



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**DOM**  
2022-04-01  
Stockholm

Mål nr  
F 1365-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-01-13 i mål nr F 2892-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

E.ON Energiinfrastruktur AB

Ombud: Advokat M.H.

### Motpart

1. G.Å.

2. N-E.Å.

Ombud för 1 och

2: O.Å.

### SAKEN

Ersättning för upplåtelse av ledningsrätt berörande fastigheten A i Malmö kommun

(Lantmäterimyndighetens ärendenr M196172)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att den ersättning som E.ON Energiinfrastruktur AB ska betala till vardera G.Å. och N-E.Å. bestäms till 625 kr.

Dok.Id 1796140

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**E.ON Energiinfrastruktur AB** (med tidigare firma E.ON Värme Sverige AB, i mark- och miljödomstolens dom benämnt E.ON Värme AB, nedan kallat bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå G.Å. och N-E.Å. begäran om ersättning för ledningsrättsupplåtelsen. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att ersättning ska utgå har bolaget medgett ett belopp om 1 250 kr.

**G.Å. och J-E.Å.** (fastighetsägarna) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras till deras nackdel och vidhållit att ersättning ska utgå enligt de yrkanden som de framställde i mark- och miljödomstolen. De har vidare yrkat att samtliga belopp ska räknas upp med konsumentprisindex från dagen efter ledningsrättsbeslutet fram till dess att utbetalning sker.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bolaget** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden.

Avtalet mellan villasamfälligheten och Malmö Industriverk reglerar inte fjärrvärmeleveranserna mellan leverantören och abonnenten. Det saknar därför betydelse för rättsförhållandet mellan parterna. Däremot finns det mellan parterna ett gällande leveransavtal, med tillhörande allmänna villkor. Av punkten 4.1 i dessa villkor framgår att konsumenten är skyldig att, utan särskild ersättning, till leverantören upplåta det utrymme inom fastigheten som behövs för leverantörens anläggning. I punkten 4.2 anges att konsumenten är skyldig att utan särskild ersättning medverka till att leverantören erhåller ledningsrätt för sin anläggning. Det följer alltså av avtalet att ersättning inte ska utgå för ledningsrättsupplåtelsen. I andra hand görs gällande att rätt till ersättning saknas eftersom ledningsrättsupplåtelsen inte medför någon ökad belastning för fastigheten.

För det fall att Mark- och miljööverdomstolen ändå skulle finna att ersättning ska utgå ska beloppet bestämmas till 1 250 kr. Detta är det belopp som enligt praxis utgår vid ledningsrättsupplåtelse som innebär en ökad belastning för en fastighet utan att belastningen går att mäta i en marknadsvärdeminskning.

**Fastighetsägarna** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden.

Leveransavtalet ska lämnas utan avseende vid prövningen av intrångsersättningen eftersom det är en civilrättslig uppgörelse mellan parterna. Dessutom är det vilseledande att bolaget endast hänvisar till en punkt i de allmänna villkoren. Bland annat utelämnas effekten av en uppsägning av avtalet i punkten 9.1. Punkten 4.1 tar bara sikte på de fysiska förhållandena och inte på hur ledningsrätten belastar fastigheten rättsligt. I punkten 4.2 anges endast att konsumenten i samband med en ledningsförättning ska träffa ett särskilt avtal med leverantören om att ersättning inte ska utgå för ledningsrättsupplåtelsen. Något sådant avtal har inte ingåtts mellan parterna och rätten till ersättning har därför inte avtalats bort.

Det förhållandet att bolaget ansöker om ledningsrätt visar att en sådan rätt har ett faktiskt värde. Då en ledningsrätt innebär skyldigheter för fastighetsägaren bör den utgöra en belastning för fastigheten. En ledningsrätt är inte begränsad i tiden och går därför inte att likställa med ett avtal, som kan sägas upp.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### **Utgångspunkter för bedömningen**

Enligt 13 § ledningsrättslagen (1973:1144) ska ersättning för ledningsrättsupplåtelse bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Av 4 kap. 1 § expropriationslagen framgår att ifall en del av en fastighet exproprieras ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Därutöver ska ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Ersättning för intrång ska utgå även vid en sådan mindre skada där en skillnad i marknadsvärdet före och efter intrånget inte kan fastställas, men en ekonomisk skada, om än obetydlig, kan konstateras. I de fallen får en skönsmässig bedömning göras (se NJA 2007 s. 695).

