



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060306

DOM
2021-08-25
Stockholm

Mål nr
F 10330-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-09-04 i mål nr F 3288-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Järfälla kommun

Ombud: Advokat B H

Motpart

E.ON Värme Sverige Aktiebolag

Ombud: Advokat M H

SAKEN

Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt berörande fastigheterna A m.fl. i Järfälla kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB161073)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och ändrar lantmäterimyndighetens beslut i fråga om intrångsersättning på så sätt att beloppet för de fastigheter som omfattas av överklagandet bestäms enligt följande:

B	1 265,40 kr
C	5 342,80 kr
D	1 990,60 kr
E	15 207 kr
A	8 236,20 kr
F	1 998 kr

Dok.Id 1712201

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.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

G	5 394,60 kr
H	3 774 kr
I	3 707,40 kr
J	3 899,80 kr

2. E.ON Värme Sverige Aktiebolag ska ersätta Järfälla kommun för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 40 000 kronor jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Järfälla kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla kommunens i mark- och miljödomstolen framställda yrkande om ytterligare intrångsersättning. I andra hand har kommunen yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling. Kommunen har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

E.ON Värme Sverige Aktiebolag (E.ON) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. E.ON har också motsatt sig att betala ersättning för Järfälla kommuns rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Järfälla kommun har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Mark- och miljödomstolens bedömning att den aktuella ledningen är lokaliserad längs med en genomfartsled i utkanten av kommunen och att den därmed inte berör de mer centrala delarna av kommunen är felaktig. Ledningen går genom och omedelbart intill några av kommunens största bostadsområden samt bitvis genom detaljplanelagd kvartersmark och oplanerad tomtmark för bostadsändamål. Inom de berörda områdena bor redan drygt 23 000 personer och områdena utgör enligt kommunens översiktsplan utvecklingsområden för bostäder och verksamheter.

Lantmäterimyndigheten har i sin värdering bortsett från hur den upplåtna marken inom de områden i kommunen som för närvarande är under utveckling avses att nyttjas. Exempelvis ingår fastigheten K i ett pågående detaljplanearbete som syftar till att skapa byggrätt för tolv radhusbostäder inom fastigheten. Dessa planer har omöjliggjorts genom ledningsrätten. Det medför en marknadsvärdeminskning som uppgår till mellan 16 och 20 miljoner kronor. Beträffande fastigheten F hade det, inom

det planlagda område som nu kommit att omfattas av ledningsrätten, kunnat bildas sex bostadsfastigheter. Efter ledningsrättsupplåtelsen kan endast fem bostadsfastigheter bildas. En tomt är värd mellan fyra och fem miljoner kronor och upplåtelsen innebär alltså en motsvarande marknadsvärdeminskning. E.ON har lagt ned ledningen utan rätt, för att sedan söka ledningsrätt för redan anlagd ledning. Att mot den bakgrunden inte ta hänsyn till av kommunen avsedd markanvändning innebär att olovligt ianspråktagande premieras.

Lantmäterimyndigheten har beslutat om ett ovanligt brett arbetsområde för ledningen, vilket innebär att arbeten kommer att få utföras på sådant vis att kommunens anläggningar – t.ex. den vältrafikerade Enköpingsvägen – kan behöva stängas av. Ledningsrätten innebär dessutom att kommunen förlorar rådigheten över områden som behövs för annan central kommunal infrastruktur. På grund av ledningsrätten kommer trädalléer som hade planerats inom delar av ledningssträckningen inte att kunna anläggas och befintliga träd har fått tas ned. Ledningarna har förlagts på ett sådant litet djup under kommunens vägs slitlager att krav på fordonsbärighetsklass BK1 inte längre kan uppfyllas, vilket kommer att kräva nya väglösningar som medför betydande kostnader för kommunen. Slutligen har kommunens merkostnader för framdragande av annan ny infrastruktur inte beaktats i värderingen. Dessa merkostnader bedöms uppgå till mellan 30 000 och 40 000 kr per längdmeter ledning som påverkas eller flyttas.

