har avgjort målet efter sammanträde och syn.

Lantmäteriet har beslutat om upplåtelse av ledningsrätt för telebyggnad med anslutande ledningar inom kvartersmark för enskilt bebyggande i detaljplan från år 2010. Upplåtelsen sker inom område som är utlagt för gårdsbebyggelse samt på mark som inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark.

Av planbeskrivningen framgår att ett par mindre sentida byggnader för teleutrustning föreslås samordnas med gårdsbyggnader vad gäller byggrätter. Den aktuella byggnaden är på illustrationsplanen betecknad med ”tele”.

Huvudfrågan i målet är om ledningsrättsupplåtelsen är förenlig med detaljplanen. Fastighetsägaren förvärvade marken med tillhörande större telebyggnad av Fastighets AB Telaris år 1993. Parterna är ense om att för den aktuella byggnaden har nyttjanderätt upplåtits, men är oense om denna nyttjanderätt alltjämt är gällande eller om den upphörde i samband med att Fastighets AB Telaris likviderades år 2009. Vid den tidpunkt då detaljplanen upprättades var Fastighetsägaren ägare till all kvartersmark inom planområdet.

Eftersom planen inte anger någon byggrätt för telebyggnad får tolkning av planens syfte ske med ledning av planbeskrivningen samt i detta fall de faktiska omständigheterna vid planarbetet. Vid detta tillfälle var såväl Fastighetsägaren som kommunen väl medvetna om att fastigheten belastades av nyttjanderätt för telebyggnader vilket också kom till uttryck bl.a. i planbeskrivningen. Mark- och miljööverdomstolen delar därför Lantmäteriets bedömning att planen mot bakgrund av omständigheterna vid planens tillkomst inte kan tolkas på annat sätt än att de mindre telebyggnaderna ska vara kvar, men att samordning ska ske med byggrätter för den tillkommande bebyggelsen. Upplåtelsen av ledningsrätter för telebyggnad med tillhörande ledningar är därmed att betrakta som mindre avvikelser som sker med beaktande av planens syfte.

Upplåtelsen är förenlig med 8 § ledningsrättslagen. Mark- och miljööverdomstolen delar vidare Lantmäteriets bedömning att lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas eftersom planen inte medger någon alternativ lokalisering.

Ersättning

Fastighetsägaren anser att marken ska värderas som tomtmark för parhus/radhus samt att värdetidpunkten ska vara 2009 då nyttjanderätten ska anses ha upphört och TeliaSonera tillträdde området.

Mark- och miljööverdomstolen finner att värderingen ska utgå från tillåten markanvändning enligt gällande detaljplan, dvs. kvartersmark för bostadshus i två våningar samt med beaktande att frågan om nyttjanderätten är tvistig. Domstolen finner därför att Lantmäteriets bedömning av värdet samt val av värdetidpunkt är väl avvägd. Yrkandet om ytterligare ersättning ska därför inte bifallas.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis så ska mark- och miljödomstolens dom upphävas och Lantmäteriets beslut fastställas.

Rättegångskostnader

Enligt 29 § ledningsrättslagen jämförd med 16 kap. 14 § andra stycket och 17 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) ska TeliaSonera ersätta Fastighetsägaren för dennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Yrkat belopp är skäligt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Cecilia Undén och hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, samt t.f. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi.

Föredragande har varit Aurora Svallbring.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-10-05
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 4072-14

KLAGANDE

Fastighets AB Skärlagsängen, 556710-1158
Kalkbruksvägen 13
610 71 Vagnhärad

Ombud: XX

MOTPART

1. TeliaSonera Skanova Access Aktiebolag, 556446-3734
123 86 Farsta

2. TeliaSonera Sverige Aktiebolag, 556430-0142
123 86 Farsta

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

Ombud för 1, 2 och 3:XY

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 13 juni 2014 i ärende nr D13186, se bilaga 1

SAKEN

Ledningsrätt berörande telestation på fastigheten ----- i Trosa kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet i alla delar utom fördelning av förrättningskostnader samt ställer in förrättningen.
2. De tre Teliabolagen under rubriken motpart ovan ska ersätta Fastighets AB Skärlagsängen för rättegångskostnad med 29 000 kr avseende ombudsarvode jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för dom tills betalning sker.