Rätt till ersättning föreligger alltså även om marknadsvärdeminskningen är liten. För det fall att ledningsrätten inte anses innebära någon tillkommande belastning på fastigheten över huvud taget saknas dock rätt till ersättning (se Svea hovrätts utslag den 1 november 2007 i mål nr Ö 4954-07 och den 11 september 2009 i mål nr Ö 5984-08).

Avsteg från rätten till ersättning kan, enligt 14 § ledningsrättslagen, göras om det medges av fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs. Ett medgivande kan närmast jämföras med en rättegångshandling och ska som sådan lämnas vid förrättningen (se NJA 2021 s. 727). Medgivanden som har lämnats dessförinnan har under vissa förutsättningar ändå ansetts som lämnade vid förrättningen, exempelvis när en sakägare har biträtt ansökan genom att underteckna den (se NJA 1984 s. 531 I–III).

### **Bedömningen i detta fall**

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att fastighetsägarna inte har överklagat mark- och miljödomstolens dom. Mark- och miljööverdomstolens prövning avser därmed endast bolagets yrkande att ersättning inte alls ska utgå eller i andra hand att ersättningen ska sättas ned till 1 250 kr.

Bolaget har i första hand gjort gällande att fastighetsägarna har avtalat bort rätten till ersättning genom parternas leveransavtal och de tillhörande allmänna villkoren, punkterna 4.1 och 4.2. Fastighetsägarna har i och för sig inte ifrågasatt att avtalet gäller mellan parterna men har ansett att det inte ger stöd för att ersättning inte ska utgå.

Som nämnts ovan krävs det enligt 14 § ledningsrättslagen, för att avsteg ska göras från rätten till ersättning, att fastighetsägarna har medgett detta. De åberopade avtalsvillkoren kan dock inte till sin ordalydelse tolkas som ett medgivande enligt den aktuella

bestämmelsen. Avtalet uppfyller inte heller kravet på att ett medgivande ska lämnas vid förrättningen. Fastighetsägarna kan alltså inte genom avtalet anses ha medgett att avsteg görs från rätten till ersättning. Mark- och miljööverdomstolen övergår därför till att pröva bolagets invändning om att rätt till ersättning saknas eftersom ledningsrättsupplåtelsen inte medför någon ökad belastning för fastigheten.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det i målet är fråga om befintliga ledningar. Ledningsrättsupplåtelsen innebär inte att ett större område än tidigare behöver tas i anspråk för ledningarna som sådana eller för att utföra arbeten på dessa. Inte heller i övrigt har det framkommit att ledningsrätten skulle innebära någon ytterligare fysisk belastning på fastigheten.

I frågan om den rättsliga belastningen ökar måste en jämförelse göras med de befintliga förhållandena. I detta sammanhang konstateras att bolaget sedan tidigare har nyttjanderätt att ha ledningarna på den aktuella platsen enligt parternas leveransavtal. Ledningshavarens respektive fastighetsägarnas rättigheter och skyldigheter såsom de definieras i avtalet överensstämmer i stort med de rättigheter och skyldigheter som ledningsrättsbeslutet innebär för respektive part. I detta hänseende kan belastningen alltså anses vara oförändrad. Till skillnad från ledningsrätten kan dock leveransavtalet sägas upp och fastigheten på så sätt undgå den belastning som följer av avtalet. En sådan uppsägning får sägas vara praktiskt möjlig eftersom fjärrvärme endast är ett av flera alternativa sätt att värma upp bostäder med (jfr Svea hovrätts utslag den 11 september 2009 i mål nr Ö 5984-08). Mot den bakgrunden får ledningsrättsupplåtelsen anses innebära en viss tillkommande belastning på fastigheten.