Mark- och miljödomstolen har inte fullgjort sin skyldighet att bereda kommunen möjlighet att slutföra talan och att framställa yrkande om ersättning för rättegångskostnader innan domstolen avgjorde målet. Ett slutföreläggande skickades visserligen ut via e-post, men inte till någon av de två adresser som kommunen anvisat för kommunikering av handlingar i målet utan till kommunens allmänna postadress. Föreläggandet skickades dessutom under sommaresemesterperioden. Det har medfört att varken de kommunala tjänstemän som ansvarar för ärendet eller någon annan vid förvaltningen fått del av slutföreläggandet innan dom meddelades.

E.ON har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden:

Ledningen är lokaliserad längs med genomfartsleder i utkanten av kommunen och berör inte de mer centrala delarna av kommunen. Ersättning enligt expropriationslagens bestämmelser baseras på markens värde vid pågående markanvändning. Att delar av det berörda markområdet ligger inom ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter enligt översiktsplanen saknar därför avgörande betydelse för värderingen av intrånget.

Det upplåttna utrymmet för ledningen inom kommunens fastigheter utgörs inte av kvartersmark för bostadsändamål så som kommunen påstår, utan är i ersättningshänseende att betrakta som allmän platsmark. Påståendet att ledningsrätten i den delen som den berör fastigheten F skulle påverka antalet radhus som kan byggas på fastigheten saknar grund. Det stämmer inte heller att ledningsrätten omöjliggör anläggande av trädalléer. Det är möjligt att plantera träd i ledningens närhet om man väljer träd med rotsystem som inte riskerar att skada ledningen. Vidare saknar storleken på arbetsområdet betydelse för ersättningsbedömningen eftersom upplåtelsen av arbetsområdet är tillfällig och ledningen redan är nedlagd.

Att slutföreläggandet från mark- och miljödomstolen enligt uppgift enbart har skickats till kommunens allmänna postadress kan inte anses utgöra en sådan brist i mark- och miljödomstolens handläggning att det finns skäl att återförvisa målet dit. Kommunen hade drygt två månader på sig att se till att föreläggandet nådde rätt tjänsteman innan målet avgjordes.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan om rättegångsfel i mark- och miljödomstolen

Fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, innehåller vissa bestämmelser om handläggningen i denna typ av mål. I 16 kap. 8 § tredje stycket FBL anges att om domstolen har beslutat att ett mål ska avgöras utan att sammanträde hålls och det inte

är uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan har slutfört sin talan, ska de ges tillfälle att göra det.

Av handlingarna i målet framgår att mark- och miljödomstolen uppmanade Järfälla kommun att lämna en e-postadress för kommunikering av handlingar i målet, varefter kommunen i ett yttrande till domstolen angav två e-postadresser och kommunens ärendenummer. Vidare framgår att mark- och miljödomstolen skickade ett slutföreläggande, tillsammans med E.ON:s yttrande i målet, till kommunens allmänna postadress. Föreläggandet delgavs inte utan det skickades formlöst. I föreläggandet angavs att domstolen övervägde att avgöra målet utan sammanträde och kommunen fick tillfälle att senast visst datum slutföra sin talan. Kommunens ärendenummer angavs inte i föreläggandet.

Vid dessa förhållanden har det funnits skäl för mark- och miljödomstolen att försäkra sig om att de tjänstemän som ansvarade för ärendet hos kommunen fått del av slutföreläggandet innan dom meddelades i målet. Mark- och miljödomstolens underlåtenhet i det avseendet innebär att ett rättegångsfel förekommit i mark- och miljödomstolen.

I lagen (1996:242) om domstolsärenden saknas bestämmelser om när ett rättegångsfel ska föranleda att en högre domstol återförvisar målet till en lägre instans. Enligt förarbetena till nämnda lag bör dock bestämmelserna i rättegångsbalken om rättegångsfel och återförvisning kunna tillämpas analogt (jfr prop. 1995/96:115 s. 122).

Enligt 50 kap. 28 § rättegångsbalken får hovrätten undanröja tingsrättens dom på grund av rättegångsfel endast om felet kan antas ha inverkat på målets utgång och inte utan väsentlig olägenhet kan avhjälpas i hovrätten. Järfälla kommun har i Mark- och miljööverdomstolen fått tillfälle att utveckla och slutföra sin talan. Det rättegångsfel som har förekommit i mark- och miljödomstolen har således avhjälpits här. Det finns därför inte skäl att undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet dit.