Dok.Id 416181

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

TeliaSonera Skanova Access AB, TeliaSonera Sverige AB och TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB, nedan gemensamt benämnda TeliaSonera, har ansökt om ledningsrätt för telestation med stationsbyggnad berörande fastigheten -----.

Telestationen är befintlig och lokaliserad i en äldre telestationsbyggnad inom tidigare fastigheten -----. Fastigheten ägdes av ett tidigare bolag inom Telia-koncernen, Fastighets AB Telaris, där nämnda bolag 1993 överlät fastigheten. Vid överlåtelsen villkorades överlåtelsen av att det uppläts en 50-årig nyttjanderätt till markområden inom fastigheten för bl.a. telestationsbyggnaden. Fastighets AB Telaris har därefter likviderats. Fastigheten ---- har efter fastighetsreglering ombildats till -----. Huruvida det föreligger en nyttjanderätt till markområdet är tvistigt mellan TeliaSonera och den nuvarande fastighetsägaren Fastighets AB Skärlagsängen. TeliaSonera har därför ansökt om ledningsrätt.

Lantmäteriet (LM) har den 13 juni 2014 beslutat om ledningsrätt för:

(i) för telestation erforderlig utrustning och anläggningar till förmån för Telia Sonera Sverige AB (ledningsrätt 1), (ii) byggnad och erforderliga anläggningar till förmån för TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB (ledningsrätt 2), (iii) teleledning med tillhörande anläggningar till förmån för Telia Sonera Skanova Access AB (ledningsrätt 3). LM har därtill meddelat beslut om förtida tillträde, ersättning och beslut om fördelning av förrättningskostnader. Till beslutet fogades ett förordnande om rätt för ledningshavaren att upplåta utrymme i andra hand enligt 11 a § ledningsrättslagen.

Fastighets AB Skärlagsängen har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

Fastighets AB Skärlagsängen (nedan bolaget) har *i första hand* yrkat att LM:s beslut om förtida tillträde samt ledningsrätten för telestationen och kablarna upphävs. Bolaget har *i andra hand* yrkat att ledningsrätten för telestationen och

kablarna förläggs till annan, för ändamålet lämpligare, plats. För det fall ledningsrätten ska bestå yrkas att ersättningen för intrång och övrig ersättning ska utgå med 500 000 kr jämte ränta avseende förlorad byggrätt. För det fall ledningsrätten förläggs till annan plats yrkas ersättning för intrång och övrig ersättning, med ett skäligt belopp som överlämnas till rätten att bedöma. Därutöver yrkas ersättning för intrång och men. Bolaget har även yrkat syn samt ersättning för rättegångskostnader.

TeliaSonera har bestritt samtliga yrkanden förutom yrkandet om rättegångskostnad, som medges delvis.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har i huvudsak anfört följande till stöd för sin talan.

Fastighets AB Skärlagsängen

Under en längre tids diskussion med TeliaSonera har bolaget försökt utröna vem som är ägare till telestationen i syfte att förmå innehavaren av telestationen att flytta den. Vidare har bolaget försökt förmå TeliaSonera att föra diskussion kring hur en eventuell ledningsrätt skulle kunna se ut. TeliaSonera har endast anfört att de inte är villiga att föra någon diskussion förrän det finns ett förslag som utgår ifrån den befintliga telekommunikationsanläggningens placering.

På grund av att rättighet saknas och att ledningsstationen förhindrar bolagets nyttjande av sin mark, då de på grund av ledningsstationen inte kunnat påbörja planerad byggnation, har bolaget ansökt om avhysning hos Kronofogden. Som skäl för förtida tillträde har TeliaSonerabolagen anfört att "på grund av hittillsvarande förhållande att rättighet saknas och att fastighetsägaren begärt avhysning är det knappt om tid för sökande att få säkerställt att de befintliga ledningarna med tillhörande anordningar och telestation får vara kvar. Avhysning kan komma att aktualiseras innan frågan om ledningsrätten hunnit bli slutligen avgjord. Sökandena riskerar ekonomisk skada om inte förtida tillträde beviljas". Det faktum att TeliaSonera ägnar sig åt en otillåten åtgärd genom att ha en anläggning utan

