



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060301

DOM
2019-01-10
Stockholm

Mål nr
F 10572-17 och
F 10573-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, domar 2017-10-25 i mål F 2109-16, F 2111-16, F 2113-16, F 2115-16, F 2118-16 och F 2119-16, se bilaga A, samt i mål F 2121-16, se bilaga B

PARTER

Klagande

3G Infrastructure Services AB, 556607-7730
Box 45064
104 30 Stockholm

Ombud:M T och H V

Motpart

1. Luleå kommun
971 85 Luleå

2. Hemsö Norrbottenfastigheter KB, 969780-9839
C/o Hemsö Fastighets AB
Box 24821
104 51 Stockholm

Ombud för 1 och 2: N L och E S

SAKEN

Ledningsrätt för befintliga basradiostationer för elektronisk kommunikation

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Se nästa sida.

Dok.Id 1442233

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 09:00–16:30

1. Luleå kommuns och Hemsö Norrbottenfastigheter KB:s ändringsyrkanden avseende intrångsersättning avvisas.
 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens domar, utom såvitt avser rättegångskostnader, fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut 2016-08-16 i ärende nr BD141361 (fastigheten A), BD151067 (B), BD141363 (C), BD151069 (D), BD151065 (E) och BD15137 (F), med den ändringen att ersättningen för upplåtelseerna bestäms för
 - a. A till 103 000 kr,
 - b. B till 146 000 kr,
 - c. C till 298 000 kr,
 - d. D till 209 000 kr,
 - e. E till 307 000 kr, och
 - f. F till 150 000 kr.
 3. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut om upphävande av Lantmäteriets beslut i ärende BD141364 (fastigheten G).
 4. 3G Infrastructure Services AB ska utge ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen till Luleå kommun med 542 973 kr, varav 481 766 kr utgör ombudskostnad, och till Hemsö Norrbottenfastigheter AB med 90 496 kr, varav 80 294 kr utgör ombudskostnad. På beloppen ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

3G Infrastructure Services AB (3GIS) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens domar, ska fastställa Lantmäteriets beslut 2016-08-16, ärendenr BD141361 (fastigheten A), BD151067 (B), BD141364 (G), BD141363 (C), BD151069 (D), BD151065 (E) och BD15137 (F), med den ändringen att ersättningen för följande fastigheter ska sättas ned:

A till	37 500 kr,
B till	93 750 kr,
C, till	137 500 kr,
D till	31 250 kr,
E till	93 750 kr, och
F till	150 000 kr.

3GIS har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Luleå kommuns rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

Luleå kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle fastställa Lantmäteriets beslut om ledningsrätt har kommunen inledningsvis yrkat att ersättningen för nedanstående fastigheter ska bestämmas till följande belopp.

A till	1 143 000 kr,
B, till	1 180 000 kr,
G till	2 059 000 kr,
C till	1 143 000 kr,
D till	1 200 000 kr, och
E till	1 293 000 kr.

Hemsö Norrbottenfastigheter KB (Hemsö) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle fastställa Lantmäteriets beslut om ledningsrätt har Hemsö inledningsvis yrkat att ersättningen för F ska bestämmas till 1 325 000 kr.

Kommunen har därefter, under handläggningen i Mark- och miljööverdomstolen, yrkat ersättning med ytterligare 2 000 000 kr avseende G och med 500 000 kr avseende varje annan fastighet. **Hemsö** har samtidigt yrkat ersättning med ytterligare 500 000 kr avseende F.

3GIS har begärt att kommunens och Hemsös yrkanden om ytterligare ersättning ska avvisas.

Kommunen och **Hemsö** har begärt ersättning för sina rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen.

FRÅGAN OM TILLÅTLIGHETEN AV KOMMUNENS I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN FRAMSTÄLLDA ERSÄTTNINGSYRKANDE

Kommunen och Hemsö har som skäl för att ändra yrkandena om ersättning anfört att man först i Mark- och miljööverdomstolen fått del av den korrekta uppgiften om hur mycket en flytt av en mast skulle kosta. Kommunen och Hemsö har vidare anfört att det saknas regler som hindrar att ett ersättningsyrkande ändras i högre rätt.

Bolaget har anfört bl.a. att uppgifterna framfördes även vid mark- och miljödomstolen. Det angavs att kostnadsuppgiften om 500 000 kr var en genomsnittlig kostnad för nyetablering av en basradiostation och vidare att det regelmässigt är billigare att flytta en basstation placerad i och på en byggnad till en annan byggnad eller att flytta en befintlig anläggning inom en och samma byggnad än en nyetablering. Det är inte tillåtet att ändra ersättningsyrkandet i Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning. För handläggningen av ifrågavarande mål i domstolen gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen). I motsats till rättegångsbalken uppställer ärendelagen inte några uttryckliga krav på att yrkanden ska ha framställts i viss ordning. I ärenden som grundas på ansökningar eller på överklaganden gäller dock normalt samma ordning som i rättegångsbalken, dvs. yrkanden får som huvudregel inte ändras i överrätt. Har det inträffat en ny omständighet under förfarandet i överrätten, kan det dock föranleda att ett yrkande får ändras (prop. 1995/96:115 s. 101–102).

Kommunen och Hemsö har uppgett att de ändrat sina ersättningsyrkanden sedan 3GIS företrädare vid sammanträdet i Mark- och miljööverdomstolen uppgett att den vid Lantmäteriet angivna kostnaden för en flytt, dvs. 500 000 kr, enbart är ett genomsnitt och att kostnaden kan bli såväl högre som lägre, mellan 100 000 kr – för tillfällig flytt till en byggnadsställning – och 1 000 000 kr. Enligt uppgifter som 3GIS lämnat till Lantmäteriet framgår att en demontering och en nybyggnation skulle kosta från 500 000 kr och uppåt. Lantmäteriet har vid bestämmandet av ersättning också hanterat uppgiften som ett genomsnitt och bedömt kostnaden vid om- och tillbyggnad olika beroende på vilken typ av flytt som bedömts kunna bli aktuell. Vad 3GIS företrädare uppgett här innebär därför inte att det framkommit någon sådan ny omständighet som kan medföra att kommunen och Hemsö har rätt att höja sina ersättningsyrkanden. De nya yrkandena ska därför avvisas.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i underinstanserna, i enlighet med vad som där redovisats, med sammanfattningsvis följande tillägg i frågan om behovet av anordningarna är begränsat på grund av förestående teknikskifte.

3GIS

3G-tekniken är inte på väg att avvecklas och ersättas av annan teknik. Det kommer ta lång tid att fasa ut beståndet av mobiltelefoner och andra terminaler som inte stödjer 4G. Alla mobiloperatörer i Sverige har nät för en kombination av teknikgenerationer

och olika operatörer har olika strategier för sina mobilnät. Telenor, Tele2 och Telia har alla 2G-nät som basnät, vilket kan kompletteras med tekniker med högre kapacitet och överföringshastighet där det anses nödvändigt. Operatören Hi3G Access AB har inget 2G-nät, utan 3G-nätet utgör bolagets basnät. Generationsväxling sker över tid.

De licenser som 3GIS nyttjar är teknikneutrala och de befintliga anläggningarna är planerade och byggda för ett radionät som sänder på 2 100 MHz-bandet. Det är möjligt att använda 3GIS anläggningar också till andra radiotekniker än 3G, såsom 2G, 4G och 5G. 3GIS licenser löper ut om åtta år och det är rimligt att anta att licenserna då kommer att förlängas.

Ledningsrättslagen innehåller inte heller något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse.

Kommunen och Hemsö

De aktuella anläggningarna är stora och har högt belägna master. Anläggningarna är avsedda att ge täckning för stora områden, medan den tekniska utvecklingen på 4G/5G-området kräver betydligt mindre – men fler – anläggningar. 3G-tekniken är på väg att avvecklas och de aktuella anläggningarna kommer inte kunna användas för den nya tekniken. För den korta tid som återstår innan tekniker avvecklas kan anläggningarna inrymmas genom befintliga lokalhyresavtal. Även om operatörernas tillstånd är tjänste- och teknikneutrala kommer den nya tekniken att ställa nya krav på nätplanering och de fysiska placeringarna av basstationer.

Teknikutvecklingen gör att det är olämpligt att upplåta ledningsrätt för anläggningarna.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har lagt fram i huvudsak samma utredning i Mark- och miljööverdomstolen som i mark- och miljödomstolen. 3GIS har som ny bevisning åberopat utlåtande från M J. Kommunen och Hemsö har som ny bevisning åberopat två avtal och tidningsartiklar samt kompletterande yttranden från B G S. Tilläggsförhör

har hållits med B G S. Förhör har hållits med M J. Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ledningsrätten

Ledningsrätt i och på byggnader

3GIS har ansökt om ledningsrätt för befintliga basradiostationer i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Anläggningarna är belägna på och i byggnader. Anläggningarnas utformning skiljer sig åt något, men omfattar huvudsakligen antennbärare med antenner och länkparaboler samt annan teknisk utrustning, kablage samt teknikrum.

Kommunens och Hemsös invändningar mot att upplåta ledningsrätt grundar sig i huvudsak på problem hänförliga till att upplåtelsen skulle ske i och på befintliga byggnader, vilket skulle försvåra en ändamålsenlig utveckling av ifrågavarande fastigheter och planeringen av staden, i allmänhet och i förhållande till de kommunala uppgifterna. Kommunen och Hemsö har anfört bl.a. att byggnader inte är varaktiga på samma sätt som mark, varför ledningsrätt, som inte kan begränsas i tiden, i och på byggnader är en olämplig upplåtelseform i jämförelse med möjligheten att hyra utrymmen. När en byggnad som är belastad med ledningsrätt behöver rivras eller byggas om, blir fastighetsägaren tvungen att begära omprövning av ledningsrätten och ersättningsskyldig för ledningsrättshavarens kostnader för att flytta sin anläggning.

Redan vid ledningsrättslagens (SFS 1973:1144) tillkomst framhölls att anknytningen till fastighetsbegreppet innebär att det är möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på sådan byggnad eller anläggning som enligt lag utgör tillbehör till fastighet (prop. 1973:157 s. 129). Lagens tillämpningsområde var däremot under lång tid begränsat till vad som i egentlig mening kan anses vara en ledning, med tillhörande anordningar. Basstationer som saknar förbindelse med ett fysiskt ledningsnät ansågs tidigare inte kunna upplåtas med ledningsrätt (se NJA 2004 s. 336). Genom en lagändring som trädde i kraft år 2004 utvidgades lagens tillämpningsområde till att även omfatta sådana anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt

ändamål men som inte utgör ledningar (2 § andra stycket ledningsrättslagen, se prop. 2003/04:136). I förarbetena behandlas inte särskilt konsekvenser av de slag kommunen pekat på för fastighetsutveckling eller stadsplanering i en föränderlig stadsmiljö, eller hur ersättningsfrågor ska bedömas. Det kan dock inte ifrågasättas att det också för anordningar av ifrågavarande slag är möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på byggnader. De problem som kommunen och Hemsö har tagit upp får beaktas i samband med den närmare bedömningen av om det finns förutsättningar för att bevilja ledningsrätt i fastigheterna och, för det fall förutsättningarna finns, vid bestämmandet av ersättning för upplåtelsen.

Förutsättningar för ledningsrätt

I 6–11 §§ ledningsrättslagen anges ett antal villkor för att ledningsrätt ska få upplåtas.

Enligt 6 § ledningsrättslagen 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.

Enligt 8 § första stycket får ledningsrätt som huvudregel inte upplåtas i strid mot detaljplan. Om syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Vid införandet av ledningsrättslagen uttalades att kravet på planöverensstämmelse inte innefattar krav på att en ledningssträckning alltid ska ha uttryckligt stöd i planen. Det ansågs tillräckligt att sträckningen överensstämmer med de intentioner som ligger bakom planen (prop. 1973:157 s. 133).

Enligt 10 § får ledningsrätt inte upplåtas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse, om inte upplåtelsen är till övervägande nytta från allmän synpunkt. Bestämmelsen gäller även inom detaljplan. I motiven anges att eftersom berörda allmänna intressen som regel har beaktats i planärendet torde det mera sällan bli aktuellt att med stöd av paragrafen vägra medgivande av ledningsrätt om ledningens sträckning är förenlig med plan. Det uttalades samtidigt att kravet på planöverensstämmelse i 8 § undantagsvis kan vara otillräckligt som skydd för

allmänna intressen, nämligen om ett nytt allmänintresse tillkommit eller förhållandena annars har ändrats efter det planen fastställdes (prop. 1973:157 s. 134).

Förenlighet med detaljplan, olägenheter för allmänna intressen (8 och 10 §§)

I likhet med Lantmäteriet anser Mark- och miljööverdomstolen att varken ledningsrätterna i sig, dvs. upplåtelseformen, eller de faktiska anordningarna kan anses motverka planernas syften eller annars hindra genomförandet av dem. Det är fråga om anordningar som är förenliga med den markanvändning som anges i planerna. Något hinder enligt 8 § ledningsrättslagen föreligger därför inte.

Ett nät för elektronisk kommunikation med god kapacitet och täckning på en konkurrensutsatt marknad är till nytta från allmän synpunkt. Kommunen och Hemsö har gjort gällande att om ledningsrätt beviljas, kommer det medföra svårigheter för kommunen att planera staden samt att utveckla och utföra andra kommunala uppgifter. Det förhållandet att kommunen kommer att behöva ta hänsyn till ytterligare ett intresse torde inte utgöra något större hinder för den framtida planeringen av staden eller för utvecklingen av olika kommunala angelägenheter. Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig till Lantmäteriets bedömning och anser således att något hinder enligt 10 § ledningsrättslagen inte föreligger.

Lämplighetsbedömningen och intresseavvägningen (6 §)

Det ska enligt 6 § ledningsrättslagen göras en bedömning av om ändamålet med upplåtelseerna lämpligen bör tillgodoses på annat sätt samt en intresseavvägning mellan fördelar och olägenheter av upplåtelseerna.

I frågan om ändamålet med upplåtelseerna bör tillgodoses på annat sätt (lämplighetsprövningen), sägs i förarbetena att det alternativ ska väljas som vållar minst skada och vidare att sökanden inte har någon ovillkorlig rätt att få utnyttja just det utrymme som ansökan avser. Om det innebär en mindre olägenhet för fastighetsägaren att uppföra anordningen på en annan plats och den är lämplig för ändamålet, bör sökandens intresse vika (se prop. 1973:157 s. 100 f. och s. 132).

En fråga i målet är hur lämplighetsprövningen ska göras när det är fråga om redan befintliga anordningar. Om det är fråga om nyanläggning av ett kommunikationsnät i en tätort, kan det ofta finnas flera tekniskt sett godtagbara alternativa placeringar. Om det i stället gäller ett befintligt nät, redan utformat för att erhålla god täckning, innebär en omlokalisering av en anläggning att det uppstår kostnader för att rikta om andra sändare och mottagare i nätet och eventuellt också kostnader för flytt av andra befintliga anläggningar eller komplettering av nätet med ytterligare anläggningar. När sökanden redan har ett befintligt nät med väl fungerande placeringar, torde därför ofta varje annan placering för sökanden framstå som mindre lämplig och kanske även som ett sämre alternativ i förhållande till att ha kvar anläggningen med den rätt man har. Uppskattade kostnader för att flytta en ledning har också beaktats i lämplighetsbedömningen (se Hovrätten över Skåne och Blekinge, dom 2003-09-30 i mål Ö 1946-02).

Kommunen och Hemsö har i frågan om lämplighetsbedömningen bl.a. anfört att om den omständigheten att anordningarna redan finns på de sökta placeringarna får en avgörande betydelse – och att frivilliga överenskommelser därmed omvandlas till tvångsförfoganden – kommer fastighetsägare inte längre att ingå frivilliga hyresavtal. I stället bör, enligt kommunen, i prövningen bortses från att sökta upplåtelse avser befintliga anordningar. I sammanhanget kan nämnas att Högsta domstolen i rättsfallet NJA 2013 s. 795 anfört att det ”i normalfallet saknas stöd för att avslå en ansökan om en ledningsrätt på den grunden att det finns alternativa upplåtelseformer” och vidare att ”avvägningsreglerna i 6 och 10 §§ tar sikte på motstående intressen av annat slag än markägarens intresse av att utrymme kan disponeras på någon annan rättslig grund”. Av uttalandena bör inte slutsatsen dras att den placering som en gång upplåtits med hyresrätt alltid skulle vara lämplig också för en upplåtelse med ledningsrätt. Den tidigare upplåtelsen som möjliggjort placeringen har ju skett enligt andra villkor som för fastighetsägaren kan ha varit en förutsättning för att upplåta utrymmet. Exempelvis kan ett utrymme ha hyrts ut under en begränsad tid av den anledningen att fastighetsägaren därefter behöver utrymmet för andra ändamål.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att när en anordning utgör en del i ett befintligt och väl fungerande nät inom en tätort, bör man i lämplighetsbedömningen ofta kunna utgå från att den aktuella placeringen är lämplig. Om det skulle finnas något område i närheten som t.ex. i en detaljplan pekats ut som lämpligt för en mast med bod, kan naturligtvis lämpligheten av en befintlig placering ifrågasättas. Detsamma kan gälla om fastighetsägaren kan ange konkreta skäl för att den befintliga placeringen inte är lämplig för upplåtelse med ledningsrätt. Har fastighetsägaren tillräckligt starka skäl, bör dessa också kunna beaktas i intresseavvägningen, med följd att ledningsrätt inte upplåts.

Kommunen har i flera fall invänt att det borde vara möjligt, och lämpligare, att placera master med tillhörande teknikbod på mark i stället för att ta en byggnad i anspråk. I områden där det råder mindre konkurrens om marken, kan det framstå som obefogat och oproportionerligt att mot en fastighetsägares vilja ta i anspråk en byggnad, om det finns lämplig mark i närheten. När det som i detta fall gäller anläggningar inom en tätort där det råder ett bebyggelsetryck och konkurrens om marken, torde dock, enligt Mark- och miljööverdomstolen, i många fall en placering i och på en byggnad inte framstå som mindre lämplig än en placering av en mast och en s.k. teknikbod på mark.

Domstolen återkommer till kommunens invändningar beträffande de olika upplåtelseerna.

När det gäller intresseavvägningen sägs i förarbetena att intresset av att ta fastigheten i anspråk får vägas mot motstående allmänt eller enskilt intresse. Vidare uttalades att även om paragrafen i första hand i praktiken torde komma att användas för att skydda motstående enskilda intressen, kan den användas också som skydd för allmänna intressen. Det framhölls samtidigt att ledningsrättslagen innehåller flera andra bestämmelser till skydd för allmänna intressen, bl. a. villkoret att upplåtelse av ledningsrätt ska stå i överensstämmelse med fastställd plan, och att endast om dessa bestämmelser lämnar utrymme för olika lösningar kan det bli aktuellt att tillämpa förevarande paragraf. Paragrafen är således avsedd att utgöra ett komplement till övriga bestämmelser om skydd för allmänna intressen. (Se om det nu anförda prop. 1973:157 s. 131–132.)

På ena sidan i avvägningen finns 3GIS enskilda intresse av att ha ett på sikt väl fungerande, såväl tekniskt som rättsligt, kommunikationsnät på en konkurrensutsatt marknad samt det allmänna intresset av goda telekommunikationer, vilket intresse bl.a. framgår av att ändamålet för 2004 års lagändring, med de bakomliggande rättsakterna från EU, var just att skapa bättre förutsättningar för en utbyggnad av elektroniska kommunikationsnät (se prop. 2003/04:136 s. 8–11).

Mark- och miljödomstolen bedömde att nyttan av anläggningarna inte är varaktig med hänsyn till att nätet skulle behöva byggas om inom en snar framtid på grund av teknikutvecklingen samt att utrymmet för att upplåta ledningsrätt för tillfälliga ändamål är begränsat. Sammantaget ansåg domstolen att upplåtelsen av ledningsrätt för aktuella anläggningar stred mot lagstiftarens intentioner och även i övrigt framstod som mindre lämplig samt, mot den bakgrunden och med beaktande av att 3GIS behov av utrymmena kunde tillgodoses genom frivilliga upplåtelser, att det inte fanns tillräckliga skäl att upplåta ledningsrätter.

Mark- och miljööverdomstolen anser att frågeställningen kan bedömas inom ramen för intresseavvägningen.

Parterna har i denna del åberopat ny bevisning.

M J har uppgett bl.a. följande. I fråga om behovet av högt placerade basstationer är det inte teknologin som är intressant utan vilken frekvens som används. 3GIS använder 2100 MHz-bandet som också används världen över för mobiltelefoni. Det nät som 3GIS använder och avståndet mellan basstationerna är även användbart för 4G. Det går då att återanvända antenner och platser och det enda som behöver bytas är den aktiva radioutrustningen. 3GIS nät i Luleå kan bytas ut direkt till 4G. Högt placerade basstationer behövs också för djuptäckning. 5G innebär inte att endast höga frekvenser används. De nuvarande frekvenserna kommer fortfarande behövas för djuptäckning och högst sannolikt användas. 4G är vidare en del av standarden för 5G och kommer att användas framöver. Mobilnät är uppbyggda och särskilt anpassade för att användarna ska kunna flytta sig mellan olika master. Flyttas en mast rubbas hela

systemet. Flyttas eller byts en basstation ut är det flera tusen parametrar som behöver ställas in och ett hundratal som behöver ställas in individuellt per basstation. Det kräver otroligt många justeringar av parametrar och rent fysiska justeringar av antenner m.m.

Genom de uppgifter som M J har lämnat får 3GIS anses ha visat att bolaget har ett behov av anläggningarna för det aktuella ändamålet för överskådlig tid. Detta innebär också att 3GIS enskilda intresse och det allmänna intresset av goda telekommunikationer i nu aktuella fall, väger tyngre i intresseavvägningen än vad mark- och miljödomstolen ansett.

På andra sidan i avvägningen finns kommunens och Hemsös intresse av att kunna utveckla och anpassa sina byggnader på ett ändamålsenligt sätt, som fastighetsägare i förhållande till hyresgästernas behov och som utövare av olika uppdrag inom den offentliga sektorn.

De upplåtta ledningsrätterna är lokaliserade till någon eller några utrymmen i en byggnad. Ledningsrätten är inte begränsad i tiden och kan inte, som en hyresrätt, sägas upp av fastighetsägaren inför en rivning eller en ombyggnad. Behöver fastighetsägaren disponera över det upplåtta utrymmet, kan fastighetsägaren i stället genom en omprövning av ledningsrätten få den flyttad till en annan del av fastigheten eller till en annan fastighet. Fastighetsägaren blir då skyldig att ersätta den skada ledningsrättshavaren drabbas av, t.ex. kostnader för flytt av anläggningen och torde också få stå för förrättningskostnaderna. Sådana presumerade kostnader för fastighetsägaren har denne enligt praxis rätt att få ersättning för i samband med upplåtelsen såsom en uppskattad marknadsvärdeminskning. 3GIS har också av Lantmäteriet i nu aktuella mål ålagts att till kommunen betala sådan ersättning.

Som kommunen och Hemsö har anfört är byggnader generellt inte varaktiga på samma sätt som mark och de problem som uppkommer för fastighetsägaren när ett utrymme, upplåtet med ledningsrätt, ska rivas eller byggas om är tydliga. Behöver fastighetsägaren ta utrymmet i anspråk blir denne ersättningsskyldig för ledningsrättshavarens kostnader som följer av en ändring eller ett upphävande av

ledningsrätten. Därtill kan komma ökade kostnader för administration för att ledningsrätten behöver beaktas i olika sammanhang. Dessa problem för fastighetsägaren torde vara typiska och återkommande så snart det är fråga om ledningsrätt av aktuellt slag i byggnader. Som Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat ovan står det likväl klart att ledningsrätt för telekommunikationsanläggningar ska kunna upplåtas i byggnader. Om förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt i och på en byggnad är uppfyllda, får de speciella problem en sådan upplåtelse medför hanteras på det sätt som Lantmäteriet gjort, dvs. genom att fastighetsägaren tillerkänns en uppskattad ersättning för eventuella framtida kostnader som kan uppstå om ledningsrätten ändras eller upphävs på fastighetsägarens initiativ.

