



SVEA HOVRÄTT

Ink 2019 -01- 29

Målnr F10572-17
Aktbilaga

SVEA HOVRÄTT

Överklagandet har kommit in
inom rätt tid

Registratorkontoret

HÖGSTA DOMSTOLEN

INKOM: 2019-02-04
MÅLNR: T 640-19
AKTBIL: 1

Till

Högsta domstolen

Skickas till

Mark- och miljööverdomstolen

svea.advd6@dom.se



Uppsala den 29 januari 2019

ÖVERKLAGANDE

Klagande:

1. Luleå kommun
971 85 Luleå

2. Hemsö Norrbottenfastigheter KB, 969780-9839
c/o Hemsö Fastighets AB
Box 24821
104 51 Stockholm

Ombud för 1 och 2: Advokaterna Nils Larsson och Elin
Skeppstedt, Nordström Advokater AB
Box 1022
751 40 Uppsala

Motpart:

3G Infrastructure Services AB, 556607-7730
Box 45064
104 30 Stockholm

Ombud: Advokaterna Mathias Thorolfson och Hampus Vallien, Bird &
Bird Advokat KB
Box 7714
103 95 Stockholm

Saken:

Ledningsrätt för befintliga basradiostationer för elektrisk
kommunikation



1 YRKANDE

- 1.1 Luleå kommun och Hemsö yrkar att Högsta domstolen lämnar prövningstillstånd.
- 1.2 Luleå kommun yrkar att Högsta domstolen ändrar Mark- och miljööverdomstolens domslut och fastställer mark- och miljödomstolens domslut om upphävande av Lantmäteriets beslut i ärende BD141361 (fastigheten Stadsön 1:461), BD151067 (Kungsfågeln 5), BD141363 (Hertsön 12:170), BD151069 (Daggkåpan 1) och BD151065 (Skutviken 16:18).
- 1.3 Hemsö Norrbottenfastigheter KB yrkar att Högsta domstolen ändrar Mark- och miljööverdomstolens domslut och fastställer mark- och miljödomstolens domslut om upphävande av Lantmäteriets beslut i ärende BD15137 (Mjölkudden 3:11).
- 1.4 För det fall Högsta domstolen skulle fastställa Lantmäteriets beslut om ledningsrätt i något av de i punkt 1.2 och 1.3 angivna ärendena yrkar Luleå kommun och Hemsö Norrbottenfastigheter KB för sina respektive fastigheter som då berörs i andra hand ersättning med följande belopp.

Stadsön 1:1461 till	1 643 000 kr,
Kungsfågeln 5, till	1 680 000 kr,
Hertsön 12:170 till	1 643 000 kr,
Daggkåpan 1 till	1 700 000 kr,
Skutviken 16:18 till	1 793 000 kr, och
Mjölkudden 3:11 till	1 825 000 kr.

- 1.5 Luleå kommun och Hemsö Norrbottenfastigheter KB yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med belopp som senare ska anges.

2 GRUNDER

- 2.1 Vi åberopar de grunder, omständigheter och den bevisning för våra huvudmäns talan som de åberopat i målen inför Mark- och miljööverdomstolen.
- 2.2 Mark- och miljööverdomstolens domslut är i överklagade delar fel.
- 2.3 Följande brister föreligger i Mark- och miljööverdomstolens domskäl.
- 2.4 Villkor för ledningsrätt enligt 6 § ledningsrättslagen**
- 2.4.1 Underinstansen mark- och miljödomstolen har korrekt bedömt att upplåtelse av ledningsrätt för de aktuella anläggningarna strider mot lagstiftarens intentioner och även i övrigt framstår som mindre lämplig. Mark- och miljööverdomstolen har kommit till motsatt resultat.
- 2.4.2 De principiella frågorna i målet är dels om och i så fall under vilka förutsättningar andras hus ska ingå som ett alternativ för ledningens utformning



(NJA 2013 s. 441) och byggande och dels om ledningsrätt, som är en allframtidsupplåtelse, ska meddelas för en teknik som är på utgång.

