



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2018-02-28  
Stockholm

Mål nr  
F 5866-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-05-30 i mål nr F 1221-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande och motpart

Prästlönetillgångar i Växjö stift, Box 527, 351 06 Växjö

Ombud: Advokaten A

### Klagande och motpart

Telia Sverige AB, 169 94 Solna

Ombud: Advokaten D

## SAKEN

Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt berörande Z i Torsås kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 1 februari 2016 i ärende nr H15499 såvitt avser ersättningsbeloppet 55 000kr.
2. I övrigt ska mark- och miljödomstolens dom stå fast.
3. Mark- och miljööverdomstolen förpliktar Telia Sverige AB att ersätta Prästlönetillgångar i Växjö Stift för rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen med 8 000 kronor.

Dok.Id 1386717

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Prästlönetillgångar i Växjö stift** (Stiftet) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska bestämma den ersättning som Telia Sverige AB ska utge till Stiftet till 384 000 kronor jämte avkastningsränta enligt 5 § räntelagen och uppräkningsränta enligt KPI från den 1 januari 2016 till dess betalning sker eller till dess ränta enligt 6 § räntelagen börjar löpa enligt lag.

**Telia Sverige AB** (Telia) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa att ersättningen till Stiftet ska sättas ned till 55 000 kronor jämte uppräkningsränta med KPI och avkastningsränta på detta belopp från den 19 februari 2016.

Vidare har Stiftet yrkat ersättning för rättegångskostnader med 16 000 kr.

Telia har vitsordat det yrkade beloppet för rättegångskostnader som skäligt i och för sig men yrkat att Stiftet ska stå för sina egna rättegångskostnader vid sådan utgång i målet där Stiftet anses vara förlorande part.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Stiftet** har till stöd för sin talan vidhållit vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande.

*Ersättning för upplåtet område*

Det finns anledning att avvika från den beräkningsmodell som tillämpas av lantmäteriet och som härrör från de s.k. mastmålen (NJA 2008 s. 510 I-III). I dessa mål uttalar Högsta domstolen att intrångsersättningen ska beräknas utifrån markanvändningen vid den ursprungliga arrendeupplåtelsen. Men domstolen uttalar samtidigt att det förutsätter att det finns kontinuitet i verksamheten från den ursprungliga upplåtelsen till ansökan om ledningsrätt och att verksamheten är oförändrad. Stiftet kan inte vitsorda att det idag är samma anläggning och att det i

anläggningen bedrivs samma verksamhet som ingick i den ursprungliga upplåtelsen. Bevisbördan för att verksamheten är oförändrad ligger helt på Telia. I detta fall finns alltså ingen bevisning i den delen.

Om det inte rör sig om samma verksamhet som vid ursprungsupplåtelsen måste intrångsersättning i stället beräknas utifrån förutsättningarna vid ledningsrättsbeslutet. När ledningsrätt beviljades var området utarrenderat som masttomt och värdering ska därför ske utifrån denna förutsättning.

*Ersättning för marknadsvärdepåverkan utanför upplåtet område*

Utöver det område som ledningsrätt beviljats för påverkas skogsbruket på omkringliggande mark. Som det får tolkas anser Telia att all skada som uppstår utanför det upplåtna området är att hänföra till företagsskada enligt 4 kap 2 § expropriationslagen (1972:719), ExL. Stiftet håller inte med. Redan av lagtexten kan utläsas att det är minskning av hela fastighetens marknadsvärde som ska bedömas och inte bara den del som tas i anspråk. Stiftet anser att skada som är kopplat till försvårat skogsbruk utanför det upplåtna området är en skada som är direkt kopplad till expropriationen och ska därmed ersättas enligt 4 kap. 1 § ExL. I ledningsrättsbeslutet är föreskrivet både en rätt för Telia att avverka träd som kan vara farliga för ledningen och en begränsning i Stiftets brukning genom att man inte får avverka så att det uppstår skada på ledningen. Det är således upplåtelsebeslutet i sig som direkt påverkar pågående markanvändning och därmed ska det bedömas som en del av intrångsersättningen enligt 4 kap. 1 § ExL eller i andra hand som övrig skada.

Telia anser att Lantmäterimyndighetens ”Norm för bestämmande av ersättning för intrång i skogsmark”, gällande från 2009-04-01 (reviderad 2012), skogsnormen, inte är tillämplig och i sin argumentation kring varför hänvisar bolaget till att träd som över tid tas ner utanför upplåtet område ersätts särskilt. Men det sistnämnda har inget med marknadsvärdet att göra. Om Stiftet imorgon skulle sälja marken finns en marknadsvärdepåverkan inom hela det område som omfattas av restriktioner för det egna skogsbruket. Det är denna skada som ska ersättas inom ramen för intrångsersättning och inte framtida förluster vid nedtagning av enskilda träd. Det är

också denna skada som bland annat skogsnormen hjälper till att beräkna. Påverkan på marknadsvärdet för marken blir i genomsnitt 50 procent inom berört område.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen trots allt skulle komma fram till att det rör sig om en företagsskada ska det ändå inte påverka Stiftets rätt till ersättning. Genom att skadan avsevärt påverkar brukningen på inte mindre än 1,25 hektar överstiger den kvalifikationsgränsen. Det kan inte heller vara orts- och allmänvanligt att en skogsägare får en mobiltelemast på sin mark. Sammantaget går skadan utöver vad Stiftet skäligen bör tåla.

Vad gäller det utdömda beloppets storlek är det schablonmässigt beräknat.

Lantmäteriet har bedömt ett markvärde per hektar (exklusive träd) som båda parter accepterat. Stiftet har i sin kalkyl utgått från detta värde och bedömt att ett område på 1,25 ha i genomsnitt drabbas av ett sänkt marknadsvärde med 50 procent. Påverkan är närmare 100 procent i direkt anslutning till staggatan för att sedan avta med avståndet från stagen. Påverkan på marknadsvärdet bedöms upphöra helt 30 meter från stagen. På det avståndet finns varken några restriktioner för avverkning eller någon rätt för Telia att avverka farliga träd.

**Telia** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Rätt till ersättning för skada på restfastigheten (företagsskada) regleras i 4 kap. 2 § ExL. Mark- och miljödomstolen har felaktigt behandlat skadan som övrig skada enligt 4 kap. 1 § ExL och har därmed förbisett att pröva rätten till ersättning enligt de rekvisit om väsentlighet, ortsvanlighet och allmänvanlighet som krävs för rätt till ersättning för sådan skada enligt 4 kap. 2 § ExL.