Storleken på ersättningen till fastighetsägaren för den eventuella framtida ersättningsskyldigheten gentemot ledningsrättshavaren blir en följd av ett antal osäkra antaganden och det kan i sammanhanget uppmärksammas att 2002 års ledningsrättsutredning föreslog en ändring i 33 § andra stycket ledningsrättslagen i samband med ett förslag om ledningsrätt i byggnad som inte hörde till fastighet eller tomträtt. Förslaget innebar att när en egendom i vilken ledningsrätt beviljats tagits bort, skulle ledningens innehavare svara för förrättningskostnaderna och synes vara motiverat av att varaktigheten av egendomen ansågs vara begränsad (se SOU 2004:7, s. 24, 103 och 232). Förslaget ledde dock inte till lagstiftning.

Att fastighetsägaren tillerkänns ersättning för olägenheter t.ex. i form av en framtida ersättningsskyldighet gentemot ledningsrättshavaren, bör dock i princip inte beaktas i intresseavvägningen. Först när det i intresseavvägningen har konstaterats att olägenheterna inte är större än fördelarna, och att ledningsrätt därmed kan upplåtas, bör ersättningen för de olägenheter ledningsrätten ändå innebär bedömas.

När det gäller intresseavvägningen får det i nu aktuella fall, mot den ovan angivna bakgrunden, enligt Mark- och miljööverdomstolen, krävas att fastighetsägaren i det enskilda fallet kan peka på att upplåtelsen medför konkreta och påtagliga problem som går utöver de som generellt sett uppstår när upplåtelsen sker i och på byggnader, eller

på andra omständigheter som gör att olägenheten av en upplåtelse av ledningsrätt kan anses vara större än fördelen med den, för att en upplåtelse inte ska tillåtas.

Mark- och miljööverdomstolen går härfter över till att bedöma förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt var fastighet för sig med beaktande av kommunens och Hemsös invändningar.

Stadsön 1:146

På fastigheten finns idag en byggnad med bostäder och lokaler för hemtjänst. Anläggningen, som har funnits på plats med stöd av hyresavtal sedan 2002, består av antenn på taket, antennbärare genom taket ner till teknikutrymme om ca 9,5 kvm på vinden samt kablage inom byggnaden.

Kommunen har anfört att någon ändring av verksamheten inte är planerad. Som alternativ lokalisering har kommunen föreslagit att anläggningen samordnas med annan anläggning i en befintlig mast och bod ca 150 meter från byggnaden, eller placeras i en ny mast.

Den befintliga anläggningen är placerad i och på en flervåningsbyggnad i ett område utanför stadskärnan med relativt tät blandad bebyggelse. Placeringen får i sig anses lämplig. En etablering av en ny mast med teknikbod på mark framstår inte som lämpligare. Med stöd av lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation kan en placering i den befintliga masten och boden, som kommunen föreslagit, övervägas. Enligt 3GIS är dock masten för liten för att kunna bära och ge plats åt ytterligare utrustning. Masten skulle behöva höjas med följd att stag skulle riskera att hamna på privata tomter. En flytt skulle därför innebära förhållandevis höga kostnader. Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte dessa uppgifter.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen, i linje med ovan gjorda allmänna överväganden, att lokaliseringen är lämplig och att fördelarna med ledningsrätt överväger olägenheterna med densamma. Det finns därför förutsättningar att bevilja ledningsrätt.

B

På fastigheten finns idag en gymnasieskola. Anläggningen, som funnits på plats med stöd av hyresavtal sedan 2004, består av antennbärare med antenner och kablage på taket, ett teknikrum på vindsvåningen samt kablage inom byggnaden.

Kommunen har uppgett att vissa ombyggnationer planeras och särskilt framhållit behovet av utrymme på vinden för ventilationsutrustning. Som alternativ lokalisering har kommunen främst pekat på möjligheten att bygga ny mast i närområdet.

Den befintliga anläggningen är placerad i och på en högre byggnad i närheten av stadskärnan men med omkringliggande lägre byggnader och grönområden.

Lokaliseringen framstår som mycket lämplig för ändamålet. Byggnaden används dock som skola och ventilationsutrustningen på vindsvåningen är omfattande. Anläggningen tar emellertid endast en ringa del av vindsvåningen i anspråk och skulle fastighetsägaren behöva just detta utrymme för att uppfylla framtida krav på en god ventilation, framstår det som möjligt att flytta anläggningen till en annan plats på vindsvåningen efter en omprövning av ledningsrätten.

Mark- och miljööverdomstolen anser därmed, och i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, att placeringen är lämplig och att fördelarna med ledningsrätt överväger olägenheterna med densamma. Det finns därför förutsättningar att bevilja ledningsrätt.

G

På fastigheten finns i dag en brandstation. Anordningen har funnits på plats sedan 2002 med stöd av hyresavtal. Anordningen består av antenner och antennbärare placerade högt upp på brandstationens slangtorn, en teknikbod placerad på marken samt kablage inom byggnaden.

Brandstationen är belägen i stadskärnan. Basstationen, med sändare och mottagare, är belägen ca 30 m över marken, högre än omkringliggande byggnader. Placeringen framstår som mycket lämplig för ändamålet.

Kommunen har uppgett att brandstationen kommer att rivas och en ny ska byggas utanför stadskärnan. Fastigheten är tänkt att exploateras för bostäder eller hotell, eftersom den har ett centralt och attraktivt läge. Som alternativa placeringar har kommunen pekat på andra byggnader i området, eller uppförande av ny mast.

Kommunen har antagit en detaljplan i vilken anges en placering för en ny brandstation. Någon ny detaljplan för G är inte antagen. Inte heller har något rivningslov sökts. Detaljplanen för den nya brandstationen har en genomförandetid på fem år. Som kommunen anför synes fastigheten där den nuvarande brandstationen är belägen kunna vara attraktiv för olika verksamheter. Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att det är sannolikt att brandstationen kommer att rivas inom en snar framtid.

Om ledningsrätt upplåts i byggnaden, behöver kommunen inför rivningen begära en omprövning av ledningsrätten. Förhållandena på den nu aktuella platsen är sådana att det vid en omprövning kan bli aktuellt att dra in andra fastigheter i omprövningsprocessen. Vidare kan, under den tid då fastigheten bebyggs, en ledningsrätt behöva lokaliseras temporärt till en eller flera platser för att upprätthålla goda kommunikationer över nätet. En omprövningsprocess riskerar alltså att i detta fall bli tämligen omfattande.

Vidare gäller att fastighetsägaren i en omprövningsprocess är skyldig att ersätta ledningsrättshavaren för uppkommen skada, vilket också normalt innefattar förrättningskostnader. Visserligen har fastighetsägaren rätt till ersättning för sådana framtida kostnader i samband med en upplåtelse av ledningsrätt och Lantmäteriet har också beräknat sådan ersättning. Hur stora dessa kostnader i slutänden blir, kan dock bara grovt uppskattas. Det är fastighetsägaren som bär risken för att kostnaderna blir högre än beräknat.

Lämpligheten i att upplåta ett utrymme som inte kommer att finnas kvar längre än kanske ett fåtal år, kan ifrågasättas. Olägenheterna för kommunen som fastighetsägare är tydliga och den allmänna, och enskilda, nyttan av en så kortvarig, om än tekniskt

lämplig, lokalisering framstår som mindre. Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att lokaliseringen är olämplig och att olägenheterna av upplåtelsen beträffande fastigheten G överväger de fördelar som kan vinnas genom upplåtelsen, varför ledningsrätt ej bör upplåtas.

C

I byggnaden finns ett vård- och omsorgsboende. Anläggningen har funnits på plats sedan 2004 med stöd av hyresavtal. Anläggningen består av antenner, gångbryggor och ventilationshuvar på taket, antennbärare genom taket ner till vindsgolvet, ett teknikutrymme och kablage inom byggnaden. Antennbäraren och teknikutrymmet tar ca 8 kvm i anspråk.

Kommunen har uppgett att någon ändring av verksamheten inte är planerad, men att byggnaden beskrivits som ett ”sjukt hus” och sannolikt kommer att rivas. En intilliggande samtida byggnad med liknande problem har rivits. Kommunen bedöms också få ett överskott av vård- och omsorgsplatser, varför verksamheten bör kunna flyttas. Kommunen har också framfört att anläggningen förfular byggnaden. Som alternativ lokalisering har kommunen främst pekat på möjligheten att bygga ny mast i närområdet.

Byggnaden har två våningar och är belägen i ett område med låg bebyggelse med grönområden runt omkring. Vid synen har domstolen kunnat konstatera att byggnaden förefaller vara tämligen sliten och att anläggningen med en dominant mast genom taket och stag som fästs på utskjutande tillbyggnader knappast placerats varsamt. Det finns inte skäl att ifrågasätta kommunens inställning att byggnaden snart har tjänat ut. Likaså förefaller det, som kommunen anför, vara möjligt att i närområdet etablera en mast på mark med tillhörande teknikbod. Anläggningen är dock befintlig och några konkreta åtgärder för att utveckla fastigheten har inte vidtagits. Med hänsyn härtill, och i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, anser Mark- och miljööverdomstolen att ledningsrätt kan upplåtas för den befintliga anläggningen.

D

Fastigheten är bebyggd med en sporthall. Anläggningen består av antennbärare med antenn, och kablage på hallens tak, ett teknikutrymme om ca 1 kvm i ett rum på översta våningen samt kablage inom byggnaden. Anordningen har funnits på platsen sedan 2011 med stöd av hyresavtal.

Kommunen har uppgett att ändring av verksamheten är inte planerad, men byggnaden bedöms närma sig slutet på sin ekonomiska livslängd. Den närliggande skolan har rivits. Det är alltså sannolikt att byggnaden inom en begränsad tid kommer att rivas eller bli föremål för en omfattande ombyggnad. Som alternativ lokalisering har kommunen pekat på en placering i någon annan byggnad eller på en ny mast på mark.

Byggnaden är belägen i ett område med blandad bebyggelse, främst bostäder, nära Luleås stadskärna. Lokaliseringen framstår som lämplig för ändamålet och några konkreta åtgärder för en rivning eller en ombyggnad har inte vidtagits. Vid en rivning och nybyggnation eller vid en ombyggnation framstår det som troligt att anläggningen tillfälligt kan flyttas till en ställning eller en mast på mark, eftersom det finns relativt gott om obebyggd mark på fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen anser därmed, och i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, att det finns förutsättningar att upplåta ledningsrätten.

E

Byggnaden ifråga rymmer sporthallen Coop Arena, som är dominerande i ett område med lägre byggnader avsedda för handel, vägar, och stora parkeringsytor. Anläggningen består av antennbärare med antenner och kablage på byggnadens tak, inomhusantennerna på väggar, ett teknikutrymme om ca 2 kvm på markplan samt kablage inom byggnaden. Anläggningen har funnits på platsen sedan 2007 med stöd av hyresavtal.

Kommunen har inte planerat för någon ändring av byggnaden. Kommunen har ifrågasatt om ändamålet att ge goda möjligheter till kommunikation i sporthallen är ett allmänt intresse med hänsyn till att det huvudsakligen är kommersiell verksamhet som

bedrivs i arenan och kommunikationen via anordningen till största delen avser mobila tjänster med anknytning till evenemangen. Som alternativ lokalisering har kommunen pekat på möjligheten att uppföra en mast på mark eller en placering i befintliga höga belysningsstolpar i närheten.

Lokaliseringen framstår som mycket lämplig för sitt ändamål. Att det finns goda telekommunikationsmöjligheter också inom arenan får anses vara ett starkt allmänintresse, särskilt med tanke på det stora antalet personer som kan vara på platsen samtidigt. Även om alternativförslagen framstår som genomförbara, får de med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen anses vara sämre placeringar. Mark- och miljööverdomstolen anser att det, i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, finns förutsättningar att upplåta ledningsrätten.

F

På fastigheten finns idag en högre byggnad som inrymmer en hälsocentral. Anordningen, som har funnits på plats med stöd av hyresavtal sedan 2003, består av antennbärare med antenner och länkparaboler på taket, ett teknikrum om ca 5 kvm på vinden samt kablage inom byggnaden.

Hemsö har inte planerat för någon ändring av verksamheten eller byggnaden. Hemsö har ifrågasatt lämpligheten av placeringen också med tanke på den intilliggande högre byggnaden som kan antas skärma av radiovågorna. Hemsö har som alternativa placeringar föreslagit en placering i mast eller i och på annan byggnad.

Den befintliga placeringen får anses lämplig för sitt ändamål. Den högre befintliga intilliggande byggnaden har funnits på platsen redan vid etableringen. Mark- och miljööverdomstolen anser att det, i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, finns förutsättningar att upplåta ledningsrätten.

Ersättning

Utgångspunkter

Enligt 13 § ledningsrättslagen ska i fråga om ersättning för upplåtelse av mark eller annat utrymme på fastighet ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Upplåtelse av utrymme för ledningsrätt är i ersättningshänseende att jämställa med inlösen av del av fastighet (se prop. 1973:157 s. 102 och 137).

Enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen ska, vid expropriation av del av fastighet, intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas, s.k. annan skada. Därutöver ska, enligt andra stycket, ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Enligt 4 kap. 2 § första stycket expropriationslagen ("influensregeln") ska hänsyn inte tas till eventuell värdepåverkan som expropriationsföretaget haft på marknadsvärdet, så länge detta är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden.

Principer m.m. för bestämmande av ersättning

Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig till Lantmäteriets bedömningar i fråga om ersättningsprinciper, värderingsmetodik och värdetidpunkt. Det innebär att Mark- och miljööverdomstolen, med stöd av rättsfallet NJA 2008 s. 510 I–III, delar Lantmäteriets bedömning att ersättning inte ska beräknas med beaktande av de tidigare hyresavtalen och de förlorade hyresinkomster för fastighetsägarna som blir följderna av att dessa inte förlängs.

Ersättning för företagseffekter, upplåtet utrymme, hinder vid underhåll samt ökade administrationskostnader

Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig till Lantmäteriets bedömning att någon ersättning inte bör utgå för någon av upplåtelseerna på grund av s.k. företagseffekter.

Varken kommunen eller Hemsö har särskilt ifrågasatt Lantmäteriets bedömningar i fråga om ersättningen för upplåtet utrymme, hinder vid underhåll och ökade administrationskostnader. Beträffande vissa poster har dock 3GIS i sina ersättningsberäkningar vidgått en något högre ersättning än den som Lantmäteriet bestämt. I dessa delar bör ersättningen bestämmas i enlighet med 3GIS beräkningar. Domstolen återkommer till detta nedan under respektive fastighet.

Ersättning för framtida kostnader vid en flytt av anordningen

Kommunen och Hemsö har anfört att Lantmäteriet generellt har värderat ersättningen för flytt av anordningarna vid framtida om- och tillbyggnader för lågt.

Ersättning bör, som Lantmäteriet bedömt, utgå för den marknadsvärdeminskning som kan bedömas uppstå på grund av att fastighetsägarna vid framtida ombyggnader eller rivningar av byggnaderna där anläggningarna finns blir ersättningsskyldiga gentemot ledningshavaren. LM:s beräkning bygger på antagandet att det för vissa av upplåtelseerna kommer att uppstå kostnader för flytt *från* fastigheten om 20 år. På andra fastigheter antas en flytt behöva göras *inom* fastigheten vart 20 år. 3GIS har inväntat att en sådan kalkyl innebär att sannolikheten för en flytt vart 20:e år uppgår till 100 procent, vilket inte är rimligt. I stället, menar 3GIS, bör flyttkostnadsbeloppen halveras, eftersom sannolikhet för flytt vart 20:e år är liten.

För att göra bedömningen av marknadsvärdepåverkan på fastigheterna av eventuella framtida flyttkostnader för anläggningarna på grund av ombyggnader, tillbyggnader eller rivningar, bör en bedömning göras av sannolikheten för att någon sådan förändring kommer att ske och när den i så fall kan antas ske. En sådan bedömning bör dock inte göras generellt för samtliga upplåtelser utan en bedömning får göras för var

och en av fastigheterna. Domstolen återkommer nedan till bedömningarna i de enskilda fallen.

3GIS har angett att en flytt av en anläggning kan kosta mellan 100 000 kr och 1 000 000 kr med ett medeltal på ca 500 000 kr. Den lägre siffran avser då en flytt av del av en anläggning inom en byggnad medan den högre siffran avser flytt av en större mastanläggning på mark. Några uppgifter som motsäger dessa uppskattningar har inte framkommit. Mark- och miljööverdomstolen utgår från 3GIS uppgifter om kostnader och anser att följande belopp kan användas i ersättningskalkylen.

Flytt av teknikrum inom byggnad	100 000 kr
Flytt av antennutrustning på byggnad	100 000 kr
Flytt av hela anläggningen när byggnad rivs och återflyttning när ny byggnad uppförts	500 000 kr
Lantmäterikostnader mm vid ombildning av ledningsrätten	100 000 kr

Kalkylräntan

I fråga om kalkylräntan har Kommunen och Hemsö ansett att den generellt kan sättas till fyra procent medan 3GIS, liksom Lantmäteriet, gjort individuella bedömningar för varje fastighet med beaktande av läge och användningsområde samt menat att den bör vara betydligt högre. Såväl kommunen och Hemsö som 3GIS har som grund för kalkylräntans nivå hänvisat till ett tänkt direktavkastningskrav för fastigheterna. Enligt Mark- och miljööverdomstolen får det anses brukligt att sätta nivån på kalkylräntan individuellt och i paritet med vad 3GIS anfört, vilket i några fall är något lägre än den kalkylränta Lantmäteriet använt sig av och i andra fall överensstämmer med Lantmäteriets. Vilken nivå på kalkylräntan som används i de enskilda fallen framgår nedan.

Beräkningen av ersättning för de olika upplåtelseerna

A

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	5 300 kr, enligt LM
Underhåll	13 400 kr, enligt LM
Administration	16 700 kr, enligt 3GIS

Inga konkreta planer för en om- eller tillbyggnad finns för fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför sannolikheten för en ombyggnad som kräver flytt av mobilteleanläggningen till 50 % och att denna i så fall kommer att inträffa om 20 år. Sannolikheten för att vinden skulle byggas om vid sidan av den i det föregående bedömda större ombyggnaden bedöms som försumbar. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte.

Kostnaden för att flytta hela anläggningen inklusive förrätningskostnader bedöms till 300 000 kr. En diskontering i 20 år med en kalkylränta på 6 % ger ett ersättningsbelopp på $300\,000\text{ kr} \times 50\% \times 0,312 = 46\,800\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 82 200 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 103 000 kr vid värdetidpunkten.

B

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	3 600 kr, enligt LM
Underhåll	18 500 kr, enligt 3GIS
Administration	15 400 kr, enligt 3GIS

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer Mark- och miljööverdomstolen att sannolikheten för att aktuell byggnad kommer att rivras eller byggas till med ytterligare våningsplan är mycket låg under överskådlig tid. Eftersom byggnaden nyttjas för skoländamål och anläggningen är placerad i ett vindsutrymme där byggnadens ventilationsanläggning är placerad är sannolikheten stor för återkommande ombyggnader som medför att teknikutrymmet måste flyttas vart 20:e år i enlighet med Lantmäteriets bedömning. Kostnaden för att flytta teknikutrymmet inklusive förrätningskostnader bedöms till 200 000 kr. Nuvärdet av framtida kostnader på 200 000 kr vart 20:e år med en kalkylränta på 6,5 % ger ett ersättningsbelopp på $200\,000\text{ kr} \times 0,396 = 79\,200\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 116 700 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 146 000 kr vid värdetidpunkten.

C

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	24 600 kr, enligt 3GIS
Underhåll	27 700 kr, enligt 3GIS
Administration	15 400 kr, enligt 3GIS

Inga konkreta planer för en om- eller tillbyggnad finns för fastigheten. Byggnaden bedöms däremot närma sig slutet på sin ekonomiska livslängd. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför sannolikheten för en rivning som kräver flytt av mobilteleanläggningen till alternativt läge till 100 % och att detta kommer att inträffa

om 20 år. Sannolikheten för att vinden skulle byggas om vid sidan av detta bedöms som försumbar. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte.

Kostnaden för att flytta och sedan återuppföra anläggningen på och i en ny byggnad inklusive förrätningskostnader bedöms till 600 000 kr. En diskontering i 20 år med en kalkylränta på 6,5 % ger ett ersättningsbelopp på $600\,000\text{ kr} \times 0,284 = 174\,400\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 238 100 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 298 000 kr vid värdetidpunkten.

D

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	625 kr, enligt LM
Underhåll	15 000 kr, enligt LM
Administration	12 500 kr, enligt LM

Inga konkreta planer för en om- eller tillbyggnad finns för fastigheten. Byggnaden bedöms däremot närma sig slutet på sin ekonomiska livslängd. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför sannolikheten för en rivning som kräver flytt av mobilteleanläggningen till alternativt läge till 50 % och att detta kommer att inträffa om 10 år. Sannolikheten för en ombyggnad vid sidan av detta bedöms som försumbar. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte.

Kostnaden för att flytta och sedan återuppföra anläggningen på och i en ny byggnad inklusive förrätningskostnader bedöms till 600 000 kr. En diskontering i 10 år med en kalkylränta på 8 % ger ett ersättningsbelopp på $600\,000\text{ kr} \times 0,5 \times 0,463 = 138\,900\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 167 025 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 209 000 kr vid värdetidpunkten.

E

3GIS har anfört att ersättning inte borde utgå för upplåtelsen av väggutrymme för inomhusantennerna. Dessa upptar endast ett par kvm och kan knappast inverka på möjligheterna att upplåta utrymme för reklamskyltar. En skylt sitter dessutom framför antennerna, varför det ifrågasätts att skyltarna i sig skulle avskärma radiovågor.

Mark- och miljööverdomstolen anser inte att inomhusantennerna skulle försvåra försäljningen eller placeringen av reklamskyltar på något beaktansvärt sätt. Ersättning bör således inte utgå i den delen. Mark- och miljööverdomstolen gör i övrigt följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	7 100 kr, enligt 3GIS
Underhåll	17 200 kr, enligt LM
Administration	14 300 kr, enligt LM

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer Mark- och miljööverdomstolen att sannolikheten för att aktuell byggnad kommer att rivras eller byggas till med ytterligare våningsplan är mycket låg under överskådlig tid. Däremot bedöms sannolikheten stor för återkommande ombyggnader som medför att inomhusantennerna måste flyttas vart 10:e år. Kostnaden för att flytta antennerna med kablage inklusive förrätningskostnader bedöms till 200 000 kr. Nuvärdet av framtida kostnader på 200 000 kr vart 10:e år med en kalkylränta på 7 % ger ett ersättningsbelopp på $200\,000 \text{ kr} \times 1,034 = 206\,800 \text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 245 400 kr. Beloppet

ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 307 000 kr vid värdetidpunkten.

F

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	14 300 kr, enligt 3GIS uppgift
Underhåll	17 100 kr, enligt 3GIS uppgift
Administration	14 300 kr, enligt 3GIS uppgift

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer Mark- och miljööverdomstolen att sannolikheten för att aktuell byggnad kommer att rivras eller byggas till med ytterligare våningsplan är låg under överskådlig tid. Någon ersättning ska därför inte utgå för detta. Eftersom byggnaden nyttjas för kontorsändamål är sannolikheten däremot relativt stor för ombyggnader som medför att teknikutrymmet måste flyttas vart 20:e år. Kostnaden för att flytta teknikutrymmet inklusive förrättningskostnader bedöms till 200 000 kr. Nuvärdet av framtida kostnader på 200 000 kr vart 20:e år med en kalkylränta på 7 % ger ett ersättningsbelopp på $200\,000\text{ kr} \times 0,35 = 70\,000\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 115 700 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning, vilket innebär 145 000 kr vid värdetidpunkten. Eftersom 3GIS ansett att ersättningsbeloppet kan bestämmas till 150 000 kr, bör Hemsö tillerkännas detta belopp.