- 2.4.3 Mark- och miljööverdomstolen har i motsats till mark- och miljödomstolen kommit fram till, sidan 13 i domen, att 3GIS visat att det finns ett behov av de aktuella mastanläggningarna för den gamla 3G-tekniken under överskådlig tid. Detta bygger dock Mark- och miljööverdomstolen enbart på ett uttalande som framfördes av 3GIS chef för mobiltelefonianläggningar Maria Jonsson då hon hördes i målet. Denna slutsats av domstolen är fel. Maria Jonssons påstående att 3GIS kan behålla dessa placeringar för ny teknik underbyggdes inte med några verifierade tekniska fakta utan var rena påståenden. Inte heller har Mark- och miljööverdomstolen beaktat att 3GIS inte har frekvenser annat än för 3G. Domstolen har inte heller beaktat att dessa licenser går ut den 31 december 2025. Mark- och miljödomstolens domskäl på sidorna 31-33 i domen är mer underbyggda och mer förankrade i verkligheten då det gäller den mycket snabba utveckling av tekniken som pågår. Kommunens och Hemsös bevisning i denna tekniska fråga ger underbyggda besked. Det är också så att den tekniska utvecklingen är allmänt känd. Den snabba tekniska utvecklingen på elektronisk kommunikation är också orsaken till att Luleå kommun har bistått med tillfälliga upplåtelser i form av hyresavtal.
- 2.4.4 Mark- och miljödomstolens slutsats att ledningsrättslagen inte är tillämplig i dessa fall hänför sig förutom till tekniken även till att ledningsrätten ska ta i anspråk utrymme på och i hus och därmed utgöra en del av ledningens utformning och byggande med allt vad det innebär. Mark- och miljööverdomstolen har inte beaktat denna problematik på ett riktigt sätt. Domstolen synes inte ha uppfattat att 3GIS yrkande avser att ta i anspråk hus som en teknisk lösning för ledningens byggande istället för att bygga mast och teknikbod på mark.
- 2.4.5 Mark- och miljööverdomstolen konstaterar på sidan 8: "I förarbetena behandlas inte särskilt konsekvenser av de slag kommunen pekat på för fastighetsutveckling eller stadsplanering i en föränderlig stadsmiljö, eller hur ersättningsfrågor ska bedömas." Det är riktigt men principerna för ledningsrättslagen är att den ska användas på ett sätt så att resultatet inte hindrar fastighetsutveckling och stadsplanering.
- 2.4.6 Kommunen och Hemsö har inte ifrågasatt att ledningsrättslagen är tillämplig på hus när så trots allt är lämpligt och det innebär bästa lokalisering enligt 6 § ledningsrättslagen. Det som kommunen och Hemsö invänder emot är att Mark- och miljööverdomstolen mer eller mindre generellt ser det tillåtet att husen nyttjas som ett alternativ till mast.
- 2.4.7 Det är en klar och tydlig skillnad mellan den situationen att en operatör behöver tillträde genom ett hus eller på ett hus för ledning och den situation som de aktuella lantmäteriärendena handlar om. I dessa ärenden är det fråga om att operatören istället för att bygga det normala tillbehöret mast, cirka 10-15 m hög, på marken har använt sig av en tillfällig lösning i form av att finna ett sådant höjdläge på hus och träffat lokalhyresavtal för detta. Bakgrunden till dessa val har varit den tidsbrådska med vilken det elektroniska kommunikationsnätet



byggts och byggs ut. Dessa tillfälliga lösningar i form av lokalhyresavtal har inte hindrat fastighetsutveckling och stadsplanering. I Luleå har dessa lösningar inte krävt bygglov. Besittningsskyddet för lokalhyresavtal är så utformat att dessa avtal inte utgör ett hinder för fastighetsutveckling och stadsplanering.