Ledningsrättsupplåtelsen har inte orsakat någon skada på restfastigheten. För det fall skada på restfastigheten skulle anses ha uppkommit genom ledningsrättsupplåtelsen så ska ersättning ändå inte utgå eftersom skadan inte är väsentlig. För det fall skadan skulle anses väsentlig så ska ersättning ändå inte utgå eftersom skadan är orts- och allmänvanlig.

Den värdeminskning som ska ersättas under 4 kap. 1 § ExL är sådan som följer av själva markavståendet och därav följer att den skada som ersätts under paragrafen alltid blir densamma oavsett vad det ianspråktagna området ska användas till. Den påstådda skada som mark- och miljödomstolen ersatt under bestämmelsen är dock relaterad till det specifika företag Telia bedriver inom ledningsrättsområdet. Den påstådda skadan är därmed att betrakta som en företagsskada, vilken ska bedömas enligt reglerna i 4 kap. 2 § ExL.

Telias rätt att fälla träd och buskar utanför upplåtet utrymme är en rättighet som ibland utnyttjas av Telia om det finns behov. Rätten utnyttjas emellertid inte alls i den omfattning som vanligtvis gäller för motsvarande rättigheter vid kraftledningar. Rätten att fälla farliga kanträd ersätts på så sätt att ledningsägaren vid varje röjningstillfälle ersätter fastighetsägaren för tidig avverkning, dvs. det värde som går förlorat för att vissa träd måste fällas innan de är avverkningsmogna. Om fastighetsägaren själv åtar sig att fälla träden utgår även ersättning för fördyrad avverkning. Att avverkade träd tillhör fastighetsägaren framgår uttryckligen av ledningsrättsbeslutet. Härutöver ersätts fastighetsägaren med en särskild schablon för farliga kanträd som en del av intrångsersättningen enligt skogsnormen.

Fastighetsägaren får alltså full ersättning för den skada som är förknippad med ledningsägarens rätt att fälla farliga träd utanför upplåtet utrymme. Stiftet har sålunda inte drabbats av någon skada utöver den skada som redan ersätts för upplåtet utrymme enligt skogsnormen samt den särskilda ersättningen för andrahandsupplåtelse. Det finns inte heller skäl att frångå fungerande och av domstolarna tidigare accepterad branschpraxis.

För det fall Stiftet ska anses ha drabbats av skada på restfastigheten ska denna skada bedömas enligt reglerna i 4 kap. 2 § ExL. Härav framgår att denna typ av skador endast ska ersättas om de har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde. Vid bedömningen av frågan om inverkan har varit av ”någon betydelse” ska inte bara storleken i sig av förändringen av marknadsvärdet beaktas utan även förändringens relativa storlek. Kravet på att skadan ska vara av viss omfattning kallas i förarbeten och litteraturen för väsentlighetsrekvisitet och nivån

kallas för kvalifikationsgräns. Kvalifikationsgränsen varierar men har i rättspraxis ibland satts så högt som till 7,5 procent av fastighetens oskadade värde (NJA 1988 s. 376).

Fastigheten Z består av 26,5 ha. Telia bestrider i och för sig Stiftets uppgift om att 1,25 ha av restfastigheten skulle vara skadad och att skadan uppgår till 50 procent av markvärdet för det aktuella området, men även om man utgår från dessa uppgifter så kan det konstateras att 0,625 ha (50 procent av 1,25 ha) utgör endast drygt 2 procent av fastighetens areal och att den sålunda beräknade skadan således inte kan betraktas som väsentlig eller ha en inverkan på fastighetens marknadsvärde av någon betydelse.

Utöver att en skada ska uppfylla väsentlighetsrekvisitet för att ersättning ska utgå enligt 4 kap. 2 § ExL krävs att skadan inte kan betraktas som orts- eller allmänvanlig. Att en fastighetsägare måste ta hänsyn till olika anläggningar såsom mobilmaster, ledningar, vägar etc., eller grannfastigheter i största allmänhet och därmed tåla att vissa träd måste fällas för att inte skada omgivningen torde få betraktas som både orts- och allmänvanligt.

Därutöver har det inte skett någon sådan förändring av verksamheten som motiverar att ersättning ska beräknas på andra grunder än de som fastställdes i mastmålen. Alltsedan arrendeupplåtelsen 1991 bedrivs tele- och datakommunikation vilket är radioverksamhet. Uppgifterna om förlorade intäkter för andrahandsupplåtelser, som inte vitsordas, utgör inte heller grund för att göra avsteg från de av Högsta domstolen fastställda principerna om hur ersättningen ska beräknas enligt 4 kap. 1 § ExL.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Ersättning för upplåtet område*

Lika med underinstanserna finner Mark- och miljööverdomstolen att det i allt väsentligt sedan 1991 bedrivits samma verksamhet på det upplåtna området av fastigheten till dagen för ledningsrättsbeslutet. Skäl saknas därför att frångå den praxis

som fastslagits genom bl.a. NJA 2008 s. 510, I-III. Underinstansernas beslut ska därför fastställas i den del som avser ersättning för det upplåtna området.

*Ersättning för skada på restfastigheten*

Bestämmelsen i 4 kap. 1 § ExL 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. Uppkommer även i övrigt skada för ägaren genom ledningsrättsupplåtelsen ska även sådan skada ersättas, s.k. annan ersättning. Som exempel omnämns i förarbeten kostnader för flyttning till annan fastighet eller att en rörelse måste läggas ned (se prop. 1971:122 s. 192).

Bestämmelsen i 4 kap. 1 § ExL är inte avsedd att tillämpas på eventuella skador på restfastigheten från verksamheten inom det upplåtna området. Sådana skador ersätts enligt 4 kap. 2 § ExL, jfr NJA 2003 s. 619. För att rätt till ersättning enligt denna bestämmelse ska föreligga krävs för det första att den beslutade ledningsrätten medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde. Därutöver krävs att det är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Fastighetsägaren är således inte berättigad till ersättning för orts- och allmänvanliga störningar. Mark- och miljööverdomstolen instämmer härvid i lantmäteriets bedömning att det får anses vara såväl orts- som allmänvanligt att basradiostationer placeras ute på landsbygden för att förbättra mobiltäckningen. Ingen ersättning ska därför utgå för denna post. Lantmäteriet har beräknat ersättningen för den upplåtna marken utifrån fastighetens genomsnittliga taxeringsvärde för skogsmark som uppräknats till ett marknadsvärde per kvadratmeter på 10 kr. Det upplåtna markområdet är kalt och ersättningen som är beräknad efter fastighetens genomsnittliga skogsvärde får anses täcka även rätten att fälla kanträd m.m. Således ska mark- och miljödomstolens dom ändras och Lantmäteriets beslut fastställas i denna del.