Intrånget som ledningsrättsupplåtelsen medför är dock så pass begränsat att en skillnad i marknadsvärdet före och efter intrånget inte kan fastställas. I enlighet med vad Högsta domstolen funnit i NJA 2007 s. 695 får ersättningen därför bestämmas skönsmässigt.

Vid en sammantagen bedömning och med beaktande av det i praxis förekommande schablonbelopp som bolaget har medgett att betala för det fall att ersättningskyldighet skulle anses föreligga, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att bolaget ska betala

ersättning med 1 250 kr, dvs. 625 kr till vardera fastighetsägaren. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras i enlighet med detta. Vad mark- och miljödomstolen har förordnat om ränta på beloppet och tid för betalning ska stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Andrea Wohlström.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-01-13  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 2892-20

## **PARTER**

### **Klagande**

1. G.Å.

2. N-E.Å.

Ombud: O.Å.

### **Motpart**

E.On Värme AB

Ombud: T.L.

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Malmö Stads beslut den 11 maj 2020 i ärende nr M196172, se bilaga 1

## **SAKEN**

Ledningsrättsförrättning, B m.fl., Malmö stad

---

## **DOMSLUT**

Med ändring av lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut förordnar mark- och miljödomstolen att E.ON Värme AB ska betala 5 000 kr till vardera G.Å. och N-E.Å. i deras egenskap av ägare till A.

Ersättning ska betalas senast tre månader efter den dag då ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter utgår ränta enligt 6 § räntelagen från

Dok.Id 549797

**Postadress**  
Box 81  
351 03 Växjö

**Besöksadress**  
Kungsgatan 8

**Telefon**  
0470-560 100

**E-post:** mmd.vaxjo@dom.se  
www.domstol.se/vaxjo-tingsratt

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

sista betalningsdag till dess full betalning sker. Beloppet ska räknas upp med ränta enligt 5 § räntelagen från den 9 juni 2020 till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa.

---



### BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Malmö stad, lantmäterimyndigheten, beslutade den 11 maj 2020 ledningsrätt ska upplåtas på fastigheten B m.fl., att formellt tillträde enligt anläggningslagen får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft samt att ingen ersättning ska betalas.

G.Å. och N-E.Å. har nu överklagat lantmäterimyndighetens beslut i ersättningsdelen till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

G.Å. och N-E.Å. har i första hand yrkat att en ersättning ska utgå som likställs med nyupplåtelse av den mark som tas i anspråk vid ledningsförrättningen, motsvarande 200 000 kr. I andra hand har de yrkat att för det fall att det bedöms att ett avtalsservitut anses föreligga ska en ersättning om 50 000 kr utgå för den utö-kade belastning som ledningsrätten utgör. I tredje hand har de yrkat att för det fall de aktuella ledningarna har anlagt med stöd av ett ingånget leveransavtal ska en schablonmässig ersättning om 20 000 kr utgå för det intrång som ledningsrätten in-nebär. På samtliga belopp yrkas ränta enligt 5 och 6 §§ räntelagen (1975:6335).

E.ON Värme AB, E.ON, har yrkat att överklagandet ska avslås.

G.Å. och N-E.Å. har som grund för sin talan anfört i huvudsak följande. Den 11 maj 2020 beslutade lantmäterimyndigheten att inte medge deras ersättningsanspråk. Som skäl därför anför lantmäterimyndigheten att det får anses klarlagt att ombyggnationen av ledningen skett i överenskommelse med fastighetsägarna och att upplåtelsen inte ökar intrånget eller orsakar någon skada i övrigt.

De bestrider dels sakuppgiften om att det funnits ett samförstånd mellan dåvarande Energiverket och fastighetsägarna. En överenskommelse skulle ha inneburit att ersättning utbetalats. Undertecknat avtal har inte presenterats och någon uppgift om ersättning har inte framkommit.