- 2.4.8 Vid bedömning av lokaliseringsfrågan enligt 6 § ledningsrättslagen måste det beaktas de särskilda omständigheter i form av hinder för fastighetsutveckling och stadsplanering som en ledningsrätt av aktuellt slag innebär. Hus är i normalfallet att betrakta som tillfälliga fastighetstillbehör. Husen förändras med tiden och normalt ersätts de efter viss tid. Utvecklingen i samhället kan göra att det uppstår behov av att ersätta husen före dess att de är tekniskt uttjänta. Husen kan behöva ersättas med hus av annat slag och de kan behöva förändras på höjden. Redan byte av tak utgör en dramatisk påverkan på en sådan ledningsrätt. Det är också förenat med problem för fastighetsägaren i den dagliga fastighetsskötseln och underhållet av huset att behöva ta hänsyn till en tvångsrätt. Det finns inget avtal som reglerar parternas mellanhavanden utan operatören har en tvångsrätt som hindrar fastighetsägare.
- 2.4.9 Det utrymme som tas i anspråk på vinden för teknikutrustning och för fäste i golvet på vinden av mastens övre del är utrymme som konkurrerar med annan användning. Fastighetsägaren hindras upplåta detta utrymme till annan för t.ex. lager eller förråd. Hinder uppstår också för att göra bostad på vinden. Med ledningsrätt, i motsats till hyresrätt, följer att fastighetsägaren får ett ansvar för att ledningen med anläggningar kan bestå eller flyttas till annan plats om huset förstörs, rivs eller ändras. Fastighetsägarens ansvar gäller även ledningens funktion samt att bekosta all sådan förändring för ledningen. Fastighetsägaren måste också få tillstånd för alla ändringar i omprövningsförrättning enligt ledningsrättslagen. Sådan förrättning kan ta flera år i anspråk och bli mycket kostsam. Det är mot denna bakgrund ingen tvekan om att en ledningsrätt för de byggda mastanläggningarna skulle utgöra ett påtagligt hinder för fastighetsägaren.
- 2.4.10 Ledningsrätt är närbesläktad med servitut. Enligt de principer som gäller för servitut ska en fastighet inte belastas om detta inte är nödvändigt för att uppnå en ändamålsenlig markanvändning. Principen är också att den som vill nyttja fastighet för servitut inte får sådan rätt om denne kan ordna den avsedda funktionen själv. 3GIS kan själv bygga mast på mark och där placera sin anläggning utan att behöva en tvångsrätt på och i hus. Mark- och miljööverdomstolen har inte beaktat detta.
- 2.4.11 I Luleå finns utöver i målet berörda anläggningar ca 100 stycken telekommaster på tak byggda med stöd av lokalhyresavtal. Ingen ledningsrätt är beviljad för sådan anläggning i Luleå. Om telekommasterna ska erhålla en ledningsrätt ska dessa utformas så att de byggs på mark. Dessa tillkommande 100 master på mark skulle knappast komma att märkas bland alla andra master och stolpar av ungefär samma höjd. Det finns mycket gott om utrymme i Luleå för sådana master vilket också gäller för de i ärendena sex aktuella anläggningarna. Sådana här anläggningar kan också få byggas på allmän platsmark (NJA 2013 s. 795). De olika operatörerna bör också på ett bättre sätt än som nu gäller kunna samordna sina verksamheter och därmed bringa ned antalet master.