*Ersättning för andrahandsupplåtelse m.m.*

Beträffande ersättning för andrahandsupplåtelse instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning.

Även i fråga om uppräkningsersättningen med KPI och i fråga om beräkning av ränta på ersättningen instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning.

*Rättegångskostnader*

I fråga om rättegångskostnader har domstolen att tillämpa 29 § ledningsrättslagen (1973:1144) samt 16 kap. 14 § andra stycket och 17 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Enligt sistnämnda lagrum ska den som har att betala ersättning för mark eller rättighet alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga. I övrigt ska bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Stiftet har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 16 000 kr. Telia har vitsordat det yrkade beloppet som skäligt i och för sig men yrkat att stiftet ska stå sina egna kostnader vid sådan utgång i målet att där Stiftet anses vara förlorande part.

I aktuellt mål har både Telia och Stiftet överklagat mark- och miljödomstolens dom och Stiftet får anses vara förlorande part. Skäl att frångå huvudregeln i 17 kap. 3 § FBL att den som har att betala ersättning för mark eller rättighet ska bära kostnad som han eller hon orsakar motparten genom att själv överklaga föreligger inte. Telia har följaktligen att bära de kostnader som Stiftet orsakats genom Telias överklagande. I övrigt ska Stiftet stå sina egna kostnader. Mark- och miljööverdomstolen uppskattar skäligen de kostnader som uppkommit för Stiftet med anledning av Telias överklagande till hälften av de yrkade kostnaderna. Stiftet ska följaktligen tillerkännas ersättning för rättegångskostnader med 8 000 kronor.



*Sammanfattning*

Mark- och miljööverdomstolen instämmer sammanfattningsvis i den bedömning av ersättningsbeloppets storlek som lantmäteriet har gjort. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och lantmäteriets beslut fastställas i denna del.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Hans Nyman, tekniska rådet Karina Liljeroos samt f.d. hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
3:3

Mål nr: F 1221-16

## Rättelse/komplettering

Dom, 2017-05-30

### **Rättelse, 2017-06-09**

Beslut av: rådmannen Marie Gerrevall

Rättelsebeslut i enlighet med 17 kap 15 § första stycket rättegångsbalken.

I domslutet på sid 1 punkt 2 ska beloppet 119 850 kronor rätteligen uppgå till 121 025 kronor i enlighet med uträkning i domskälen sid 17.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-05-30  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 1221-16

**KLAGANDE**

Prästlönetillgångar i Växjö Stift  
Box 527  
351 06 Växjö

Ombud: Advokat A

**MOTPART**

Telia Sverige AB  
169 79 Solna

Ombud: Advokat D

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndighetens beslut den 9 februari 2016 i ärende nr H15499, se bilaga 1

**SAKEN**

Ersättningsbeslut avseende ledningsförrättning berörande Z i Torsås kommun

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår Telia Sverige AB:s yrkande om avvisning.
2. Mark- och miljödomstolen ändrar lantmäterimyndighetens beslut på så sätt att Telia Sverige AB ska direkt till Prästlönetillgångar i Växjö Stift utge ersättning om 119 850 kr senast två månader från det att denna dom vunnit laga kraft. På ersättningen utgår ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från tillträdesdagen den 19 februari 2016 till dess betalning sker eller förfallodagen inträder. Sker betalning efter förfallodagen ska dessutom utgå ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen till dess full betalning sker.

Dok.Id 384298

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

3. Mark- och miljödomstolen ålägger Telia Sverige AB att ersätta Prästlönetillgångar i Växjö Stift för rättegångskostnader med totalt 41 800 kronor, varav 36 800 kr avser ombudsarvode. På totalbeloppet 41 800 kronor ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

**BAKGRUND**

Telia Sonera Mobile Networks AB ansökte den 17 augusti 2015 hos lantmäterimyndigheten (Lantmäteriet) om ledningsrättsförrättning på fastigheten Z (fastigheten) för telekommunikationsanläggning. Fastigheten ägs av Svenska Kyrkan, Prästlönetillgångar i Växjö Stift (Stiftet).

Per den 1 januari 2016 har Telia Sonera Networks AB överlåtit all verksamhet såväl anläggningar som rättigheter till Telia Sonera Sverige AB, numera Telia Sverige AB (Telia Sverige).

Lantmäteriet beslutade den 9 februari 2016 att ledningsrätt skulle upplåtas och att Telia Sverige skulle betala 55 000 kronor i inträngsersättning till Stiftet.

**YRKANDEN M.M.**

**Stiftet** yrkar att mark- och miljödomstolen ska bestämma den ersättning som Telia Sverige ska utge till Stiftet till 384 000 kronor jämte avkastningsränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) och uppräkningsränta enligt kpi från den 1 januari 2016 tills betalning sker eller tills ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) börjar löpa enligt lag.

Stiftet yrkar slutligen ersättning för sina rättegångskostnader med 41 800 kronor.

**Telia Sverige** bestrider yrkandena.

Telia Sverige yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen avvisar Stiftets yrkande om ersättning för företagsskada alternativt skada på restfastigheten och avslår Stiftets övriga yrkanden.

Telia Sverige yrkar i andra hand att mark- och miljödomstolen ogillar Stiftets samtliga yrkanden.

Telia Sverige medger att utge ersättning för rättegångskostnader med belopp som mark- och miljödomstolen anser skäligt.

**Stiftet** anför till grund för sin talan huvudsakligen följande.

*Ersättning för upplåtet område*

Lantmäteriet har värderat intrånget efter den markanvändning som fanns på platsen före det masten kom dit. Det innebär att den ianspråktaga marken har värderats som skogsmark. Som motivering har Lantmäteriet hänvisat till de tre så kallade mastmålen (NJA 2008 s. 510, I-III). I dessa mål tillämpade Högsta domstolen den så kallade influensregeln i 4 kap. 2 § expropriationslagen (1972:719) (ExL) som innebär att den marknadsvärdespåverkan som kommer från expropriationsföretaget inte ska beaktas vid beräkning av intrångsersättning eller löseskilling. Enligt Högsta domstolen ska man vid beräkning av intrångsersättning helt bortse från arrendeavtalen.

