

# HÖGSTA DOMSTOLENS UTSLAG

meddelat i Stockholm den 15 maj 2008

Mål nr

Ö 5083-06

## ÖMSOM KLAGANDE OCH MOTPART

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

Ombud: Bolagsjurist GJ

2. Västerås kommun  
721 87 Västerås

Ombud: Advokat NL

Tekniskt biträde: TJ

## SAKEN

Ersättning vid upplåtelse enligt ledningsrättslagen

## ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätts utslag den 20 november 2006 i mål Ö 4136-05

\_\_\_\_\_

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen ändrar hovrättens utslag på så sätt att den ersättning som Telenor Sverige Aktiebolag skall utge till Västerås kommun bestäms till tjugosextusenniohundratjugotvå (26 922) kr, jämte ränta enligt 5 § räntelagen från den 16 augusti 2003 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.

Telenor Sverige Aktiebolag skall ersätta Västerås kommun för rättegångskostnader i Högsta domstolen med femtiofemtusenfyrahundra (55 400) kr, varav 23 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Högsta domstolens utslag till dess betalning sker.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Telenor Sverige Aktiebolag har yrkat att det belopp som bolaget skall betala till Västerås kommun fastställs till 25 000 kr avseende intrångsersättning. Vidare har bolaget yrkat att kommunens rättegångskostnader vid fastighetsdomstolen fastställs till ett skäligt belopp, dock högst 60 000 kr.

Västerås kommun har yrkat att ersättningen bestäms till i första hand 425 000 kr, varav 250 000 kr avser intrångsersättning och 175 000 kr annan ersättning, och i andra hand 375 000 kr avseende intrångsersättning. Vidare har kommunen yrkat att ersättningen uppräknas enligt 13 § ledningsrättslagen samt ränta enligt 30 § samma lag från den 16 augusti 2003. Kommunen har också yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Part har bestritt motparts ändringsyrkande.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd utom vad gäller frågan om rättegångskostnaderna vid fastighetsdomstolen.

## SKÄL

Telenor Sverige Aktiebolag har genom beslut den 18 juli 2003 erhållit ledningsrätt enligt 2 § första stycket 1 ledningsrättslagen (1973:1144) för att, avseende befintlig ledning, anlägga och för all framtid bibehålla, underhålla och förnya betongtorn och teknikbod samt erforderliga ledningar däremellan ingående i elektroniskt kommunikationssystem för allmänt ändamål.

Ledningsrätten har upplåtits inom fastigheten X 5:1, vilken ägs av Västerås kommun, 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 31 december 2002.

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 råmark eller som tomtmark för telemast med teknikbod, och i det senare fallet om ersättning kan beräknas grundad på avkastning av arrendeavgifter. Parterna är också oense om till vilken tidpunkt värderingen skall hänföras samt om ersättning för annan skada skall utgå.

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 uppkommer 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 på grund av t.ex. 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 ändamålsbestämmelsen, 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.).

Ersättning för s.k. annan skada enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen avser alla andra ekonomiska skador än löseskilling eller intrångsersättning. I motiven uttalas att ersättning utdöms, om det kan anses någorlunda säkert, att skadan verkligen kommer att inträffa, men endast undantagsvis i andra fall. Vidare sägs att värderingen i det enskilda fallet i hög grad blir beroende av vilket material parterna för in i processen. (Se a. prop. s. 192 och SOU 1969:50 s. 185 f.)

I förevarande fall upphörde arrendeavtalet den 31 december 2002 men Telenor fortsatte att använda telemasten och teknikboden. Efter ansökan från Telenor den 7 mars 2003 meddelades sedermera den 18 juli samma år beslut om ledningsrätt. Någon ändring i verksamheten var det inte fråga om. Telenor får därför anses ha tillträtt den upplåtna ledningsrätten redan den 1 januari 2003, 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 upplåtta 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, i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut, vara att det är fråga

om råmark. Det saknas anledning anta att fastighetens marknadsvärde minskat med större belopp än vad som motsvarar råmarksvärdet. Någon utredning om risken för att kommunen i framtiden skall belastas med kostnader för rivning av telemasten m.m. har inte åberopats i målet. Omständigheterna är inte sådana att en riskpremie för detta fall kan inräknas i ersättningen. Ersättning för annan skada skall därför inte utgå. Lantmäterimyndighetens beslut avseende intrångsersättning skall således fastställas. Dock skall beloppet uppräknas enligt konsumentprisindex (KPI) i enlighet med kommunens yrkande. KPI i augusti 2003 var 276,8 och det senast kända avseende mars 2008 är 298,08. Beloppet skall alltså räknas upp med  $298,08/276,8$ , vilket avrundat blir 26 922 kr.

Kommunen 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 både markägare och den som skall betala ersättning har överklagat hovrättens utslag i ledningsrättsmål, att den ersättningsberättigade inte behöver betala motpartens kostnader och får stå sina egna endast i den mån kostnaden är orsakad av hans eget överklagande. (Se prop. 1973:157 s. 155.) I detta fall får kostnaderna anses hänföra sig med lika delar till kommunens och Telenors överklagande. Telenor bör således betala hälften av kommunens rättegångskostnader. Den yrkade ersättningen får anses skälig.

---

---

---

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