tillåtelse på annans mark och utan att erlægga någon ersättning för detta, vilket medfört en avsevärd ekonomisk skada för markägaren, har inte beaktats. LM har omgående beviljat TeliaSoneras ansökan om förtida tillträde, utan att kommunicera ansökan till markägaren för kännedom/yttrande. Det är ostridigt i målet att det före beslutet om förtida tillträde saknades nyttjanderätt för de ledningar (kablar) som enligt TeliaSonera behöver passera söderut i fastigheten från telestationsbyggnaden. Trots detta anför TeliaSonera att de har tolkat ett begränsat medgivande avseende schaktning för kablar som någon form av nyttjanderätt genom att anlägga och bibehålla kablar. Det är för närvarande oklart hur ledningsrätten/kabelgatan inverkar på möjligheten att lägga bottenplattor för att uppföra bebyggelse på fastigheten.

Enligt 6 § ledningsrättslagen (LL) får ledningsrätt inte upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Vid tillämpningen av denna bestämmelse ska helt bortses från frivilliga överlåtelser, t.ex. ett arrende. I förevarande fall finns det inte ens ett arrende. Oberoende av upplåtelse ska man bedöma den lämpligaste lösningen att tillgodose behov som finns för framtiden på samma sätt som om någon arrendeupplåtelse inte finns. Ledningsrätt syftar inte till att bevara eller förlänga eventuella befintliga nyttjanderätter, särskilt inte om dessa genom utvecklingen blivit helt eller delvis obsoleta.

LM anger vidare i beslut att de har talat med tjänsteman vid Byggnadsnämnden i Trosa kommun, som uppgivit att "parterna är väl medvetna om telestationens placering och att funktion ska finnas i området". Det är anmärkningsvärt att LM uppger att "parterna är medvetna om att funktionen ska finnas i området" – trots att nyttjanderätt för telestationen saknas och att bolaget motsatt sig ansökan om ledningsrätt. Det är uppenbart att bolaget har kännedom om att de har en ledningsstation på sin mark samt att Trosa kommun i egenskap av tredje man har ett starkt intresse av att TeliaSonera beviljas ledningsrätt. Detta innebär inte att ledningsrätt ska beviljas på just bolagets mark, än mindre på den befintliga platsen. Bolaget har tecknat avtal med Trosa kommun om att upplåta 2/3 av det totala antalet lägenheter inom exploateringsområde med bostadsrätter. Detta har därefter ändrats till att

hälften ska vara bostadsrätter. För att kunna fullgöra detta åtagande gentemot Trosa kommun måste bolaget ha möjlighet att bebygga fastigheten, vilket förhindras av telekommunikationsanläggningen. Åtgärden medför synnerliga men för bolaget.

Bolaget torde med hänvisning till exploateringsavtalet ha mycket goda möjligheter att få till en detaljplaneändring vilket möjliggör byggande av ägarlägenheter. Under tidigare diskussioner har bolaget anvisat TeliaSonera flera alternativa platser för telekommunikationsanläggningen och kabelgatan, för att minska olägenheten och intrånget på fastigheten men TeliaSonera har dock motsatt sig samtliga förslag. Den av lantmäteriet beslutade kabelgatan innebär att den befintliga byggnaden inte heller kan förädlas/exploateras genom att t.ex. bygga på ytterligare en våning med utvändiga trapphus och trädgårdsanläggning. Vidare omöjliggör ledningsrätten en ändring i detaljplanen vilket medför att fastigheten i framtiden inte kan anpassas till marknadsområdet på sätt som bolaget planerat.

Det faktum att flytt av befintlig telestation till annat läge är förenat med kostnader för TeliaSonera ska inte beaktas. Det kan tilläggas att någon kostnadsberäkning för en eventuell flytt inte ens ingivits i ärendet. Ledningsrätt bör inte kunna upplåtas med syfte att ledningsägare ska kunna undgå kostnader för att avveckla en telestationsanläggning som saknar nyttjanderätt. Inte ens om nyttjanderätt skulle föreligga ska sådan kostnad tillåtas påverka vad som är lämpligt för framtiden. Kostnaden ska inte räknas in i de olägenheter som ska beaktas enligt 6 § LL. LM har tillämpat 6 § LL felaktigt.