Den så kallade presumtionsregeln i 4 kap. 3 § ExL upphävdes 2010. Stiftet gör gällande att detta innebär att även tillämpningen av influensregeln i 4 kap. 2 § ExL har förändrats.

Lag om ändring av expropriationslagen (1972:719, SFS 2010:832) trädde i kraft den 1 augusti 2010. I prop. 2009/10:162 kan utläsas att förslagen ämnar styrka äganderätten mot bakgrund av att de exproprierande allt oftare utgörs av enskilda aktörer. Uttalanden som görs av lagstiftaren under punkt 6.3 i propositionen, avseende influensregeln talar också för att influensregeln inte ska gälla i förevarande fall. I stället bör huvudregeln gälla och den värdehöjande inverkan, som uppstår till följd av Telia Sveriges mast och bod på fastigheten, tas med vid beräkningen av fastighetens marknadsvärde.

Stiftet anser vidare att influensregeln i förevarande fall inte är tillämplig eftersom verksamheten har förändrats. Influensregeln kan bara användas om expropriationsföretaget vid den ursprungliga upplåtelsen avsåg samma verksamhet som det defini-

erade ändamålet för ledningsrätten. Om verksamheten förändrats är influensregeln inte tillämplig. Detta framgår av praxis och förarbeten. Det har även utvecklats av Högsta domstolen i NJA 2008 s. 510 I.

För att definiera vad den ursprungliga upplåtelsen avsåg får man gå tillbaka till arrendeavtalet från 1991. Ursprunglig arrendator var Televerket Radio som gavs rätt att på platsen uppföra radiostation. Stiftet kan inte vitsorda att det idag är samma anläggning och att det i anläggningen bedrivs samma verksamhet som ingick i den ursprungliga upplåtelsen. Bevisbördan för att verksamheten är oförändrad ligger på sökanden och Stiftet anser inte att bevisbördan är uppfylld.

Dessutom ingick i arrendeupplåtelsen bara rätt för Televerket Radio att nyttja området och det fanns ingen rätt att upplåta plats i andra hand. Det sistnämnda var fullt logiskt eftersom det 1991 i princip inte fanns någon annan att upplåta rättigheter till. Under senare tid har upplåtelse skett i andra hand med inte mindre än tre teleoperatörer. Det får ses som en tillräckligt stor förändring av verksamheten för att den ursprungliga upplåtelsen inte kan anses motsvara den verksamhet som ledningsrätt beviljats för. Det bör i den delen betonas att en av upplåtelseerna i andra hand har skett olovligt och helt utan avtalsstöd. Bara verksamhet som bedrivits med stöd av arrendeavtal eller liknande kan anses ingå i ett expropriationsföretag. Allt annat torde vara stötande och strida mot det allmänna rättsmedvetandet. Stiftet anser således att influensregeln i 4 kap. 2 § ExL inte är tillämplig och att värdering ska ske utifrån förutsättningen att det rör sig om en masttomt.

Vid beräkning av intrångsersättning efter förutsättningen att det handlar om en masttomt måste det ske genom kapitalisering av förlorade arrendeintäkter. För att bestämma lämplig kapitaliseringsfaktor kan med hänvisning till vad som framförts i bland annat hovrättens bedömning i mastmål nr I, fastighetsdomstolens avgörande i mål nr II och skiljaktig mening från fastighetsrådet P-G Andersson i hovrättens avgörande i mål nr II dras slutsatsen att lämplig kapitaliseringsfaktor vid bestämmande av marknadsvärdet är 14.

I målet har Stiftet ingivit utlåtande från arrendenämnden som visar att skäligt årsarrende uppgår till 13 500 kronor. Kapitalisering av 13 500 kronor med faktor 14 ger 189 000 kronor.

I beslutet ingår även en rätt till andrahandsupplåtelse. Stiftet har idag arrendeavtal med två operatörer som nyttjar den befintliga masten i andra hand. En upplåtelse för en extra teknikbod ger Stiftet ca 7 000 kronor per år i arrende. Därtill framkom vid hanteringen i Lantmäteriet att Telia Sverige utan markägarens godkännande har upplåtit plats i sitt teknikhus för en operatör i andra hand. Det är denna upplåtelse som omfattas av ledningsrättsbeslutet. En andrahandsupplåtelse för plats i en befintlig teknikbod ger Stiftet en arrendeintäkt på ca 4 000 kronor per år. Stiftet har ingivit exempel på arrendeavtal som utvisar priset för andrahandsupplåtelse i en befintlig teknikbod. Avtalet avser annan plats men visar ändå marknadsmässig prisbild inom Stiftets område. För andrahandsupplåtelsen ska Telia Sverige enligt lantmäteriets beslut betala en ersättning om 1 000 kronor på grund av ökad rättslig belastning. Stiftet anser att ersättningen för andrahandsupplåtelsen ska vara betydligt högre.

Möjligheten till uthyrning i andra hand påverkar marknadsvärdet på masttomten. Genom att en möjlighet till andrahandsuthyrning bortfaller tappar Stiftet en årlig intäkt på 4 000 kronor. Det faktum att den här uthyrningen redan är igång visar att det är en intäkt som Stiftet hade haft rätt till utan ledningsrättsbeslutet. Den årliga ersättningen på 4 000 kronor ska därför diskonteras på samma sätt som förstahandsupplåtelsen det vill säga med faktor 14. Det ger summan 56 000 kronor.

Marknadsvärdepåverkan uppgår med ovanstående resonemang till 245 000 kronor (189 000 + 56 000). Till det ska läggas uppräkningsmedel med 25 procent enligt 4 kap. 1 § 2 st. ExL. Avrundat till närmaste hundratal kronor ger det beloppet 306 000 kronor (245 000 x 1,25).

#### *Företagsskada alternativt skada på restfastigheten*

Lantmäteriet har konstaterat att det område som tas i anspråk är på 4 300 kvm. Det beräknas utifrån den areal som kalhuggits i samband med upplåtelsen och som



alltjämt är skogsfri. Den består av tre 90 meter långa och 15 meter breda staggator jämte ett centralt område för teknikbodas och parkering, med mera.