Frågan om intrångsersättningens storlek

Enligt 13 § ledningsrättslagen (1973:1144) ska ersättning för upplåtelsen bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Sistnämnda bestämmelse avser bl.a. intrångsersättning vid expropriation av del av fastighet. Intrångsersättning ska enligt bestämmelsen betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom upplåtelsen. Därutöver ska ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Järfälla kommuns yrkande om intrångsersättning utgår från ett schablonbelopp per löpmeter ledning, som följer av den värderingsmetod som lantmäterimyndigheten har använt i sin ersättningsutredning. Den aktuella värderingsmetoden grundar sig på rekommendationer som Lantmäteriet har tagit fram för värdering vid upplåtelse av ledningsrätt inom allmän platsmark och den redovisas i Lantmäteriets värderingshandbok (senast reviderad 2016-07-01). Enligt rekommendationerna kan marknadsvärdeminskningen i den nu aktuella situationen bestämmas med utgångspunkt i ortstypen. Härvidlag skiljer man mellan små tätorter, centralorter med upp till 10 000 innevånare samt städer/centralorter med mer än 10 000 innevånare. Rekommendationerna innebär att värdeminskningen för fastigheter belägna inom centralorter med upp till 10 000 innevånare kan bestämmas till mellan 1,40 och 2,20 kr per löpmeter ledning medan värdeminskningen för fastigheter i städer/centralorter med fler än 10 000 innevånare kan bestämmas till mellan 2,20 och 5,50 kr per löpmeter ledning.

Lantmäterimyndighetens beslut innebar att marknadsvärdeminskningen i detta fall beräknades utifrån ett belopp om 2,20 kr per löpmeter ledning. Parterna har godtagit att de angivna rekommendationerna används vid bestämmandet av intrångsersättningen, men Järfälla kommun anser att ersättningen ska beräknas utifrån ett belopp om 5,50 kr per löpmeter ledning för de nio fastigheter som omfattas av överklagandet. Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen ska pröva är alltså om de aktuella fastigheternas värdeminskning till följd av upplåtelsen ska beräknas utifrån det högsta schablonbeloppet för städer/centralorter med fler än 10 000 innevånare.

Den tillämpade värderingsmetoden innebär att ersättningsnivåerna har schabloniserats utifrån ortstyp. Rekommendationerna utgår från att det tillämpade schablonbeloppet ska gälla för alla fastigheter inom en och samma ort. Vid bedömningen av vilken ortstyp som ska tillämpas och utifrån vilket schablonbelopp marknadsvärdeminskningen ska beräknas bör hänsyn därför främst tas till i vilken utsträckning orten, sedd i sin helhet, kännetecknas av tätortsbebyggelse. Att marken som upplåts är belägen inom områden där bebyggelsen är mindre tät bör tillmätas mindre betydelse vid denna bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar först att Järfälla kommuns innevånarantal vida överstiger 10 000 personer. Vad gäller bebyggelsen i kommunen anser Mark- och miljööverdomstolen att den får anses ha sådan karaktär av tätbebyggelse att marknadsvärdeminskningen för de aktuella fastigheterna ska beräknas utifrån det beloppsintervall som gäller för städer/centralorter med fler än 10 000 innevånare. Mark- och miljööverdomstolen finner således att förhållandena i detta fall motiverar att de berörda fastigheternas värdeminskning beräknas utifrån ett belopp om 5,50 kr per löpmeter ledning.

Detta innebär att E.ON till Järfälla kommun ska utge intrångsersättning för de aktuella fastigheterna på det sätt som anges i domslutet, dvs. med ytterligare sammanlagt 28 595 kr.

Rättegångskostnader

Järfälla kommun har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 76 200 kr avseende ombudsarvode.