Rättegångskostnader

3GIS har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta kommunens och Hemsös rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

För handläggningen i mark- och miljödomstolen gäller att sådana sakägare som vid en ledningsrättsförrättning är skyldiga att avstå utrymme har rätt till ersättning för sin rättegångskostnad i princip oberoende av utgången i målet (29 § ledningsrättslagen och 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen [1970:988]). Mark- och miljööverdomstolen finner inte heller skäl att ifrågasätta skäligheten av där begärda rättegångskostnader. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras i denna del.

3GIS är trots utgången skyldig att ersätta kommunens rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen. Kommunen och Hemsö har begärt ersättning för sina rättegångskostnader med 633 469 kr, varav 562 060 kr avser ombudskostnad, 47 500 kr avser sakkunnigutlåtande och 23 900 kr avser utlägg, varav sex sjundedelar belöper på kommunen och en sjundedel på Hemsö. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att målet innehållit ett flertal frågor av såväl juridisk som teknisk natur, att utgången i målet får anses ha varit av stor betydelse för kommunen och Hemsö samt att ersättningarna avsett belopp av viss betydelse, varför den begärda rättegångskostnaden framstår som skäligen påkallad i sin helhet.

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 C

Överklagande senast 2019-01-31

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Alexander Häggkvist, referent (skiljaktig). Föredragande har varit David Sandberg.

SKILJAKTIG MENING

Tf. hovrättsassessorn Alexander Häggkvist är skiljaktig avseende förutsättningarna att upplåta ledningsrätt på fastigheten G och anför följande.

I likhet med majoriteten anser jag att basstationens placering framstår som mycket lämplig för ändamålet.

Kommunen har uppgett att brandstationen kommer att rivas och att en ny ska byggas utanför stadskärnan. G är tänkt att exploateras för bostäder eller hotell, eftersom den har ett centralt och attraktivt läge. Som alternativa placeringar har kommunen pekat på andra byggnader i området, eller uppförande av ny mast.

Kommunen har antagit en detaljplan i vilken anges en placering för en ny brandstation. Det har dock inte framkommit att det pågår något planarbete som berör fastigheten G och något rivningslov för slangtornet har inte heller sökts. Det har inte heller framkommit att en rivning skulle vara motiverad av byggnadstekniska skäl eller annat liknande förhållande.

Om ledningsrätt upplåts i byggnaden, kan kommunen i och för sig komma att begära en omprövning av ledningsrätten inför en kommande rivning. Det bör dock beaktas att såvitt framkommit är en sådan omprövning för närvarande inte motiverad av något annat skäl än fastighetsägarens eget önskemål att riva byggnaden. Det är inte sannolikt att detta i sig skulle kunna godtas som sådana ändrade förhållanden eller andra skäl för omprövning som krävs enligt 33 § ledningsrättslagen. Istället torde mera påtagliga förändringar av förutsättningarna krävas, såsom antagandet av en ny detaljplan (se prop. 1973:157 s. 159, jfr även prop. 2003/04:136 s. 33–34).

Olägenheten för kommunen som fastighetsägare består främst i att en beviljad ledningsrätt kan komma att hindra planer för framtida exploatering. I detta sammanhang bör det dock beaktas att det sannolikt ändå är nödvändigt att anta en ny detaljplan för att exploatera fastigheten för något annat ändamål än det nuvarande (jfr 9 kap. 32–32 a §§ plan- och bygglagen [2010:900]). Eftersom något planarbete inte

pågår och något annat skäl för rivning inte framkommit bedömer jag att den olägenhet som kommunen har framhållit för närvarande inte väger beaktansvärt mycket tyngre än den begränsning av möjligheten att förfoga över fastigheten som en ledningsrätt i princip alltid medför.

Jag bedömer därför att lokaliseringen är lämplig och att fördelarna med lokaliseringen överväger nackdelarna. Det finns därmed förutsättningar att bevilja ledningsrätt även på G. Den marknadsvärdeminskning som osäkerheten kring en framtida exploatering kan medföra får istället beaktas när ersättningen bestäms.

Jag gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	15 000 kr, enligt LM
Underhåll	16 700 kr, enligt LM men 6 % ränta
Administration	16 700 kr, enligt LM men 6 % ränta

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer jag att sannolikheten för att befintlig byggnad kommer att rivras inom en tioårsperiod är mycket hög. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte. Kostnaden för att flytta och sedan återuppföra anläggningen på och i en ny byggnad bedöms till 600 000 kr, inklusive förrätningskostnad. En diskontering i 10 år med en kalkylränta på 6 % ger ett ersättningsbelopp på $600\,000 \text{ kr} \times 0,558 = 335\,000 \text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 383 400 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 480 000 kr vid värdetidpunkten.

Ersättningen till kommunen avseende G ska därför bestämmas till 480 000 kr.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-25
meddelad i
Umeå

Mål nr:
F 2109-16, F 2111-16,
F 2113-16, F 2115-16,
F 2118-16 och F 2119-16

KLAGANDE OCH MOTPART

Luleå kommun, 971 85 Luleå

Ombud: N L och P R

MOTPART OCH KLAGANDE

3G Infrastructure Services AB
Kongregator Juridik AB, Box 8104, 104 20 Stockholm

Ombud: M B

ÖVERKLAGADE BESLUT

Lantmäteriets beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr:

BD141361, se bilaga 1 (mål nr 2109-16)

BD151067, se bilaga 2 (mål nr 2111-16)

BD141364, se bilaga 3 (mål nr 2113-16)

BD141363, se bilaga 4 (mål nr 2115-16)

BD151069, se bilaga 5 (mål nr 2118-16)

BD151065, se bilaga 6 (mål nr 2119-16)

SAKEN

Ledningsrätt för befintliga basradiostationer för elektronisk kommunikation

DOMSLUT

Mark och miljödomstolen upphäver lantmäteriets samtliga beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr BD141361, BD151067, BD141364, BD141363, BD151069 och BD151065, utom vad avser beslut om ersättning till sakkunnig och beslut om förätningskostnadernas fördelning, och ställer in förrättningarna.

3G Infrastructure Services AB ska ersätta Luleå kommuns rättegångskostnader i målen. Ersättning ska betalas med 111 005 kr i respektive mål. På beloppen ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från datum för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 281322

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 08:30–16:30

Innehåll

BAKGRUND	3
YRKANDEN.....	4
KOMMUNENS UTVECKLING AV TALAN.....	4
Upplåtelseerna.....	4
Allmänt.....	4
Lämplighetsprövning och intresseavvägning	6
Oförenlighet med plan.....	8
Ersättning.....	9
3G:s UTVECKLING AV TALAN.....	12
Upplåtelseerna.....	12
Allmänt.....	12
Ledningsrättslagens tillämplighet.....	13
Alternativa lokaliseringar	14
Intresseavvägning	17
Överensstämmelse med detaljplan	17
Ersättning.....	18
LM:s beslut.....	18
Ersättning för utrymmen som tas i anspråk.....	18
Hinder vid framtida om- och tillbyggnad.....	20
Hinder vid underhållsåtgärder	23
Ökade administrationskostnader	24
UTREDNINGEN I MÅLEN.....	25
DOMSKÄL	31
3G-tekniken.....	31
Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde	34
Skyddet för allmänna och enskilda intressen	34
Ledningsrätts varaktighet	35
Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö.....	36
Sammanfattande bedömning i nu aktuella fall	38
Rättegångskostnader.....	39
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 7 (DV427)	40
Skiljaktig mening (T H)	41

BAKGRUND

Genom sju separata beslut den 16 augusti 2016 har Lantmäteriet (LM) upplåtit ledningsrätt för befintliga basradiostationer till förmån för 3G Infrastructure Services AB (3GiS). LM har samtidigt beslutat om ersättning. Detta avgörande omfattar de sex mål i vilka de upplåtna ledningsrätterna belastar fastigheter som ägs av Luleå kommun (kommunen). Domstolen har denna dag även avgjort mål F 2121-16, mellan Hemsö Luleå 1 KB och 3GiS.

I korthet innebär LM:s beslut att ledningsrätter upplåts för befintliga anläggningar som ingår i elektroniskt kommunikationsnät med tillhörande rättigheter i form av elkabel och elanslutning. I samtliga mål har upplåtelseerna helt eller delvis skett i byggnader. Anläggningarna utgörs av en eller flera antennbärare med antenner och länkparaboler på byggnadernas tak, samt i ett fall även inomhusantenner. Upplåtelseerna avser därutöver endera teknikrum i annan del av byggnaden, stativplatser i teknikrum eller teknikbod på mark. I upplåtelseerna ingår erforderligt kablage och de tillbehör som är behövliga för att anläggningarna ska fungera för sina ändamål. De fastigheter som belastas av upplåtelseerna och de ersättningar, jämte ränta, som LM beslutat redovisas nedan.

Mål F 2109-16:	Belastar: A Ersättning: 174 477 kr
Mål F 2111-16:	Belastar: B Ersättning: 134 097 kr
Mål F 2113-16:	Belastar: G Ersättning: 184 562 kr
Mål F 2115-16:	Belastar: C Ersättning: 225 000 kr
Mål F 2118-16:	Belastar: D Ersättning: 271 296 kr
Mål F 2119-16:	Belastar: E Ersättning: 202 333 kr

Kommunen och 3GiS har överklagat LM:s beslut. Mark- och miljödomstolen har den 29 november 2016 i mål F 2113-16, efter återkallelse, avskrivit målet från vidare handläggning i den del det avser 3GiS överklagande av LM:s beslut i ärende nr BD141364.

YRKANDEN

Kommunen yrkar i första hand att LM:s beslut om ledningsrätt ska upphävas. I andra hand yrkar kommunen, såsom kommunen slutligen bestämt sin talan, att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge till kommunen bestäms till följande belopp:

Mål F 2109-16:	1 143 000 kr
Mål F 2111-16:	1 180 000 kr
Mål F 2113-16:	2 059 000 kr
Mål F 2115-16:	1 143 000 kr
Mål F 2118-16:	1 200 000 kr
Mål F 2119-16:	1 293 000 kr

Kommunen yrkar vidare ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

3GiS yrkar att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge till kommunen sätts ned till följande belopp:

Mål F 2109-16:	37 500 kr
Mål F 2111-16:	93 750 kr
Mål F 2115-16:	137 500 kr
Mål F 2118-16:	43 750 kr
Mål F 2119-16:	93 750 kr

Kommunen och **3GiS** motsätter sig varandras ändringsyrkanden.

KOMMUNENS UTVECKLING AV TALAN**Upplåtelse***Allmänt*

Kommunen har drygt 78 000 invånare och är i en mycket expansiv fas. Ett stort hinder mot expansion är dock brist på bostäder. Ambitionen hos den politiska majoriteten i kommunen är att expansionen främst ska ske genom förtätning. Under 2017 kommer byggtakten i Luleå att öka. De därpå följande åren förväntas byggtakten öka ännu mer. Många av kommunens byggnader är gamla och byggnadstekniskt problematiska. I flera fall har kommunen på grund av det rivit byggnader och uppfört nya moderna byggnader, trots att den tidigare byggnaden

inte nödvändigtvis uppnått planerad livslängd. Kommunens markanvändning styrs ytterst av allmänhetens behov av bostäder och annan infrastruktur. Kommunen utvärderar därför ständigt dess användning av centralt belägen mark. Kommunens byggnader ska inte hindras av ett rättsligt utrymme i form av ledningsrätt för basstation. Den konkurrens som uppstår om utrymmet för utveckling av byggnader i enlighet med gällande plan och även kommande planer är inte acceptabel. Ledningsrätt som är en allframtidssupplåtelse passar inte in på byggnader som i sig inte är avsedda att finnas där för alltid. Lokaliseringen av basstationer bör då det gäller allframtidssupplåtelse såsom ledningsrätt samordnas till master på mark utanför kvartersmark eller inom kvartersmark där sådan anläggning är tillåten. Kommunen har anfört bl.a. följande om nuvarande och planerad framtida användning av de aktuella fastigheterna.

- Mål F 2109-16 På A finns bostäder och lokaler för kommunens hemtjänst. Kommunen planerar f.n. inte ändrad användning av fastigheten. Detta kan dock komma att ändras.
- Mål F 2111-16 På B ("K") finns en gymnasieskola. Ombyggnationer planeras för Kungsfågeln. Förvaltningslokaler är tänkt att bli skollokaler. Kungsfågeln läge talar för att Kungsfågeln inom överskådlig framtid kan komma att exploateras ytterligare.
- Mål F 2113-16 På G ligger Luleå stads stora brandstation. G har ett mycket attraktivt centralt läge i Luleå stad. Kommunen planerar för en exploatering av fastigheten och har därför sedan ett par år tillbaka letat efter annan plats att ha brandstationen på. Kommunen har påbörjat en studie om rivning av byggnaden och en nybyggnad av brandstation på annan plats. En ny brandstation ska stå klar i mitten av år 2020, då den befintliga brandstationen ska rivas.
- Mål F 2115-16 På C ligger ett mindre vård- och omsorgsboende. I samband med en genomgång av kommunens fastigheter har Hertsön klassats i kategorin allvarliga miljörisker i fastighet. Kommunen har därutöver påbörjat en omstrukturering inom äldrevården. Det är sannolikt att vård- och omsorgsboendet på Hertsön kommer att avvecklas inom överskådlig framtid. Hertsön ligger inom ett av Luleås stora bostadsområden, och det är sannolikt att Hertsön kommer att exploateras för kommunala eller andra ändamål.

- Mål F 2118-16 På D ligger en mindre skolsporthall och en fritidsgård. Daggkåpan ligger i Bergviken, som är ett mycket populärt område för bostäder. Sporthallen och fritidsgården på Daggkåpan ligger inte i direkt anslutning till någon skola och används inte i samband med annan idrottsanläggning. Mot denna bakgrund och mot bakgrund av den omfattande exploateringen av området är det troligt att Daggkåpan inom några års tid kommer att exploateras för andra ändamål än de nuvarande.
- Mål F 2119-16 På E finns Coop Arena. Evenemangsarenan innehåller sådana kommersiella ytor som till följd av behov av anpassningar kan komma att behöva förändras över tid.

Lämplighetsprövning och intresseavvägning

LM har tillämnat 6 § ledningsrättslagen fel. Omfattningen av det intrång som beslutad ledningsrätt medför och kommunens skada i anledning därav överväger nyttan av upplåtelsen. Kommunen har ett ansvar att anpassa markinnehav och markanvändning för allmänhetens behov, vilket är föränderligt från en tid till en annan. Detta sker genom att man i detaljplan lägger fast vissa fastigheter för allmänt ändamål. Det är en mycket principiell fråga om en kommuns markanvändning ska kunna ändras eller hindras av ett rättsligt utrymme i form av en ledningsrätt som endast tjänar en aktör. På fastigheten C (mål F 2115-16) har anläggningen uppförts på en mindre byggnad, vilket föranleder att anläggningen är förfulande och ger ett dominerande intryck. Ledningsrättsupplåtelseerna tar även utrymmen i anspråk som hade kunnat användas för andra ändamål. Exempelvis skulle vindsutrymmet på fastigheten B, vid ändrad användning av fastigheten i framtiden, kunna behövas för kompletterande ventilationsutrustning.

LM har fäst för stor vikt vid att basradiostationerna är befintliga. LM har inte heller i tillräcklig omfattning beaktat att ledningsrätterna belastar fastighetstillhör, hus, som inte har en bestående livslängd. LM har vid beräkningen av ersättningarna räknat med en flyttning inom 10-20 år som ska bekostas av fastighetsägaren, trots att ledningsrätt ska gälla för all framtid. LM har vidare fäst för stor vikt vid kostnaden för en flytt vid omlokalisering. Eftersom den nuvarande placeringen

uppkommit genom tillfälliga hyresavtal, som upphör att gälla vid exempelvis rivning, ska inte basradiostationens ägare tillgodoräknas något värde av den befintliga lokaliseringen. Kostnader för en omlokalisering ska inte beaktas under sådana förhållanden.

Ändamålet med upplåtelsen bör lämpligen tillgodoses på annat sätt. Ledningsrättslagens villkor, om vilka ledningar som rätt kan upplåtas för, är mer av planmässig och allmännyttig karaktär. En förutsättning för att lagen ska tillämpas är att det är en allframtidsupplåtelse. Det finns därmed inte något utrymme att för tillfälliga, tekniska lösningar upplåta ledningsrätt. I vart fall inte om det samtidigt finns möjlighet att lösa frågan genom hyresavtal. Endast i Luleå finns 100 hyresavtal för basstationer. Skulle ledningsrätt beviljas för samtliga dessa stationer skulle det lägga en död hand över kommunen. En tillfällig lösning i form av nyttjanderätt, såsom hyresavtal, är ett alternativ i avvaktan på mera långsiktiga lösningar för mobil data- och samtalskommunikation. För detta talar den tekniska utvecklingen för elektronisk kommunikation som har gått, och går fortsatt, mycket snabbt. Det nät som sökanden i målet har, 3G, synes också vara på väg att ersättas med 4G och även 5G. Sökanden har heller ingen egen licens. Kommunen erbjuder 3GiS att hyra det för ledningsrättsupplåtelseerna aktuella utrymmena mot följande årliga ersättningar (exklusive elkostnad):

Mål F 2109-16	26 000 kr
Mål F 2111-16	40 000 kr
Mål F 2113-16	70 000 kr
Mål F 2115-16	26 000 kr
Mål F 2118-16	30 000 kr
Mål F 2119-16	35 000 kr

LM har inte utrett alternativ för lokalisering. Lokaliseringsprövningen ska genomföras förutsättningslöst och bästa plats och bästa teknik ska väljas. Det finns alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga. Vid bedömning av möjlig alternativ lokalisering ska beaktas 3GiS möjlighet att tilltvinga sig rätt att nyttja annans befintliga infrastruktur i enlighet med lag (2016:534) om åtgärder för

utbyggnad av bredbandsnät, som hade trätt ikraft när LM fattade sitt beslut.

Kommunen har särskilt pekat på följande alternativa lokaliseringar.

- Mål F 2109-16 Skanova har en mast ca 150 meter från befintlig basradiostation. Det är möjligt med en höjning av tornet till 24 meter som 3GiS kräver. Tornet består i dag av sektion 19,20,21 Alta 18m som kan höjas till 24 m samt smalstagas utan olägenhet för kringliggande fastigheter. Dock krävs bygglov vilket borde kunna erhållas. Alternativ två är att byta till en ny konstruktion utan stag vilket blir kostsammare men är också mycket vanligt operatörer emellan.
- Mål F 2111-16 Inom närområdet finns flera alternativa platser på vilka torn kan byggas på mark. Vidare finns intilliggande fastigheter som kan tillgodose behovet för operatören.
- Mål F 2113-16 Skanova har en stor mast på tak ca 150-200 meter från nuvarande basradiostation. Ett annat alternativ är ett nybyggt hotell, som kan vara en lämplig plats för basstation.
- Mål F 2115-16 Net4Mobility har ett nyuppfört torn om ca 36 meters höjd, ca 1 km från Hertsön. I övrigt finns intilliggande privata fastigheter som kan vara alternativ för lokalisering.
- Mål F 2118-16 Teracom har en mast på Mjölkuddsberget. Det finns också intilliggande fastigheter som kan tillgodose 3GiS behov.
- Mål F 2119-16 Flera andra mobiloperatörer än 3GIS har basradiostationer i Coop Arena, på yta upplåten med hyresrätt. Teracom har en mast på närliggande Mjölkuddsberget. På Mjölkudden finns förutom Telia/sunab master på andra byggnader i närområdet som är lämpliga för mobilbaser som borde tillgodose 3GiS behov.

Oförenlighet med plan

Kommunen gör gällande att LM har tillämpat 8 § ledningsrättslagen fel. En ledningsrätt för basradiostationerna måste vara förenlig med för respektive område gällande detaljplan. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas kan dock i det enskilda fallet mindre avvikelser få göras. Den för ledningsrätt aktuella kvartersmarken på respektive fastighet är avsedd för bebyggelse och alltså en helt annan användning än uppförande av basradiostation. Ledningsrätterna är således oförenliga med bestämmelserna i gällande detaljplaner. LM har felaktigt bedömt att

syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av respektive ledningsrätt och, självständigt, felaktigt bedömt att ledningsrättsupplåtelse endast utgör mindre avvikelser från plan. Det kan inte vara förenligt med ett bebyggelsesyfte att tillskapa ett rättsligt utrymme som hindrar och konkurrerar med detta syfte. Ledningsrätten konkurrerar även med omkringliggande byggnader inom planen som genom exempelvis påbyggnad av ytterligare våningar kan komma att störa basstationen. Det kan inte heller vara fråga om en mindre avvikelse. Redan den intrångsersättning som ska utgå visar på att fråga inte är om någon mindre avvikelse. Att i beslutet behöva ta med en betydande kostnad för framtida flyttning visar särskilt på detta. Vid kommande förändringar och behov av flyttning av basradiostationer kommer att uppstå betydande tidsfördröjning och planeringsproblem.

Ersättning

LM har tillämpat 13 § LL fel. LM har felaktigt utgått från att värderingssituationen är densamma som i NJA 2008 s. 510. Så är inte fallet. Den hyresupplåtelse som ledningsrätten ska ersätta har skett i ett befintligt hus med andra hyresgäster. Luleå kommun förlorar alltså hyresintäkter för den lokal som upplåts med ledningsrätt. I det omnämnda rättsfallet kom HD fram till att mastägaren genom det första arrendeavtalet själv åstadkommit tomtvärdet. Detta kan inte gärna appliceras på förevarande fall. Det är därför fel att bortse från hyresupplåtelsen avseende basradiostationen. Ersättningen för intrången ska bestämmas utifrån den värdeminskning som uppkommer på grund av kommunens förlust av intäkter från en marknadsmässig uthyrning av det utrymme som upplåts enligt ledningsrätten. LM har därutöver värderat ersättning för framtida om- och tillbyggnad för lågt. Bl.a. har risken bedömts innebära en effekt först om 20 år. Risken inträffar per omgående.

Kommunens yrkanden om ersättning består av två delar, dels förlorade hyresintäkter jämte påslag om 25 procent, dels kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad.

Förlorade hyresintäkter har beräknats enligt följande. Marknadsmässig hyra har bedömts med utgångspunkt i hyresavtalen för de aktuella anläggningarna, andra hyresavtal som avsett utrymme för basradiostationer samt av hyresnämnden bedömda uppskovshyror för A, G och C. Från den beräknade marknadsmässiga hyran har avdrag gjorts för elkostnader, vilka kommunen har betalat.

Elkostnaderna motsvarar i vissa fall faktisk kostnad och har i andra fall behövt uppskattas. Driftsnettot har därefter evighetskapitaliserats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %. Detta innebär en kapitaliseringsfaktor om 25.

Kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad har beräknats på följande sätt. Kommunen har i varje fall beräknat flyttningkostnaden och uppskattat den tid inom vilken byggnaderna kan förväntas genomgå förändring som kräver flyttning av anläggningarna. Nuvärdet har därefter beräknats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %.

Kommunen har i ersättningsfrågan hänvisat till värderingsmannen T J utlåtanden. T J har avseende de aktuella fastigheterna anfört bl.a. följande.

Mål F 2109-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2014-12-31) bedöms uppgå till 38 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 12 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 26 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 813 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningkostnaden, om 600 000 kr, har bedömts rimlig. Rivning eller omfattande om- eller påbyggnad förväntas ske om ca 15 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningkostnad uppgår därför till 330 000 kr.

Mål F 2111-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2016-02-28) bedöms uppgå till 40 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 8 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 32 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en

intrångsersättning om 1 000 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningskostnaden för andra fall, om 600 000 kr, har bedömts rimlig även i detta mål. Byggnaden förväntas behöva rivras inom uppskattningsvis 30 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 180 000 kr.

Mål F 2113-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2014-12-31) bedöms uppgå till 70 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 15 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 55 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 1 719 000 kr.

Flyttningskostnaderna uppskattas till 500 000 kr och kostnaden beräknas uppkomma först om 10 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 340 000 kr.

Mål F 2115-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2014-12-31) bedöms uppgå till 38 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 12 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 26 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 813 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningskostnaden, om 600 000 kr, har bedömts rimlig. Byggnaden förväntas behöva rivras inom uppskattningsvis 10 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 400 000 kr.