I ledningsrättsbeslutet ingår en rätt för ledningsrättshavaren att bland annat hålla det ianspråktaga området fritt från skog. Därtill ingår en rätt för ledningsrättshavaren att även utanför ianspråktaget område hugga ner träd som är farliga för ledningen eller som är till hinder för dess nyttjande. Markägaren får inte heller utan ledningsrättshavaren medgivande fälla träd eller vidta annan åtgärd som kan innebära fara för ledningen.

Genom ledningsrättshavarens rättighet att hugga ner så kallade farliga träd och markägarens inskränkta rättighet till skogsbruk utanför det ianspråktaga området uppstår en skada även på restfastigheten. Skadan finns inom minst hela det område som påverkas av ovanstående restriktioner respektive rättigheter. Inom detta område begränsas och försvåras skogsbruket för Stiftet. En fullvuxen gran eller tall kan nå en höjd på ca 30 meter. Det innebär att marknadsvärdepåverkan finns inom hela det område som det kan växa träd vilka kan falla på ledningen. Det innebär 30 meter på ömse sidor om varje stag vilket ger en uppmätt areal på ca 1,7 hektar. Efter avdrag för området som är ianspråktaget innebär det att en areal om ca 1,25 hektar på restfastigheten drabbas av en skada som antingen kan ses som en del av intrångsersättningen enligt 4 kap. 1 § ExL eller som en företagsskada.

Lantmäteriet har i ärendet värderat marken med stöd av skogsnormen och har uppskattat skogsmarkens värde till cirka 100 000 kronor per hektar. Stiftet har inga synpunkter på detta värde.

För marken utanför ianspråktaget område torde värdepåverkan vara störst i anslutning till dagens staggata för att sedan avta med ökat avstånd. På 7,5 meters avstånd från stagen torde Telia Sverige ha fog för att betrakta mer eller mindre alla träd som farliga medan samma riskbedömning endast kan göras för fullvuxna träd 30 meter från stagen. I anslutning till den staggata som finns idag bör marknadsvärdepåverkan därför vara närmare 100 procent medan den sedan avtar för att sjunka till närmare noll 30 meter från stagen. En genomsnittlig påverkan på markvärdet torde

därför vara ca 50 procent vilket ger en skada på 62 500 kronor (1,25 ha x 100 000 kr/2). Med ett tillägg på 25 procent enligt 4 kap 1 § 2 st. ExL ger det en ersättning på ca 78 000 kronor (62 500 kr x 1,25).

Då skadan på 78 000 kronor avser restfastigheten ska den läggas till ersättningen för det upplåtta området. Det gäller oavsett om det upplåtta området värderas som en masttomt enligt ovan eller som skogsmark enligt Lantmäteriets beslut. I arrendeupplåtelsen fanns varken rätt för arrendatorn att avverka farliga träd utanför staggatorna eller någon begränsning för fastighetsägaren att bedriva skogsbruk. Skadorna utanför det ianspråktagna området kan därför inte ingå när masttomten värderas genom kapitalisering av årsarrenden. För det fall värdering av det upplåtta området ska ske enligt Lantmäteriets beslut utgör skadan utanför detta område en del av en sammantagen skada på skogsbruket.

Stiftet menar inte att det rör sig om estetisk skada eller psykisk immission, utan om konkreta följder av ledningsrättsbeslutet. Genom ledningsrättshavarens rätt att hugga ner vissa träd, och markägarens inskränkta rättighet till skogsbruk utanför det ianspråktagna området, uppstår en marknadsvärdespåverkan även utanför ledningsrättsområdet. Även denna skada måste ersättas. Stiftet har ovan tillhandahållit en schablonmässig beräkning utifrån markvärde som Lantmäteriet fastställt. Markvärdet i sig har inte ifrågasatts av någon part.

#### *Särskilt om andrahandsupplåtelsen*

För det fall mark- och miljödomstolen anser att intrångsersättning för huvudupplåtelsen ska beräknas i enlighet med Lantmäteriets beslut gör Stiftet gällande följande vad gäller andrahandsupplåtelsen.

I den ursprungliga arrendeupplåtelsen från 1991 ingick ingen rätt för nyttjanderätts-havaren att upplåta plats i andra hand. Det var fullt logiskt eftersom det då inte fanns någon annan operatör att upplåta rättigheter till. Vid definition av expropriationsföretaget kan endast den verksamhet ingå som omfattades av den ursprungliga upplåtelsen. Stiftet har ovan argumenterat för att den verksamhet som ledningsrätt

upplåtits för skiljer så mycket från den ursprungliga verksamhet som bedrevs med stöd av arrendeavtal att influensregeln inte ska tillämpas. Även om mark- och miljödomstolen anser att influensregeln ska tillämpas för huvudupplåtelsen gör Stiftet gällande att andrahandsupplåtelsen ändå måste skiljas från expropriationsföretaget. Telia Sverige har på egen hand uppgett att det handlar om en pågående verksamhet som därtill inte regleras i något avtal. Bara verksamhet som bedrivits med stöd av arrendeavtal eller liknande kan anses ingå i ett expropriationsföretag. Allt annat torde vara stötande och strida mot det allmänna rättsmedvetandet. Stiftet anser således att andrahands-upplåtelsen får bedömas som en separat verksamhet som inte kan omfattas av influensregeln i 4 kap 2 § ExL.

Förlusten av möjligheten till en andrahandsupplåtelse innebär en förlorad intäkt för markägaren på 4 000 kronor per år. Andrahandsupplåtelsen gäller precis som ledningsrätten i övrigt för all framtid.

Med den motivering som anförs ovan vad gäller ersättning för det upplåtna området ska kapitalisering ske med faktor 14. Kapitalisering av 4 000 kronor med faktor 14 ger summan 56 000 kr.

Efter 25 procentigt påslag ger det en marknadsvärdeförlust på 70 000 kronor (56 000 kr x 1,25). Det här ska således ersättas oavsett om influensregeln är tillämplig för huvudupplåtelsen eller ej.

För det fall mark- och miljödomstolen anser att andrahandsupplåtelsen - genom tillämpning av influensregeln eller av annan anledning - inte ska ersättas som en marknadsvärdeförlust måste förlusten av årliga intäkter i vart fall betraktas som ”annan skada”. Ersättningen ska därvid helt beräknas enligt 4 kap 1 § ExL eftersom influensregeln inte är tillämplig vid annan skada. Att influensregeln bara har bäring på förändringar av fastighetens marknadsvärde framgår av lagtext och doktrin. Med tanke på att det redan finns en operatör som hyr i andra hand och som inte har avtal med Stiftet är förlusten uppenbar. Den aktuella operatören hade varit tvingad att teckna avtal med Stiftet för att få lov att vara kvar på platsen. Skadan ska i så fall

beräknas på samma sätt som ovan det vill säga med faktor 14. Eftersom ingen uppräkning ska göras med 25 procent innebär det att skadan i så fall blir 56 000 kr.