I dagsläget finns ledningarna framdragna. Men att hävda att beslutet om ledningsrätt inte medför ett ökat intrång i fastighetsägarens rättigheter till fastigheten och möjligheter att sköta och nyttja sin fastighet är direkt felaktigt. Om ledningsrätten inte ökat intrånget skulle det dels inte behövas genomföras en ledningsrättsförrättning med tillhörande ledningsrättsavtal, dels skulle inte klausuler som “i görligaste mån återställa mark”, och “utföra tillsyn, inspektera, underhålla, bygga om och reparera” förekomma i avtalet.

### *Bakgrund*

Fastigheten A belastas av samtliga fem ledningar som ingår i ledningsrättsförrättningen. Detta innefattar låg- och starkströmsledning, kall- och varmvattenledning samt fjärrvärmeledning. Fastigheten har tidigare ingått i gemensamhetsanläggningen C, men därefter utgått ur gemensamhetsanläggningen genom ett anläggningsbeslut (se akt 1280K-3/1982).

Det finns avtal som skickats ut till fastighetsägaren. Avtalet är daterat år 1977, och ingicks mellan dåvarande Malmö Industriverk (numera E.ON) och villasamfälligheten Gelbgjutaren i Fosie. Avtalets saknar rättslig verkan eftersom det inte under-tecknats av någondera parten och därmed är det inte juridiskt bindande.

Den 29 januari 2020 hölls ett sammanträde angående ledningsrättsförrättningen under vilket E.ONs representanter bland annat presenterade det avtal som kommer att ligga till grund för ledningsrätten. I avtalet framgick nya betungande skyldigheter samt rättigheter som kommer att tillkomma vid beslutandet om ledningsrätt. Under sammanträdet uppgav företrädarna för E.ON att en revidering av avtalsklausulerna skulle komma att genomföras innan ledningsrättsbeslut fattades av lantmäteriet.

Under sammanträdet fick E.ONs representanter frågan om de avsåg att utbetala någon ersättning för fastigheten A som skulle bli belastad av en ny ledningsrätt. E.ONs företrädare uppgav att de inte avser att erlægga någon ersättning för den extra belastningen som ledningsrätten utgör.

*Ersättningsgrunder*

Vid bedömning av om en ersättning ska utgå när en rättighet upplåts i mark på vilken det redan finns en uppförd anläggning aktualiseras två huvudfrågor. Nämligen hur är den rådande rättsliga belastningen på fastigheten beskaffad och om den nya upplåtelsen innebär en ökad belastning, dvs. orsakande av utökade befogenheter etc.

Det finns för fastigheten A tre möjliga rättsliga belastningar. Den första möjligheten är att det skulle föreligga ett servitutsavtal eller officialservitut. Grundregeln för en servitutsupplåtelse är att den är obegränsad i tiden. Tidsaspekten gör att en servitutsupplåtelse utgör en signifikant belastning för den berörda fastigheten. Om servitutet ingåtts efter den 1 januari 1972 ska avtalsservitut vara skriftliga. Före detta datum kunde servitut upplåtas även genom muntliga avtal. Avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. På så sätt kan man säkerställa att servitutet kommer att gälla även mot en ny ägare till den tjänande fastigheten. Vad gäller officialservitut redovisas dessa i fastighetsregistret både som text och som karta. Fastighetsregistret är ofullständigt vad gäller officialservitut som skapats före 1972. För kraftledningar har servitutsupplåtelser tillämpats regelmässigt, åtminstone när det gäller högspänningsledningar.

Grunden för ersättning är att om den ursprungliga upplåtelsen är av sådan karaktär att ett servitut kan sägas föreligga, normalt ett oinskrivet avtalsservitut, i så fall finns i praktiken inte stora möjligheter för ägaren av den tjänande fastigheten att få bort anläggningen. Under förutsättning att befogenheterna för utövandet av rättigheten inte ändras är därför det direkta intrånget till följd av att en ny rättighet tillskapas i princip obefintligt, jmf. V 09:4 och NJA 2007 s.695. I detta fall finns det för fastigheten A inget skriftligt dokument, varken hos ledningsinnehavaren, E.ON, eller inskrivet i fastighetsregistret som visar att ett servitutsavtal eller att officialservitut ingåtts. Fastigheten belastades av ledningarna den 1974. Det åligger E.ON att påvisa förekomsten av ett sådant avtal enligt rättsfall V 98:6.

