

HÖGSTA DOMSTOLENS UTSLAG

meddelat i Stockholm den 15 maj 2008

Mål nr

Ö 4636-06

KLAGANDE

1. EH

2. MH

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. MN

MOTPART

Telenor Sverige Aktiebolag (tidigare Vodafone Sverige AB), 556421-0309
371 80 Karlskrona

Ombud: Bolagsjurist GJ

SAKEN

Ersättning vid upplåtelse enligt ledningsrättslagen

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Hovrätten över Skåne och Blekinges utslag den 24 oktober 2006
i mål Ö 152-06

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens utslag i punkt 3 endast på så sätt att den ersättning som Telenor Sverige Aktiebolag skall utge till EH och MH bestäms till elvatusenetthundratjugotvå (11 122) kr, jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 22 november 2006 till dess betalning sker eller till tre månader efter dagen för Högsta domstolens utslag. För tiden därefter skall ränta på beloppet utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

EH och MH skall själva bära sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

EH och MH har yrkat att Telenor Sverige Aktiebolag skall förpliktas att till dem utge ersättning med 308 000 kr uppräknat enligt konsumentprisindex från och med den 22 november 2006 till och med dagen för dom, jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 22 november 2006 till dess betalning sker eller till tre månader efter tidpunkten för laga kraft. För tiden efter förfallodagen skall ränta utgå enligt 6 § räntelagen till dess betalning sker.

Telenor Sverige Aktiebolag har bestritt ändring.

EH och MH har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

SKÄL

Telenor Sverige Aktiebolag har genom beslut den 7 mars 2005 erhållit ledningsrätt enligt 2 § första stycket 1 och andra stycket ledningsrättslagen (1973:1144) för befintlig anläggning för telekommunikation ingående i elektroniskt kommunikationssystem för allmänt ändamål. Ledningsrätten har upplåtits inom fastigheten X 15:1, vilken ägs av EH och MH, och tar i anspråk ett något större område än det som tidigare nyttjats av Telenor för samma ändamål enligt ett arrendeavtal gällande till och med den 30 januari 2005.

Frågan i målet gäller huvudsakligen om den del av fastigheten som tas i anspråk genom upplåtelsen av ledningsrätt skall vid beräkning av intrångsersättning anses som betes- eller åkermark eller som tomtmark för telemast med teknikbod, och i det senare fallet om ersättning kan beräknas grundad på avkastning av arrendavgifter. Parterna är också oense om till vilken tidpunkt värderingen skall hänföras. I målet är ostridigt att ersättning för annan skada skall utgå med 8 000 kr.

Enligt 13 § ledningsrättslagen skall 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 jämföras med inlösen av del av fastighet (se prop. 1973:157 s. 102 och 137).

Enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen skall, vid expropriation av del av fastighet som huvudregel intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som upp-

kommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, skall även sådan skada ersättas, s.k. annan skada. Från denna huvudregel finns vissa undantag avseende dels värden hänförliga till förbättringar som den exproprierande vidtagit på fastigheten (4 kap. 1 § tredje stycket), dels influens av expropriationsföretaget (4 kap. 2 §), dels värdeökning på grund av förväntningar om ändrad markanvändning inom viss tid före ansökan om expropriation (4 kap. 3 §). Värdetidpunkten, avseende intrångsersättning, är normalt den dag då expropriationsmålet slutligen avgörs men har tillträde skett dessförinnan skall ersättningen enligt 4 kap. 4 § andra stycket räknas upp med hänsyn till förändring i penningvärdet.

Influensregeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen avser expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena. Bestämmelsen är utformad efter mönster av regler som gäller inom grannelagsrätten. Vanligen rör det sig om att expropriationsföretaget medför värdeminskning på grund av immissioner av olika slag, s.k. företagsskada, respektive värdeökning t.ex. på grund av bättre kommunikationer, s.k. företagsnytta. Typiskt för sådan inverkan är att den även påverkar andra fastigheter i omgivningen. Hänsyn behöver dock inte tas till sådan påverkan som ligger inom ramen för vad man normalt får räkna med (se prop. 1971:122 s. 178). Vid expropriation av del av fastighet skall jämförelse ske mellan fastighetens marknadsvärde före expropriationen, med bortseende från inverkan av expropriationsföretaget, och restfastighetens värde efter expropriationen, med beaktande av sådan påverkan av expropriationsföretaget som fastighetsägaren inte skäligen behöver tåla (se a. prop. s. 190). I samband därmed kan uppkomma fråga om vad som utgör expropriationsföretaget. Ledning bör därvid kunna hämtas från de ändamål för vilka expropriation har medgetts. Har en verksamhet bedrivits redan före

expropriationen med stöd av t.ex. arrende-, nyttjanderätts- eller servitutsavtal och medför expropriationen inte någon förändring därav får, vid bedömning enligt influensregeln och under förutsättning att verksamheten uppfyller den aktuella andamålsbestämmelsen, expropriationsföretaget anses innefatta även den före expropriationen bedrivna verksamheten (jfr NJA 1981 s. 933).

Enligt 2 § första stycket 1 och andra stycket ledningsrättslagen kan ledningsrätt upplåtas för ledning och annan anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Har ledningsrätt upplåtits för detta ändamål utan att medföra någon ändring av verksamhet som tidigare bedrivits med stöd av t.ex. arrendeavtal skall, med hänsyn till det nyss anförda, denna tidigare verksamhet anses ingå i ledningsföretaget vid tillämpning av influensregeln.