*Angående värde- och räntetidpunkt*

Det aktuella arrendeavtalet löpte ut den 31 december 2015. Enligt Lantmäteriets beslut beviljades förtida tillträde från den 19 februari 2016. Som framgår av mastmål nr III anser Högsta domstolen att värdetidpunkt är den dag då arrendeavtalet upphörde. Att det i beslutet är förordnat om en senare tillträdesdag saknar enligt Högsta domstolen betydelse så länge det rör sig om en oförändrad verksamhet. För det fall mark- och miljödomstolen anser att det handlar om en förändrad verksamhet ska värde- och räntetidpunkten dock vara den bestämda tillträdesdagen d.v.s. den 19 februari 2016.

*Telias avvisningsyrkande*

Det saknas skäl för avvisning. I överklagan var förstahandsyrkandet 450 000 kronor. Därefter har yrkande nedsatts, vilket i sig visar att man inte begär annan ändring av beslutet än vad som framgår av överklagandet. I överklagandet nämns även att det som ska ersättas är hela den förändring av marknadsvärdet som blir följden av upplåtelsen. Det nämns därtill i klagoskriften även termer som företagsnytta och företagsskada. För förstahandsyrkandet hänvisas i klagoskriften till en av de punkter som är med i Stiftets skrivelse med tilläggsyrkande till Lantmäteriet. Men för andrahandsyrkandet finns begränsningen till en punkt inte med och som framgår av skrivelsen med tilläggsyrkande till Lantmäteriet nämns i den samtliga de punkter som preciseras i den senaste inlagen inklusive skadan på område utanför fastställd masttomt. Sammantaget har Stiftet inte gjort en otillåten taleändring eller på annat sätt förändrat sitt överklagande på sätt som kan föranleda avvisning. Telias yrkande i den delen ska således avslås.

**Telia Sverige** anför till grund för sin talan huvudsakligen följande.

#### *Avvisning*

Sista dag för att överklaga det aktuella ersättningsbeslutet var den 8 mars 2016. Stiftet har i sin överklagandeskrift som inkom inom denna tid i första hand yrkat att det ska utgå intrångsersättning om 450 000 kronor och i andra hand det lägre belopp som domstolen anser skäligt.

Av Lantmäteriets ersättningsbeslut framgår att ersättning för företagsskada inte ska utgå (aktbilaga PR2 i lantmäteriets akt). Överklagandet av beslutet i denna del med yrkande om ersättning för företagsskada alternativt skada på restfastigheten har framförts först i yttrandet den 17 juni 2016, det vill säga efter den sista dagen för överklagande. Yrkandet vilar inte på samma grund som det tidigare framställda yrkandet. Stiftet har varit oförhindrat att inom överklagandefristen yrka ersättning för företagsskada alternativt skada på restfastigheten. Stiftets yrkande om ersättning för företagsskada alternativt skada på restfastigheten om 78 000 kronor ska därför avvisas såsom för sent inkommit.

#### *Ersättning för upplåtet område*

Högsta domstolen har i NJA 2008 s. 510 slagit fast att ersättning avseende anläggning för telekommunikation där ledningsrättsupplåtelse föregåtts av nyttjanderättsavtal ska bestämmas med bortseende från föregående upplåtelseavtal. Omständigheterna i de refererade målen och förevarande mål är fullt jämförbara. Ersättningen ska därför bestämmas med bortseende från basradiostationen med tillhör och tidigare arrendekontrakt. Marken ska, som Lantmäteriet har gjort, värderas med stöd av skogsnormen. Ändringarna som gjordes i expropriationslagen år 2010 har inte förändrat rättsläget i detta avseende. Övergången från upplåtelse med stöd av arrende till upplåtelse med stöd av ledningsrätt innebär i sak ingen förändrad markanvändning.

Stiftet har gjort gällande att verksamheten på fastigheten har förändrats och att ersättningen för upplåtet område därför inte ska beräknas med utgångspunkt från de

principer som Högsta domstolen fastställde i NJA 2008 s. 510. Telia bestrider att sådan förändring av verksamheten på fastigheten skulle ha skett som motiverar att man frångår regeln om att marken ska värderas som skogsmark. Som framgår av den ovan angivna domen (s. 523) gäller att om en verksamhet har "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." Ledningsrättsupplåtelsen i sig har inte medfört någon förändring av verksamheten. Det förhållande att en utveckling skett av tele- och datakommunikationstjänster och att flera operatörer idag samverkar och nyttjar anläggningen utgör inte någon sådan förändring av verksamheten som motiverar att intrångsersättningen ska beräknas på annat sätt än vad Lantmäteriet fastställt med stöd av nämnd praxis.

#### *Andrahandsupplåtelse*

Lantmäteriet har uttryckligen begränsat Telia Sveriges rätt att i andra hand upplåta utrymme inom sitt ledningsrättsområde till en operatör. Ersättning för andrahandsupplåtelsen har enligt Lantmäteriets beslut utgått med ett schabloniserat engångsbelopp om 1 000 kronor. Andrahandsupplåtelsen påverkar inte marknadsvärdet på fastigheten, men enligt praxis utgår ersättning med ett skönsmässigt bestämt belopp. Telia Sverige anser att den beslutade ersättningen är skälig och överensstämmer med praxis.

Stiftet anger i sitt senaste yttrande att Stiftet idag har arrendeavtal med två operatörer som nyttjar Telias mast i andra hand. Arrendeavtalen för dessa separata teknikbodar påverkas inte av den ändrade upplåtelseformen för Telia Sveriges rätt gentemot Stiftet. Ledningsrättsupplåtelsen utgör inte hinder mot att Stiftet och Telia Sverige träffar och bibehåller avtal med andra operatörer om upplåtelse av mark för teknikbodar respektive utrymme i Telia Sveriges mast. Det är oklart om Stiftets befintliga arrendeavtal med de operatörer som nyttjar Telia Sveriges mast avser utrymme inom eller utanför ledningsrättsområdet. Detta saknar dock betydelse ef-

ttersom Telia Sverige accepterar arrendeupplåtelseerna och för egen del upplåter utrymme i sin mast till dessa operatörer, vilket Stiftet i sin tur får anses ha accepterat genom att upplåta mark för teknikbodar. Stiftets resonemang om att det ska utgå ersättning för ledningsrättsupplåtelsen baserat på värdet av arrendeupplåtelseerna saknar alltså grund eftersom arrendeupplåtelseerna består.