- 2.4.12 Det har för Luleå kommun varit uppenbart att dessa master utgör en tillfällig teknisk lösning i en mycket snabb utveckling av elektronisk kommunikation. Kommunen har bistått operatören med lokalhyresavtal av tillfällig upplåtelsekaraktär av denna orsak. Luleå kommun och Hemsö har i dessa ärenden också påtalat den tekniska utvecklingen och att vi nu har ytterligare en ny teknisk lösning som mycket snart genomförs i form av 5G. Den tekniska lösningen är ett led i utvecklingen som med all sannolikhet kommer att fortsätta. Det går inte, som vi framfört inför underinstanserna, att nu se annat än ett tillfälligt behov av den typ av master och anläggningar som är aktuella i ärendena. Även denna omständighet ska beaktas vid val av lokalisering. Det har inte Mark- och miljööverdomstolen gjort.
- 2.4.13 Mark- och miljööverdomstolen har bortsett från de grundläggande principerna att fastighet, i detta fall hus, inte ska belastas mer än nödvändigt. Domstolen har istället på ett felaktigt sätt utgått ifrån att den befintliga placeringen av ledningsnätet av master genom hyresavtal i sig utgör bevis för att denna placering är en bra teknisk utformning av ledningen och en bra lokalisering. Domstolen bortser då ifrån de faktiska förhållandena att de gällande upplåtelseerna genom lokalhyresavtal är tillfälliga rättsliga upplåtelser. Det är 3GIS som har tagit en chansning med dessa tillfälliga upplåtelser. Det är inte rimligt att dessa lösningar ska få sådan betydelse som Mark- och miljööverdomstolen tillägger dessa.
- 2.4.14 Mark- och miljööverdomstolen utgår felaktigt ifrån att det krävs särskilda förutsättningar i det enskilda fallet, såsom i ärendet BD141364 Bävern 1, för att neka ledningsrätt för mast som byggts med stöd av hyresavtal. Förutsättningarna i ärendet Bävern 1 skiljer sig dock enbart ifrån övriga ärenden genom att förändringar av huset är nära förestående. I de övriga ärendena har kommunen redovisat omständigheter som innebär att det även i dessa ärenden kommer att ske förändringar i framtiden. Det är också naturligt att det sker förändringar med hus. Mark- och miljööverdomstolens domskäl i ärendet Bävern ger besked om den problematik fastighetsägaren ställs inför vid varje förändring som påverkar en ledningsrätt. Sådan förändring kommer dock helt klart att inträffa för varje berört hus i respektive ärende. Det är bara en tidsfråga. Mark- och miljööverdomstolen uppmärksammar detta problem men avfärdar det med att ersättning utgår för värdeminskning på fastigheten. Detta är fel slutsats vid en lokaliseringsbedömning. En olämplig lokalisering blir inte godtagbar bara för att det utgår ersättning. Redan den omständigheten att ersättning för omprövning måste övervägas och beslutas ska rimligen innebära en försiktighet att lokalisera mast med anläggning till hus av det slag som det är fråga om i ärendena.
- 2.4.15 Mark- och miljööverdomstolen kommer i intresseavvägningen fram till, såsom det får uppfattas, att 3GIS ska få tillgodoräkna sig värdet av befintlig anläggning. Med hänsyn till de bakomliggande omständigheterna bör 3GIS bära risken för kostnader för den omlokalisering som krävs vid byte från tillfällig upplåtelse genom hyresavtal till ledningsrätt. Mark- och miljööverdomstolen har fel då domstolen utgår ifrån att den byggda lokaliseringen är lämplig bara därför att anläggningen är byggd på platsen.