Värdeökning på grund av förväntningar om ändrad markanvändning ersätts i princip inte alls enligt 4 kap. 3 § första stycket expropriationslagen, den s.k. presumtionsregeln. Bestämmelsen innebär en motbevisbar presumtion om att värdeökning som skett inom tio år före ansökan om expropriation beror på åtgärder från den exproprierandes sida. Har en viss markanvändning kommit till stånd när ersättningsfrågan avgörs, skall fastighetens användning vid värdetidpunkten läggas till grund för värderingen. Vid expropriation av en redan upplåten rätt finns normalt inga förväntningsvärden, varför det i praktiken i allmänhet saknas utrymme för tillämpning av presumtionsregeln. (Se t.ex. prop. 1972:109 s. 237.)

Har fastigheten tillträtts i förtid blir, enligt 4 kap. 4 § första stycket expropriationslagen, dagen för det faktiska tillträdet värdetidpunkt. Förtida

tillträde kan ske efter beslut av lantmäterimyndigheten, 25 a § ledningsrättslagen jämförd med 5 kap. 30 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), eller under vissa förutsättningar om berörda sakägare så medger, 25 § ledningsrättslagen. Så länge fastighet nyttjas med stöd av arrende- eller nyttjanderätt och ersättning utgår härför kan något tillträde enligt ledningsrättslagen inte anses ha skett. För det fall att nyttjanderättshavaren efter avtalets upphörande fortsätter att bruka fastigheten på samma sätt som förut och sedermera erhåller ledningsrätt för samma ändamål som tidigare får tidpunkten för avtalets upphörande anses som tillträde i ledningsrättslagens mening (jfr NJA 1957 s. 162).

De expropriationsrättsliga ersättningsprinciperna syftar till att den som får sin egendom ianspråktagen inte skall lida någon ekonomisk förlust till följd av tvångsåtgärden, samtidigt som den exproprierande inte skall behöva betala för sådan värdeökning som han själv åstadkommit (se prop. 1971:122 s. 165 f.). Hänsyn skall därvid inte tas till den exproprierandes särskilda intresse av objektet för expropriationen (se a. prop. s. 69 och 178).

Lagstiftaren har överlämnat till domstolarna att i det enskilda fallet använda den värderingsmetod som med största sannolikhet leder till ett rättvisande resultat (se a. prop. s. 170 ff.).

När det exproprierade området utgör endast en ringa del av hela fastigheten kan det emellertid visa sig svårt att fastställa någon skillnad i marknadsvärde före och efter expropriationen. Det kan då vara motiverat att göra en direktuppskattning på grundval av en separat värdering av den avstådda marken eller efter ett antaget belopp per kvadratmeter (se a. prop. s. 189 ff.).

Eftersom tillstånd till expropriation kan beviljas till förmån för enskilda har ersättningsreglerna getts en allmän utformning. De tar sikte på målet för ersättningsberäkningen och inte på vem som exproprierar. Expropriation sker regelmässigt för att tillgodose ett allmänt behov och det har därför ansetts rimligt att den enskilde som exproprierar får göra det till samma markpriser som det allmänna (se a. prop. s. 167 och prop. 1972:109 s. 234). I förevarande fall upphörde arrendeavtalet den 30 januari 2005 men Telenor fortsatte att använda telemasten med dess anordningar. Beslut om ledningsrätt meddelades sedermera den 7 mars samma år. Någon ändring i verksamheten var det inte fråga om. Telenor får därför anses ha tillträtt den upplåtna ledningsrätten redan den 31 januari 2005, vilket således blir värdetidpunkt vid beräkning av intrångsersättning. Det upplåtna området är en marginell del av fastigheten och ändringen av marknadsvärdet på grund av ledningsrätten är därmed svår att fastställa. Det får anses lämpligt att göra en direktuppskattning av det upplåtna områdets värde. Ledningsföretaget har inte i sig haft någon inverkan på restfastigheten i form av företagsskada eller företagsnytta. I enlighet med vad som ovan anförts skall vid värderingen bortses från inverkan från arrendeavtalet och dess ersättningsnivåer. Utgångspunkten bör därför, som hovrätten anført, vara att det är fråga om betes- eller åkermark. Det saknas anledning anta att fastighetens marknadsvärde minskat med större belopp än vad som motsvarar markens värde som betes- eller åkermark. Det kan inte anses att en sådan tillämpning av reglerna om ersättning vid expropriation – som EH och MH har gjort gällande – skulle vara oförenliga med det grundlagsfästa skyddet för egendom (jfr NJA 2007 s. 695).

Hovrättens avgörande i fråga om ersättning skall således fastställas. Dock skall beloppet avseende intrångsersättning uppräknas enligt konsument-

prisindex (KPI) i enlighet med EHs och MHs yrkande. KPI i november 2006 var 286,43 och det senast kända avseende mars 2008 är 298,08. Beloppet skall alltså räknas upp med $298,08/286,43$, vilket avrundat blir 3 122 kr.

EH och MH har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen. Enligt hänvisning i 29 § ledningsrättslagen skall reglerna om rättegångskostnader i 18 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen tillämpas. Denna reglering innebär för fall då markägare överklagat hovrättens utslag i ledningsrättsmål och förlorat målet i Högsta domstolen att han inte behöver betala motpartens rättegångskostnader. Däremot får han stå för sina egna rättegångskostnader. (Se prop. 1973:157 s. 155.) EHs och MHs yrkande bör därför avslås.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Johan Munck,
Severin Blomstrand (referent), Per Virdesten, Anna Skarhed
och Gudmund Toijer
Föredragande revisionssekreterare: Karin Hellmont