Mål F 2118-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (januari 2017) bedöms uppgå till 30 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 10 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 20 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 750 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningskostnaden, om 600 000 kr, har bedömts rimlig. Kostnaden beräknas uppkomma om 7,5 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 450 000 kr.

Mål F 2119-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2016-05-31) bedöms uppgå till 40 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 6 000

kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 34 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 1 063 000 kr.

Flyttningskostnaderna uppskattas till 500 000 kr och kostnaden beräknas uppkomma först om 20 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 230 000 kr.

För det fall mark- och miljödomstolen finner att ersättnings ska beräknas enligt samma grunder som i rättsfallet NJA 2008 s. 510 menar kommunen att LM likväl beräknat ersättningen för lågt. LM har bl.a. underskattat marknadsmässig hyra för de utrymmen som ianspråkats.

3GiS UTVECKLING AV TALAN

Upplåtelse

3GiS ansökan om ledningsrätt uppfyller alla villkor i ledningsrättslagen.

Allmänt

Syftet med 3GiS ansökningar om ledningsrätt är att komma i åtnjutande av de i förarbetena beskrivna fördelarna med en ledningsrättsupplåtelse jämfört med en nyttjanderätt grundad på avtal (prop. 2003/04:136 s. 13 f).

Kommunen menar, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen skall upphäva LM:s beslut eftersom 3G-tekniken är på väg att ersättas av andra tekniker och därmed är för kortsiktig. Det kommunen anför bygger på okunskap. De nya teknikerna som kommer, kompletterar endast de redan existerande. Den första tekniken 2G (GSM) är inte endast fortfarande i drift, den byggs ut kraftfullt av bolaget Net4Mobility HB. 3GiS har sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät. Bolaget skulle naturligtvis inte göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G. Ledningsrätterna är heller inte begränsade till 3G-tekniken, utan gäller elektronisk kommunikation. Vad gäller långsiktighet krävs endast att kraven enligt ledningsrättslagen uppfylls.

3GiS ägare Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser och har av Post- och telestyrelsen givits tillåtelse att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen vad avser 3G nätet. Det framgår även av LM:s beslutsskäl att Post- och telestyrelsen i samråd anfört att tillstånd finns för alla i målen berörda anläggningar.

Beträffande LM:s simulering av hur marknaden skulle resonera i samband med ett köp genom att kalkylera med en viss risk och sannolikhet för en flytt, så har detta inget samband med LL:s tillämplighet på upplåtelser på/i hus. Sannolikheten för förändringar har hanterats av LM i ersättningsbedömningen men är inget som ska påverka själva ledningsbeslutet. Mot bakgrund av den erfarenhet som finns från alla de tiotusentals basstationer mobiloperatörerna har i/på bostads- och kontorshus runt om i Sveriges alla städer är det därtill sällan som det uppstår avflyttningsbehov på grund av ombyggnationer/påbyggnationer. Ombyggnationer och påbyggnationer som berör basstationerna är sällsynta på grund av anläggningarnas placering. Vid de få tillfällen ombyggnationer och påbyggnationer berör en basstation kan detta ofta hanteras genom tillfälliga flyttningar av utrustning till byggnadsställning i väntan på en tillbakaflytt.

Ledningsrättslagens tillämplighet

Ledningsrättslagen är bl.a. avsedd för upplåtelse för basstation på byggnad.

Det råder inget tvivel om att ledningsrättslagen är tillämplig på/i byggnader. Det framgår tydligt av motiven till ändringarna i lagen som trädde ikraft den 1 augusti 2004 (prop. 2003/04:136, s. 12). "En basstation består av teknisk utrustning, radioutrustning, och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden. Antennen och radioutrustningen förbinds med en ledning. I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå befintliga byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak eller fasad. En basstation är förbunden med det nät som den ingår i genom en ledning eller en radiolänk. "

Alternativa lokaliseringar

LM:s förordnade sakkunnige, J v d B, har i sitt utlåtande anfört flera omständigheter som tydliggör att anläggningens placering inte är en slump och att befintligheten spelar en avgörande roll. Av utlåtande framgår bl.a. att det frekvensband, 2100 MHz, som 3GiS använder i sitt nät är lämpligt "för små celler i stadsmiljö eller inomhus", att det för att 3GiS skall kunna leverera sin tjänst till kunderna krävs närhet till 3GiS basstation, att det krävs minimalt med hinder mellan bas-station och kund, att den stora ökningen av data via de trådlösa näten har krävt en förtätning av basstationerna i mobiloperatörernas nät, att nätplanering därmed är av största vikt för operatörerna eftersom den direkt påverkar både nätets prestanda som nätets kostnad samt att valet av läge för basstationer i stadsmiljöer är av särskild vikt.

Vid utplacering av en ny basstation (eller vid sökandet efter en alternativ och lämpligare placering inom ramen för en ledningsrättsförrättning) blir man enligt van de Beek vid sökandet av plats i hög grad beroende av var andra befintliga basstationer i mobilnätet redan är placerade. Eftersom de flesta basstationer även inkluderar en mikrovågslänk, måste man även ta hänsyn till att den måste ha fri sikt. Att det mot bakgrund av ovanstående är svårt att hitta en alternativ placering till en befintlig placering och i de flesta fall omöjligt att hitta en lämpligare placering, blir särskilt tydligt då van de Beek anför att en alternativ placering för en befintlig basstation i stadsmiljö måste sökas på grannhuset eller inom samma kvarter.

Att bygga master i stadsmiljö är inget alternativ. Dels är det ogörligt att få plats med master inne i en stad, dels går det inte att få tillstånd till att bygga master i stadsparker och övrig stadsmiljö. Det är fullständigt orimligt och ogenomförbart att byta ut befintliga anläggningar mot lika många master mitt inne i staden.

Alternativet till en basradiostation på en byggnad i stadsmiljö är en basstation på en närliggande byggnad, på ett tak eller fasad på ett grannhus eller inom samma kvarter, mycket beroende på bebyggelsen och geografin i området och förutsatt att de typiska och dominerande hindren inte väsentligt skiljer sig mellan de olika ut-

placeringsalternativen. Att till betydande kostnad flytta till ett grannhus är inte ett lämpligare sätt att tillgodose ändamålet med ledningsrätten.

Det framgår av beslutsskälerna att LM har tagit fasta på allt detta. Det är också mot denna bakgrund som LM inte kan hitta någon lämpligare placering. Kommunen har därför fel när man påstår att LM inte skulle ha utrett alternativa placeringar och att det skulle finnas alternativ att utreda som sannolikt är lämpliga.

3GiS har vidare anfört bl.a. följande avseende lämplighetsprövningen för de aktuella anläggningarna.

- Mål F 2109-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och inplacera sig i en mast ca 150 meter bort. Kommunens föreslagna mast utgörs i själva verket av ett s.k. light-torn eller belysningstorn, ägt av Scanova, och placerat 330 meter i västnordvästlig riktning från befintlig basstation. Scanovas light-torn är redan i fullhöjd. Typen light-torn är inte avsedda att byggas på med ytterligare sektion. Det finns inte någon rättslig möjlighet, vare sig enligt ledningsrättslagen, lagen om elektronisk kommunikation eller genom lag om åtgärder för utbyggande av bredbandsnät, att förpliktiga annan operatör att byta ut en befintlig mast mot en ny. Eftersom tornets översta del redan är upptaget av annan operatörs antenner, är det endast möjligt för 3GiS att inplacera sina antenner på höjden ca 14-16 meter över marken. 3GiS antenner skulle därför hamna ca 10 meter lägre än på den befintliga basstationen. Varken den låga antenncellerplaceringen, eller placeringen 330 meter längre ifrån befintlig basradiostation skulle fungera radiotekniskt. Ett sådant alternativ skulle kräva att 3GiS tvingades kompensera den sämre täckningen/signalstyrkan med en nybyggnation av en extra basstation. Detta skulle totalt kosta ca en miljon kronor. Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.
- Mål F 2111-16 Kommunen anför att det finns flera alternativa platser på vilka torn kan byggas på mark. Detta bestrids. Kommunen har inte specificerat läget för påstådda lämpliga platser för tornbygge i närområdet. Bygglov skulle inte beviljas om sådan plats fanns. Ett torn i området skulle förändra stadsbilden och dominera området. Förfarandet skulle också innebära att 3GiS, utöver att bekosta flytten, också ska bekosta ett fackverkstorn till en kostnad på mer än en halv miljon kr. Det finns också en stor risk

att en flytt av basstationen skulle påverka omkringliggande befintliga basstationer och föra med sig ytterligare kostnader. Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.

- Mål F 2113-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och bygga en ny basstation på en annan byggnad belägen 200 meter i sydostlig riktning, och med en mast på taket. Kommunens förslag skulle resultera i ett alltför långt avstånd till närmast befintliga basstation i norr. Det skulle uppstå täcknings- och kapacitetsluckor på flera olika ställen mellan stationerna. Detta skulle medföra att 3GiS skulle tvingas bekosta byggnation av en ny basstation mellan stationerna. Dessutom skulle den föreslagna positionen hamna för nära en annan station. Tornet på den aktuella byggnaden är enligt dess ägare (Scanova) dessutom redan fullt. Det är inte heller möjligt, rimligt eller lämpligt att bygga på light-tornet. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.
- Mål F 2115-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och inplacera sig i Net4Mobility HB:s torn, 1 km från nuvarande basradiostation. Mot bakgrund av de tekniska förutsättningarna kan den aktuella basradiostationen självfallet inte ersättas av en alternativ placering i en mast 1 kilometer från det område som ska täckas. 3GiS är dessutom redan inplacerade i ett befintligt Telia-torn i det föreslagna området. Kommunens föreslagna lokalisering skulle därutöver få symmetrin i nätet att haverera och medföra betydande kostnader för flyttar av flera andra basstationer. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.
- Mål F 2118-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och att 3GiS samlokaliseras i Teracoms mas på Mjölkuddsberget, 820 meter från nuvarande basstation. Mot bakgrund av de tekniska förutsättningarna kan den aktuella basradiostationen självfallet inte ersättas av en alternativ placering i en mast 820 meter från det område som ska täckas. 3GiS är dessutom redan inplacerad i den masten. På grund av mastens placering har den anläggningen emellertid helt andra uppgifter. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.

Mål F 2119-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och att 3GiS samlokaliseras i Teracom's mast på Mjölkuddsberget, 860 meter från nuvarande basstation. Mot bakgrund av de tekniska förutsättningarna kan den aktuella basstationen självfallet inte ersättas av en alternativ placering i en mast 820 meter från det område som ska täckas. 3GiS är dessutom redan inplacerad i den masten. På grund av mastens placering har den anläggningen emellertid helt andra uppgifter. Den befintliga basstationen har även det speciella syftet att täcka insidan av Coop Arena genom ett antal inomhusantennar, vilkas funktion är omöjliga att ersätta med antenner på utsidan av arenan – oavsett placering. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.

Intresseavvägning

Basstationerna innefattas i verksamhetsområdet elektronisk kommunikation för allmänt ändamål, vilket av riksdag, regering och olika myndigheter har uttalats vara av mycket starkt allmänintresse. Det finns således starka skäl som talar för det valda alternativet i respektive ärende. Fördelarna för allmänheten överstiger med marginal de av kommunens anförda olägenheterna. Anläggningarna upptar ett mycket litet utrymme i byggnaderna och de olägenheter kommunen anför är teoretiska.

Vid intresseavvägningen skall hänsyn även tas till att fastighetsägaren numer erhåller en ersättning om 125 % av marknadsvärdet för den ianspråktagna fastighetsdelen. Eftersom fastighetsägaren numer sålunda kommer att ekonomiskt vinna på ledningsrätten, bör även större ingrepp tillåtas än innan tillkomsten av 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (se Bengtsson. B., Speciell fastighetsrätt, Miljöbalken, uppl. 11, 2014, s. 125).

Överensstämmelse med detaljplan

Eftersom ledningsrätten inte gäller i omkringliggande fastigheter, begränsar den på intet sätt användningen av dessa. Basstationerna är förenliga med planintentionerna. Den bebyggelse som berörs är för nyttjandet av den i mycket hög grad beroende av nu aktuell elektronisk kommunikation, varför basstationernas befintlighet ligger helt

i linje med planens intention. Med beaktande av redan utnyttjade byggrätter, det starka allmänintresset för trådlös kommunikation och ett ianspråktagande av ett mycket begränsat utrymme på byggnaden gynnas plansyftet snarast av aktuella basstationer. 3GiS instämmer i LM:s bedömning att avvikelsen är mindre och uppfyller villkoren i LL.

Den beslutade ersättningen består av flera olika delfaktorer, i vissa fall påverkan av bedömd förväntning om ändrad detaljplan. Att då hävda att ersättningsnivån i sig skulle visa på att det inte är en mindre avvikelse från gällande plan, är orimligt och ologiskt.

Ersättning

LM:s beslut

Lantmätarens värderingsmetod är att betrakta som en form av marknadssimulering, dvs. ett försök att resonera och räkna på samma sätt som en sannolik köpare av fastigheten och på det sättet bedöma marknadsvärdepåverkan. Därvid delar Lantmätaren upp påverkan i fem olika ”intrångseffekter” och bedömer dessa separat. 3GiS har ingen synpunkt på metoden som sådan och inte heller på själva uppdelningen i olika ”intrångseffekter”. Däremot saknas en slutlig skälighetsbedömning av summan av de framräknade beloppen.

Ersättning för utrymmen som tas i anspråk

3GiS menar att kommunens metod för att beräkna ersättningen är felaktig. I de tre rättsfall som inkluderas i NJA 2008 s. 510 hade markägaren yrkat på att ersättningsberäkningen bl.a. skulle grundas på avkastning av arrendeavgifter. Högsta domstolen var dock mycket tydlig med att man bl.a. skall bortse från sökandens särskilda intresse av objektet för expropriationen, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit, att man vid värderingen skall bortse från inverkan från arrendeavtal och dess ersättningsnivåer och att förväntningar om framtida arrendeintäkter inte skall påverka ersättningen. Enligt gällande praxis är förutsättningarna i detta mål således att ledningsrätt har upplåtits för ändamålet ”elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål” för

ett utrymme som tidigare nyttjats av 3GiS via ett lokalhyresavtal och utan att medföra någon ändring av den verksamhet som tidigare bedrivits med stöd av nämnda avtal, att den tidigare verksamheten därför skall anses ingå i ledningsrättsföretaget, att man skall bortse från sökandens särskilda intresse för objektet, att man skall bortse från hyresavtal och dess ersättningsnivåer, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit och att förväntningar om framtida hyresintäkter därför inte ska påverka ersättningen. Kommunens talan i ersättningsdelen strider sålunda mot gällande lagstiftning och rättspraxis

3GiS har avseende ersättning för utrymmen som tas i anspråk hänvisat till sakkunnige R S utlåtanden. R S har i frågan anfört bl.a. följande för de aktuella fastigheterna.

- Mål F 2109-16 Utrymmet bedöms inte föranleda några intäkter för fastighetsägaren varför värdepåverkan bör göras genom en direktuppskattning. En värdeinverkan om 500 kr/kvm bedöms som skälig, vilket totalt blir 4 750 kr.
- Mål F 2111-16 Utrymmet bedöms inte föranleda några intäkter för fastighetsägaren varför värdepåverkan bör göras genom en direktuppskattning. En värdeinverkan om 500 kr/kvm bedöms som skälig, vilket totalt blir 2 500 kr.
- Mål F 2115-16 Ianspråktagandet av utrymmet medför minskat driftnetto om 1 600 kr/år. För en vårdbostadsfastighet i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 6,5 % och värdepåverkan blir då 24 600 kr.
- Mål F 2118-16 Utrymmet bedöms inte föranleda några intäkter för fastighetsägaren varför värdepåverkan bör göras genom en direktuppskattning. En värdeinverkan om 500 kr/kvm bedöms som skälig, vilket totalt blir 500 kr
- Mål F 2119-16 LM bedömer att den årliga intäktsförlusten pga. de ianspråktagna utrymmena uppgår till 4 100 kr. Av det beloppet avser 4 000 kr utrymmet på väggarna inne i ishallen som lantmätaren menar skulle kunna föranleda reklamintäkter. De två inomhusantennerna som sitter på dessa platser ianspråkta endast några få kvadratmeter. Den aktuella väggen är indelad i

13 sektioner avdelade av bärande pelare. Av dessa 13 sektioner finns det endast två reklamskyltar på fyra stycken. En av dessa reklamskyltar sitter dessutom på en av de sektioner där en av antennerna är placerade. Eftersom antennerna sitter i kanten av sektionen är de inte i vägen för skyltar. Med hänsyn till detta bedöms den uteblivna intäkten pga. antennerna kraftigt överdriven. Den årliga intäktsförlusten till följd av såväl inomhusantennerna som teknikutrymmet bedöms uppgå till 500 kr/år. Kapitaliserat med 7 % motsvarar det en värdeminskning om ca 7 100 kr.

Hinder vid framtida om- och tillbyggnad

LM har värderat ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnation orimligt högt. LM har felaktigt beräknat kostnaderna på basis av 3GiS bedömning av kostnaderna för en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad.

3GiS har hos LM yttrat sig i ledningsrättsärendet inom ramen för den lämplighetsprövning som ska ske enligt 6 § ledningsrättslagen. 3GiS anförde då att "särskilda skäl" talar för den valda placeringen, eftersom bolagets anläggningar är befintliga och att det skulle kosta ca 500 000 kronor att demontera den befintliga anläggningen och bygga en ny anläggning på annan plats. Med "annan plats" avses en permanent flytt av anläggningen till en annan byggnad. I summan på en halv miljon kronor inkluderas nämligen bl.a. kostnaderna för rekognoscering och utredning av en radiotekniskt fungerande alternativ placering, även med hänsyn tagen till placeringarna av 3GiS i Luleå omkringliggande anläggningar i 3GiS rikstäckande mobilnät; förhandlingar med fastighetsägare; diskussioner kring, och upprättande av nytt hyresavtal; kontakter med elbolag för framdragande av el till ny anläggning; inköp av ny utrustning, och byggnation av en ny anläggning; driftsättning av ny anläggning simultant med nedsläckning av den ursprungliga anläggningen (eftersom kunderna inte skulle acceptera att under en jämförelsevis lång tid inte ha tillgång till trådlöst bredband via sina mobiltelefoner, så släcks den ursprungliga anläggningen ned först då den nya är byggd och klar för driftsättning); demontering och bortforsling av ursprunglig anläggning; återställande av utrymmen på ursprunglig byggnad.

Framtida om- och tillbyggnation medför inte ett behov av en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad utan skall avse en bedömning av kostnaderna för en temporär flytt av delar av eller hela anläggningen till nytt/nya utrymme/n på samma byggnad.

LM:s värdering i frågan avser en bedömning av kostnaderna för det hinder 3GiS anläggning skulle utgöra om fastighetsägaren skulle utföra påbyggnad med ytterligare våningsplan. Det händer ibland att en fastighetsägare bygger på ytterligare våningsplan på en byggnad, på vilken en mobiloperatör har en dylik anläggning. En sådan påbyggnad innebär med mycket få undantag att operatören temporärt flyttar ut antennerna på en byggnadsställning, för att sedan återplacera antennerna på det nya taket när påbyggnaden är klar. En påbyggnad av ett, eller flera, våningsplan på en byggnad berör således mestadels enbart antennrören med tillhörande antenner. En sådan påbyggnad medför sålunda en flytt på/inom samma byggnad, och är därför betydligt billigare. En sådan påbyggnation av våningsplan berörde 3GiS senast under år 2015. En byggnad på fastigheten Falköping Kronhjorten 22, på vilken 3GiS har en dylik anläggning med antenner på taket, byggdes på med tre våningar av den lagfarne ägaren KB Hjorten & Ranten. Den totala kostnaden för utförda arbeten blev 101 730 kronor. För de mer sällsynta fall, då en påbyggnad resulterar i ett önskemål från fastighetsägaren om att även radioutrustningen behöver flyttas till ett nytt utrymme i byggnaden, blir kostnaden ungefär den dubbla.

3GiS har avseende ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnad hänvisat till sakkunnige R S utlåtanden. R S har i frågan anfört bl.a. följande för de aktuella fastigheterna.

Mål F 2109-16 LM:s uppskattning av ombyggnadskostnaden är kraftigt överdriven. Den kostnad fastighetsägaren skulle drabbas av vid en framtida flytt uppgår till totalt ca 300 000 kr och inte 600 000 kr som lantmätaren räknat med.

Byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Byggnaden är relativt

modern och i gott skick. Fastigheten ligger inte i något av de mer attraktiva bostadsområdena i Luleå och nybyggnation är ovanligt i området. Byggnaden är redan en av de högsta i området. Att marknaden överhuvudtaget skulle komma på tanken att man i framtiden ska bygga på ytterligare våningar på byggnaden är helt osannolikt. Bedömningen är att marknadsvärdet inte överhuvudtaget påverkas av förväntningar om framtida påbyggnader.

Mål F 2111-16 Som LM konstaterar är byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Byggnaden är modern och i gott skick. På fastigheten finns såväl mycket obebyggd mark som lägre byggnader som rimligen borde byggas på före det skulle bli sannolikt att bygga på aktuell byggnad. Att marknaden skulle räkna med en framtida påbyggnad förefaller mycket osannolikt. Lantmätaren har inte heller räknat med detta eller en flytt av ventilationssystemet som finns på aktuellt våningsplan (vinden). Ändå räknar LM med att anläggningen måste flyttas vart 20:e år. Detta bedöms inte vara rimligt.

Här bedöms att man möjligen skulle kunna räkna med en 50-procentig sannolikhet att anläggningen behöver flyttas vart 20:e år. De ger då en ersättning om $200\ 000 \times 50\ \% / (1,065^{20} - 1) = 39\ 600$ kr.

Mål F 2115-16 LM har bedömt att de invändiga delarna av aktuell utrustning måste flyttas vart 20:e år. Det är naturligtvis orimligt att som lantmätaren gör, räkna med 100 % sannolikhet för både en flytt för påbyggnad och ombyggnad om 20 år.

Någon värdepåverkan av framtida kostnader för att behöva flytta anläggningen till följd av framtida *påbyggnation* bedöms inte uppstå till följd av ledningsrätten.

Sannolikheten att marknaden kalkylerar med en framtida *invändig flytt* får bedömas vara mycket liten. Här räknas dock med en 50-procentig sannolikhet att en flytt måste ske vart 20:e år. Kostnaden för en invändig flytt av teknikrummet har ovan uppskattats till 100 000 kr. Tillsammans med förräntningskostnader m.m. blir då totalkostnaden 200 000 kr (att jämföra med de 300 000 kr lantmätaren har räknat med). Med en 50 % sannolikhet och en kalkylränta om 6,5 % erhålls då följande beräkning. $200\ 000 \times 50\ \% / (1,065^{20} - 1) = 39\ 600$ kr.

Mål F 2118-16 LM:s uppskattning av ombyggnadskostnaden är kraftigt överdriven. Den kostnad fastighetsägaren skulle drabbas av vid

en framtida flytt uppgår till totalt ca 300 000 kr och inte 600 000 kr som lantmätaren räknat med.

Som lantmätaren konstaterar är byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Detaljplanen ändrades så sent som 2010 då grannfastigheten Daggkåpan 2 (som då var en del av D) ändrades från skola till äldreboende. Noterbart är att man vid den planändringen valde att ha kvar idrottshallen trots att skolan avvecklades. I planbeskrivningen anges att hallen planeras att anpassas så att den får bra tillgänglighet för funktionsnedsatta. Med hänsyn till ovanstående bedöms att marknaden knappast skulle ha några förväntningar om att få ändra planen, riva byggnaden och ersätta den med något annat. Att marknaden skulle ha några förväntningar om att bygga på ytterligare våningsplan ovan befintlig hall förefaller helt orimligt. Marknadsvärdet påverkas därför inte överhuvudtaget av förväntningar om framtida påbyggnader.