Den andra möjligheten i detta fall är att fastigheten omfattas av ett abonnemangsavtal (även kallat leveransavtal) med villkor om att mark ska upplåtas. Det avtal som hänvisats från år 1977, och som påstås ha ingåtts mellan dåvarande Malmö Industriverk (numera E.ON) och villasamfälligheten Gelbgjutaren i Fosie, kan utgöra ett sådant avtal. Men eftersom det inte är undertecknat av någondera part är det utan rättslig verkan.

Vad gäller ingångna avtal finns för närvarande ett nätavtal för fjärrvärme, som kan reglerar markupplåtelsen för de befintliga ledningarna på fastigheten. Ett leveransavtal innebär att den berörda fastigheten ansluts till nätet och därmed tillförsäkras tillgång till fjärrvärme, och detta kan i sin tur ses som en tidsbegränsad nyttjanderätt, eftersom ett utrymme på fastigheten är upplåtet för dessa ledningar med nyttjanderätt för ledningsägarens räkning under den tid som leveransavtalet består. Därmed upphör nyttjanderätten till marken om fjärrvärmeavtalet sägs upp. Om ingen ledningsrätt existerar har fastighetsägaren rätt att begära att E.ON tar bort de ledningar som finns inom fastigheten. Den fjärrvärmeledning som omfattas av avtalet betjänar i sin tur även andra fastigheter, och om avtalet upphävs kommer detta att medföra stora kostnader för ledningsägaren, E.ON. Redan på denna grund är det alltså rimligt, med bakgrund i rättsfallet NJA 2007 s. 695, att det i princip alltid bör betalas en viss schablonersättning när en ledningsrätt bildas för en ledning som tidigare har upplåtits med stöd av leveransavtal (eller motsvarande).

Den tredje möjliga rättsliga belastningen är att avsaknaden av någon rättslig belastning. Det är för fastigheten A befogat att hävda att det i dagsläget helt saknas rättigheter till den yta som kommer att belastas av den nya ledningsrätten.

Vid en närmare läsning av praxis framgår följande av rättsfallet V 78:19. En va ledning hade byggts ut 1955 utan ett särskilt avtal. En rättighetsupplåtelse ansågs dock ha skett trots detta. Ledningsbeslutet innehöll bland annat förbud mot att, utan medgivande, plantera träd, utföra anläggningar m.m. på det upplåtna området. Detta

ansågs innebära ett ökat intrång i förhållande till den tidigare rättigheten. Ersättning skulle därför betalas för det utökade intrånget.

Det är viktigt att ha i åtanke att ledningarna inom fastigheten A är dragna i källaren på bostadshuset. Detta får anses vara en ovanlig lösning, och medför därför en stor belastning för fastigheten och för fastighetsägarnas möjligheter att råda över sin bostad, jmf. V 86:12. Det avtal som kommer att utgöra grund för ledningsrätten kommer bland annat att inskränka i fastighetsägarnas möjligheter att nyttja sina komplementbostadsytor. Ledningsrättsavtalet är behäftat med ytterligare belastningar. Ledningsrätten innebär också att nya ledningar kan dras i källaren, vilket i sig självt medför ett ökat intrång.

Sammanfattningsvis ska mot bakgrund av det ovan framförda ersättning utgå enligt något av yrkanden som framförts.

**E.ON** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Den grundläggande frågan är om det uppstår en marknadsvärdeminskning på berörda fastigheter om det utrymme som redan vid radhusens uppförande och senare vid ombyggnad anpassats för att inrymma dessa fjärrvärme- och varmvattenledningar nu upplåts med ledningsrätt.