Det saknas vidare planstöd för byggnaden. Det faktum att det finns en byggnad på fastigheten och att ett sådant gårdshus är inritat i detaljplanen innebär inte att telestationen har planstöd – däremot är det korrekt att det finns en inritad byggnad i detaljplanen, som bolaget avser använda som gårdshus. Av befintlig detaljplan framgår att fastigheten får bebyggas med bostäder och boendeservice, inklusive hälsovård, handel/hantverk med begränsad varuhantering samt kontor. Tillstånd för telekommunikationsanläggning saknas i befintlig detaljplan. Det är vidare korrekt att det tidigare har förelegat nyttjanderätt för teleanläggning som omfattat

byggnaden. Denna har dock upphört i samband med att bolaget som haft nyttjanderätt likviderats och nyttjanderätten inte överförts till annan juridisk person. Bolaget har anvisat annan yta på fastigheten med bättre förutsättningar och lämpligare alternativ för ledningsdragning. Bolaget avser att bebygga fastigheten och förhindras genom ledningsrätten att t.ex. dra ledningar, uppföra byggnader m.m. på fastigheten.

Den av Teliabolagen yrkade omfattningen på ledningsrätten behövs vidare inte för att tillgodose det behov som numera föreligger. Den befintliga telestationsanläggningen är vidare för stor för sitt ändamål. Den aktuella telestationen är mycket föråldrad och avsevärt överdimensionerad med en elektromekanisk växel. Den befintliga telestationen är ca 50 kvm stor, att jämföra med moderna digitala anläggningar på ca 3-4 kvm. I förarbetena till 6 § LL anges att sökanden inte har någon ovillkorlig rätt att ianspråkta just det utrymme som sökanden begärt upplåtelse av. Om det innebär mindre olägenhet för fastighetsägaren att upplåta utrymme på annan plats och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, bör sökandens intresse få vika. Vid valet mellan olika lokaliseringar av en anläggning ska den ledande principen vara att det alternativ som vållar minst skada ska väljas (prop. 1973:157 s. 101 och 132). Bolaget har anvisat annan plats på fastigheten för en mindre teknikbod.

Bolaget har vidare närmare utvecklats sina grunder för hur ersättningen ska beräknas och bl.a. anfört att marknadsvärdesminskning och belastningen av ledningsrättsupplåtelse ska beaktas fullt ut.

Bolaget har till stöd för sin talan bl.a. åberopat gällande detaljplan, exploateringsavtal och bilder.

TeliaSonera

LM:s beslut att upplåta ledningsrätt i fastigheten och bevilja förtida tillträde till denna är korrekt och ska inte ändras. Det finns ingen annan, för ändamålet lämpligare alternativ plats, för vare sig telestationsbyggnaden eller den ledning som

går söderut i fastigheten och som används för teletrafiken till och från telestationen. Intresset av att det finns en stabil upplåtelse av nödvändig mark för telestationen i Trosa överväger de olägenheter som intrånget innebär för fastighetsägaren.

TeliaSonera har stort behov av ledningsrättsupplåtelsen. Fastighetsägaren har begärt särskild handräckning för att få bortforsla telestationsbyggnaden från fastigheten. Kronofogdemyndigheten har avslagit begäran. Kronofogdemyndighetens avslagsbeslut motiveras med att situationen inte kan jämföras med att någon tar sig rätt i strid mot 24 § LL. Vidare anser Kronofogdemyndigheten att även om beslutet (ledningsrättsbeslutet) överklagas vore det orimligt att innan utgången i domstol är klar förplikta svarandena (TeliaSonera) att flytta telestationen.

Vidare saknas nyttjanderätt för de ledningar (kablar) som behöver passera söderut i fastigheten från telestationsbyggnaden för att förbinda abonnenterna i Trosa med telestationsutrustningen och telestationsutrustningen med TeliaSonera-koncernens övriga allmänt tillgängliga telenät i Sverige.