Järfälla kommun har vunnit målet i Mark- och miljööverdomstolen och har därför rätt till ersättning för sina rättegångskostnader här. Med hänsyn till målets art och omfattning får dock kommunen anses skäligen tillgodosedd med en ersättning om 40 000 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Viktor Alenius



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-09-04
meddelad i
Nacka

Mål nr F 3288-20

PARTER

Klagande

Järfälla kommun

Motpart

E.ON Värme Sverige AB

Ombud: Advokat M H

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 3 april 2020 i ärende nr AB161073

SAKEN

Ersättning vid ledningsrättsåtgärd för fjärrvärmeledningar berörande A
m.fl. i Järfälla kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 3 april 2020 om ledningsrätt för fjärrvärmeledningar berörande ett antal fastigheter som ägs av Järfälla kommun (kommunen). Ledningshavare är E.ON Värme Sverige AB (bolaget). LM beslutade samma dag även om ersättning för de fastigheter som berörs av ledningsrätten (se bilaga 1, ER1).

Kommunen har överklagat LM:s beslut i fråga om intrångsersättningen.

YRKANDEN M.M.

Kommunen har yrkat att intrångsersättningen ska ändras enligt följande.

- Ersättningen för B ska fastställas till 1 265,40 kr.
- Ersättningen för C ska fastställas till 5 342,80 kr.
- Ersättningen för D ska fastställas till 1 990,60 kr.
- Ersättningen för E ska fastställas till 15 207 kr.
- Ersättningen för A ska fastställas till 8 236,20 kr.
- Ersättningen för F ska fastställas till 1 998 kr.
- Ersättningen för G ska fastställas till 5 394,60 kr.
- Ersättningen för H ska fastställas till 3 774 kr.
- Ersättningen för I ska fastställas till 3 707,40 kr.
- Ersättningen för J ska fastställas till 3 899,80 kr.

Kommunen har i huvudsak anfört följande.

LM har felaktigt gjort bedömningen att ledningarna inte berör tätortsområden och använder fel ortstyp i ersättningsutredningen. Det aktuella lantmäterikontoret har inte tillräcklig ortskännedom för att göra en korrekt bedömning och beslutet om intrångsersättning ska därför ändras i enlighet med kommunens yrkande.

I LM:s protokoll (PR1) anger LM att ersättningen ska bedömas lika över hela ledningssträckan för Upplands-Bro och Järfälla med tanke på att ledningarna ligger längs med vägmark och inte i så stor utsträckning berör tätortsområden. LM har

dock inte tagit hänsyn till att Järfälla kommun ingår i Stockholms tätort. LM:s bedömning om att ledningen inte berör tätortsområden är därmed uppenbart felaktig. Vägmarken där ledningarna är belägna ligger inom tätbebyggelse. LM använder sig av fel ortstyp vid beräkningen.

LM anger följande:

”Rekommendationen anger att marknadsvärdeminskningen för belastade fastigheter bedöms till 1,4–2,20 kr/löpmeter inom centralorter upp till 10 000 invånare. Ersättningen beräknas i detta fall efter 2,20 kr/löpmeter.”

Kommunen anser att det är felaktigt att kategorisera Järfälla som en centralort med upp till 10 000 invånare när kommunen har över 78 000 invånare och hela kommunen ingår i Stockholms tätort. Kommunen anser att den nivån som ska användas är ”Städer/centralorter med mer än 10 000 innevånare och beloppet 2,20–5,50 kr/löpmeter. Det övre beloppet, 5,5 kr/löpmeter, ska användas eftersom LM har använt sig av det övre beloppet i intervallet i sin beräkning.

Intrångsersättningen ska alltså beräknas utifrån 5,5 kr/löpmeter. Efter KPI-uppräknings blir värdet 5,9 kr/löpmeter. Efter påslag om 25 procent så blir värdet 7,4 kr/löpmeter.

Bolaget har bestritt ändring och i huvudsak anfört följande.

Vid bestämmande av intrångsersättningen har LM tillämpat en schablon baserad på den praxis som grundlagts genom den så kallade Hammar-Locum-metoden. Enligt schablonen bedöms marknadsvärdeminskningen för de fastigheter som berörs av fjärrvärmeledningar uppgå till mellan 1,40 kr och 5,50 kr per löpmeter. LM har i detta fall bedömt att en schablon om 3 kr per löpmeter (inklusive indexuppräknings och påslag om 25 procent) ska tillämpas för hela ledningssträckan genom Upplands-Bro och Järfälla kommuner. Av den sammanlagda ledningssträckan om 25 km berör endast 7 km Järfälla kommun. Av LM:s protokoll framgår att ersättningen bör bedömas lika över hela ledningssträckan med tanke på att

ledningarna ligger längs med vägmark och inte i så stor utsträckning berör tätortsområden.