Mål F 2119-16 Som lantmätaren konstaterar är byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Att marknaden skulle räkna med en framtida påbyggnad förefaller mycket osannolikt. Lantmätaren har inte heller räknat med detta. Däremot räknas med att anläggningen måste flyttas vart 20:e år. Detta bedöms inte vara rimligt. Här bedöms att man möjligen skulle kunna räkna med en 50 procentig sannolikhet att anläggningen behöver flyttas vart 20:e år. De ger då en ersättning om $200\,000 \times 50\% / (1,07^{20} - 1) = 34\,900$ kr

Hinder vid underhållsåtgärder

3GiS har avseende hinder vid underhållsåtgärder hänvisat till sakkunnige R S yttranden. R S har instämt i LM:s bedömning att timkostnaden för underhållsåtgärder kan beräknas till 600 kr men han har haft synpunkter på LM:s uppskattning av antalet arbetstimmar per år och den räntefot LM nyttjat vid beräkningarna. I korthet har R S i aktuella delar anfört följande.

Mål F 2109-16 I aktuellt fall är anläggningen begränsad av en ostagad antennbärare på taket samt två ventilationshuvar. Inga utvändiga kabelstegar eller gångbryggor ingår i anläggningen. Även invändigt är anläggningen enkel med avskilt siterum och korta ledningsdragningar. Jämfört med flera av de andra anläggningarna borde därför merkostnaden för underhållsåt-

gärder vara klart lägre. Den av lantmätaren bedömda värdepåverkan av merkostnader för underhållsåtgärder förefaller därför vara väl tilltagen.

Här bedöms därför det som rimligt att i stället räkna med en timmes årligt merarbete, vilket ger en merkostnad om 600 kr/år. För en bostadsfastighet med lokaler i bottenplanet i det aktuella läget bedöms detta till 6 %, dvs. lägre än de 9 % lantmätaren räknat med. Värdepåverkan blir då 10 000 kr.

- Mål F 2111-16 Den av lantmätaren bedömda värdepåverkan av merkostnader för underhållsåtgärder förefaller rimlig. För en skolfastighet i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 6-7 %, dvs. något lägre än de 7 % lantmätaren räknat med. Här räknas med 6,5 % och värdepåverkan blir då 18 500 kr.
- Mål F 2115-16 Den av lantmätaren bedömda värdepåverkan av merkostnader för underhållsåtgärder förefaller vara låg. Här bedöms att man istället bör räkna med tre timmars årligt merarbete, dvs. 1 800 kr/år. Merkostnaden bör evighetskapitaliseras med 6,5 %. Värdepåverkan blir då 27 700 kr.
- Mål F 2118-16 I aktuellt fall är anläggningen begränsad av en antennbärare på taket samt en relativt kort kabelstege och kabelgenomförning på samma plats där andra kabelgenomförningar redan finns. Även invändigt är anläggningen enkel. Jämfört med flera av de andra anläggningarna borde därför merkostnaden för underhållsåtgärder vara lägre. Här bedöms därför det som rimligt att istället räkna med en 1,5 timmars årligt merarbete, vilket ger en merkostnad om 900 kr/år.
- För en friliggande idrottshall i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 8 %, vilket överensstämmer med vad lantmätaren räknat med. Värdepåverkan blir då 11 250 kr.
- Mål F 2119-16 Lantmätares bedömning i denna del är rimlig. Värdeminskningen till följd av merkostnader för underhållsåtgärder bedöms därför till 17 200 kr.

Ökade administrationskostnader

3GiS har avseende hinder ökade administrationskostnader hänvisat till sakkunnige R S yttranden. R S har i samtliga mål instämt i LM:s uppskattning av den årliga merkostnaden till följd av ökade administrationskostnader, men har i

vissa mål haft synpunkter på den räntefot LM nyttjat vid beräkningarna. Enligt R S bör värdepåverkan i de aktuella målen beräknas till följande belopp.

Mål F 2109-16:	16 700 kr
Mål F 2111-16:	15 400 kr
Mål F 2115-16:	15 400 kr
Mål F 2118-16:	12 500 kr
Mål F 2119-16:	14 300 kr

UTREDNINGEN I MÅLEN

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på de fastigheter som belastas av upplåtelseerna samt på en av de platser som kommunen pekat på som en alternativ lokalisering.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde i målen. Vid sammanträdet har på kommunens begäran vittnena M W och A G samt det sakkunniga vittnet B G S hörts. De har uppgett bl.a. följande.

M W

I det aktuella ärendet berörs sju fastigheter, bl.a. kvarteret Bävern där räddningstjänsten är belägen. Kommunen har planer på att ha en färdig räddningstjänst på annan plats år 2020 samt att försälja fastigheten för exploatering för exempelvis hotell och bostäder eller, vilket är kommunens förhoppning, en kombination av dessa.

Så länge som mobiltelefoni har funnits har operatörernas utrusning funnits i kommunens fastigheter och upplåtits genom ett hyresförhållande. För kommunens del fungerar den formen av upplåtelse väl. Lokaler ska vara anpassade och effektiva för den verksamhet som bedrivs i lokalen och behöver byggas om med tiden, allteftersom behoven ändras.

Kommunen räknar med att en lokal behöver byggas om vart 10 eller 15 år och ingår ofta hyresavtal med en hyrestid på 10 år, exempelvis vad gäller kontorslokaler. Om

kommunen ska bygga om en lokal innebär ett hyresförhållande friheten att anpassa lokalen för andra hyresgäster. En ledningsrätt innebär däremot en begränsning i kommunens möjligheter att bygga om sina lokaler och ger inte kommunen full flexibilitet att utnyttja dessa.

A-L G

Luleå har en relativt ny översiktsplan som antogs år 2013 och som går ut på en förtätning av staden. Den handlar i mycket om att bygga på redan ianspråktagen mark, förädla befintliga fastigheter, minska transporter och inte bebygga grönområden. Den centrala staden har även pekats ut som ett område som ska utvecklas.

På fastigheten G finns förutom Luleå brandstation även lokaler för SOS Alarm och fritidsförvaltningen. I detaljplanen för fastigheten anges att marken ska bebyggas för allmänt ändamål och med parkeringsdäck. Kommunen har för närvarande ett pågående uppdrag att omlokalisera brandstationen till ett kvarter på Porsön som kommer att få namnet Risslan. Så snart kommunen är klar med detaljplanen för brandstationen kommer fastigheten G att genomgå en förändring, vilket beräknas kunna ske inom den närmaste tiden. Fastigheten Bävern har en mycket bra placering i staden, varför det är tänkbart att någon typ av centrumverksamhet kommer att etableras där, exempelvis handel, hotell eller bostäder.

På fastigheten D är en idrottshall och fritidsgård belägen. I detaljplanen för fastigheten anges att marken ska bebyggas för idrotts- och fritidsändamål. Idrottshallen har tidigare varit kopplad till en skola, som rivits och ersatts med ett vård- och omsorgsboende som håller på att byggas. I närheten av idrottshallen kommer även ett trygghetsboende samt bostäder att uppföras.

På fastigheten C finns det ett äldreboende, vilket överensstämmer med vad som följer av detaljplanen. I Luleå kommun pågår ett arbete med att förändra

strukturen för äldreboende från mindre till större enheter vilket innebär att kommunen kommer att lämna mindre fastigheter.

Fastigheten B är placerad i centrum i ett område där kommunen har samlat all sin gymnasieverksamhet. Detaljplanen för fastigheten är gammal och gäller för allmänt ändamål.

På fastigheten E är Coop Norrbotten Arena belägen. I detaljplanen för fastigheten anges idrotts- och evenemangsanläggning. Kommunen har nyligen arbetat med ett planprogram för hela Skutviken, som är ett närliggande omvandlingsområde från småindustri till förfinad handel eller kontorsverksamhet. I området förväntas arbetstillfällena att öka. Planprogrammet ska antas någon gång under hösten 2017, varefter arbetet med nya detaljplaner för området kommer att inledas.

Fastigheten A är belägen i området Gammelstad. I detaljplanen anges bostäder med handel i bottenvåningen och i dagsläget är det bostäder och hemtjänst-lokaler i området.

Hon har delegation från stadsbyggnadsnämnden i Luleå kommun att samråda med lantmäteriet i frågor som rör detaljplaner. I det samrådssvar som lämnades år 2016 angavs att det inte finns något uttalat stöd i detaljplanerna att upplåta ledningsrätt samt att det inte var fråga om en mindre avvikelse. Ledningsrätter på de aktuella fastigheter skulle kunna leda till att bygglov för byggnader som är viktiga för kommunens verksamhet inte beviljades och till att detaljplanerna inte skulle kunna nyttjas såsom de är avsedda att nyttjas. För att tillgodose kommunala behov byggs lokaler om när verksamheter förändras och behovet är annorlunda. När det gäller de aktuella fastigheterna är det troligt att de kan komma att behöva förändras inom den närmaste tiden.

Vissa master för mobiltelefoni är planlagda och vissa av dessa är upplåtna med ledningsrätt. I det flesta fallen har dock upplåtelsen för mobiltelefoni skett genom

ett hyresförhållande. När bredband läggs under mark har man försökt att lägga det tillsammans med vatten- och avloppsledningar, även i områden med äldre detaljplaner.

B G S

Han har arbetat 26 år för Telia samt arbetat med att bygga mobilnät i hela sitt yrkesverksamma liv. Under de sista åren i Telia hade han en tjänst som controller för främst den norra regionen från Gävle och uppåt men jobbade även i Stockholm med problematik som uppkommer vid etablering av mobilnät i storstäder. Under de senaste tio åren han arbetat i ett eget bolag i Luleå med att hjälpa andra operatörer att bygga och underhålla mobilnät.

Utvecklingen av mobilnätet har varit dramatiskt. När 450 nätet byggdes ut i början av 1980-talet räckte det med ett fåtal basstationer runtom i landet. NMT900-systemet, som introducerade i slutet av 1980-talet, hade inte samma räckvidd som 450-systemet och krävde att nätet förtätades något. När det digitaliserade GSM-nätet kom ut på marknaden i början av 90-talet behövde nätet förtätas ytterligare eftersom det inte hade samma räckvidd som de analoga näten. I början av 2000-talet släpptes 3G-licenser till ett antal operatörer i landet, som efter en förlängning sträcker sig fram till år 2025. Denna teknik hanterar inte bara tal utan även data. För att nätet skulle kunna hantera datatrafiken behövde det byggas om på ett stort antal ställen och, som det heter på branschspråk, optimeras. I dagsläget är utbyggnaden av 3G mer eller mindre klar. 4G-tekniken lanserades först i storstäderna och sedermera även i Norrland och byggs för närvarande ut på bred front i Sverige. För några år sedan sades det att 5G inte skulle lanseras i Sverige före år 2020. Redan nästa år kommer dock Telia att börja bygga ett fullskaligt 5G-nät i bl.a. Stockholm. Liksom tidigare kräver 5G att nätet förtätas ytterligare och att operatörerna finner fler platser att placera basstationer på. Det talas exempelvis om att en basstation ska placeras bakom varje elektroniskt skylt. Vidare har Telenor tagit beslutet att i Norge lägga ned 2G- och 3G-näten innan år 2020 och i stället satsa fullt ut på LTE, dvs. 4G och 5G. Detta visar att utvecklingen av mobilnäten går fortare och fortare.

När det gäller framtiden för basstationer för 3G så kommer dessa inte att spela en lika viktiga roll som tidigare. Basstationer i tätort kommer även att bli färre till antalet. De basstationer som blir kvar kommer eventuellt att vara av sådant slag att de skickar signalerna via satellit eller ha sådan hög prestanda att de klarar av att skicka signaler från småbasstationer över stora avstånd. När det gäller den tekniska utvecklingen har post- och telestyrelsen uttalat att olika frekvensband tillsammans måste utnyttjas för distribution av mobila bredbandiga tjänster. Likaså har post- och telestyrelsen uttalat att operatörernas enskilda infrastruktur har spelat ut sin roll. Med detta menar post- och telestyrelsen att operatörer ska samlokalisera sin utrustning till en eller ett par fåtal master.

2G och 3G upptar mycket kapacitet i luften och är ett slöseri av frekvensutrymmet. Ett problem i dagsläget är att många har 2G telefoner, men samtidigt går övergången från de gamla telefonerna blixtnabbt. I år och under nästa år inför operatörerna en teknik som möjliggör rösttrafik över 4G nätet, Voice över LTE, vilken innebär högre kvalitet på och snabbare uppkopplingstider för samtal än 2G och 3G tekniken.

Den plats på vilken en basstation för 3G är placerad kan vara lämplig för annan teknik. Generellt kan dock sägas att placeringarna för dessa basstationer inte är lämpliga ur ett 5G perspektiv. Detta eftersom 5G har en begränsad räckvidd och basstationerna för 3G täcker stora områden. För att med säkerhet kunna bedöma om en plats är lämplig för en basstation måste man dock ha tillgång till nätvärderingsverktyg.

När det gäller omplacering av basstationer går dessa att flytta relativt snabbt om inte en växel är inblandad. Det är exempelvis möjligt att sätta upp en basstation för en så kort tidsperiod som en dag för att tillhandahålla mobiltäckning på en marknad. När basstationer, som i detta fall, inte är ansluta till marknätet utan endast har förbindelse via radiolänk är det enligt hans bedömning vare sig svårt eller särskilt kostsamt att flytta dessa. För hans företag tog det mindre än en dag att flytta

Svenska UMTS-nät AB:s basstation från skolbyggnaden till gymnastiksalen på fastigheten D.

När det kommer till alternativa lokaliseringar för basstationen på fastigheten G har Telia en mast på ett hustak några hundra meter därifrån. Telias mast är väl lämpad för utbyggnad och för att inrymma 3GiS basstation. Det finns även intilliggande byggnader som är väl lämpade för denna typ av basstation.

Intill fastigheten D finns det ett antal hyresfastigheter som har samma höjd som gymnastiksalen, på vilka 3GiS skulle kunna placera sin basstation. 3GiS skulle även kunna resa en mast i ett grönområde i närheten av fastigheten.

När det kommer till alternativa lokaliseringar för basstationen på fastigheten C sitter redan 3GiS utrusning på den närmaste belägna masten, varför det svårt att peka ut en redan befintlig mast som kan inrymma 3GiS basstation. Området är dock lågbebyggt och består i huvudsak av villabebyggelse. Tänkbara lösningar kan därför vara att ingå ett avtal med en privat fastighetsägare och placera basstationen på dennes fastighet, eller att resa en ny mast. En ny mast i detta område behöver bara behöva vara ca 12 meter hög och alltså inte högre än en belysningsstolpe.

Vidare finns det intilliggande byggnader i närheten av fastigheten B på vilka 3GiS kan placera sin basstation och täcka in samma område som täcks in i dagsläget.

På fastigheten E sitter alla operatörer både inom- och utomhus för att kunna tillhandahålla god täckning till åskådarna som besöker Coop Norrbotten Arena. När det kommer till alternativa lokaliseringar för utomhustäckning skulle 3GiS basstationen kunna flyttas till PostNords fastighet, som ligger en bit därifrån. För att åstadkomma inomhustäckning är det inte längre nödvändigt att utrustningen sitter i byggnaden, utan det finns numera teknik som reflekterar in signaler i byggnader.

På fastigheten A har 3GiS placerat basstationen på ett tak. I det fallet bedöms det finns alternativa lokaliseringar i närheten av fastigheten, exempelvis Telias anläggning eller en hög skorsten. Även andra byggnader kan utgöra alternativ. Att samlokalisera basstationen med andra operatörers basstationer kan dock kräva att utrymmen och master måste byggas om, vilket kan vara dyrare än att placera basstationen på ett hustak.

DOMSKÄL

Målen gäller 3GiS ansökningar om ledningsrätt för att få utnyttja utrymmen på kommunens fastigheter. Ansökningarna avser antennbärare med antenner och länkparaboler, inomhusantenner och annan teknisk utrustning. Anläggningarna är befintliga och ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

I målet är utrett att anläggningarna i nuläget får anses fylla en samhällsviktig funktion. Kommunen har dock anfört att den teknik som ansökningarna avser, den s.k. 3G-tekniken, inom en överskådlig tid kan förväntas ersättas av ny teknik.

3G-tekniken

De i målen aktuella basradiostationerna ingår i 3GiS 3G-nät för mobil telefoni och datakommunikation. Ledningsrättsbesluten är förvisso inte begränsade till viss teknik. Det hade därför kunnat tänkas att upplåtelseerna inte enbart ska prövas mot 3G-teknikens förväntade livslängd, utan även med beaktande av den tid behov kan finnas av annan ersättande teknik som upplåtelseerna kan omfatta. Det har dock inte framkommit att 3GiS, för det fall 3G-nätet inte längre tjänar sitt syfte, har något behov av upplåtelseerna. Det är inte heller något 3GiS gjort gällande. Tvärtom tyder utredningen på att skilda hänsyn gör sig gällande vid val av lämplig placering för en basradiostation i 3G-nätet jämfört med motsvarande stationer i andra nät.

I målet är angående teknikutvecklingen följande utrett. I Sverige förmedlas tjänster för mobil telefoni och mobil data av ett antal aktörer på en konkurrensutsatt marknad. Med andra ord har man låtit marknaden täcka behovet av mobil telefoni

och mobilt bredband genom flera parallella nät som ägs och drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Cellulära nät för taltjänster (NMT och därefter GSM) har i Sverige funnits sedan 80-talet. Nät för datatjänster erbjuds i Sverige sedan början av 2000-talet, då de första 3G-näten etablerades. Sedan år 2008 erbjuds datatjänster även via den fjärde generationens nät (LTE). För närvarande pågår också utbyggnaden av den femte generationens nät.

4G-nätet har hittills endast använts för datatjänster och alltså inte för vanliga röstsamtal. 3GiS ägare, Hi3G access AB och Telenor Sverige AB, förfogar inte över något GSM-nät och operatörerna har därför varit beroende av 3G-nätet för att tillhandahålla taltjänster. Voice over LTE, eller VOLTE, införs för närvarande och innebär att det framöver kommer vara möjligt att ringa även över 4G-nätet.

Av utredningen i målet framgår att den främsta skillnaden mellan 3G- och 4G-tekniken är att den senare använder radiofrekvensutrymmet på ett effektivare sätt, med klart högre överföringshastigheter som följd. I målet är vidare upplyst att Telia i princip inte genomför några satsningar i sitt befintliga 3G-nät samt att Telenor tagit beslut att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020.

Operatörer som vill erbjuda mobila tal- och/eller datatjänster behöver tillstånd från Post- och telestyrelsen att använda radiosändare i ett eller några av frekvensbanden avsedda för mobiltelefoni/mobilt bredband. Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser för 2100 MHz-bandet och har av Post- och telestyrelsen tillåtits att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen vad avser 3G nätet. Det nuvarande tillståndet för 2100 MHz-bandet gäller till och med den 31 december 2025, dvs. i ca åtta år till. Tillståndet för 2100 MHz-bandet är sedan år 2011 teknikneutralt och det finns därför möjligheter för tillståndshavarna att använda den teknik som konsumenterna efterfrågar.

3GiS har angående teknikutvecklingen anfört att 3G-tekniken kompletterar annan teknik, att bolaget sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på

modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät, samt att bolaget inte skulle göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G.

Avvecklas aktuella basradiostationer skulle detta i nuläget innebära att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder drabbas av täcknings- och kapacitetsförluster. Av utredningen får anses framgå att anläggningarna för tillfället är nödvändiga för att erbjuda operatörernas kunder taltjänster i de aktuella områdena. Därutöver behövs anläggningarna för att tillhandahålla kunder med 3G-telefoner internetåtkomst. Det finns således ett behov av anläggningarna i nuläget. Flera omständigheter talar dock mot att detta behov skulle vara bestående över tid.

Teknikutvecklingen inom området för mobila internetjänster går mycket snabbt och mobiltelefoner omsätts i hög takt. Nya och effektivare metoder för tillhandahållande av internetjänster, i förhållande till 3G-tekniken, finns redan på marknaden. Samhällsutvecklingen medför en ökad efterfrågan på och en ökad användning av effektiva mobila internetjänster. Radiofrekvensutrymmet är samtidigt begränsat och det är naturligt att tjänster som på effektivaste sätt utnyttjar bandutrymmet ges företräde. Vidare har framkommit att 3G-nätet, på sikt, inte heller kommer att behövas för att tillhandahålla taltjänster i områden där operatörerna har 4G-nät – förutsatt att kundernas telefoner stöder funktionen VOLTE. Detta ger enligt domstolens mening vid handen att 4G och 5G, i vart fall inom storstäderna, inom en överskådlig framtid kommer att vara de dominerande teknikerna för att tillhandahålla mobila tal- och datatjänster. I samma riktning talar den omständigheten att Telenor tagit beslutet att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020. Till det sagda kommer även att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s licenser för 2100 MHz-bandet i nuläget är begränsade till den 31 december 2025 och det har av utredningen i målet inte framkommit att en förlängning kan påräknas. Dessa omständigheter är sammantagna sådana att övervägande skäl talar för att nyttan av upplåtelseerna är begränsad i tid. Vad 3GiS anfört om bolagets investeringar i 3G-nätet m.m. ändrar inte den bedömningen.

Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde

Ledningsrättslagens syfte är att ge ledningsägare en sakrättsligt skyddad rätt att dra fram och bibehålla olika slags ledningar över annans mark. Avsikten har varit att skapa ett särskilt rättsinstitut som var lämpligare för syftet än servitut och nyttjanderätt och mindre komplicerat än expropriation.

Lagens tillämpningsområde begränsades ursprungligen till vissa typer av ledningar och till ändamålet med dem. I det avseendet skedde en utvidgning år 2004. Det blev då möjligt att få ledningsrätt inte bara för ledningar utan också för andra anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Därigenom kan innehavaren av nätet få ledningsrätt till alla nätdelar. De operatörer som använder sig av trådlös telekommunikation har inte ansetts ha ett mindre behov av ledningsrätts fördelar än andra operatörer. (prop. 2003/04:136 s. 12 ff.) Samtidigt betonas i förarbetena att utbyggnaden av 3G-nätet till stor del kunnat ske genom frivilliga uppgörelser samt att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. med ledningsrätt bör utnyttjas med stor försiktighet (prop. 2003/04:136 s. 12-17).

Om det meddelas ett ledningsbeslut, kan detta förenas med villkor. En fråga om ändring eller upphörande av ledningsrätten kan prövas vid en ny förrättning om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.

Skyddet för allmänna och enskilda intressen

Enligt 6 § ledningsrättslagen 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. I bestämmelsen föreskrivs alltså dels en lämplighetsprövning, dels en intresseavvägning.

Högsta domstolen (HD) prövade i rättsfallet NJA 2013 s. 795 hur ledningsrätt förhåller sig till andra former av upplåtelser. Frågan i det målet var om en ansökan om ledningsrätt kunde avslås av det skälet att sökanden får ta mark i anspråk för sin ledning eller anordning på någon annan rättslig grund. HD fann att ordalydelsen i

6 § inte synes utesluta att även alternativa rättsliga lösningar vägs in i bedömningen, när det talas om ”annat sätt” att tillgodose ändamålet. Däremot menade HD att lagstiftaren närmast haft i åtanke att det kan finnas lämpliga alternativ för ledningsdragningen eller placeringen av anordningen. Enligt HD fick det anses praktiskt att eftersöka en frivillig överenskommelse, men 6 § ledningsrättslagen skulle inte anses uppställa något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Enligt HD hade den motsatta ordningen medfört såväl bedömningssvårigheter för parterna som tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter.

Ledningsrätts varaktighet

Ledningsrättslagen innehåller inte något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse på så sätt som exempelvis gäller enligt 1 § anläggningslagen (1973:1149), 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken (1970:994) samt 3 kap. 1 § och 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Varken vid införandet av ledningsrättslagen eller i samband med senare ändringar har heller övervägts om ett sådant villkor bör gälla för lagens tillämplighet.