Billy Gustafsson Fastighets AB, org. nr 556729-3880, som torde vara moderbolag till Fastighets AB Skärlagsängen, har den 7 juni 2004 medgivit att begränsad schaktning för kablar i mark som numera ingår i ----- får ske. TeliaSonera tolkar medgivandet och har utnyttjat medgivandet som rätt att anlägga och bibehålla kablar i dess nuvarande läge. Emellertid korsar de nuvarande kablarnas läge byggrätt för ett bostadshus söder om telestationen som anges i gällande detaljplan. Det läge där ledningsrätt upplåtits för anslutande kablar finns, i det närmaste helt, i mark som i detaljplanen är prickmark och som således inte får bebyggas. Kablarna söderut från telestationsbyggnaden kommer således att behöva flyttas från aktuellt läge till annat läge inom fastigheten för att bereda plats för byggrätt enligt detaljplanen. Nytt läge för kablar anges i kartan till ledningsbeslutet.

Telestationen är vare sig föråldrad eller överdimensionerad. Någon elektromekanisk teleteknik finns inte i telestationen. Den elektromekaniska tekniken är sedan 15 år ersatt av digital AXE teknik som numera används i alla TeliaSoneras telestationer.

Den tekniska utrustning som finns i telestationsbyggnaden används för olika teletjänster såsom telefoni, tv och bredband som levereras via kabel från telestationen till abonnenterna i Trosa tätort och i tätortens närhet. Dessutom hanterar utrustningen i telestationen trafik som genererats i det mobila telenätet.

Behovet av platsen gäller också för de andra teleoperatörerna som bl.a. med stöd av lagen om elektronisk kommunikation och beslut från Post- och Telestyrelsen har teleteknisk utrustning inplacerad i telestationsbyggnaden och som helt eller delvis nyttjar TeliaSonera Skanova Access ABs kablar för överföring av teletrafiken. TeliaSoneras och övriga inplacerade teleoperatörers behov av platsen är vare sig helt eller delvis obsolet.

Bland de ovan nämnda inplacerade teleoperatörerna finns Quadracom Networks AB. Bolagskoncernen Quadracom, där bolaget Quadracom Networks AB ingår (tidigare Teracom Bredband AB) förvärvades av TeliaSonera koncernen i slutet av 2013 med tillträde i slutet av maj 2014. Under sensommaren har, trots felaktig uppsägning av upplåtelseavtal, den mindre byggnaden, som tillhörde Quadracom Networks AB och som syns i förgrunden på en av de bilder som fastighetsägaren åberopar som bevisning för att den större byggnaden skulle vara för stor, utrymms och tagits bort. Merparten av den utrustning som fanns i byggnaden/skåpet har flyttats till telestationsbyggnaden som numera utnyttjas med råge. Telestationsbyggnaden utnyttjas således numera i ännu högre grad än den gjorde då ledningsrättsärendet bereddes och ledningsrätt upplåts. Den verksamhet som utövats från den mindre byggnaden har varit av betydligt mindre omfattning och komplexitet jämfört med den verksamhet som bedrivs i telestationsbyggnaden.

Telestationsbyggnadens placering strider inte mot gällande detaljplan, se gällande detaljplan, karta och planbeskrivning särskilt s. 3. De överväganden som LM har gjort i fråga om telestationens placering och överensstämmelse med detaljplan är riktiga. Den byggrätt för bostäder som detaljplanen omfattar ligger inte på den plats där telestationsbyggnaden finns. Det står utom allt tvivel att telestationsbyggnaden har stöd i detaljplanen och att platsen för telestationsbyggnaden och dess funktion är

inkluderad i planen samt att telestationsbyggnaden får samordnas med gårdsförrådsbyggnader, inte med bostadsbyggnad. Redan i planprocessen informerade Telia-Sonera om sitt fortsatta behov av telestationsbyggnaden i aktuell storlek och kunde redan då förutse att byggnaden skulle komma att bli överutnyttjad. Planförfattaren borde ha noterat detta. Det hade varit rimligt att också reservera ett e-område för telestationsbyggnaden. Trots planförfattarens ovanliga sätt att adressera teleförsörjningsbehovet finns byggnaden i detaljplanekartan och liksom dess användning angiven i genomförandebeskrivningen. Plankartan omfattar den uppförda byggnaden och det anges inte att telestationen inte fortsatt ska finnas inom planområdet. Sammantaget ger dessa upplysningar planstöd för byggnaden och dess pågående användning. Planen överklagades och prövades i flera instanser innan den vann laga kraft. Det var inte bolaget som klagade på beslutet om detaljplan. Man får därför utgå från att bolaget var nöjda med detaljplanens utformning och föreskrifter.