- 2.4.16 Mark- och miljööverdomstolen hänför sig till Högsta domstolens rättsfall NJA 2013 s. 795. Det rättsfallet avsåg dock ledningsrätt för mast och teknikbod på mark, allmän platsmark i Malmö kommun. Vi ifrågasätter naturligtvis inte att ledningsrätt kan meddelas även om det för ledningen finns en avtalad rättighet. Det är inte det som frågan handlar om. Frågan är istället om ledningsrätt kan meddelas avseende en olämplig lokalisering på hus enbart på den grunden att det tidigare har upplåtits lokalhyresrätt där eller i vart fall om den omständigheten ska få en sådan avgörande betydelse som Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till.
- 2.4.17 Luleå kommun och Hemsö menar att med en tillfällig lokalhyresupplåtelse som hyra kan det gå för sig att låta husen upplåtas och bli en del av den tekniska anläggningen. Den övre delen av masten sätts fast i golvet på vinden och vinden används istället för teknikbod. Detta är en teknisk lösning som måste vara förankrad från tid till annan i ett samförstånd och avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare/operatör och som ger utrymme för husets utveckling och förändring.
- 2.4.18 3GIS har ett löfte från berörda fastighetsägare att även fortsättningsvis få hyra plats för respektive anläggning. Mark- och miljödomstolen har funnit detta vara en tillräcklig lösning. Mark- och miljööverdomstolen har inte uttalat sig i denna fråga. Genom hyresavtal kan alltså operatören även fortsättningsvis ha befintliga anläggningar på sätt som varit under relativt lång tid. Om operatören inte nöjer sig med detta utan kräver en ledningsrätt måste man i lokaliseringsprövningen utgå ifrån att det innebär betydligt mindre olägenhet för berörda fastighetsägare om dessa anordningar uppförs på annan plats än på deras hus (se prop. 1973:157 s. 100 f. och s. 132).
- 2.4.19 Mark- och miljööverdomstolen uttrycker också som skäl för att lokalisera masterna till befintliga hus att det är konkurrens om marken i Luleå. Detta är fel. Det finns inte en sådan konkurrens som påverkar tillgång av mark för mast. Det framgår av detaljplanehandlingarna för respektive hus att det finns gott om allmän platsmark i husens direkta närhet. Detta kunde också konstateras vid synen.
- 2.4.20 I rättsfallet NJA 2013 s. 441 klargörs att hänsyn ska tas till fastighetsägarens intresse och att alla slag av alternativ för ledningens utformning och byggande ska utredas i syfte att erhålla det optimala resultatet så att intrånget blir så litet som möjligt. Rättsfallet ger stöd för att 3GIS ska bygga sina anläggningar på antenn placerad på marken. Det allmänna intresset av goda telekommunikationer ska i första hand tillgodoses av att operatörerna bygger sina egna anläggningar med bra lokalisering utan att ta i anspråk hus för detta. Ledningar med tillhörande anordningar ska byggas hållbart och så långt möjligt är förenligt med motstående intressen. Det ska finnas mycket goda skäl för att godta avvikelse mot detaljplan och intrång i gällande byggrätter. Det finns inga sådana skäl i förevarande fall. Detta har inte Mark- och miljööverdomstolen beaktat.
- 2.4.21 Mark- och miljööverdomstolen har genom att godta befintlig lokalisering bortsett från den skada och olägenhet som uppstår för respektive fastighetsägare.



Domstolen har heller inte beaktat att denna skada inte alls står i rimlig proportion till den nytta som uppstår för det allmänna intresset. 3GIS fördel med att slippa bygga mast och teknikbod genom att istället tvångsta utrymme i och på hus är av ett intresse av enskilt slag som inte hör till det allmänna intresset. Det är fråga om kostnader som operatören normalt ska ta för sin utbyggnad av anläggningar och som operatören också kan ta ut av sina kunder. Om hus ska få användas ingår i lokaliseringsprövningen men också i prövningen av hur ledningen ska utformas och byggas. Enligt rättsfallet NJA 2013 s. 441 ska det optimala resultatet eftersökas. Det har inte Mark- och miljööverdomstolen gjort. Domstolen har tvärtom kommit fram till att befintlig lokalisering är lämplig därför att den är befintlig. Det är fel.

- 2.4.22 I intresseavvägningen lär även beaktas att fastighetsägaren erhåller en mycket låg ersättning i förhållande till det intrång och de problem som uppkommer för fastighetsägaren. Ansvar för omförrättning är mycket betungande och ersättningen kompenserar inte för detta. De ersättningsbelopp som Mark- och miljööverdomstolen kommit fram till visar med all tydlighet på att fastighetsägaren drabbas högst väsentligt. Det är också så att fastighetsägare i landet följer denna process. Vissa kommuner har redan bestämt sig för att inte längre upplåta för master med hyresrätt då sådan upplåtelse kan straffa sig genom att ledningsrätt erhålls genom att domstol godtar att lokaliseringen redan genom hyresavtalet är prövad till bästa läge.
- 2.4.23 Luleå kommun och Hemsö menar att de problem som uppstår för fastighetsägaren vid en ledningsrätt för mast och anläggning i och på hus måste särskilt beaktas och att presumptionen rimligtvis är i motsats till vad Mark- och miljööverdomstolen kommit fram till att sådan lokalisering för ledningsrätt kräver särskilda omständigheter såsom att det saknas mark för alternativ placering.