I förarbetena till ledningsrättslagen uppmärksammas att det mot bakgrund av den snabba samhälls- och teknikutvecklingen kan uppstå situationer där en upplåten ledningsrätt inte längre behövs eller av annan anledning behöver ändras. I anledning därav fanns enligt föredraganden ett påtagligt behov av att kunna ompröva beslut om ledningsrätt vid ändrade förhållanden. Till skillnad från vad som gällde enligt 96 § 1917 års expropriationslag ansågs dock att ledningsrättshavaren skulle ersättas för de skador han åsamkades av omprövningen. Som skäl för denna ståndpunkt anfördes att ledningsrätt upplåts först efter en noggrann prövning av ledningens sträckning och efter avvägning mot andra intressen av såväl enskild som allmän natur. Häri låg enligt utredningen en garanti för att ledningen erhåller en ändamålsenlig och även på lång sikt bestående lokalisering. Uppenbarligen har både ledningsägaren och markägaren ett betydande intresse av att så är fallet. Den intrångsersättning som erlaggs för ledningsrätten torde vanligen beräknas med tanke på en icke tidsbegränsad upplåtelse. (se SOU 1972:57 s. 90)

Den omständigheten att ledningsrättsupplåtelser vid ändrade förhållanden kan omprövas kan enligt domstolens mening inte anses innebära att lagstiftaren godtagit att ledningsrätt upplåts om det redan vid förrättningen framstår som klart att upplåtelsen endast svarar mot ett kortvarigt behov. Till skillnad från vad som exempelvis gäller för servitut finns inte någon möjlighet att tidsbegränsa ett ledningsrättsbeslut. Därutöver ger ovan anförda förarbetsuttalanden vid handen att lagstiftaren utgått från att upplåtelser enligt ledningsrättslagen i normalfallet skulle bli bestående över tid. Mot den bakgrunden måste utrymmet att upplåta ledningsrätt för icke varaktiga ändamål bedömas som begränsat.

Enligt domstolens mening måste en noggrann avvägning ske i det enskilda fallet, där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning bör en upplåtelse typiskt sett kunna accepteras om en ledning förväntas förlora sin betydelse först långt fram i tiden, medan det motsatta får anses gälla för ledningar vars nytta är klart begränsad i tid. I undantagsfall bör dock en upplåtelse kunna ske även för en ledning vars nytta är begränsad i tid om den tillfälliga nytta som kan vinnas är mycket påtaglig och alternativ till upplåtelsen helt saknas.

HD:s uttalande i NJA 2013 s. 795, om att andra upplåtelseformer inte ska beaktas vid prövningen enligt 6 § ledningsrättslagen, framstår enligt domstolens mening som naturligt vid en upplåtelse för ett varaktigt ändamål. Det får dock anses ligga i sakens natur att i tid begränsade ändamål lämpligare tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer än genom expropriation. Vid prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas då ändamålet är kortvarigt anser domstolen därför att det finns anledning att även väga in om ledningshavaren på skäliga villkor har möjlighet att hyra det utrymme som ledningsrättsansökan avser.

Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö

Även om ledningsrättslagen, som nämnts ovan, inte innehåller något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse är det tydligt

att vad som avsågs vid tidpunkten för lagens tillkomst var att tillgodose ett behov med en avsevärd beständighet över tid. Tanken får antas ha varit att skapa ett servitutsliknande förhållande men inte till förmån för en fastighet utan en ledningsägare. I de flesta fall torde ha avsetts en luftledning eller en markförlagd ledning som skulle tillgodose ett allmänt behov under en längre tid.

I propositionen som föregick ändringen av ledningsrättslagen 2004 (prop. 2003/04:1369 s. 12) beskriver lagstiftaren den miljö som torde ha utgjort basen i den tankefigur som låg till grund för ändringen. ”En basstation tar emot signaler från och sänder signaler till mobiltelefoner. En basstation består av teknisk utrustning, radioutrustning och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden.” I detta exempel skiljer sig inte en ledningsrättsupplåtelse för en sådan anläggning nämnvärt från en upplåtelse för luftledning. En fastighet upplåter mark för en byggnad och en mast. Propositionstexten fortsätter: ”I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak eller fasad.” I detta andra exempel råder dock helt andra förhållanden som inte har någon motsvarighet i tidigare tillämpningar av ledningsrättsinstitutet. En eventuell ledningsrätt upplåts i och på en byggnad som förvisso är del av en fastighet men skiljer sig väsentligt från upplåtelse i eller på mark.

Luleå kommun har beskrivit att deras byggnadsbestånd kontinuerligt behöver byggas om och förändras allt eftersom behoven förändras antingen det är för kommunens eget behov eller hyresgästernas. Det har inte framkommit någonting som tyder på att det endast skulle gälla kommunens fastigheter. Det finns skäl att tro att privata fastighetsägare i städernas kärnor i än högre grad behöver anpassa sina byggnader för att möta marknadens behov.

Med ledningsrätter upplåtna på tak och i andra utrymmen tillkommer en faktor som kan lägga hinder i vägen för en sådan anpassning. Utrustning ska flyttas och funktionaliteten ska säkerställas under ombyggnadstiden. Ledningsrättshavaren

behöver inte alls vara positiv till ombyggnaden eller anpassningen med kortare eller längre förhandlingar som följd. All förändring som rör ledningsrätten ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Även för mycket angelägna projekt tillkommer en ”startavgift” i form av flyttning av ledningshavarens anläggning och eventuellt en omprövning av upplåtelsen. Risk föreligger även att en ledningsrättsupplåtelse blir hämmande för omsättningen av fastigheter. Med förvärv av en fastighet i syfte att utveckla fastigheten ska förvärvaren även värdera flyttkostnader, förhandlingar med mer eller mindre ovilliga ledningsrättshavare, omprövning av upplåtelsen etc.

Sammanfattande bedömning i nu aktuella fall

Prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas för master m.m. ska vara restriktiv. I de nu aktuella fallen, där upplåtelseerna ianspråkar utrymmen i och på byggnader, finns skäl att iaktta än större försiktighet. En fastighetsägare som vill genomföra en om- eller tillbyggnation som påverkar anläggningen måste begära och bekosta en omprövning av ledningsrätten. Det är således ofrånkomligt att aktuell typ av ledningsrättsupplåtelse riskerar att hämma en framtida lämplig anpassning av byggnaden. Detta gäller inte minst i den dynamiska miljö som en medelstor stadskärna utgör.

Enligt domstolens mening strider det mot lagstiftarens intentioner att upplåta ledningsrätt för anläggningar som inte kan förväntas bli varaktiga. Utrymmet att upplåta ledningsrätt för tillfälliga ändamål får anses vara begränsat. En avvägning får i det enskilda fallet göras där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli.

De aktuella anläggningarna fyller i nuläget en viktig funktion. Domstolen gör dock bedömningen att nyttan av basradiostationerna är så begränsad i tid att upplåtelse av ledningsrätt för anläggningarna framstår som mindre lämpligt. Vid bedömningen om ledningsrätt i nu aktuella fall bör upplåtas kan det inte heller helt bortses från att kommunen erbjudit att upplåta de aktuella utrymmena genom hyra. De av kommunen föreslagna hyresnivåerna, vilka är i linje med av hyresnämnden bestämda uppskovshyror, framstår enligt domstolens mening som skäliga. 3GiS omedelbara

behov av utrymmena kan alltså lösas även om ledningsrätt inte upplåts. Eftersom behovet av utrymmena inte är varaktigt över tid finns i de aktuella målen inte heller ett starkt behov av det sakrättsliga skydd som en ledningsrätt innebär.

Mark- och miljödomstolen gör sammantaget bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt för aktuella anläggningar strider mot lagstiftarens intentioner och även i övrigt framstår som mindre lämpligt. Mot den bakgrunden och med beaktande av att 3GiS behov av utrymmena kan tillgodoses genom frivilliga upplåtelser finns inte tillräckliga skäl att upplåta sökta ledningsrätter. LM:s beslut ska därför upphävas i aktuella delar.

Rättegångskostnader

3GiS ska enligt 29 § ledningsrättslagen och 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen ersätta kommunens rättegångskostnader. Av 16 kap. 14 § tredje stycket fastighetsbildningslagen och 18 kap. 8 § rättegångsbalken framgår att ersättning för rättegångskostnad är begränsad till kostnad som skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Kommunen har yrkat ersättning med 111 005 kr i vart och ett av målen. Yrkandet avser dels ombudsarvode, dels ersättning till sakkunnig.

3GiS har vitsordat 6 000 kr i vart och ett av målen som skäligen ersättning för rättegångskostnader. 3GiS har gjort gällande att kommunen inlett rättegång utan tillräckliga skäl. Vidare menar 3GiS bl.a. att åberopad syn, sammanträde och förhör saknat relevans, samt att kommunens kostnadsräkning är alltför ospecifik.

Mot bakgrund av utgången i målen är det uppenbart att kommunen inte inlett rättegång utan skäl. Domstolen bedömer att de av kommunen yrkade beloppen är skäligen. 3GiS ska därför utge ersättning till kommunen för rättegångskostnader med 111 005 kr i vart och ett av målen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 7 (DV427)

Överklagande senast den 15 november 2017.

Anders Alenskär

Börje Nordström

Tor Holst

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Anders Alenskär (ordförande), tekniska rådet Börje Nordström, tingsfiskalen Tor Holst (referent, skiljaktig) och särskilda ledamoten Örjan Clausén deltagit.

Skiljaktig mening (Tor Holst)

Min bedömning skiljer sig från majoritetens på två sätt. För det första gör jag en annan bedömning av vilken betydelse som ska tillmätas det förhållandet att det är oklart vilket behov som kan finnas av anläggningarna i framtiden. För det andra anser jag, mot bakgrund av den bedömning HD gjort i NJA 2013 s. 795, att det saknas möjlighet att vid prövningen väga in om behovet av upplåtelseerna lämpligare kan tillgodoses genom andra rättsliga upplåtelseformer än ledningsrätt, även om behovet skulle framstå som tillfälligt. Sammanfattningsvis anser jag att upplåtelseerna i mål 2109-16, 2111-16, 2115-16, 2118-16 och 2119-16 är förenliga med ledningsrättslagen. Jag instämmer dock i majoritetens slutsats att ledningsrätt inte ska upplåtas i mål 2113-16, om än på andra skäl. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten. Nedan följer en utveckling av skälen för min skiljaktiga mening.

Ledningsrättslagen är tillämplig på den typ av anläggningar som nu är aktuella, anläggningarna uppfyller ändamålskravet i nämnda lag och ledningsrätt kan upplåtas i sådana byggnader som utgör fastighetstillbehör. Ledningsrättslagen är således tillämplig i samtliga mål.

Av skäl som majoriteten anfört får det anses oklart om det finns något varaktigt behov av upplåtelseerna. Utöver att konstatera denna osäkerhet synes det mig dock vanskligt att närmare bedöma vilken betydelse en antagen samhälls- och teknikutveckling kan ha på den framtida nyttan av de aktuella anläggningarna.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2013 s. 795 funnit att 6 § ledningsrättslagen inte uppställer något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Även om det i referatets ingress anges att alternativa upplåtelseformer *i normalfallet* inte hindrar ledningsrätt, ger domskälen inte vid handen att det skulle finnas något utrymme att avslå en ansökan på den grunden att utrymmet lämpligare kan tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer. De skäl HD anfört mot att beakta frivilliga upplåtelseformer vid prövningen, främst i form av bedömningssvårigheter för parterna och

tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter, gör sig lika starkt gällande vid upplåtelser för tillfälliga ändamål som annars. Jag menar därför att det saknas utrymme att beakta att 3GiS har möjlighet att hyra de aktuella utrymmena.

Som majoriteten konstaterar är ledningsrättslagens tillämplighet inte beroende av ledningens eller anläggningens varaktiga lämplighet eller nytta. Frågan om upplåtelsearnas varaktighet kan enligt min mening istället tillräckligt beaktas inom ramen för den intresseavvägning som ska göras enligt 6 § ledningsrättslagen.

Såvitt gäller intresseavvägningen gör jag följande bedömning. Att det är osäkert om anläggningarna tillgodoser ett varaktigt ändamål talar i viss mån mot upplåtelsearna. Den omständigheten kan dock inte tillmätas avgörande betydelse vid bedömningen utan får beaktas sammantaget med den nuvarande nyttan av upplåtelsearna samt de skäl som kommunen anfört mot dem. Såsom majoriteten konstaterat är nyttan av anläggningarna i nuläget påtaglig. Jag instämmer i majoritetens bedömning att utredningen visar att anläggningarna i nuläget behövs för att tillhandahålla Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder mobila tal- och datatjänster i de aktuella områdena. Mot detta ska vägas vad kommunen anfört om att upplåtelsearna kan försvåra en lämplig markanvändning, att någon av anläggningarna är förfulande samt att de tar vissa utrymmen i anspråk som i vissa fall skulle ha kunnat nyttjas för andra ändamål. Enligt min mening är de olägenheter kommunen anför varken tillräckligt konkreta eller omfattande för att tillmätas någon större betydelse vid bedömningen. Även med beaktande av den osäkerhet som råder kring anläggningarnas varaktighet gör jag bedömningen att nyttan av upplåtelsearna överväger olägenheterna från allmän eller enskild synpunkt.

Jag delar LM:s bedömning att det vid lämplighetsprövningen måste beaktas att anläggningar är befintliga och ingår i ett befintligt nät (jfr bl.a. NJA 2013 s. 441 och Mark och miljööverdomstolens dom den 21 september 2012 i mål nr 2956-12). Vidare instämmer jag i LM:s bedömning att lämpligare alternativa lokaliseringar inte finns i mål 2109-16, 2111-16, 2115-16, 2118-16 och 2119-16. Jag bedömer

vidare att 8 § ledningsrättslagen inte hindrar upplåtelseerna. Inte heller i övrigt finns enligt min mening skäl att upphäva LM:s beslut om ledningsrätt i de aktuella målen.

Vad gäller mål 2113-16, G, har kommunen påstått att brandstationen kommer att rivas under år 2020. Till stöd för detta har kommunen gett in en detaljplan för Lilla Mjölkuddsberget, som avser andra fastigheter än G. Detaljplanen ska visa på kommunens planer för flytt av de verksamheter som för närvarande bedrivs i brandstationen. Vidare har kommunen gett in ett par tidningsartiklar som beskriver kommunens planer för fastigheten G. M W har också uppgett att brandstationen ska flyttas år 2020. Enligt honom kommer den befintliga brandstationen att rivas och fastigheten G att exploateras för hotell och bostäder. A G har varit mer återhållsam i sin bedömning men likväl uppgett att G kommer att förändras ganska snart.

Mot bakgrund av att kommunens planer ännu inte utmynnats i någon ny detaljplan för fastigheten G framstår det enligt min mening som tveksamt att den befintliga byggnaden skulle komma att rivas redan år 2020. Jag ifrågasätter dock inte att kommunen har konkreta planer för fastigheten. Det mesta talar enligt min bedömning också för att byggnaden kommer att rivas inom de närmaste fem åren.

Utifrån vad som framkommit om den aktuella tekniken framstår det för mig som sannolikt att 3GiS anläggning på fastigheten G skulle kunna ersättas av en ny anläggning på någon av byggnaderna i närområdet. Eftersom anläggningen, oavsett om ledningsrätt upplåts, likväl måste flyttas inom en överskådlig framtid bör ändamålet lämpligen tillgodoses på annat sätt än genom att ledningsrätt upplåts för den befintliga lokaliseringen. Jag anser således att ledningsrätt inte ska upplåtas i mål 2113-16.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-25
meddelad i
Umeå

Mål nr F 2121-16

KLAGANDE OCH MOTPART

Hemsö Luleå 1 KB, 969780-9839
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24821, 104 51 Stockholm

Ombud: N L och P R

MOTPART OCH KLAGANDE

3G Infrastructure Services AB
Kongregator Juridik AB, Box 8104, 104 20 Stockholm

Ombud: M B

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr BD15137, se bilaga 1

SAKEN

Ledningsrätt för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation

DOMSLUT

Mark och miljödomstolen upphäver lantmäteriets samtliga beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr BD15137, utom vad avser beslut om ersättning till sakkunnig och beslut om förätningskostnadens fördelning, och ställer in förrättningen.

3G Infrastructure Services AB ska utge ersättning med 111 005 kr till Hemsö Luleå 1 KB för bolagets rättegångskostnad i målet. På beloppen ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från datum för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 285389

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 08:30–16:30

Innehåll	
BAKGRUND	3
YRKANDEN.....	3
HEMSÖS UTVECKLING AV TALAN.....	4
Upplåtelsen.....	4
<i>Allmänt</i>	4
<i>Lämplighetsprövning och intresseavvägning</i>	4
<i>Oförenlighet med plan</i>	6
Ersättning.....	6
3G:s UTVECKLING AV TALAN.....	8
Upplåtelsen.....	8
<i>Allmänt</i>	8
<i>Ledningsrättslagens tillämplighet</i>	9
<i>Alternativa lokaliseringar</i>	9
<i>Intresseavvägning</i>	11
<i>Överensstämmelse med detaljplan</i>	11
Ersättning.....	12
<i>LM:s beslut</i>	12
<i>Ersättning för utrymmen som tas i anspråk</i>	12
<i>Hinder vid framtida om- och tillbyggnad</i>	13
<i>Hinder vid underhållsåtgärder</i>	15
<i>Ökade administrationskostnader</i>	15
UTREDNINGEN I MÅLET	15
DOMSKÄL	19
3G-tekniken	20
Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde	22
Skyddet för allmänna och enskilda intressen	23
Ledningsrätts varaktighet	23
Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö.....	25
Sammanfattande bedömning i nu aktuellt fall.....	26
Rättegångskostnader.....	27
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)	28
Skiljaktig mening (Tor Holst)	29

BAKGRUND

Genom sju separata beslut den 16 augusti 2016 har Lantmäteriet (LM) upplåtit ledningsrätt för befintliga basradiostationer till förmån för 3G Infrastructure Services AB (3GiS). LM har samtidigt beslutat om ersättning. Detta avgörande avser det mål i vilket den upplåtna ledningsrätten belastar fastighet som ägs av Hemsö Luleå 1 KB (Hemsö). Domstolen har denna dag även avgjort mål F 2109-16, 2111-16, 2113-16, 2115-16, 2118-15 och 2119-16, mellan Luleå kommun och 3GiS.

I korthet innebär LM:s beslut att ledningsrätt upplåts för en befintlig anläggning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät med tillhörande rättighet i form av elkabel och elanslutning. Upplåtelsen har skett i byggnad. Anläggningen utgörs av antennbärare med antenner och länkparaboler på tak, ett teknikrum i ett vindsutrymme samt mellanliggande kablage. I upplåtelsen ingår de tillbehör som är behövliga för att anläggningen ska fungera för sina ändamål. Upplåtelsen belastar fastigheten F. LM bestämde ersättningen till 314 423 kr.

Luleå kommun, som tidigare ägde fastigheten, och 3GiS har överklagat LM:s beslut. Fastigheten har under handläggningen i mark- och miljödomstolens överlåtits till Hemsö, som inträtt i processen.

YRKANDEN

Hemsö yrkar i första hand att LM:s beslut om ledningsrätt ska upphävas. I andra hand yrkar Hemsö, såsom talan slutligen bestämts, att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge ska bestäms till 1 325 000 kr. Hemsö yrkar vidare ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

3GiS yrkar att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge sätts ned till 150 000 kr.

Hemsö och **3GiS** motsätter sig varandras ändringsyrkanden.

HEMSÖS UTVECKLING AV TALAN

Upplåtelsen

Allmänt

Luleå kommunen har drygt 78 000 invånare och är i en mycket expansiv fas. Ett stort hinder mot expansion är dock brist på bostäder. Ledningsrätt som är en allframtidsupplåtelse passar inte in på byggnader som i sig inte är avsedda att finnas där för alltid. Lokaliseringen av basstationer bör då det gäller allframtidsupplåtelse såsom ledningsrätt samordnas till master på mark utanför kvartersmark eller inom kvartersmark där sådan anläggning är tillåten.

På F finns f.n. vårdcentral, apotek, kommunhälsan och social- och arbetsmarknadsförvaltningarna. Byggnaden uppfördes år 1969, men har renoverats några gånger. I princip all från öst och norr kommande trafik in till centrala Luleå passerar i anslutning till Mjölkudden, vilket tillsammans med närheten till centrum gör fastighetens attraktivitet hög. Hemsö har förvärvat fastigheten för att exploatera den.

Lämplighetsprövning och intresseavvägning

LM har tillämnat 6 § ledningsrättslagen fel. Omfattningen av det intrång som beslutad ledningsrätt medför, och Hemsös skada i anledning därav, överväger nyttan av upplåtelsen. Hemsö avser att exploatera fastigheten och behoven kan förändras över tid. Det är en principiell fråga om en Hemsös markanvändning ska kunna ändras eller hindras av ett rättsligt utrymme i form av en ledningsrätt, som endast tjänar en aktör. Upplåtelsen tar även utrymme i anspråk som hade kunnat användas för andra ändamål.

LM har fäst för stor vikt vid att basradiostationen är befintlig. LM har inte heller i tillräcklig omfattning beaktat att ledningsrätterna belastar fastighetstillbehör, hus, som inte har en bestående livslängd. LM har vid beräkningen av ersättningarna räknat med en flyttning inom 20 som ska bekostas av fastighetsägaren, trots att ledningsrätt ska gälla för all framtid. LM har vidare fäst för stor vikt vid kostnaden

för en flytt vid omlokalisering. Eftersom den nuvarande placeringen uppkommit genom tillfälliga hyresavtal, som upphör att gälla vid exempelvis rivning, ska inte basradiostationens ägare tillgodoräknas något värde av den befintliga lokaliseringen. Kostnader för en omlokalisering ska inte beaktas under sådana förhållanden.

Ändamålet med upplåtelsen bör lämpligen tillgodoses på annat sätt. Ledningsrättslagens villkor, om vilka ledningar som rätt kan upplåtas för, är mer av planmässig och allmännyttig karaktär. En förutsättning för att lagen ska tillämpas är att det är en allframtidsupplåtelse. Det finns därmed inte något utrymme att för tillfälliga, tekniska lösningar upplåta ledningsrätt. I vart fall inte om det samtidigt finns möjlighet att lösa frågan genom hyresavtal. Endast i Luleå finns 100 hyresavtal för basstationer. Skulle ledningsrätt beviljas för samtliga dessa stationer skulle det lägga en död hand över kommunen. En tillfällig lösning i form av nyttjanderätt, såsom hyresavtal, är ett alternativ i avvaktan på mera långsiktiga lösningar för mobil data- och samtalskommunikation. För detta talar den tekniska utvecklingen för elektronisk kommunikation som har gått, och går fortsatt, mycket snabbt. Det nät som sökanden i målet har, 3G, synes också vara på väg att ersättas med 4G och även 5G. Sökanden har heller ingen egen licens. Hemsö erbjuder 3GiS att hyra det för ledningsrättsupplåtelsen aktuella utrymmena mot en årlig ersättning om 38 000 kr.

LM har inte utrett alternativ för lokalisering. Lokaliseringsprövningen ska genomföras förutsättningslöst och bästa plats och bästa teknik ska väljas. Det finns alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga. Vid bedömning av möjlig alternativ lokalisering ska beaktas 3GiS möjlighet att tilltvinga sig rätt att nyttja annans befintliga infrastruktur i enlighet med lag (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät, som hade trätt ikraft när LM fattade sitt beslut.

Hemsö har särskilt pekat på följande alternativa lokaliseringar. Väster om befintlig basradiostation uppförs en ny byggnad, vilket kommer att medföra starkt försämrad täckning av befintlig basradiostation. Basradiostationen bör därför redan av

detta skäl omlokaliseras från befintligt läge. Samlokalisering är möjlig och lämplig. Telia har två master ca 500 meter från befintlig basradiostation.

Oförenlighet med plan

Hemsö gör gällande att LM har tillämpat 8 § ledningsrättslagen fel. En ledningsrätt för basradiostationerna måste vara förenlig med för respektive område gällande detaljplan. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas kan dock i det enskilda fallet mindre avvikelser få göras. Den för ledningsrätt aktuella kvartersmarken på fastigheten är avsedd för bebyggelse och alltså en helt annan användning än uppförande av basradiostation. Ledningsrätten är således oförenlig med bestämmelserna i gällande detaljplaner.