Den bostadsbyggnation som detaljplanen tillåter kan genomföras trots att ledningsrätt upplåtits för telestationsbyggnaden och teleledning. De gårdsbyggnader som talas om i detaljplanen kan anläggas så att telestationen och gårdsbyggnaden exteriört framstår som en enhet. Eventuellt andra förslag om hur marken skulle kunna nyttjas av fastighetsägaren kräver, som lantmäterimyndighetens värderingsman påpekat, detaljplanändring. Ledningsrättsupplåtelsen hindrar inte bolagets nyttjande av fastigheten på det sätt gällande detaljplan föreskriver. Fastighetsägarens eventuella andra och senare önskemål som inte motsvaras av antagen detaljplan hindrar inte att upplåtelse av ledningsrätt sker för teleanläggningarna.

Bebyggelse av exploateringsområdet får ske enligt detaljplan där de olika byggnadskropparna och dess tillåtna användning redan är bestämd. Bolaget kan inte självständigt och utan planändring anvisa andra platser för byggnader som finns inom exploateringsområdet för att de anser att annan placering av sådana byggnader skulle passa fastighetsbolaget bättre.

Det förtida tillträdet är lagligen ianspråktaget. Bolaget har inte närmare redogjort för när någon byggnation skulle ha förhindrats av det förtida tillträdet eller vari den

nya byggnationen skulle ha bestått. TeliaSonera har inte hindrat och hindrar inte bolaget från att uppföra gårdshusbyggnad att integreras med telestationsbyggnaden enligt detaljplanens föreskrifter. TeliaSonera har inte motsatt sig samtal om hur integrationen av telestationsbyggnaden kan genomföras och när flytt av den söderut anslutande kabeln ska ske så att samordning och så litet intrång som möjligt åstadkoms i ----. Men TeliaSonera motsätter sig samtal om alternativ placering av telestationsbyggnaden. Yrkandet om förtida tillträde har hanterats på korrekt sätt och beslutet är riktigt. LM har vidare värderat intrånget. TeliaSonera har inte klagat på LM:s beslut.

TeliaSonera vitsordar ersättning för rättegångskostnader för 14 timmar. Oavsett utgången i målet ska ledningsägare ersätta fastighetsägaren dennes rättegångskostnader som uppstått i mark- och miljödomstolen. Det föreligger inte någon rätt till ersättning för ombudskostnader som uppstått för fastighetsägare under lantmäteriförrättningen, dvs. för tid före den 13 juni 2014. Av arbetsredogörelsen framgår att ersättning yrkas för åtgärder som vidtagits innan det överklagade beslutet fattats. TeliaSonera utgår från att redogörelsen upprättats i kronologisk ordning. De två första av arbetsredogörelsens odaterade poster, dels kontakt med mäklare och dels telefonkontakt med LM, förefaller avse den värdering som ingivits till LM och sådana kontakter som skett med myndigheten innan LM meddelat beslut i ärendet. Något ersättningsgillt skäl för ombudets kontakt med LM före avkunnat beslut kan knappast finnas. Två av de angivna posterna i arbetsredogörelsen, den 12 februari 2014 och den 4 mars 2014, är daterade före beslutsdagen. Av angiven nedlagd tid, 20 timmar, som är redovisad som en klumpsumma uppskattar TeliaSonera att ca en tredjedel av tiden avser åtgärder före ledningsrättsbeslutet.

DOMSKÄL*Målets handläggning*

Domstolen har i beslut den 10 mars 2015 avslagit bolagets yrkande om syn.

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 29 § ledningsrättslagen (1973:1144), LL, och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan sammanträde.

Vad mark- och miljödomstolen ska bedöma

LM har beslutat om upplåtelse av ledningsrätt till förmån för TeliaSonera för bl.a. en telestation med elektronisk kommunikationsutrustning inom fastigheten ---- och även förordnat om andrahandsupplåtelse. Därtill har LM beslutat om förtida tillträde, ersättning och fördelning av förrättningskostnader. Frågan i målet är om LM har haft fog för sitt beslut.