#### *Företagsskada alternativt skada på restfastigheten*

Om domstolen skulle finna att yrkandet om ersättning för företagsskada alternativt skada på restfastigheten inte ska avvisas, så ska yrkandet ogillas. Det får anses såväl orts- som allmänvanligt att basradiostationer placeras på landsbygden. Den aktuella stationen kan inte anses medföra någon betydande skada på omgivningen i form av till exempel en estetisk skada eller psykiska immissioner då fastigheten Z är en obebyggd skogsfastighet. Den eventuella inverkan på den aktuella fastighetens marknadsvärde utanför det ersatta området kan hur som helst inte anses vara större än vad som skäligen bör tålas. Det ska således inte utgå någon ersättning för företagsskada.

Vidare förutsätter ersättning för företagsskada (skada på restfastigheten) att skadan är väsentlig, vilket här inte är fallet. Av NJA 2008 s. 510 I framgår att ersättning för företagsskada inte ska utgå då ledningsföretaget inte i sig haft någon inverkan på restfastigheten i form av företagsskada. Omständigheterna i nu aktuellt fall är likartade i aktuellt avseende, det vill säga det är fråga om telemast i skogsmiljö. Fällning av enstaka träd på grund av att de utgör en fara för ledningen samt förhållningsregler innebärande att man inte ensidigt får vidta åtgärder som kan innebära fara för ledningen medför inte en väsentlig inverkan på restfastigheten, varpå någon ersättning inte ska utgå. Slutligen framhålls att det rör sig om en befintlig basradiostation och att upplåtandet av ledningsrätten alltså inte utgör någon ytterligare faktisk begränsning.

#### *Ränta*

Enligt 30 § ledningsrättslagen (1973:1144), LL, ska ersättning för lagakraftvunnen upplåtelse betalas inom tre månader från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Då ersättningsbeslutet överklagats och därför inte vunnit laga kraft ska ränta inte utgå.

#### *Rättegångskostnader*

Det belopp som yrkas enligt Stiftets kostnadsräkning har inte vitsordas. Telia medger att utge skälig ersättning för rättegångskostnader och yrkar att domstolen prövar skäligheten.

### **DOMSKÄL**

#### *Avvisning*

Lantmäteriets beslut innehåller ett ledningsbeslut, ett beslut om förtida tillträde och förskott på ersättning, ett ersättningsbeslut, samt ett beslut om fördelning av förrättningskostnader. Av Stiftets överklagande framgår att Lantmäteriets beslut överklagas i den del som avser ersättning.

I Lantmäteriets beslut finns särskilt angivet att ersättning för företagsskada inte ska utgå. Med hänsyn till att Lantmäteriets beslut innefattat detta samt att Stiftets överklagande avsåg Lantmäteriets beslut om ersättning, föreligger det inte något hinder för att i mark- och miljödomstolen komplettera eller specificera de yrkanden som görs inom ramen för ett överklagat beslut.

Telia Sveriges yrkande om avvisning ska således avslås.

#### *Ersättning för med ledningsrätt upplåtet område*

Det område som tas i anspråk för basradiostationen inklusive utrymme för staglinor, teknikbodas m.m. har Lantmäteriet angivits till ca 4 300 m<sup>2</sup>. När det gäller storleken på det för basradiostationen upplåtna utrymmet, som Lantmäteriet angivit till ca 4 300 m<sup>2</sup>, synes det inte föreligga någon meningsskiljaktighet om detta. Däremot finns olika uppfattning om hur utrymmet ska värderas. Grundprincipen är att området ska värderas enligt expropriationslagens regler. De expropriationsrättsliga ersättningsprinciperna syftar till att den som får sin egendom tagen i anspråk inte ska



lida någon ekonomisk förlust till följd av tvångsåtgärden. Samtidigt som den expropriering inte ska behöva betala för sådan värdeökning som han själv åstadkommit (prop. 1971:122 s. 165). Stiftet gör gällande dels att tillämpningen av influensregeln i 4 kap 2 § ExL har förändrats genom att presumtionsregeln i 4 kap 3 § ExL upphävts och dels att influensregeln ändå inte är tillämplig i det aktuella fallet eftersom verksamheten har förändrats. Mark- och miljödomstolen finner att även om avtalet vid den ursprungliga arrendeupplåtelsen år 1991 avsåg Televerket Radio så är det i allt väsentligt samma verksamhet som bedrivs idag. Att det vid den ursprungliga upplåtelsen avsåg ett statligt verk, Televerket och dess radioverksamhet, och nu avser ett aktiebolag, samt att det skett en inte oväsentlig utveckling av tele- och datakommunikationstjänsterna, förändrar inte denna bedömning.

Enligt de tre s.k. mastmålen (NJA 2008 s. 510, I-III) ska influensregeln i 4 kap. 2 § ExL inte beaktas vid beräkning av intrångsersättning. Vid värderingen ska det bortses från den inverkan arrendenivåerna har i det aktuella fallet. Istället ska marken värderas som skogsmark med de regler som gäller enligt 4 kap. 1 § ExL. Det upplåtta området ska ersättas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer på grund av upplåtelsen. Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det upplåtta området är en marginell del av fastigheten och ändringen av marknadsvärdet på grund av ledningsrätten är svår att fastställa. Det får därför anses lämpligt att göra en direktuppskattning av det upplåtta området, vilket även finner stöd i de ovan nämnda s.k. mastmålen. Domstolen finner ingen anledning att frångå den bedömning av värdet på den aktuella skogsmarken som Lantmäteriet gjort. Värdet ska alltså bestämmas till 10 kr/m<sup>2</sup>. Ersättningen för det upplåtta utrymmet blir, med arealen 4 300 m<sup>2</sup>, 43 000 kr. Enligt 4 kap 1 § andra stycket ExL ska ett påslag göras med 25 procent på den nämnda summan.