2.5 Villkor för ledningsrätt enligt 8 och 10 §§ ledningsrättslagen

- 2.5.1 Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till att ledningsrätten i sig och de tekniska anläggningarna i form av mast m.m. inte kan anses motverka planens syften eller annars hindra genomförandet av den. Detta är fel.
- 2.5.2 De aktuella planernas syfte är bebyggelse med hus. Som framförts under föregående rubrik är en ledningsrätt för aktuella anläggningar ett rättsligt och faktiskt hinder för varje ändring av husens tak och vind och därmed husens utveckling och byggrättens utövande. Dessa anläggningar har heller ingenting med husens funktion att göra utan är fristående kommunikationsanläggningar som bara stör och belastar husen. De motverkar därmed planens syfte. Det krävs för varje förändring av husen som kan beröra ledningsrätten en omförrättning med allt vad det innebär med tidsfördröjning och kostnader. Om sådana anläggningar ska vara stationära för all framtid måste de inordnas i planläggningen.
- 2.5.3 Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till att befintliga master upplåtna genom hyresavtal som ersätts med ledningsrätt inte torde utgöra något större



hinder för den framtida planeringen av staden eller utvecklingen av kommunala angelägenheter. Detta är fel. Dessa master och anläggningar som är byggda utan bygglov och helt utan hänsyn till planmässiga krav genom en tillfällig avtalsupplåtelse kommer därmed att få styra utvecklingen på ett sätt som inte är rimligt utifrån gällande förhållanden.

2.6 Ersättning – Luleå kommuns och Hemsös andrahandsyrkande

- 2.6.1 Mark- och miljööverdomstolen har med hänvisning till rättsfallet NJA 2008 s. 510 I-III kommit fram till att ersättning inte ska beräknas med beaktande av de tidigare hyresavtalen. Detta är fel. I detta rättsfall var det fråga om något annat. Frågan gällde ersättning till fastighetsägare som upplåtit mark på arrende för uppförande av mast och teknikbod. Slutsatsen i detta rättsfall var att den värdeökning på marken som den av arrendatorn uppförda anläggningen medfört inte skulle tillgodoräknas fastighetsägaren. Alltså att platsen kommit att få ett värde som tomt för arrendatorns verksamhet och att detta värde inte skulle få tillgodoräknas fastighetsägaren. Fastighetsägaren skulle därmed inte heller tillgodoräknas förlust av arrendavgift.
- 2.6.2 I förvarande mål handlar det om att 3GIS hyrt utrymme i och på hus under lång tid i konkurrens med andra potentiella hyresgäster. Alltså har 3GIS inte åstadkommit någon värdeökning genom den verksamhet som 3GIS har på respektive plats. 3GIS har betalat hyra enligt av hyresnämnden fastställd marknadsavgift för upplåtna utrymmen. Dessa utrymmen har byggts av fastighetsägaren för uthyrning. Omständigheterna skiljer sig sålunda markant mot vad som var fallet i rättsfallet NJA 2008 s. 510 I-III.
- 2.6.3 3GIS har inte, vilket Mark- och miljööverdomstolen uppenbarligen utgår ifrån, skapat värdet av det hyresbelopp som finns i respektive hyresavtal. Naturligtvis kan man säga att ett hyreshus inte är värt så mycket utan hyresgäster. Men marknadshyran fastställs utifrån attraktivitet för den verksamhet som hyresavtalet avser. Det är marknadsläget för verksamheten som styr. På samma sätt som andra hyresgäster eftersträvar 3GIS bra marknadsläge. Dessa lägen har inte skapats av 3GIS. Byggnaderna har byggts av fastighetsägare. Där finns kunderna för 3GIS. I t.ex. Coophallen (BD151065 Skutviken 16:18) tillhandahåller sålunda fastighetsägaren Luleå kommun en stor mängd kunder. Även andra kommersiella aktörer hyr utrymme i arenan, exempelvis annonsplatser. Om 3GIS önskar delta med sin kommersiella verksamhet och liksom övriga hyresgäster dra nytta av strömmen av besökare av arenan lär 3GIS betala för sig liksom andra. Kommunen tillhandahåller här 3GIS både en arenabyggnad och en publik, som får betala för att få inträde i arenan. Det är under inga förhållanden 3GIS som skapat värdena av att få hyra in sig i kommunens byggnader. 3GIS är en bland många andra aktörer som vill hyra in sig i befintliga hus.
- 2.6.4 Praktiskt är det fråga om huruvida en operatör ska behöva betala något för tillträdet till huset eller inte. Det finns många operatörer som betalar hyra för att få tillgång till hus. Normalt ligger årshyran i Luleå på mellan 30 000- 60 000 kr per år. Ovan nämnda cirka 100 stycken övriga master på tak i Luleå tätort är upplåtna på hyresavtal som innehas av andra operatörer än 3GIS. Det finns