Förutsättningar för ledningsrätt

Tillämpliga bestämmelser framgår av LM:s beslut. Villkor för ledningsrätt anges bl.a. i 6, 8 och 12 § LL. Enligt 6 § LL får ledningsrätt inte upplåtas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Domstolen bedömer att LM får anses ha haft fog för sin bedömning att villkoret i 6 § LL är uppfyllt, dvs. det har inte framkommit tillräckligt stöd i målet för att anse att ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller att olägenheterna från enskild synpunkt i och för sig kan anses överväga de fördelar av allmänt intresse som ledningsrätten medför enligt TeliaSoneras beskrivning i målet. Nästa fråga i målet är om villkoret i 8 § första stycket LL är uppfyllt, som anger att inom ett område med detaljplan får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot detaljplanen. Om syftet med planen inte motverkas får dock mindre avvikelser göras. En motsvarande bestämmelse finns i 3 kap. 2 § FBL.

Finns planstöd för aktuell ledningsrätt?

Av förrättningshandlingarna framgår bl.a. följande under rubriken ”Redogörelse”. Ett detaljplanearbete har pågått sedan bolaget förvärvade fastigheten. Det bör ha framgått att det under tiden bolaget ägt fastigheten detta planarbete resulterat i den befintliga detaljplanen där avsikten för telestationen var att den ska integreras i en gårdsbyggnad. Förrättningshandlingarna hänvisar vidare till planens beskrivning under rubriken ”Förutsättningar och förändringar, övrig bebyggelse”, där följande framgår. ”Ett par mindre sentida byggnader för tele-utrustning finns också. Dessa bör samordnas med gårdsbyggnader vad gäller byggrätter. Den snabba utvecklingen inom teknikområdet gör det omotiverat att ange särskilda byggrätter för telebyggnader.” Detta menar LM bör betyda att det finns ett planstöd till aktuell telestation.

Domstolen noterar för egen del att följande framgår av detaljplanehandlingarna. Av plankartan och planbestämmelserna om begränsning av markens användning framgår att området med den befintliga byggnaden för telestationen markerats inom ett större område än byggnadens omfattning betecknat med +, dvs. marken får bebyggas endast med *gårdshus för förvaring, teknisk service, avfallshantering o.d.* Teknisk service i detta sammanhang kan inte anses omfatta en telestation för Trosa med omnejd, utan vara inriktad åt den användning som angivits för kvartersmarken bredvid, dvs. bostäder och boendeservice inklusive hälsovård, handel/hantverk med begränsad varuhantering och kontor (beteckningarna B1HK i planbestämmelserna).

Ett annat område av kvartersmarken inom detaljplanen har vidare getts beteckningen E. I ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser”, Boverket 2002 års revidering, anges att denna beteckning representerar ”tekniska anläggningar (energi, tele, VA etc.)”. Detta område skulle således kunna inrymma en teknisk anläggning för tele, TV, etc. Av planens bestämmelser framgår dock att användningssättet i den delen preciserats till transformatorstation.

TeliaSonera har bl.a. anfört att plankartan omfattar den uppförda byggnaden bl.a. då det inte anges att telestationen inte fortsatt ska finnas inom planområdet.

Domstolen finner dock, enligt resonemangen ovan, att plankartan med bestämmelser inte kan anses innebära att det finns planstöd för ledningsrätt för telestationen. Möjligen föreligger en viss oklarhet kring vad som ryms i begreppet ”teknisk service” enligt ovan. Tolkningen av en otydlig planbestämmelse får ske utifrån planbeskrivningen och vad som där anges om hur planen ska förstås (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 18 december 2014 i mål nr P 5758-14).