Värmecentralen med tillhörande fjärrvärme- och varmvattenledningar (allt nedan benämnt ”Anläggningen”) har tidigare ingått i gemensamhetsanläggningen Malmö C med deläggande fastigheterna D. Anläggningen tillkom vid byggnation av radhusen i mitten av 1970-talet. Det var först 1977 som Malmö Industriverk (idag E.ON Värme Sverige AB) och Villasamfälligheten Gelbgjutaren i Fosie träffade ett avtal om överlåtelse av Anläggningen. I början av 1980-talet gjordes en ombyggnad av Anläggningen då denna inte fungerade tillfredsställande. Efter Anläggningens ombyggnad har Anläggningen utgått ur C genom ett omprövningsbeslut, akt 1280K-3/1982.

E.ONs bedömning är att någon ersättning inte ska utgå, dels då det rör sig om en befintlig Anläggning som funnits sedan husen uppfördes och innan E.ON tog över Anläggningen, dels då det av de allmänna avtalsvillkor som följer med det leveransavtal som gäller mellan E.ON och dess fjärrvärmekunder framgår att ingen ersättning ska utgå för det fall ledningsrätt bildas för Anläggningen, se punkt 4.2 i Allmänna avtalsvillkor för konsument.

Lantmäteriets beslut om ledningsrätt omfattar befintlig värmecentral med tillhörande fjärrvärme- och varmvattenledningar och inte kallvattenledningar eller låg- och starkströmsledningar som klagandena vill göra gällande.

Lantmäteriets beslut om ledningsrätt avser befintliga ledningar och ger ingen rätt för E.ON att dra fram nya ledningar i kundernas källare såsom påstås av klagandena. Däremot önskar E.ON tillträde till källare och andra utrymmen inom berörda fastigheter om behov uppstår för reparation eller utbyte av befintlig ledning eller del av befintlig ledning.

**G.Å.** och **N-E.Å.** har vidare anfört följande. Huvudsakligen anför E.ON i punkt 2.4 att ersättningen för rätten till ledningarna redan finns reglerade i 4.1 i det avtal som E.ON hänvisar till. Av 4.1. framgår att "... konsumenten är skyldig att, utan särskild ersättning, till leverantören upplåta det utrymme inom fastigheten som behövs för leverantörens anläggning."

Det ska tydliggöras att avtalet som E.ON hänvisar till endast reglerar rätten att ta del av de tjänster som E.ON tillhandahåller under den period som avtalet är ingånget. I samma avtal, i punkt 9.1, framgår att konsumenten har rätt att muntligen eller skriftligen säga upp avtalet inom 3 månader. Det framgår också i avtalet i punkt 4.3 att punkterna 4.4–4.7 inte gäller om E.ON erhållit ledningsrätt. En ledningsrätt går inte att ensidigt säga upp, och en ledningsrätt har en högre rättslig ställning än det avtal som E.ON hänvisar till. Det går därför inte att likställa frågan om ersättning genom ett civilrättsligt avtal med ett mycket mer ingripande beslut om ledningsrätt på det sätt som E.ON försöker göra gällande.

Om det skulle vara så att E.ON anser att deras bedömning är korrekt, och det redan är slutreglerat, ser de som fastighetsägare inte skälen till varför E.ON valt att göra en ansökan om att få ett beslut om ledningsrätt i efterhand.

Mot bakgrund av det uppenbara intrång som ledningsrätten innebär vidhåller de därför de tidigare yrkandena om ersättning.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 29 § ledningsrättslagen (1973:1144), LL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde.

#### *Tillämpliga bestämmelser*

Enligt 13 § LL ska 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § ledningsrättslagen.

I förarbetena har angetts att upplåtelse av utrymme i ersättningshänseende är att jämställa med inlösen av del av fastighet, prop. 1973:157 s. 102 och 137.

Enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen när en del av en fastighet exproprieras. Därutöver ska enligt andra stycket samma lagrum ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Av 30 § LL följer att ersättning enligt 13 § ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet fick laga kraft. På obetald ersättning ska ränta betalas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag tillträde sker, dock längst till utgången av nämnda betalningsfrist, och enligt 6 § räntelagen från utgången av betalningsfristen.