alltså en hyresmarknad för ändamålet mast på tak och anläggning på vinden. Det är inte operatörerna som har tillskapat dessa värden. Det är fastighetsägaren som har byggt husen och som har tillskapat hyresvärdet. Det är inte rimligt att fastighetsägare vid ledningsrättsbeslut inte ska ersättas för detta värde. Det är inte heller rimligt att operatörer mot en mycket låg kostnad, såsom utdömts i detta mål ca 100 000 kr, ska få tillträde till hus istället för att bygga mast och teknikbod.

- 2.6.5 Vind är en del av huset och kan användas till mycket. En vind kan hyras till utlager eller förråd. Det är också populärt att inreda vind till bostadsutrymme. Det är alltså inte bara marknaden av operatörer som är potentiella hyresgäster till vindar. I princip gäller detsamma även för taken där mängden av olika placeringar av master av skilda slag konkurrerar om utrymmet.
- 2.6.6 Mark- och miljööverdomstolen har också i sina domskäl räknat med en för hög kalkylränta, 6,75 - 8 %. Avsikten med beräkningen är att fastighetsägaren med det belopp denne erhåller ska kunna bibehålla det totala förmögenhetsvärdet. Det kan inte göras med så hög ränta. Alternativ placering kan inte ske enligt en sådan räntesats. Både Luleå kommun och Hemsö är långsiktiga ägare. De ska så länge de innehar respektive hus vara tillförsäkrade medel för att betala en omprövning och flyttning av ledningsrätten. Det saknas skäl för att tro att en köpare av respektive hus inte skulle beakta denna risk för kostnad. Mark- och miljööverdomstolen lägger i sin bedömning en mycket stor risk på respektive fastighetsägare.
- 2.6.7 Det saknas skäl för att i beräkningen av ersättningen utgå från att en omprövning sker så långt i framtiden som Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till generellt i samtliga fall. Vad som händer inom närmsta 10-20 åren i ett fastighetsbestånd som de aktuella kan inte gärna bedömas med säkerhet. Vi vet inte heller hur utvecklingen för fastigheter kommer att bli. Den riskanalys som en köpare ska göra vid köp av fastigheten ifråga måste också präglas av denna ovisshet. Husen har betydande värde och en värdepåverkan av en tvångsrätt med påföljande skyldighet att svara för kostnader för förändringar av ledningsrätten torde sannolikt påverka marknadspriset direkt. De är föga troligt att en köpare skulle spekulera i att kostnaderna kommer om 20 år. Den kalkylränta som Mark- och miljööverdomstolen räknar med är i detta sammanhang inte rimlig. Det resultat som Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till är en ersättning för marknadsvärdesminskning med obetydliga belopp. Det är inte rimligt. Detta tillsammans med att fastighetsägaren inte ska få ersättning för upplåtet utrymme utan bara skadeersättning leder långt utöver vad som är rim och reson.
- 2.6.8 3GIS har vid sammanträde inför Mark- och miljööverdomstolen sagt att flyttningskostnad för aktuella anläggningar i normalfallet är minst 1 miljon kr. Mark- och miljööverdomstolen har gjort fel då domstolen inte använt sig av denna uppgift i sin beräkning.
- 2.6.9 Med det underlag som finns i målet måste slutsatsen vara att alternativyrkandena är skäliga.