#### *Ersättning för andrahandsupplåtelse*

Lantmäteriet har i beslutet om ledningsrätt angett att *"ledningsrättshavaren har rätt att inom de upplåtta områdena i sin egen anläggning låta en annan operatör, behålla, underhålla och förnya utrustning för telekommunikationsändamål."* Detta beslut har inte överklagats. Av lantmäterihandlingarna framgår att ersättning för

denna upplåtelse ska utgå med ett schabloniserat engångsbelopp på 1 000 kr. Detta har Stiftet överklagat och yrkat att denna ersättning ska beräknas som en kapitalisering av den intäktsförlust som markägaren går miste om. Den förlorade intäkten uppgår enligt Stiftet till 4 000 kr/år. I enlighet med domstolens resonemang ovan ska ersättning utgå enligt reglerna i 4 kap. 1 § ExL och det blir fråga om att Stiftet ska ersättas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde. Mark- och miljödomstolen finner att påverkan på fastighetens marknadsvärde blir mycket begränsad och delar Lantmäteriets bedömning att andrahandsupplåtelsen kan utgå med ett schabloniserat engångsbelopp om 1 000 kr. Enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL ska ett påslag göras med 25 procent även på den nämnda summa.

#### *Skada på restfastigheten*

Stiftet har yrkat ersättning för skada på restfastigheten. Skadan består i att ledningsrätten ger ledningshavaren rätt att utanför det ianspråkstagna området hugga ner träd som är farliga för ledningen eller som är till hinder för dess nyttjande. Telia Sverige konstaterar att vad gäller ersättning för företagsskada (skada på restfastigheten) förutsätter detta att skadan är väsentlig, vilket här inte är fallet. Frågan har varit uppe till prövning vid lantmäteriförrättningen. Lantmäteriet har lämnat Stiftets yrkande utan bifall med slutsatsen att staggatorna kan utgöra ett hinder i skogsbruket samtidigt som de kan medföra en viss nytta. Det mest skäligen är enligt Lantmäteriet att utgå ifrån att för- och nackdelar tar ut varandra. Mark- och miljödomstolen delar inte denna bedömning utan konstaterar att skadan på restfastigheten är så omfattande att ersättning ska utgå. Det går inte att bortse från att staggatorna, med de rättigheter ledningshavaren har getts, påverkar såväl värdet som driften på omgivande skog. Det är därför rimligt att Stiftet ersätts med yrkade 62 500 kr (50 % av 1,25 ha x 100 000 kr/ha). Eftersom denna ersättning räknas som annan ersättning enligt 4 kap. 1 § första stycket ExL ska något påslag med 25 procent inte göras enligt 4 kap. 1 § andra stycket ExL.

*Värde- och räntetidpunkt*

Mark- och miljödomstolen har bedömt att det rört sig om en oförändrad verksamhet. Arrendeavtalet löpte ut den 31 december 2015 och beslut om ledningsrätt meddelades den 9 februari 2016 med beslut om förtida tillträde tidigast den 19 februari 2016. Vid dessa förutsättningar ska värde- och räntetidpunkten vara den 1 januari 2016.

*Uppräkning och ränta*

Stiftet har yrkat avkastningsränta enligt 5 § räntelagen och uppräkning enligt KPI från den 1 januari 2016 tills betalning sker eller tills ränta enligt 6 § räntelagen börjar löpa. I 4 kap. 4 § ExL anges att om höjning skett i det allmänna prisläget efter det att fastigheten tillträdess ska ersättningen jämkas med hänsyn därtill. Denna jämkning sker regelmässigt med utgångspunkt i konsumentprisindex. I detta fall ska ersättningarna räknas upp med konsumentprisindex från tillträdesdagen, som är den 1 januari 2016, fram till dagen för dom. Konsumentprisindex för januari 2016 var 313,13 och det senast kända är från april 2017 och är 321,54. Uppräkning ska alltså ske med 1,03 ( $321,54/313,13$ ). När det gäller ränta ska den expropriationens ränta, med stöd av 6 kap. 16 § ExL, utgå på expropriationsersättningen enligt 5 § räntelagen från tillträdesdagen till dess betalning sker.

*Sammanfattning*

Den sammanlagda ersättningen redovisas i nedanstående tabell

Ersättning för med ledningsrätt upplåtet område	43 000 kr
Ersättning för andrahandsupplåtelse	1 000 kr
Summa	44 000 kr
Uppräkning med 25 % enligt 4 kap. 1 § ExL	55 000 kr
Skada på restfastigheten	62 500 kr
Summa ersättning	117 500 kr
Uppräkning med KPI (1,03)	121 025 kr

Telia Sverige ska i ersättning direkt till ägaren av Z, Prästlönetillgångar i Växjö Stift, betala 121 025 kr. På ersättningen ska ränta enligt 5 § räntelagen (avkastningsränta) utgå från tillträdesdagen till dess betalning sker eller dröjsmålsränta

börjar löpa. Sker betalning efter sista betalningsdag betalas dessutom ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen (dröjsmålsränta).

#### *Rättegångskostnader*

Enligt 29 § LL ska 16 kap. 14 § andra stycket FBL tillämpas i mål som rör ledningsrätt. Av denna bestämmelse framgår att sakägare som avstår mark eller särskild rättighet ska få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.

Enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken ska ersättning även utgå för partens arbete och tidspillan i anledning av rättegången. Ersättningen ska även innefatta ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen då målet avgörs till dess betalning sker.

Stiftet har yrkat ersättning med totalt 41 800 kronor, varav 36 800 kronor avser ombudskostnader och 5 000 kronor avser eget arbete. Yrkade belopp inkluderar inte moms, eftersom Stiftet redovisar moms och därmed utgör inte momsbeloppet någon kostnad för Stiftet.

Av kostnadsräkningen från Stiftets ombud framgår att totalt nedlagd tid är 23 timmar och ombudsarvodet uppgår till 36 800 kronor, vilket innebär 1 600 kronor per timme. Kostnadsräkningen redovisar också vilka åtgärder som utförts av ombudet.

Beträffande den yrkade ersättningen för eget arbete har Stiftet yrkat totalt 5 000 kronor för tio timmars arbete à 500 kronor. Även för denna kostnadspost finns redovisat vilka åtgärder som är vidtagna.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att målet har varit förhållandevis omfattande med hänsyn till beräkningar av ersättningsnivåer. Mot denna bakgrund är det mark- och miljödomstolen bedömning att yrkat belopp är skäligt.

Yrkandet om ersättning för rättegångskostnader ska således bifallas på så sätt som framgår av domslutet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 20 juni 2017.

Marie Gerrevall

Mats Jansson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande och tekniska rådet Mats Jansson.