LM har samrått med kommunens byggnadsnämnd i frågan och anger i sitt beslut bl.a. att kommunen har anfört att ”parterna är väl medvetna om telestationens placering och att funktionen ska finnas i området”, men att det krävs ett avtal mellan parterna. Detta uttalande innebär dock enligt domstolens mening ingen egentlig bedömning av om ledningsrätten har planstöd i nu aktuell detaljplan. Domstolen noterar vidare att det i planbeskrivningen (s. 3) bl.a. anges att ”den snabba utvecklingen inom teknikområdet gör det omotiverat att ange särskilda byggrätter för telebyggnader”. Detta kan enligt domstolens mening inte heller anses ge stöd för att det finns planstöd för den aktuella telebyggnadens användning, utan indikerar tvärtom att man i planarbetet har bedömt att en så stor telebyggnad som den aktuella snabbt skulle bli obsolet. Domstolen anser vidare att eftersom planhandlingarna inte ger tydligt stöd för användningen telestation, har bolaget inte haft anledning att räkna med att denna skulle vara kvar. Detta särskilt då annan byggnad, transformatorstation, fått användningsbestämmelsen ”E”, vilket borde ha skett även för telestationen om avsikten hade varit att denna skulle varit kvar.

Det bör i sammanhanget noteras att bestämmelsen i 8 § LL är tvingande. Den aktuella marken i planen är kvartersmark och inte allmän platsmark. Kvartersmark är avsedd att användas för enskilt ändamål. Om inte särskild reglering i form av användning för allmännyttig ledning har markerats i planen, får en ledningsrätt här således anses strida mot detaljplanens användningsbestämmelser. Fråga uppstår då om en upplåtelse kan anses utgöra mindre avvikelser. Domstolen bedömer att telebyggnaden, med dess nu aktuella utformning, storlek och användning, skulle påverka möjligheten att använda kvartersmarken för det i planen avsedda ändmålet på ett sådant sätt att det inte kan anses vara fråga om en mindre avvikelse från nu gällande detaljplan. Att byggnaden och ledningar redan fanns där när detaljplanen togs fram innebär inte

heller i sig att det finns utrymme för att tillämpa undantaget om mindre avvikelser.
(Jfr även LM:s handbok om ledningsrättslagen 2015-07-03 s. 53 f.)

Domstolen finner således sammanfattningsvis att gällande planhandlingar inte utvisar att det finns planstöd för ledningsrätt för aktuell telestation inom Lotsbåten 2. Avvikelsen kan inte heller bedömas som mindre. En sådan ledningsrätt förutsätter således en planändring. Överklagandet ska därmed bifallas och LM:s beslut upphävas i samtliga delar, dvs. beslutet om ledningsrätt med förordnande, förtida tillträde och ersättning, och förrättningen ställas in. Beslutet om fördelning av förrättningskostnader ska dock bestå. Det ankommer på LM att vidta erforderliga åtgärder med anledning av domen.

Vid denna bedömning finns inte anledning för domstolen att pröva bolagets andrahandsyrkanden i målet.

Rättegångskostnader

Enligt 29 § LL är bestämmelserna om rättegången i 16-18 kap. FBL tillämpliga vid överklagande av beslut enligt LL. Enligt 16 kap. 14 § andra stycket FBL ska TeliaSonera ersätta bolaget för deras rättegångskostnader i målet.

Bolaget har yrkat ersättning för rättegångskostnad med totalt 40 313 kr avseende ombudsarvode, inklusive mervärdesskatt. Rättegångskostnaden motsvarar 21,5 timmars arbete (bolaget har först angivit 20 timmar och därefter 1,5 tillkommande timmar).

TeliaSonera har bedömt att ca en tredjedel av den först angivna arbetstiden om 20 timmar avser åtgärder före ledningsrättsbeslutet och har därför endast vitsordat 14 timmar. Bolaget har i svar anfört att vid sammanträffanden med huvudmännen har ärendet gått igenom och frågan om överklagande diskuterats. TeliaSonera har beretts tillfälle att yttra sig över de tillkommande 1,5 timmarna.

Ersättning för rättegångskostnad ska enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken, RB, fullt motsvara kostnaden för *rättegångens* förberedande och talans utförande tillsammans med arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt (se hänvisning till nämnda bestämmelse i 16 kap. 14 § tredje stycket FBL).

Domstolen bedömer att TeliaSonera (de tre bolagen solidariskt) till bolaget ska betala ersättning för rättegångskostnad med 29 000 kr, inklusive mervärdesskatt, motsvarande 15,5 timmars arbete, då det inte framkommit uppgifter i målet som ger stöd för att de fyra första posterna i kostnadsräkningen faller in under sådana kostnader som avses i 18 kap. 8 § RB.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 26 oktober 2015.

Erika Ekman

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Erika Ekman, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.