LM har felaktigt bedömt att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av respektive ledningsrätt och, självständigt, felaktigt bedömt att ledningsrättsupplåtelse endast utgör mindre avvikelser från plan. Det kan inte vara förenligt med ett bebyggelsesyfte att tillskapa ett rättsligt utrymme som hindrar och konkurrerar med detta syfte. Ledningsrätten konkurrerar även med omkringliggande byggnader inom planen som genom exempelvis påbyggnad av ytterligare våningar kan komma att störa basstationen. Det kan inte heller vara fråga om en mindre avvikelse. Redan den intrångsersättning som ska utgå visar på att fråga inte är om någon mindre avvikelse. Att i beslutet behöva ta med en betydande kostnad för framtida flyttning visar särskilt på detta. Vid kommande förändringar och behov av flyttning av basradiostationer kommer att uppstå betydande tidsfördröjning och planeringsproblem.

Ersättning

LM har tillämpat 13 § LL fel. LM har felaktigt utgått från att värderingssituationen är densamma som i NJA 2008 s. 510. Så är inte fallet. Den hyresupplåtelse som ledningsrätten ska ersätta har skett i ett befintligt hus med andra hyresgäster. Hemsö förlorar alltså hyresintäkter för den lokal som upplåts med ledningsrätt. I det omnämnda rättsfallet kom HD fram till att mastägaren genom det första arrendeavtalet själv åstadkommit tomtvärdet. Detta kan inte gärna appliceras på förevarande fall.

Det är därför fel att bortse från hyresupplåtelsen avseende basradiostationen. Ersättningen för intrången ska bestämmas utifrån den värdeminskning som uppkommer på grund av Hemsös förlust av intäkter från en marknadsmässig uthyrning av det utrymme som upplåts enligt ledningsrätten. LM har därutöver värderat ersättning för framtida om- och tillbyggnad för lågt. Bl.a. har risken bedömts innebära en effekt först om 20 år. Risken inträffar per omgående.

Hemsös yrkanden om ersättning består av två delar, dels förlorade hyresintäkter jämte påslag om 25 procent, dels kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad.

Förlorade hyresintäkter har beräknats enligt följande. Marknadsmässig hyra har bedömts med utgångspunkt i hyresavtalen för de aktuella anläggningarna, andra hyresavtal som avsett utrymme för basradiostationer samt av hyresnämnden bedömda uppskovshyror för A, G och C. Från den beräknade marknadsmässiga hyran har avdrag gjorts för elkostnader, vilka fastighetsägaren har betalat. Elkostnaderna motsvarar i vissa fall faktisk kostnad och har i andra fall behövt uppskattas. Driftsnettot har därefter evighetskapitaliserats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %. Detta innebär en kapitaliseringsfaktor om 25.

Kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad har beräknats på följande sätt. Hemsö har i varje fall beräknat flyttningskostnaden och uppskattat den tid inom vilken byggnaderna kan förväntas genomgå förändring som kräver flyttning av anläggningarna. Nuvärdet har därefter beräknats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %.

Hemsö har i ersättningsfrågan hänvisat till vad värderingsmannen T J utlåtanden. T J har avseende den aktuella fastigheten anfört bl.a. följande. Marknadsmässig hyra bedöms vid värdetidpunkten uppgå till i vart fall 40 000 kr per år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet. Elkostnaden uppgår till 12 000 kr per år, vilket ger ett driftsnetto om 28 000 kr per år.

Evighetskapitaliserat och med påslag om 25 % ger detta en intrångsersättning om 875 000 kr. Till detta kommer den framtida kostnaden vid om- och tillbyggnad och/eller rivning, som bedöms uppgå till minst 450 000 kr.

För det fall mark- och miljödomstolen finner att ersättnings ska beräknas enligt samma grunder som i rättsfallet NJA 2008 s. 510 menar Hemsö att LM likväl beräknat ersättningen för lågt. LM har bl.a. underskattat marknadsmässig hyra för de utrymmen som ianspråkats.

3GiS UTVECKLING AV TALAN

Upplåtelsen

3GiS ansökan om ledningsrätt uppfyller alla villkor i ledningsrättslagen.

Allmänt

Syftet med 3GiS ansökningar om ledningsrätt är att komma i åtnjutande av de i förarbetena beskrivna fördelarna med en ledningsrättsupplåtelse jämfört med en nyttjanderätt grundad på avtal (prop. 2003/04:136 s. 13 f).

Hemsö menar, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen skall upphäva LM:s beslut eftersom 3G-tekniken är på väg att ersättas av andra tekniker och därmed är för kortsiktig. Det Hemsö anfört bygger på okunskap. De nya teknikerna som kommer, kompletterar endast de redan existerande. Den första tekniken 2G (GSM) är inte endast fortfarande i drift, den byggs ut kraftfullt av bolaget Net4Mobility. Sökanden 3GiS har sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät. Bolaget skulle naturligtvis inte göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G. Ledningsrätten är heller inte begränsad till 3G-tekniken, utan gäller elektronisk kommunikation. Vad gäller långsiktighet krävs endast att kraven enligt ledningsrättslagen uppfylls.

3GiS ägare Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser, och har av Post- och telestyrelsen givits tillåtelse att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen

vad avser 3G nätet. Det framgår även av LM:s beslutsskäl att Post- och telestyrelsen i samråd anfört att tillstånd finns för alla i målen berörda anläggningar.

Beträffande LM:s simulering av hur marknaden skulle resonera i samband med ett köp, genom att kalkylera med en viss risk och sannolikhet för en flytt, så har detta inget samband med LL:s tillämplighet på upplåtelser på/i hus. Sannolikheten för förändringar har hanterats av LM i ersättningsbedömningen, men är inget som ska påverka själva ledningsbeslutet. Mot bakgrund av den erfarenhet som finns från alla de tiotusentals basstationer mobiloperatörerna har i/på bostads- och kontorshus runt om i Sveriges alla städer, är det därtill sällan som det uppstår avflyttningsbehov på grund av ombyggnationer/påbyggnationer. Ombyggnationer och påbyggnationer som berör basstationerna är sällsynta på grund av anläggningarnas placering. Vid de få tillfällen ombyggnationer och påbyggnationer berör en basstation, kan detta ofta hanteras genom tillfälliga flyttningar av utrustning till byggnadsställning, i väntan på en tillbakaflytt.

Ledningsrättslagens tillämplighet

Ledningsrättslagen är bl.a. avsedd för upplåtelse för basstation på byggnad.

Det råder inget tvivel om att ledningsrättslagen är tillämplig på/i byggnader. Det framgår tydligt av motiven till ändringarna i lagen som trädde ikraft den 1 augusti 2004 (Prop. 2003/04:136, s. 12). "En basstation består av teknisk utrustning, radio-utrustning, och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden. Antennen och radioutrustningen förbinds med en ledning. I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå befintliga byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak ellerfasad. En basstation är förbunden med det nät som den ingår i genom en ledning eller en radiolänk."

Alternativa lokaliseringar

LM:s förordnade sakkunnige, J v d B, har i sitt utlåtande anfört flera omständigheter som tydliggör att anläggningens placering inte är en slump, och att befintligheten spelar en avgörande roll. Av utlåtande framgår bl.a. att det

frekvensband, 2100 MHz, som 3GiS använder i sitt nät, är lämpligt "för små celler i stadsmiljö eller inomhus", att det för att 3GiS skall kunna leverera sin tjänst till kunderna krävs närhet till 3GiS basstation, att det krävs minimalt med hinder mellan basstation och kund, att den stora ökningen av data via de trådlösa näten har krävt en förtätning av basstationerna i mobiloperatörernas nät, att nätplanering därmed är av största vikt för operatörerna, eftersom den direkt påverkar både nätets prestanda som nätets kostnad, samt att valet av läge för basstationer i stadsmiljöer är av särskild vikt.

Vid utplacering av en ny basstation (eller vid sökandet efter en alternativ och lämpligare placering inom ramen för en ledningsrättsförrättning) blir man enligt van de Beek vid sökandet av plats i hög grad beroende av var andra befintliga basstationer i mobilnätet redan är placerade. Eftersom de flesta basstationer även inkluderar en mikrovågslänk, måste man även ta hänsyn till att den måste ha fri sikt. Att det mot bakgrund av ovanstående är svårt att hitta en alternativ placering till en befintlig placering och i de flesta fall omöjligt att hitta en lämpligare placering, blir särskilt tydligt då van de Beek anför att en alternativ placering för en befintlig basstation i stadsmiljö måste sökas på grannhuset eller inom samma kvarter. Att bygga master i stadsmiljö är inget alternativ. Dels är det ogörligt att få plats med master inne i en stad, dels går det inte att få tillstånd till att bygga master i stadsparker och övrig stadsmiljö. Det är fullständigt orimligt och ogenomförbart att byta ut befintliga anläggningar mot lika många master mitt inne i staden.

Alternativet till en basradiostation på en byggnad i stadsmiljö, är en basstation på en närliggande byggnad på ett tak eller fasad på ett grannhus, eller inom samma kvarter – mycket beroende på bebyggelse och geografin i området och förutsatt att de typiska och dominerande hindren inte väsentligt skiljer sig mellan de olika utplaceringsalternativen. Att till betydande kostnad flytta till ett grannhus är inte ett lämpligare sätt att tillgodose ändamålet med ledningsrätten.

Det framgår av beslutsskälerna att LM har tagit fasta på allt detta. Det är också mot denna bakgrund som LM inte kan hitta någon lämpligare placering. Kommunen har

därför fel när man påstår att LM inte skulle ha utrett alternativa placeringar och att det skulle finnas alternativ att utreda som sannolikt är lämpliga.

Den aktuella basstationen är placerad i det bebyggda område den ska täcka. Omkringliggande bebyggda områden täcks av andra befintliga basstationer i 3GiS nät. Vad Hemsö anfört om att uppförandet av en ny byggnad till väster om basstationen skulle medföra försämrad täckning är felaktigt. Enligt 3GiS beräkningar kommer påverkar att bli liten, och därför inte påverka stationens syfte. En samlokalisering i någon av de två master Telia skulle ha ca 500 meter från den befintliga basstationen är inte möjlig. Dels har inte Telia någon sådan mast, dels skulle det inte vara radioteknisk möjligt att täcka det aktuella området från en sådan placering. En sådan placering skulle kräva omlokaliseringar av flera andra stationer i nätet.

Intresseavvägning

Basstationerna innefattas i verksamhetsområdet elektronisk kommunikation för allmänt ändamål, vilket av riksdag, regering och olika myndigheter har uttalats vara av mycket starkt allmänintresse. Det finns således starka skäl som talar för det valda alternativet i respektive ärende. Fördelarna för allmänheten överstiger med marginal de av kommunens anförda olägenheterna. Anläggningen upptar ett mycket litet utrymme i byggnaden och de olägenheter Hemsö anför är teoretiska.

Vid intresseavvägningen skall hänsyn även tas till att fastighetsägaren numer erhåller en ersättning om 125 % av marknadsvärdet för den ianspråktaga fastighetsdelen. Eftersom fastighetsägaren numer sålunda kommer att ekonomiskt vinna på ledningsrätten, bör även större ingrepp tillåtas än innan tillkomsten av 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (se Bengtsson. B., Speciell fastighetsrätt, Miljöbalken, uppl. 11, 2014, s. 125).

Överensstämmelse med detaljplan

Eftersom ledningsrätten inte gäller i omkringliggande fastigheter, begränsar den på intet sätt användningen av dessa. Basstationerna är förenliga med planintentionerna. Den bebyggelse som berörs är för nyttjandet av den i mycket hög grad beroende av

nu aktuell elektronisk kommunikation, varför basstationernas befintlighet ligger helt i linje med planens intention. Med beaktande av redan utnyttjade byggrätter, det starka allmänintresset för trådlös kommunikation och ett ianspråktagande av ett mycket begränsat utrymme på byggnaden gynnas plansyftet snarast av aktuella basstationer. 3GiS instämmer i LM:s bedömning att avvikelsen är mindre och uppfyller villkoren i LL.

Den beslutade ersättningen består av flera olika delfaktorer, i vissa fall påverkan av bedömd förväntning om ändrad detaljplan. Att då hävda att ersättningsnivån i sig skulle visa på att det inte är en mindre avvikelse från gällande plan, är orimligt och ologiskt.

Ersättning

LM:s beslut

Lantmätarens värderingsmetod är att betrakta som en form av marknadssimulering, dvs. ett försök att resonera och räkna på samma sätt som en sannolik köpare av fastigheten och på det sättet bedöma marknadsvärdepåverkan. Därvid delar Lantmätaren upp påverkan i fem olika ”intrångseffekter” och bedömer dessa separat. 3GiS har ingen synpunkt på metoden som sådan och inte heller på själva uppdelningen i olika ”intrångseffekter”. Däremot saknas en slutlig skälighetsbedömning av summan av de framräknade beloppen.

Ersättning för utrymmen som tas i anspråk

3GiS menar att Hemsös metod för att beräkna ersättningen är felaktig. I de tre rättsfall som inkluderas i NJA 2008 s. 510 hade markägaren yrkat på att ersättningsberäkningen bl.a. skulle grundas på avkastning av arrendeavgifter. Högsta domstolen var dock mycket tydlig med att man bl.a. skall bortse från sökandens särskilda intresse av objektet för expropriationen, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit, att man vid värderingen skall bortse från inverkan från arrendeavtal och dess ersättningsnivåer och att förväntningar om framtida arrendeintäkter inte skall påverka ersättningen. Enligt gällande praxis är förutsättningarna i detta mål således, att ledningsrätt har

upplåtits för ändamålet "elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål" för ett utrymme som tidigare nyttjats av 3GiS via ett lokalhyresavtal och utan att medföra någon ändring av den verksamhet som tidigare bedrivits med stöd av nämnda avtal, att den tidigare verksamheten därför skall anses ingå i ledningsrättsföretaget, att man skall bortse från sökandens särskilda intresse för objektet, att man skall bortse från hyresavtal och dess ersättningsnivåer, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit och att förväntningar om framtida hyresintäkter därför inte ska påverka ersättningen. Hemsös talan i ersättningsdelen strider sålunda mot gällande lagstiftning och rättspraxis

3GiS har avseende ersättning för utrymmen som tas i anspråk hänvisat till sakkunnige R S utlåtanden. R S har i frågan anfört bl.a. följande. Han delar LM:s bedömning när det gäller minskat driftsnetto som ianspråktagandet medför (1 000 kr per år). Värdepåverkan bör bedömas genom en evighetskapitalisering. För en samhälls-/kontorsfastighet i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 7 %. Värdepåverkan blir då ca 14 300 kr.

Hinder vid framtida om- och tillbyggnad

LM har värderat ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnation orimligt högt. LM har felaktigt beräknat kostnaderna på basis av 3GiS bedömning av kostnaderna för en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad.

3GiS har hos LM yttrat sig i ledningsrättsärendet inom ramen för den lämplighetsprövning som ska ske enligt 6 § ledningsrättslagen. 3GiS anförde då att "särskilda skäl" talar för den valda placeringen, eftersom bolagets anläggningar är befintliga och att det skulle kosta ca 500 000 kronor att demontera den befintliga anläggningen och bygga en ny anläggning på annan plats. Med "annan plats" avses en permanent flytt av anläggningen till en annan byggnad. I summan på en halv miljon kronor inkluderas nämligen bl.a. kostnaderna för rekognoscering och utredning av en radiotekniskt fungerande alternativ placering, även med hänsyn tagen till placeringarna av 3GiS i Luleå omkringliggande anläggningar i 3GiS rikstäckande mobilnät; förhandlingar med fastighetsägare; diskussioner kring, och

upprättande av nytt hyresavtal; kontakter med elbolag för framdragande av el till ny anläggning; inköp av ny utrustning, och byggnation av en ny anläggning; driftsättning av ny anläggning simultant med nedsläckning av den ursprungliga anläggningen (eftersom kunderna inte skulle acceptera att under en jämförelsevis lång tid inte ha tillgång till trådlöst bredband via sina mobiltelefoner, så släcks den ursprungliga anläggningen ned först då den nya är byggd och klar för driftsättning); demontering och bortforsling av ursprunglig anläggning; återställande av utrymmen på ursprunglig byggnad.

Framtida om- och tillbyggnation medför inte ett behov av en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad utan skall avse en bedömning av kostnaderna för en temporär flytt av delar av eller hela anläggningen till nytt/nya utrymme/n på samma byggnad.

LM:s värdering i frågan avser en bedömning av kostnaderna för det hinder 3GiS anläggning skulle utgöra om fastighetsägaren skulle utföra påbyggnad med ytterligare våningsplan. Det händer ibland att en fastighetsägare bygger på ytterligare våningsplan på en byggnad, på vilken en mobiloperatör har en dylik anläggning. En sådan påbyggnad innebär med mycket få undantag att operatören temporärt flyttar ut antennerna på en byggnadsställning, för att sedan återplacera antennerna på det nya taket när påbyggnaden är klar. En påbyggnad av ett, eller flera, våningsplan på en byggnad berör således mestadels enbart antennerörren med tillhörande antenner. En sådan påbyggnad medför sålunda en flytt på/inom samma byggnad, och är därför betydligt billigare. En sådan påbyggnation av våningsplan berörde 3GiS senast under år 2015. En byggnad på fastigheten Falköping Kronhjorten 22, på vilken 3GiS har en dylik anläggning med antenner på taket, byggdes på med tre våningar av den lagfarne ägaren KB Hjorten & Ranten. Den totala kostnaden för utförda arbeten blev 101 730 kronor. För de mer sällsynta fall, då en påbyggnad resulterar i ett önskemål från fastighetsägaren om att även radioutrustningen behöver flyttas till ett nytt utrymme i byggnaden, blir kostnaden ungefär den dubbla.

3GiS har avseende ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnad hänvisat till sakkunnige R S utlåtanden. R S har i frågan anfört att LM:s uppskattning av ombyggnadskostnaden är alltför hög. Den kostnad fastighetsägaren skulle drabbas av vid en framtida flytt uppgår enligt honom till totalt ca 300 000 kr och inte 600 000 kr som lantmätaren räknat med. Byggrätten enligt gällande detaljplan är fullt utnyttjad. Med hänsyn till byggnation av högre byggnader i närområdet är det dock inte helt osannolikt att vissa förväntningar på att bygga ytterligare våningsplan kan finnas. Det finns dock inte stöd för att marknaden med 100 % säkerhet skulle räkna med en påbyggnad om 20 år. Marknadsvärdepåverkan bedöms motsvara nuvärdet av 50 % av den bedömda flyttkostnaden. Med en kalkylränta om 7 % ger detta en värdepåverkan om 38 800 kr.

Hinder vid underhållsåtgärder

3GiS har avseende hinder vid underhållsåtgärder hänvisat till sakkunnige R S yttranden. R S har instämt i LM:s bedömning att timkostnaden för underhållsåtgärder kan beräknas till 600 kr samt att antalet arbetstimmar per år kan bedömas till två. R S har dock till skillnad från LM räknat med räntefoten 7 % vid evighetskapitaliseringen, vilket ger en värdepåverkan om 17 100 kr.

Ökade administrationskostnader

3GiS har avseende hinder ökade administrationskostnader hänvisat till sakkunnige R S yttranden. R S har instämt i LM:s uppskattning av den årliga merkostnaden till följd av ökade administrationskostnader men haft synpunkter på den räntefot LM nyttjat vid beräkningarna. Enligt R S bör värdepåverkan i det aktuella målet beräknas till 14 300 kr.

UTREDNINGEN I MÅLET

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på den fastighet som belastas av upplåtelsen.

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde i målet. Vid sammanträdet har på Hemsös begäran vittnena M W och A G samt den sakkunniga B G S hörts. De har uppgett bl.a. följande.

M W

Så länge som mobiltelefoni har funnits har operatörernas utrusning funnits i kommunens fastigheter och upplåtits genom ett hyresförhållande. För kommunens del fungerar den formen av upplåtelse väl. Lokaler ska vara anpassade och effektiva för den verksamhet som bedrivs i lokalen och behöver byggas om med tiden, allteftersom behoven ändras.

Kommunen räknar med att en lokal behöver byggas om vart 10 eller 15 år och ingår ofta hyresavtal med en hyrestid på 10 år, exempelvis vad gäller kontorslokaler. Om kommunen ska bygga om en lokal innebär ett hyresförhållande friheten att anpassa lokalen för andra hyresgäster. En ledningsrätt innebär däremot en begränsning i möjligheterna att bygga om sina lokaler och ger inte kommunen full flexibilitet att utnyttja dessa.

A G

Luleå har en relativt ny översiktsplan som antogs år 2013 och som går ut på en förtätning av staden. Den handlar i mycket om att bygga på redan ianspråktagen mark, förädla befintliga fastigheter, minska transporter och inte bebygga grönområden. Den centrala staden har även pekats ut som ett område som ska utvecklas.

Fastigheten på mjölkudden, som har sålts till Hemsö, är placerad i ett centrum-kvarter med vårdcentral, apotek och kommunhälsa. Runt omkring fastigheten pågår detaljplanarbeten för förändring av bebyggelsen. I närheten av fastigheten har det nyligen uppförts ett trygghetsboende.

Hon har delegation från stadsbyggnadsnämnden i Luleå kommun att samråda med lantmäteriet i frågor som rör detaljplaner. I det samrådssvar som lämnades år 2016 angavs att det inte finns något uttalat stöd i detaljplanerna att upplåta ledningsrätt

samt att det inte var fråga om en mindre avvikelse. Ledningsrätter på de aktuella fastigheter skulle kunna leda till att bygglov för byggnader som är viktiga för kommunens verksamhet inte beviljades och till att detaljplanerna inte skulle kunna nyttjas såsom de är avsedda att nyttjas. För att tillgodose kommunala behov byggs lokaler om när verksamheter förändras och behovet är annorlunda. När det gäller de aktuella fastigheterna är det troligt att de kan komma att behöva förändras inom den närmaste tiden.

Vissa master för mobiltelefoni är planlagda och vissa av dessa är upplåtna med ledningsrätt. I det flesta fallen har dock upplåtelsen för mobiltelefoni skett genom ett hyresförhållande. När bredband läggs under mark har man försökt att lägga det tillsammans med vatten- och avloppsledningar, även i områden med äldre detaljplaner.

B G S

Han har arbetat 26 år för Telia samt arbetat med att bygga mobilnät i hela sitt yrkesverksamma liv. Under de sista åren i Telia hade han en tjänst som controller för främst den norra regionen från Gävle och uppåt men jobbade även i Stockholm med problematik som uppkommer vid etablering av mobilnät i storstäder. Under de senaste tio åren han arbetat i ett eget bolag i Luleå med att hjälpa andra operatörer att bygga och underhålla mobilnät.

Utvecklingen av mobilnätet har varit dramatiskt. När 450 nätet byggdes ut i början av 1980-talet räckte det med ett fåtal basstationer runtom i landet. NMT900-systemet, som introducerade i slutet av 1980-talet, hade inte samma räckvidd som 450-systemet och krävde att nätet förtätades något. När det digitaliserade GSM-nätet kom ut på marknaden i början av 90-talet behövde nätet förtätas ytterligare eftersom det inte hade samma räckvidd som de analoga näten. I början av 2000-talet släpptes 3G-licenser till ett antal operatörer i landet, som efter en förlängning sträcker sig fram till år 2025. Denna teknik hanterar inte bara tal utan även data. För att nätet skulle kunna hantera datatrafiken behövde det byggas om på ett stort antal ställen och, som det heter på branschspråk, optimeras. I dagsläget är utbyggnaden av 3G mer eller mindre klar. 4G-tekniken lanserades först i storstäderna och

sedermera även i Norrland och byggs för närvarande ut på bred front i Sverige. För några år sedan sades det att 5G inte skulle lanseras i Sverige före år 2020. Redan nästa år kommer dock Telia att börja bygga ett fullskaligt 5G-nät i bl.a. Stockholm. Liksom tidigare kräver 5G att nätet förtätas ytterligare och att operatörerna finner fler platser att placera basstationer på. Det talas exempelvis om att en basstation ska placeras bakom varje elektroniskt skylt. Vidare har Telenor tagit beslutet att i Norge lägga ned 2G- och 3G-näten innan år 2020 och i stället satsa fullt ut på LTE, dvs. 4G och 5G. Detta visar att utvecklingen av mobilnäten går fortare och fortare.