2.7 Avvisning av ändrat ersättningsyrkande

- 2.7.1 Anledningen till att vi yrkade högre ersättning under sammanträdet inför Mark- och miljööverdomstolen var att motparten genom sin chef för mobiltelefonianläggningar Maria Jonsson då i förhör upplyste om att kostnader för flyttning är betydligt högre än vad som motparten tidigare uppgivit. Både kommunen och Hemsö hade vid ärendenas handläggning inför Lantmäteriet godtagit den då lämnade uppgiften från motparten om flyttningskostnader. Det fanns heller inget utredningsunderlag. Det är lantmätarens uppgift att se till att sådant finns framtaget. Lantmätaren utgick från en genomsnittlig kostnad på 500 000 kr allt enligt besked från 3GIS. Vid förhöret med Maria Jonsson uppgav hon att flyttningar normalt kostar 1 miljon kr eller mer.
- 2.7.2 Vi ansåg vid sammanträdet att det med de nya lämnade uppgifterna fanns skäl att höja det yrkande beloppet avseende ersättning för kommande flyttning. Detta naturligtvis på grund av att våra huvudmän ska få rätt ersättning men även på grund av att det fanns skäl att på detta sätt tydliggöra den föreliggande problematiken. Våra huvudmän har risken att drabbas av mycket stora kostnader vid omförrättningar. Det är enbart en fråga om tid innan sådan förrättning behövs. Redan problemet med att utge ersättning för kommande flyttningskostnad visar på hur olämplig lokalisering av mast till hus i normalfallet är.
- 2.7.3 Det är ett undermåligt utredningsmaterial om flyttningskostnader i ärendet. De förtydliganden som Maria Jonsson lämnade bör tillräknas våra huvudmän rätt att se dessa uppgifter som nya omständigheter. Det synes inte heller finnas något hinder för våra huvudmän att vid detta sammanträde i den pågående förrättningen enligt ärendelagen justera sina yrkanden.

3 SKÄL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- 3.1 Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen. I målet ingår fyra rättsliga frågor av principiellt mycket stor betydelse för tillämpningen av ledningsrättslagen.
- 3.2 Den första frågan är kravet enligt 6 § ledningsrättslagen på lämplig lokalisering av ledningen. I detta fall särskilt fråga dels om lämpligheten att placera anläggning på fastighetstillbehöret hus med allt vad detta innebär för fastighetsägaren i form av hinder av och hänsynstagande till en tvångsrätt och dels om lämpligheten att under sådana förutsättningar använda hus som alternativ till mast på mark för ledningens utformning och byggande. Vidare om det är så att en anläggning byggd med stöd av ett hyresavtal får, vilket Mark- och miljööverdomstolen kommit fram till, presumtionsverkan att lokaliseringen är lämplig.
- 3.3 Den andra frågan är kraven enligt 8-10 §§ ledningsrättslagen på att ledningsrätten ska vara förenlig med detaljplan och om tillfälliga upplåtelser i form av lokalhyresavtal ska påverka denna prövning.
- 3.4 Den tredje frågan, som är av processuell natur, är om fastighetsägare kan höja sitt yrkade ersättningsbelopp under pågående process i Mark- och



miljööverdomstolen. Också fråga om vilket krav som ska ställas för att ny omständighet ska anses ha tillkommit.

- 3.5 Den fjärde frågan är om rättsfallet NJA 2008 s. 510 I-III även ska vara vägledande vid ledningsrätt för utrymme i och på hus.

4 ANSTÅND

- 4.1 Vi behöver ytterligare tid för att samråda med tekniker och värderingsman samt våra huvudmän och hemställer därför om anstånd med att utveckla våra huvudmäns talan till den 19 februari 2019.

Som ovan

Nils Larsson

Elin Skeppstedt