Bolaget konstaterar inledningsvis att ledningarna inte torde medföra någon påvisbar marknadsvärdeminskning för berörda fastigheter oavsett storleken på orten och antalet invånare eftersom ledningarna ligger längs med vägmark. Enligt HD:s avgörande NJA 2007 s. 695 bör viss ersättning utgå för de ökade kostnader för förvaltning av fastigheten som det konstaterade intrånget kan anses innebära även om ingen marknadsvärdeminskning kan påvisas.

Av Lantmäteriets värderingshandbok (sid. 333–334 i versionen daterad 2016-07-01) framgår också att intrångsersättning för fjärrvärmeledningar endast ska betalas för ledningar som inte fyller ett behov för det egna området och att värdering vid nyanläggning ska göras utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Den tabell i Lantmäteriets värderingshandbok som LM har hänvisat till ska, enligt värderingshandboken, användas för att bestämma marknadsvärdeminskning för befintliga ledningar. Någon ersättning baserat på tabellerna i värderingshandboken bör således inte utgå oavsett storleken på den berörda orten.

Med hänvisning till ovanstående anser bolaget att det saknas stöd för att göra skillnad mellan de olika sträckorna av den berörda ledningen baserat på ortens storlek. Bolaget bedömer att den av LM tillämpade schablonen om 3 kr per löpmeter får anses utgöra en skälig intrångsersättning för hela ledningssträckan.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan sammanträde med stöd av 29 § ledningslagen (1973:1144), LL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

Enligt reglerna i 13 § LL ska ersättningen för mark som tas i anspråk med ledningsrätt bestämmas med stöd av reglerna i 4 kap. expropriationslagen

(1972:719), ExL. Intrångsersättning ska utgå motsvarande marknadsvärde-
minskningen på berörda fastigheter med ett påslag om 25 procent. Uppkommer
skada i övrigt ska annan ersättning utgå.

Parterna är eniga om den av LM tillämpade beräkningsmetoden, dvs. att grunden
utgör den metod som tagits fram av konsultfirman Hammar Locum Metior AB och
som ligger till grund för den rekommendation som framgår av Lantmäteriets
värderingshandbok. Frågan är vilket belopp som ska tillämpas. LM har tillämpat
2,20 kr/löpmeter som rekommenderas för ”Centralorter med upp till 10 000
innevånare”, ortstyp 2. Kommunen gör gällande att beloppet 5,50 kr/löpmeter som
rekommenderas för ”Städer/centralort med mer än 10 000 innevånare”, ortstyp 3,
ska tillämpas för nu aktuella fastigheter.

Domstolen gör följande bedömning.

LM har gjort bedömningen att ersättningen bör bedömas lika över hela lednings-
sträckningen (även för Upplands-Bro) och att ledningarna ligger längs med
vägmark och inte i så stor utsträckning berör tätortsområden. Mot denna bakgrund
har LM bedömt att ortstyp 2 ska tillämpas. Kommunen hävdar att Järfälla i sin
helhet utgör en centralort med ca 80 000 innevånare ingående i Stockholms tätort
och att ortstyp 3 ska tillämpas. Domstolen konstaterar att begreppet ”centralort” inte
är närmare definierat i Lantmäteriets Värderingshandbok. Bedömningen av vilken
ortstyp som ska tillämpas måste i stället göras utifrån den faktiska lokaliseringen av
ledningen, bebyggelsestrukturen i kommunen och bedömd värdeinverkan på
berörda fastigheter. Av förrättningskartorna framgår att ledningen är lokaliserad i
utkanten av kommunen längs med genomfartsleden. Den berör således inte de mer
centrala delarna av kommunen. Oavsett LM:s rekommendation ska, enligt reglerna i
ExL, marknadsvärdeminskningen till följd av intrånget ligga till grund för
ersättningens storlek. Domstolen finner vid en samlad bedömning och mot
bakgrund av ovanstående inte skäl att ifrågasätta den bedömning LM gjort.
Kommunens överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 25 september 2020. Prövningstillstånd krävs.

Magnus Hjort

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Hjort och tekniska rådet
Monica Haapaniemi.