När det gäller framtiden för basstationer för 3G så kommer dessa inte att spela en lika viktiga roll som tidigare. Basstationer i tätort kommer även att bli färre till antalet. De basstationer som blir kvar kommer eventuellt att vara av sådant slag att de skickar signalerna via satellit eller ha sådan hög prestanda att de klarar av att skicka signaler från småbasstationer över stora avstånd. När det gäller den tekniska utvecklingen har post- och telestyrelsen uttalat att olika frekvensband tillsammans måste utnyttjas för distribution av mobila bredbandiga tjänster. Likaså har post- och telestyrelsen uttalat att operatörernas enskilda infrastruktur har spelat ut sin roll. Med detta menar post- och telestyrelsen att operatörer ska samlokalisera sin utrustning till en eller ett par fåtal master.

2G och 3G upptar mycket kapacitet i luften och är ett slöseri av frekvensutrymmet. Ett problem i dagsläget är att många har 2G telefoner, men samtidigt går övergången från de gamla telefonerna blixtnabbt. I år och under nästa år inför operatörerna en teknik som möjliggör rösttrafik över 4G nätet, Voice över LTE, vilken innebär högre kvalitet på och snabbare uppkopplingstider för samtal än 2G och 3G tekniken.

Den plats på vilken en basstation för 3G är placerad kan vara lämplig för annan teknik. Generellt kan dock sägas att placeringarna för dessa basstationer inte är lämpliga ur ett 5G perspektiv. Detta eftersom 5G har en begränsad räckvidd och basstationerna för 3G täcker stora områden. För att med säkerhet kunna bedöma om

en plats är lämplig för en basstation måste man dock ha tillgång till nätvärderingsverktyg.

När det gäller omplacering av basstationer går dessa att flytta relativt snabbt om inte en växel är inblandad. Det är exempelvis möjligt att sätta upp en basstation för en så kort tidsperiod som en dag för att tillhandahålla mobiltäckning på en marknad. När basstationer, som i detta fall, inte är ansluta till marknätet utan endast har förbindelse via radiolänk är det enligt hans bedömning vare sig svårt eller särskilt kostsamt att flytta dessa. För hans företag tog det mindre än en dag att flytta Svenska UMTS-nät AB:s basstation från skolbyggnaden till gymnastiksalen på fastigheten D.

Den basstation som 3GiS har på fastigheten F har hamnat i ett dåligt läge sedan en ny byggnad uppförts i närheten av denna, som skymmer en stor del av 3GiS täckning. Telia har dock en anläggning på en intilliggande högre byggnad, som skulle kunna utgöra ett alternativ. Den nya byggnaden skulle vara optimal för en basstation för 3G. Ett annat alternativ är att bygga en mast, men med tanke på hur hög masten skulle behöva vara i det aktuella området är det kanske bättre att placera basstationen på ett hustak.

DOMSKÄL

Målet gäller 3GiS ansökan om ledningsrätt för att få utnyttja utrymmen på Hemsös fastighet. Ansökan avser antennbärare med antenner och länkparaboler och annan teknisk utrustning. Anläggningen är befintlig och ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

I målet är utrett att anläggningen i nuläget får anses fylla en samhällsviktig funktion. Hemsö har dock anfört att den teknik som ansökan avser, den s.k. 3G-tekniken, inom en överskådlig tid kan förväntas ersättas av ny teknik.

3G-tekniken

Den i målet aktuella basradiostationen ingår i 3GiS 3G-nät för mobil telefoni och datakommunikation. Ledningsrättsbeslutet är förvisso inte begränsade till viss teknik. Det hade därför kunnat tänkas att upplåtelsen inte enbart ska prövas mot 3G-teknikens förväntade livslängd, utan även med beaktande av den tid behov kan finnas av annan ersättande teknik som upplåtelsen kan omfatta. Det har dock inte framkommit att 3GiS, för det fall 3G-nätet inte längre tjänar sitt syfte, har något behov av upplåtelsen. Tvärtom tyder utredningen istället på att skilda hänsyn gör sig gällande vid val av lämplig placering för en basradiostation i 3G-nätet jämfört med motsvarande stationer i andra nät.

I målet är angående teknikutvecklingen följande utrett. I Sverige förmedlas tjänster för mobil telefoni och mobil data av ett antal aktörer på en konkurrensutsatt marknad. Med andra ord har man låtit marknaden täcka behovet av mobil telefoni och mobilt bredband genom flera parallella nät som ägs och drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Cellulära nät för taltjänster (NMT och därefter GSM) har i Sverige funnits sedan 80-talet. Nät för datatjänster erbjuds i Sverige sedan början av 2000-talet, då de första 3G-näten etablerades. Sedan år 2008 erbjuds datatjänster även via den fjärde generationens nät (LTE). För närvarande pågår också utbyggnaden av den femte generationens nät.

4G-nätet har hittills endast använts för datatjänster och alltså inte för vanliga röstsamtal. 3GiS ägare, Hi3G access AB och Telenor Sverige AB, förfogar inte över något GSM-nät och operatörerna har därför varit beroende av 3G-nätet för att tillhandahålla taltjänster. Voice over LTE, eller VOLTE, införs för närvarande och innebär att det framöver kommer vara möjligt att ringa även över 4G-nätet.

Av utredningen i målet framgår att den främsta skillnaden mellan 3G- och 4G-tekniken är att den senare använder radiofrekvensutrymmet på ett effektivare sätt, med klart högre överföringshastigheter som följd. I målet är vidare upplyst att Telia i princip inte genomför några satsningar i sitt befintliga 3G-nät samt att Telenor tagit beslut att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020.

Operatörer som vill erbjuda mobila tal- och/eller datatjänster behöver tillstånd från Post- och telestyrelsen att använda radiosändare i ett eller några av frekvensbanden avsedda för mobiltelefoni/mobilt bredband. Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser för 2100 MHz-bandet och har av Post- och telestyrelsen tillåtits att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen vad avser 3G nätet. Det nuvarande tillståndet för 2100 MHz-bandet gäller till och med den 31 december 2025, dvs. i ca åtta år till. Tillståndet för 2100 MHz-bandet är sedan år 2011 teknikneutralt och det finns därför möjligheter för tillståndshavarna att använda den teknik som konsumenterna efterfrågar.

3GiS har angående teknikutvecklingen anfört att 3G-tekniken kompletterar annan teknik, att bolaget sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät, samt att bolaget inte skulle göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G.

Avvecklas aktuell basradiostation skulle detta i nuläget innebära att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder drabbas av täcknings- och kapacitetsförluster. Av utredningen får anses framgå att anläggningen för tillfället är nödvändig för att erbjuda operatörernas kunder taltjänster i det aktuella området. Därutöver behövs anläggningen för att tillhandahålla kunder med 3G telefoner internetåtkomst. Det finns således ett behov av anläggningen i nuläget. Flera omständigheter talar dock mot att detta behov skulle vara bestående över tid.

Teknikutvecklingen inom området för mobila internettjänster går mycket snabbt och mobiltelefoner omsätts i hög takt. Nya och effektivare metoder för tillhandahållande av internettjänster, i förhållande till 3G-tekniken, finns redan på marknaden. Samhällsutvecklingen medför en ökad efterfrågan på och en ökad användning av effektiva mobila internettjänster. Radiofrekvensutrymmet är samtidigt begränsat och det är naturligt att tjänster som på effektivaste sätt utnyttjar bandutrymmet ges företräde. Vidare har framkommit att 3G-nätet, på sikt, inte heller kommer att behövas för att tillhandahålla taltjänster i områden där

operatörerna har 4G-nät – förutsatt att kundernas telefoner stöder funktionen VOLTE. Detta ger enligt domstolens mening vid handen att 4G och 5G, i vart fall inom storstäderna, inom en överskådlig framtid kommer att vara de dominerande teknikerna för att tillhandahålla mobila tal- och datatjänster. I samma riktning talar den omständigheten att Telenor tagit beslutet att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020. Till det sagda kommer även att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s licenser för 2100 MHz-bandet i nuläget är begränsade till den 31 december 2025 och det har av utredningen i målet inte framkommit att en förlängning kan påräknas. Dessa omständigheter är sammantagna sådana att övervägande skäl talar för att nyttan av upplåtelseerna är begränsad i tid. Vad 3GiS anfört om bolagets investeringar i 3G-nätet m.m. ändrar inte den bedömningen.

Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde

Ledningsrättslagens syfte är att ge ledningsägare en sakrättsligt skyddad rätt att dra fram och bibehålla olika slags ledningar över annans mark. Avsikten har varit att skapa ett särskilt rättsinstitut som var lämpligare för syftet än servitut och nyttjanderätt och mindre komplicerat än expropriation.

Lagens tillämpningsområde begränsades ursprungligen till vissa typer av ledningar och till ändamålet med dem. I det avseendet skedde en utvidgning år 2004. Det blev då möjligt att få ledningsrätt inte bara för ledningar utan också för andra anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Därigenom kan innehavaren av nätet få ledningsrätt till alla nätdelar. De operatörer som använder sig av trådlös telekommunikation har inte ansetts ha ett mindre behov av ledningsrättens fördelar än andra operatörer. (prop. 2003/04:136 s. 12 ff.) Samtidigt betonas i förarbetena att utbyggnaden av 3G-nätet till stor del kunnat ske genom frivilliga uppgörelser samt att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. med ledningsrätt bör utnyttjas med stor försiktighet (prop. 2003/04:136 s. 12-17).

Om det meddelas ett ledningsbeslut, kan detta förenas med villkor. En fråga om ändring eller upphörande av ledningsrätten kan prövas vid en ny förrättnings om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.

Skyddet för allmänna och enskilda intressen

Enligt 6 § ledningsrättslagen 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. I bestämmelsen föreskrivs alltså dels en lämplighetsprövning, dels en intresseavvägning.

Högsta domstolen (HD) prövade i rättsfallet NJA 2013 s. 795 hur ledningsrätt förhåller sig till andra former av upplåtelser. Frågan i det målet var om en ansökan om ledningsrätt kunde avslås av det skälet att sökanden får ta mark i anspråk för sin ledning eller anordning på någon annan rättslig grund. HD fann att ordalydelsen i 6 § inte synes utesluta att även alternativa rättsliga lösningar vägs in i bedömningen, när det talas om ”annat sätt” att tillgodose ändamålet. Däremot menade HD att lagstiftaren närmast haft i åtanke att det kan finnas lämpliga alternativ för ledningsdragningen eller placeringen av anordningen. Enligt HD fick det anses praktiskt att eftersöka en frivillig överenskommelse, men 6 § ledningsrättslagen skulle inte anses uppställa något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Enligt HD hade den motsatta ordningen medfört såväl bedömningssvårigheter för parterna som tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter.

Ledningsrätts varaktighet

Ledningsrättslagen innehåller inte något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse på så sätt som exempelvis gäller enligt 1 § anläggningslagen (1973:1149), 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken (1970:994) samt 3 kap. 1 § och 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Varken vid införandet av ledningsrättslagen eller i samband med senare ändringar har heller övervägts om ett sådant villkor bör gälla för lagens tillämplighet.

I förarbetena till ledningsrättslagen uppmärksammas att det mot bakgrund av den snabba samhälls- och teknikutvecklingen kan uppstå situationer där en upplåten ledningsrätt inte längre behövs eller av annan anledning behöver ändras. I anledning

därav fanns enligt föredraganden ett påtagligt behov av att kunna ompröva beslut om ledningsrätt vid ändrade förhållanden. Till skillnad från vad som gällde enligt 96 § 1917 års expropriationslag ansågs dock att ledningsrättshavaren skulle ersättas för de skador han åsamkades av omprövningen. Som skäl för denna ståndpunkt anfördes att ledningsrätt upplåts först efter en noggrann prövning av ledningens sträckning och efter avvägning mot andra intressen av såväl enskild som allmän natur. Häri låg enligt utredningen en garanti för att ledningen erhåller en ändamålsenlig och även på lång sikt bestående lokalisering. Uppenbarligen har både ledningsägaren och markägaren ett betydande intresse av att så är fallet. Den intrångsersättning som erlaggs för ledningsrätten torde vanligen beräknas med tanke på en icke tidsbegränsad upplåtelse. (se SOU 1972:57 s. 90).

Den omständigheten att ledningsrättsupplåtelser vid ändrade förhållanden kan omprövas kan enligt domstolens mening inte anses innebära att lagstiftaren godtagit att ledningsrätt upplåts om det redan vid förrättningen framstår som klart att upplåtelsen endast svarar mot ett kortvarigt behov. Till skillnad från vad som exempelvis gäller för servitut finns inte någon möjlighet att tidsbegränsa ett ledningsrättsbeslut. Därutöver ger ovan anförda förarbetsuttalanden vid handen att lagstiftaren utgått från att upplåtelser enligt ledningsrättslagen i normalfallet skulle bli bestående över tid. Mot den bakgrunden måste utrymmet att upplåta ledningsrätt för icke varaktiga ändamål bedömas som begränsat.

Enligt domstolens mening måste en noggrann avvägning ske i det enskilda fallet, där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning bör en upplåtelse typiskt sett kunna accepteras om en ledning förväntas förlora sin betydelse först långt fram i tiden, medan det motsatta får anses gälla för ledningar vars nytta är klart begränsad i tid. I undantagsfall bör dock en upplåtelse kunna ske även för en ledning vars nytta är begränsad i tid om den tillfälliga nytta som kan vinnas är mycket påtaglig och alternativ till upplåtelsen helt saknas.

HD:s uttalande i NJA 2013 s. 795, om att andra upplåtelseformer inte ska beaktas

vid prövningen enligt 6 § ledningsrättslagen framstår enligt domstolens mening som naturligt vid en upplåtelse för ett varaktigt ändamål. Det får dock anses ligga i sakens natur att i tid begränsade ändamål lämpligare tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer än genom expropriation. Vid prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas då ändamålet är kortvarigt anser domstolen därför att det finns anledning att även väga in om ledningshavaren på skäliga villkor har möjlighet att hyra det utrymme som ledningsrättsansökan avser.

Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö

Även om ledningsrättslagen, som nämnts ovan, inte innehåller något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse är det tydligt att vad som avsågs vid tidpunkten för lagens tillkomst var att tillgodose ett behov med en avsevärd beständighet över tid. Tanken får antas ha varit att skapa ett servitutsliknande förhållande men inte till förmån för en fastighet utan en ledningsägare. I de flesta fall torde ha avsetts en luftledning eller en markförlagd ledning som skulle tillgodose ett allmänt behov under en längre tid.

I propositionen som föregick ändringen av ledningsrättslagen 2004 (prop. 2003/04:1369 s. 12) beskriver lagstiftaren den miljö som torde ha utgjort basen i den tankefigur som låg till grund för ändringen. ”En basstation tar emot signaler från och sänder signaler till mobiltelefoner. En basstation består av teknisk utrustning, radioutrustning och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden.” I detta exempel skiljer sig inte en ledningsrättsupplåtelse för en sådan anläggning nämnvärt från en upplåtelse för luftledning. En fastighet upplåter mark för en byggnad och en mast. Propositionstexten fortsätter: ”I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak eller fasad.” I detta andra exempel råder dock helt andra förhållanden som inte har någon motsvarighet i tidigare tillämpningar av ledningsrättsinstitutet. En eventuell ledningsrätt upplåts i och på en byggnad som förvisso är del av en fastighet men skiljer sig väsentligt från upplåtelse i eller på mark.

Luleå kommun har beskrivit att deras byggnadsbestånd kontinuerligt behöver byggas om och förändras allt eftersom behoven förändras antingen det är för kommunens eget behov eller hyresgästernas. Det har inte framkommit någonting som tyder på att det endast skulle gälla kommunens fastigheter. Det finns skäl att tro att privata fastighetsägare i städernas kärnor i än högre grad behöver anpassa sina byggnader för att möta marknadens behov.

Med ledningsrätter upplåtna på tak och i andra utrymmen tillkommer en faktor som kan lägga hinder i vägen för en sådan anpassning. Utrustning ska flyttas och funktionaliteten ska säkerställas under ombyggnadstiden. Ledningsrättshavaren behöver inte alls vara positiv till ombyggnaden eller anpassningen med kortare eller längre förhandlingar som följd. All förändring som rör ledningsrätten ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Även för mycket angelägna projekt tillkommer en ”startavgift” i form av flyttning av ledningshavarens anläggning och eventuellt en omprövning av upplåtelsen. Risk föreligger även att en ledningsrättsupplåtelse blir hämmande för omsättningen av fastigheter. Med förvärv av en fastighet i syfte att utveckla fastigheten ska förvärvaren även värdera flyttkostnader, förhandlingar med mer eller mindre ovilliga ledningsrättshavare, omprövning av upplåtelsen etc.

Sammanfattande bedömning i nu aktuellt fall

Prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas för master m.m. ska vara restriktiv. I det nu aktuella fallet, där upplåtelsen ianspråktar utrymmen i och på byggnad, finns skäl att iaktta än större försiktighet. En fastighetsägare som vill genomföra en om- eller tillbyggnation som påverkar anläggningen måste begära och bekosta en omprövning av ledningsrätten. Det är således ofrånkomligt att aktuell typ av ledningsrättsupplåtelse riskerar att hämma en framtida lämplig anpassning av byggnaden. Detta gäller inte minst i den dynamiska miljö som en medelstor stadskärna utgör.

Enligt domstolens mening strider det mot lagstiftarens intentioner att upplåta ledningsrätt för anläggningar som inte kan förväntas bli varaktiga. Utrymmet att upplåta ledningsrätt för tillfälliga ändamål får anses vara begränsat. En avvägning får i det enskilda fallet göras där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli.

Den aktuella anläggningen fyller i nuläget en viktig funktion. Domstolen gör dock bedömningen att nyttan av basradiostationen är så begränsad i tid att upplåtelse av ledningsrätt för anläggningen framstår som mindre lämpligt. Vid bedömningen om ledningsrätt i nu aktuellt fall bör upplåtas kan det inte heller helt bortses från att Hemsö erbjudit att upplåta aktuellt utrymme genom hyra. Den av Hemsö föreslagna hyresnivån, vilken är i linje med av hyresnämnden bestämda uppskovshyror i liknande fall, framstår enligt domstolens mening som skälig. 3GiS omedelbara behov av utrymmena kan alltså lösas även om ledningsrätt inte upplåts. Eftersom behovet av utrymmet inte är varaktigt över tid finns inte heller ett starkt behov av det sakrättsliga skydd som en ledningsrätt innebär.

Mark- och miljödomstolen gör sammantaget bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt för aktuell anläggning strider mot lagstiftarens intentioner och även i övrigt framstår som mindre lämpligt. Mot den bakgrunden och med beaktande av att 3GiS behov av utrymmena kan tillgodoses genom frivillig upplåtelse finns inte tillräckliga skäl att upplåta sökt ledningsrätt. LM:s beslut ska därför upphävas i aktuell del.

Rättegångskostnader

3GiS ska enligt 29 § ledningsrättslagen och 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen ersätta Hemsös rättegångskostnader. Av 16 kap. 14 § tredje stycket fastighetsbildningslagen och 18 kap. 8 § rättegångsbalken framgår att ersättning för rättegångskostnad är begränsad till kostnad som skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Hemsö har yrkat ersättning med 111 005 kr. Yrkandet avser dels ombudsarvode, dels ersättning till sakkunnig.

3GiS har vitsordat 6 000 kr som skälig ersättning för rättegångskostnaderna. 3GiS har gjort gällande att Hemsö inlett rättegång utan tillräckliga skäl. Vidare menar 3GiS bl.a. att åberopad syn, sammanträde och förhör saknat relevans, samt att Hemsös kostnadsräkning är alltför ospecifik.

Mot bakgrund av utgången i målet är det uppenbart att Hemsö inte inlett rättegång utan skäl. Domstolen bedömer att det av Hemsö yrkade beloppet är skäligt. 3GiS ska därför utge ersättning till Hemsö för rättegångskostnader med 111 005 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 15 november 2017.

Anders Alenskär

Börje Nordström

Tor Holst

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Anders Alenskär (ordförande), tekniska rådet Börje Nordström, tingsfiskalen Tor Holst (referent, skiljaktig) och särskilda ledamoten Örjan Clausén deltagit.

Skiljaktig mening (Tor Holst)

Min bedömning skiljer sig från majoritetens på två sätt. För det första gör jag en annan bedömning av vilken betydelse som ska tillmätas det förhållandet att det är oklart vilket behov som kan finnas av anläggningen i framtiden. För det andra anser jag, mot bakgrund av den bedömning HD gjort i NJA 2013 s. 795, att det saknas möjlighet att vid prövningen väga in om behovet av upplåtelsen lämpligare kan tillgodoses genom andra rättsliga upplåtelseformer än ledningsrätt, även om behovet skulle framstå som tillfälligt. Sammanfattningsvis anser jag att upplåtelsen är förenliga med ledningsrättslagen. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten. Nedan följer en utveckling av skälen för min skiljaktiga mening.

Ledningsrättslagen är tillämplig på den typ av anläggning som nu är aktuell, anläggningen uppfyller ändamålskravet i nämnda lag och ledningsrätt kan upplåtas i sådana byggnader som utgör fastighetstillbehör. Ledningsrättslagen är således tillämplig målet.

Av skäl som majoriteten anfört får det anses oklart om det finns något varaktigt behov av upplåtelsen. Utöver att konstatera denna osäkerhet synes det mig dock vanskligt att närmare bedöma vilken betydelse en antagen samhälls- och teknikutveckling kan ha på den framtida nyttan av de aktuella anläggningarna.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2013 s. 795 funnit att 6 § ledningsrättslagen inte uppställer något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Även om det i referatets ingress anges att alternativa upplåtelseformer i normalfallet inte hindrar ledningsrätt, ger domskälen inte vid handen att det skulle finnas något utrymme att avslå en ansökan på den grunden att utrymmet lämpligare kan tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer. De skäl HD anfört mot att beakta frivilliga upplåtelseformer vid prövningen, främst i form av bedömningssvårigheter för parterna och tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter, gör sig lika starkt gällande vid upplåtelser för tillfälliga ändamål som annars. Jag menar därför att det saknas utrymme att beakta att 3GiS har möjlighet att hyra de aktuella utrymmena.

Som majoriteten konstaterar är ledningsrättslagens tillämplighet inte beroende av ledningens eller anläggningens varaktiga lämplighet eller nytta. Frågan om upplåtelsearnas varaktighet kan enligt min mening istället tillräckligt beaktas inom ramen för den intresseavvägning som ska göras enligt 6 § ledningsrättslagen.

Såvitt gäller intresseavvägningen gör jag följande bedömning. Att det är osäkert om anläggningen tillgodoser ett varaktigt ändamål talar i viss mån mot upplåtelsen. Den omständigheten kan dock inte tillmätas avgörande betydelse vid bedömningen utan får beaktas sammantagen med den nuvarande nyttan av upplåtelsen samt de skäl som Hemsö anfört mot den. Såsom majoriteten konstaterat är nyttan av anläggningen i nuläget påtaglig. Jag instämmer i majoritetens bedömning att utredningen visar att anläggningen i nuläget behövs för att tillhandahålla Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder mobila tal- och datatjänster i det aktuella området. Mot detta ska vägas vad Hemsö anfört om att upplåtelsen kan försvåra en lämplig markanvändning samt att anläggningen tar vissa utrymmen i anspråk. Även med beaktande av den osäkerhet som råder kring anläggningens varaktighet gör jag bedömningen att nyttan av upplåtelsen överväger olägenheterna från allmän eller enskild synpunkt.

Jag delar LM:s bedömning att det vid lämplighetsprövningen måste beaktas att anläggningen är befintlig och ingår i ett befintligt nät (jfr bl.a. NJA 2013 s. 441 och Mark och miljööverdomstolens dom den 21 september 2012 i mål nr 2956-12). Vidare instämmer jag i LM:s bedömning att lämpligare alternativ lokalisering inte finns i detta fall. Jag bedömer vidare att 8 § ledningsrättslagen inte hindrar upplåtelsearna. Inte heller i övrigt finns enligt min mening skäl att upphäva LM:s beslut om ledningsrätt i det aktuella målet.