*De allmänna avtalsvilkorens tillämplighet*

I E.ON Värme Sverige AB allmänna avtalsvillkor från den 10 oktober 2018 punkten 4.2 står angivet att konsumenten, för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya leverantörens anläggning, är skyldig att på begäran av leverantören, utan särskild ersättning, bland annat medverka till att leverantören erhåller ledningsrätt för sin anläggning. I samband med ledningsrättsförrättningen ska konsumenten träffa särskilt avtal med leverantören i vilket konsumenten medger att ingen ersättning ska utgå för ledningsrättsupplåtelsen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det i målet inte är visat att G.Å. och N.E.Å. ingått ett leveransavtal med E.ON och att det därmed inte heller är visat att punkten 4.2 i de allmänna villkoren gäller mellan parterna.

*Bedömning av ersättningens storlek*

I målet har framgått att det funnits en gemensam lösning för uppvärmning berörande klagandens fastighet (tillsammans med andra fastigheter i kvarteret) samt att ledningarna för detta uppvärmningssystem ursprungligen anlagts i samband med att bostadsbyggnaderna på fastigheterna uppfördes på 70-talet. När klaganden köpte sin fastighet måste det ha varit uppenbart att bostadsbyggnaden fick sin uppvärmning via ett system i bostadsbyggnadens källare, som tillsammans med tillhörande ledningar var ämnat att förvaltas och driftas av någon annan än den enskilde fastighetsägaren. Den olägenhet som en sådan uppvärmningslösning innebär måste ha varit känd vid köpet vilket innebär att marknadsvärdet redan då anpassats till de faktiska förhållandena.

När ledningarna senare överlåtits till vad som idag är en del av E.ON och därefter undantagits från gemensamhetsanläggningen C i lantmäteriets akt 1280K-3/1982 måste det funnits en presumtion om att ledningarna även efter att de utgick ur gemensamhetsanläggningen, med tanke på överlåtelsen, ledningarnas lokalisering och omfattning, skulle komma att förvaltas och driftas av någon annan än den enskilda fastighetsägaren. Att ledningarna inte längre skulle utgöra en del av C kan därmed inte ha inneburit någon mätbar marknadsvärdeökning av A



Trots omständigheterna ovan innebär ledningsupplåtelsen i nu aktuellt mål en ny belastning för fastigheten A för vilken ersättning ska utgå. Då det inte är visat att något leveransavtal föreligger mellan parterna ska ersättning för upplåtelsen betalas motsvarande belastande fastighetens marknadsvärdeminskning (jfr Svea hovrätts utslag den 13 juli 1998 nr UÖ 22).

Varje förlust ska ersättas, även om den är helt obetydlig. I de fall den faktiska minskningen av fastighetens marknadsvärde inte kan konstateras ska ersättningen bestämmas skönsmässigt. (Jmf NJA 2007 s. 695)

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte är uppenbart att det skett någon vär-deminskning på A till följd av upplåtelsen samt att sådan eventuell värdeminskning är svår att bedöma och därför måste bestämmas skönsmässigt, grundat på vad som framkommit i målet.

Med hänsyn till att marknadsvärdet i stort redan bedöms vara anpassat efter de befintliga anläggningar och ledningsnät för vilka det beviljats ledningsrätt, samt med hänsyn till att ersättningen ska kompensera för upplåtelse av ledningsrätt på bostadsfastighet och dessutom i bostadsbyggnad vilket i vart fall utgör en ökad rättslig belastning, finner mark- och miljödomstolen att ersättningen ska bestämmas till skäliga 10 000 kr. (jfr Svea hovrätts utslag den 8 september 2009 nr Ö 4561-08 och Svea hovrätts utslag den 13 juli 1998 nr UÖ 22).

Ränta ska utgå enligt lag. Till följd av att ledningsbeslutet inte har överklagats och därmed vann laga kraft den 9 juni 2020 ska avkastningsränta utgå enligt 5 § räntelagen från denna tillträdesdag fram till dess att full betalning erlagts eller dröjsmålsränta börjar löpa.

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

Överklagande senast den 3 februari 2021.

Lena Pettersson

Nils Fält

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Nils Fält. Föredragande har varit tingsnotarien Sofia Björk.



## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).